

## **STUDIU DE OPORTUNITATE – MEMORIU GENERAL**

### **1.Date de recunoastere a documentatiei.**

Denumirea proiectului: Plan urbanistic zonal:“PUZ- ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE CU MODIFICAREA TRAMEI STRADALE”, STR. MORARULUI, FN, MUN. BRASOV, JUD. BRASOV  
Beneficiar: ATZBERGER MAGDALENA PENTRU MIRCEA ENACHE

### **2. Baza proiectarii**

Documentatiile pe baza carora s-a intocmit studiul de oportunitate:

- Tema de proiectare intocmita de catre beneficiar
- Certificat de urbanism nr. 2393/21.09.2020 emis de catre Primaria municipiului Brasov
- extras CF nr. 154625, NR. CAD. 154625
- PUG BRASOV , aprobat cu HCL nr. 144/2011
- Regulament aferent PUG BRASOV , aprobat cu HCL nr. 144/2011
- PUZ CIMITIRUL MUNICIPAL – STR. PLUGARILOR, aprobat cu HCL nr.677/2006

### **3. Obiectul studiului Intocmire PUZ**

In conformitate cu OG nr.27/2008, art. 32(1) privind modificarea si completarea Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, este necesara intocmirea unui PUZ in baza unui aviz prealabil de oportunitate aprobat de catre Consiliul Local al mun. Brasov.

Prin studiu de oportunitate se vor stabili urmatoarele:

- Teritoriul care trebuie sa fie reglementat prin PUZ
- Stabilirea de functiuni si reglementari specifice pentru subzona studiata
- Echiparea cu utilitati a zonei
- Relationarea functionala cu localitatea , studierea traficului in zona.

### **4. Incadrare in PUG Brasov**

Functiuni ale zonei studiate conform PUG Brasov:

Conform PUG Brasov la data prezentei terenul se afla partial in M3 – subzona mixta situata in afara limitelor zonei protejate si partial in M3a – subzona mixta situata in afara zonei protejate, cu functiunea dominanta de construire si zona de protectie infrastructura majora.

Locuinte individuale si colective mici cu dotari

POT = 40 %

CUT = 0,8 pentru P+1, 1,2 pentru P+2, 1,6 pentru P+3

suprafata minima a loturilor 150mp insiruite, 200mp cuplate, 300mp individuale

Conform PUZ Cimitirul Municipal – str. Plugrarilor terenul se afla in Z1 – zona de locuinte si dotari complementare cu trama stradala preluata din PUD-nul aprobat anterior.

Zona de locuinte si dotari complementare

POT = 40 %

CUT = 1

regim de inaltime S+P+2E+M

## **5. Incadrarea in localitate.**

Terenul studiat este teren arabil se afla in intravilanul municipiului Brasov si este proprietate privata a familie Enache Mircea și Enache Ileana conform CF nr. 154625, NR. CAD. 154625, și are suprafata de 45 006mp.

## **6. Circulatia**

Circulatia principala in zona se desfasoara pe str. Plugarilor si pe str. Morarului, terenul avand front stradal cu o deschidere de 278,763m la stra. Morarului.

## **7. Analiza fondului construit existent si descrierea limitei studiate.**

In zona studiata se afla executate locuinte unifamiliale in regim de inaltime P+E, P+E+M.

Limita zonei propuse a se studia conform certificat de urbanism emis de Primaria Mun. Brasov este :

- la nord-est - str. Morarului
- la nord-vest – teren arabil
- la sud – vest - loturi cu destinatia locuinte unifamiliale
- la sud- est – teren arabil – zona de protectie magistrala gaz metan.

Datorita solicitarii proprietarilor invecinati la nord-vest cu terenul studiat de a corecta traseul ocolitoarei, in vederea obtinerii unui lot cu o configuratie regulata pe care sa se poata construi din lotul cu top.11182/1/2/1/1 , zona de studiu de propune a se extinde si cu terenul amplasat pe limita nord-vest.

In acest sens se corecteaza si se reduce suprafata ce trebuie cedata de proprietarul lotului cu top.11182/1/2/1/1 si se suprapune pe lotul cu nr. Cad. 154625 jumatate din profilul ocolitorii.

Astfel zona de studiu si ce se propune a se reglementa este cuprinsa intre :

- str. Morarului,
- str. Plugarilor
- str. Candid Mustea
- parcela Arabil 1197/6.

Terenul reglementat va avea o suprafata totala de 15,0309ha.

## **8. Echiparea tehnico-edilitara**

Toate cladirile vor fi racordate la retele edilitare ale localitatii, prin extinderea acestora. Racordarea burlanelor de scurgere a apelor puviale de pe acoperisuri la retelele de canalizare pluviala va avea in vedere evitarea formarii ghetii. Toate bransamentele de electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat.

## **9. Prezentarea investitiei/operatiunii propuse;**

Se propun urmatoarele zone functionale :

**BILANT PROPUS**

**SUPRAFATA TEREN REGLEMENTAT 15,0309ha**

**ZL 1 - ZONA LOCUINTE UNIFAMILIALE - 8,6546ha**

- S+P+E+M
- POT = 35%
- CUT = 1.20
- zona verde 50%

- suprafata lotului minim 200 mp la locuinte insiruite  
240mp la locuinte cuplate  
500 mp la locuinte individuale

ZD - ZONA DOTARI COMPLEMENTARE  
(COMERT, SERVICII, ALIMENTATIE PUBLICA) - 1,4112ha

- S+P+2+M
- POT = 40%
- CUT = 1.80
- zona verde 50%
- suprafata lotului minim 1000 mp

ZD1 - ZONA UNITATI DE INVATAMANT SI EDUCATIE - 1,2995ha

- S+P+2
- POT = 20%
- CUT = 0,60
- zona verde 50%
- suprafata lotului minim se va stabili conform legislatiei in vigoare in functie de numarul de copii.

ZV - ZONA VERDE (TIP PARC, LOC DE JOACA) - 0,2218ha

CIRCULATII AUTO SI PIETONALE - 3,4428ha

#### **10. Modul de integrare a investitiei/operatiunii propuse în zona;**

- ORGANIZAREA RETELEI STRADALE
- ZONIFICAREA FUNCTIONALA A TERENURILOR
- ORGANIZAREA URBANISTIC-ARHITECTURALA IN FUNCTIE DE CARACTERISTICILE STRUCTURII URBANISTICE
- INDICI SI INDICATORI URBANISTICI (REGIM DE ALINIERE, REGIM DE INALTIME, POT, CUT, ETC.)
- DEZVOLTAREA INFRASTRUCTURII EDILITARE
- STATUTUL JURIDIC SI CIRCULATIA TERENURILOR
- DELIMITAREA SI PROTEJAREA FONDULUI ARHITECTURAL-URBANISTIC DE VALOARE DEOSEBITA (DACĂ EXISTA)
- MASURI DE DELIMITARE PANA LA ELIMINARE A EFECTELOR UNOR RISCURI NATURALE SI ANTROPICE (DACĂ EXISTA)
- MENTIONAREA OBIECTIVELOR DE UTILITATE PUBLICA
- MASURI DE PROTECTIE A MEDIULUI, CA REZULTAT A PROGRAMELOR SPECIFICE
- REGLEMENTARI SPECIFICE DETALIAE - PERMISIUNI SI RESTRICTII - INCLUSE IN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ.
- CORECTARE TRASEU OCOLITOARE IN VEDEREA CREEARII UNOR LOTURI CONSTRUIBILE SI A CEDARII ACESTEIA DE CATRE MAI MULTI PROPRIETARI AFECTATI (in documentaile urbanistice aprobate traseu afecteaza preponderent un lot generand loturi neconstruibile).

#### **11. Prezentarea consecintelor economice si sociale la nivelul unitatii teritoriale de referinta;**

Interventia propusa va dezvolta o zona de locuinte unifamiliale cu acces facil la caile de circulatie, terenul propus urmand a se lotiza si dezvolta intrand in categoria curti-construcții cu o valoarea de impozitare mai mare generand surse financiare la bugetul local. Totodata

se creeaza un ansamblu coerent din punct de vedere urbanistic pentru comunitate si reglementeaza terenul apartinand municipiului Brasov in vederea investitiilor publice.

## **12. Categoriile de costuri generate de implementarea documentului de urbanism**

- categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privati

Extinderea retelelor edilitare de apa-canal, electric, gaz, telefonie

Reglementarea juridica privind trecerea din domeniul privat in domeniul public al terenurilor necesare realizarii cailor de circulatie auto si pietonale publice

Realizarea constructiilor pe fiecare parcela de care proprietarii imobilelor

- categoriile de costuri ce vor cadea în sarcina autoritatii publice locale.

Modernizarea, amenajare si Intretinerea cailor de circulatie publice existente si propuse prin PUZ.

Realizarea constructiilor pe fiecare parcela de care proprietarii imobilelor

## **13.Trasee ale cailor de circulatii**

Se va realiza o noua trama stradala in incinta zonei studiate compusa din strazi cu dublu sens cu un profil transversal de carosabil 7,00m si pietonal (1,50m) si aliniament verde (1.00m) de cate 2.50m stanga-dreapta.

Se propune repositionarea tronsonului de ocolitoare cuprins in PUZ si in PUG in vederea corectarii traseului acesteia in corelare cu lotizarea existenta, traseul initial propunandu-se fara un suport topografic corelat cu situatia existenta in teren.

## **14.Asigurarea zonei cu utilitatile tehnico-edilitare.**

Toate cladirile vor fi racordate la retele edilitare ale localitatii, prin extinderea acestora.

Toate bransamentele de electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat.

- Studii si avize

Se vor intocmi studii adiacente necesare sustinerii temei de proiectare si documentatii de avize solicitate in certificatul de urbanism.

- Concluzii

Avand in vedere dezvoltarea unei zone rezidentiale pe terenul studiat, zona cu reglementari urbanistice necorelate cu vecinatatile, se impune si este oportuna elaborarea unui PUZ modificador pentru deschiderea zonei catre o dezvoltare controlata cu corectarea tramei stradale pentru generarea unor loturi construibile dupa cedarea catre domeniul public a cailor de circulatie.

Intocmit,

Arh. Atzberger Magdalena  
Arh. Atzberger Magdalena