

MEMORIU EXPLICATIV

Privind necesitatea aprobării documentației -
Actualizare P.U.Z. LOCUINȚE UNIFAMILIALE aprobat cu HCL nr.339/2013

Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local aferent supus aprobării Consiliului Local reprezintă instrumentul de planificare urbană, de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică a zonei studiate, delimitate conform **certificatului de urbanism nr. 1460 din 08.06.2021.**

STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

INCADRAREA ÎN LOCALITATE

Poziționarea zonei față de intravilanul localității

Conform PUG al Municipiului Brașov amplasamentul studiat este încadrat în intravilanul localității, fiind poziționat adiacent străzii Merilor.

Relaționarea zonei cu localitatea

Teritoriul studiat este amplasat în zona cunoscută sub numele de "cartierul Stupini", o zonă aflată în plină dezvoltare funcțiunea dominantă fiind cea de locuire, care beneficiază de o bună relaționare cu nucleul orașului și cu zona de comerț și servicii care se dezvoltă de-a lungul arterei principale de circulație – Calea Feldioarei – DN13.

ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

Circulații

Legătura principală cu localitatea se realizează prin intermediul străzii Plugarilor și Calea Feldioarei, pe care strada Merilor le leagă – stradă cu profil transversal de 14,00m prevăzut de PUZ în vigoare aprobat cu HCL 570/2007, și anume carosabil de 7m, trotuare bilaterale și spațiu verde aferent de câte, 2,0m respectiv 1,5m fiecare.

Accesul din strada Merilor se realizează prin intermediul unui drum cu profil transversal de 10 m (7m carosabil cu trotuare bilaterale de câte 1,5m fiecare) cu posibilitate de extindere viitoare în zona învecinată, și o arteră secundară – fundătură – cu profil transversal de 9m (7m carosabil și trotuare bilaterale de câte 1,0m fiecare) care asigură accesul la 11 loturi construibile.

FOND CONSTRUIT

Zona studiată este alcătuită din 22 (douăzeci și două) de loturi destinate construirii de locuințe, din care 4 (patru) sunt ocupate de construcții.

Forma și dimensiunile loturilor, precum și condițiile de construire au fost stabilite prin PUZ CONSTRUIRE LOCUINȚE UNIFAMILIALE aprobat cu HCL nr.339/2013 a cărui valabilitate a expirat.

INFRASTRUCTURA EDILITARĂ

Teritoriul studiat beneficiază de echipare edilitară existentă de-a lungul străzii Merilor.

PREZENTAREA INVESTIȚIEI/OPERATIUNII PROPUSE

Obiectivul principal al documentației de urbanism este **actualizarea prevederilor PUZ aprobat cu HCL nr.339/2013** a cărui valabilitate a expirat, cu păstrarea prevederilor RLU aferent.

Rolul acestei documentații este de a crea un cadru coerent pentru realizarea unui ansamblu de locuințe unifamiliale.

Regulile de construire (regim de înălțime, retrageri, indici de ocupare a terenului etc.) alături de mențiunile concrete legate de materiale și aspectul exterior al construcțiilor vor contribui **la crearea unui fond construit unitar.**

Documentația va urmări stabilirea unor reglementări specifice unei zone de locuințe și dotări complementare în conformitate cu prevederile HG 525/1996.

Mai precis reglementările propuse vor avea în vedere următoarele aspecte:

- O bună relaționare a zonei studiate cu vecinătățile – propunerea unui raport de complementaritate la nivel funcțional;
- Organizarea circulației carosabile și pietonale, urmărind corelarea cu traficul în zonă și relațiile cu zonele învecinate.
- Prezentarea situației existente și identificarea nevoilor de extindere a rețelor edilitare; soluțiile de extindere a rețelelor de utilități vor fi stabilite de fiecare furnizor în parte în baza unor studii de specialitate, costurile acestora fiind suportate de beneficiarul lucrării.
- Modul de ocupare și utilizare a terenului (P.O.T. și C.U.T.), regim maxim de înălțime, retrageri minime;
- Studiarea implicațiilor existentei unei ferme de pasari in imediata vecinatate.Astfel PUZ aprobat cu HCL nr.339/2013 a avut la baza un studiu de impact asupra sanatatii populatiei .Pentru prezenta documentatie acest studiu a fost actualizat cu date din teren preluate in perioada noiembrie 2022-ianuarie 2023.

COORDONATELE PRELIMINARE ALE PROPUNERII:

În cadrul prezentei documentații, pentru amplasamentul studiat se propune o zonă funcțională de locuințe, cu următoarele condiționări preliminare:

- a. Regim maxim de înălțime: P+2;
- b. Indici de ocupare propuși: P.O.T. - 40% ; C.U.T.- 1,0;

BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPUS	
	EDIFICATE IN BAZA PUZ HCL 339/2013-EXPIRAT)		MP	%
	MP	%	MP	%
Z.L.-ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE	2 167.63	9.21	17 831.77	75.81
ZONA FARA REGLEMENTARI URBANISTICE IN URMA EXPIRARI PUZ - HCL 339/2013	12 664.14	53.76	0.00	0.00
CAI DE COMUNICATIE	5 668.23	44.34	5 668.23	24.09
ZONA REGLEMENTATA	23 520,00	100.00	23 520,00	100.00

BILANT PARTIAL - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE	MP	%
ZONA CONSTRUITA	7 132.71	40.00
CIRCULATII CAROSABILE + PIETONALE INCINTA	4 457.94	25.00
ZONE VERZI AMENAJATE	6241.12	35.00
TOTAL	17831.77	100.00

REGIM DE OCUPARE TEREN

ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE
P.O.T. max. : 40% / C.U.T. max. : 1.00 / H max. P+2
H.MAXIM STREASINA:9M H. MAXIM LA COAMA:14M

Pentru parcelele aflate in vecinatatea fermei de pasari se vor respecta recomandarile din studiul de Impact asupra sanatatii populatiei si a Notificarii DSP nr.140/A/25.01.2023 si anume se va institui o zona cu interdictie tremoprra de construire pana la finalizarea monitorizarii in ce priveste calitatea mediului.

PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UN TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Configurarea urbanistică a zonei conform soluției prezentate poate fi considerată o intenție susținută de promovare a unui standard de viață mai ridicat (la nivel social, economic și cultural).

Pe termen scurt impactul economic se va resimți prin locurile de muncă generate de punerea în operă propriu-zisă a investiției (construcții și amenajări), iar pe termen lung

prin contribuțiile specifice la bugetul local (taxe și impozite) și prin contribuția la dezvoltarea zonei și a serviciilor complementare care o susțin.

**CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORII PRIVATI ȘI
CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CADEA IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE.**

Costurile privind elaborarea și avizarea PUZ-ului sunt suportate de către inițiator.
Costurile privind extinderea infrastructurii tehnico-edilitare vor fi suportate de investitorii privați.

Întocmit,

Arh. Gabriel Roznovăț

