

MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE.

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea proiectului:

PUZ – Intocmire PUZ – Parcelare pentru construire ansamblu locuinte S+P+2E

Faza: **PUZ, studiu de oportunitate**

Proiectant: **L.H.P. ARHITECTURA S.R.L.**

Amplasament: **STR. MERILOR, BRASOV, JUD. BRASOV**

Initiator: **NISTOR RODICA**

Numar proiect: **68**

1.2. OBIECTUL LUCRARIII

il reprezinta realizarea unui proiect de urbanism tip PUZ prin care sa se detalieze reglementarile urbanistice, atat din punct de vedere al functiunii terenurilor dar si al indicatorilor POT si CUT. Terenul care a generat PUZ are suprafata de 27 760 mp, suprafata reglementata fiind de 169523mp.

Prin proiectul PUZ se va urmari:

- dimensionarea, functionalitatea si aspectul arhitectural al constructiilor;
- integrarea si armonizarea noilor constructii cu cadrul natural si construit existent;
- circulatia juridica a terenurilor;
- echiparea cu utilitati edilitare
- realizarea si modernizarea circulatiilor

1.3 SURSE DOCUMENTARE

- PUG Brasov aprobat cu Hcl 144/2011
- PUZ modificador zona str. Targului, DN13, canal si strada aprobat cu HCL 570/2007
- Reglementare tehnica " Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al planului urbanistic zonal" aprobat prin Ordin MLPAT GM -010-2000
- Legea 350/06.07.2001 cu toate modificarile ulterioare
- Legea 50/1991 cu toate modificarile ulterioare
- O.M.S. nr. 119/04.02.2014
- Codul civil

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII.

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Terenul care a generat PUZ se afla intr-o zona care s-a dezvoltat cu functiunea de locuire individuala in baza documentatiilor de urbanism aprobate pana in prezent. Dezvoltarea in urma PUZ modificador zona str. Targului, DN13, canal si strada aprobat cu HCL 570/2007, s-a facut prin documentatii tip PUD care au generat o trama stradala neomogena cu dificultati in ceea ce priveste accesul. Majoritatea constructiilor de case sunt accesibile prin fundaturi, neexistand o coerenta in ceea ce priveste circulatia auto si pietonala, astfel incat tesutul rezultat este greu de parcurs.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Terenul care a generat PUZ, în suprafață de 27 760.00 m² este amplasat in intravilanul orasului Brasov, in cartierul Stupini, in proximitatea Ocolitoarei Brasov. Terenul are in vecinatate parcelare de locuinte individuale, iar partea de sud se afla in zona de dotari aferente circulatiilor publice aferente Ocolitoarei Brasov.

Terenul se afla in zona de protectie sanitara a unei ferme avicole. Pentru stabilirea oportunitatii investitiei a fost elaborat un studiu de impact asupra starii de sanatate a populatiei in relatie cu amenajarea si construirea de ansambluri de locuinte S+P+2E pe strada Merilor de catre Centrul de Mediu si Sanatate prin dr. Anca Elena Gurzau. Prin studiu s-a stabilit ca nu se estimeaza efecte semnificative asupra starii de sanatate a viitorilor locatari. Pentru coerenta PUZ, tinand cont de incadrarea in localitate si de vecinatatiile terenului care a generat PUZ prin prezentul studiu de oportunitate se propune reglementarea unei suprafete de teren de 169 523 mp cu urmatoarele limite:

N - str. Merilor

S - Centura Ocolitoare Brasov

E – str. Pomicultorilor

V – Canal CCN 904/2

Terenul care urmeaza sa fie reglementat cuprinde terenuri deja parcelate reglementate prin PUD-uri, incadrate in UTR 2 – L2, terenuri reglementate prin PUZ HCL 570/2007 incadrate in UTR 1 – L1, UTR 3 – L2a si UTR 5 – M2 si terenuri reglementate prin PUD pentru zona structura de primire turistica cu functiuni de alimentatie publica si agreement aprobat cu HCL 170/2020.

Terenurile incadrate in UTR 1 – L1 fac obiectul parcelarii prin prezentul PUZ. Zona dintre strada propusa A si strada propusa B isi modifica functiunea din zona dotari legate de circulatii auto, in zona de locuire.

Terenurile incadrate in UTR 2 – L2 si UTR 3 – L2a isi pastreaza reglementarile urbanistice propuse prin documentatiile de urbanism anterioare cu mentiunea de reglementare a cailor de circulatie in concordanta cu trama stradala propusa pe intregul teritoriu.

Terenul incadrat in UTR 4 – M1 isi pastreaza functiunea si indicatorii urbanistici POT si CUT aprobati prin PUD HCL 170/2020 dar se modifica circulatiile din interiorul parcelei, alinierea si zona edificabila astfel incat sa se coreleze cu intreaga zona studiata cu mentinerea CUT 0,9 conform regulament superior.

Terenul incadrat in UTR 5 – M2 isi pastreaza destinatia dar vor fi detaliate functiunile premise si interzise si se va reglementa circulatia conform datelor existente pe teren.

Terenul incadrat in UTR 6 – V1 este reglementat ca spatiu verde public si face parte din parcela care a initiat PUZ.

Zonele de protectie fata de Centura Ocolitoare Brasov si Canalul CCN 904/2 sunt preluate din PUZ HCL 570/2007.

2.3. CIRCULATIILE:

Accesibilitatea la terenul luat în studiu se face atât din strada Pomicultorului, str. Malinului cât și din drumul nemodernizat. Profilul transversal al străzii nemodernizate este de 4,00 metri liniari. Terenul se suprapune cu strada propusa prin PUZ actual paralela cu Ocolitoarea Brasov.

2.4 OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată:

Folosința actuală a terenurilor din zonă este de locuire, dotari legate de circulații auto și zona structura de primire turistică cu funcțiuni de alimentare publică și agrement.

Relaționări între funcțiuni:

Zona propusă spre reglementare este în acest moment reglementată prin PUZ HCL 570/2007 și PUD HCL 170/2020 cu funcțiuni de locuire, dotari legate de circulații auto și zona structura de primire turistică cu funcțiuni de alimentare publică și agrement.

În zona de locuire sunt parcelate circa 60 % din terenuri cu construcții edificate, intabulate și neintabulate pe câteva din aceste parcele. În zona dotărilor legate de circulații auto sunt parcelate câteva terenuri cu construcții edificate cu funcțiunea de turism. Din cauza lipsei unor reglementări specifice pentru această zonă există posibilitatea de edificare a unor construcții care să nu fie compatibile cu funcțiunea principală de locuire. În zona terenului reglementat prin PUD HCL 170/2020 cu funcțiunea de structura de primire turistică cu funcțiuni de alimentare publică și agrement, nu sunt edificate construcții. Această funcțiunea este însă compatibilă cu funcțiunea principală a zonei, cea de locuire.

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele învecinate

Nu este cazul.

2.5 ECHIPAREA EDILITARA

Alimentarea cu apa.

În zona studiată există rețeaua de apă. Soluția de alimentare se va finaliza în urma avizului Companiei Apă

Canalizarea .

Conform avizului de canalizare care va fi obținut

Alimentarea cu energie electrica.

În zona de amplasament a obiectivului există rețeaua electrică iar noile bransamente se vor face îngropat.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CAI DE CIRCULATIE

Se propune modernizarea circulatiilor din zona. Pentru realizarea unei trame stradale care sa deserveasca noua investitie se propune studierea si reglementarea unei zone extinse fata de terenul care a generat PUZ. Astfel zona reglementata prin PUZ se extinde la nord pana la str. Merilor, la est pana la strada Pomicultorilor si la vest pana la canal ce deverseaza in paraul Ghimbasel totalizand o suprafata de 169 523 mp.

Pentru realizarea unei trame stradale care sa deserveasca cartierul se propunerea modernizarea drumului de la estul sitului la o ampriza de 14m (P.S. 1-1, str. Propusa A), care va asigura legatura intre strada Pomicultorilor si str. Malinului si prin realizarea tramei stradale conform PUZ existent. In partea de vest a sitului nu se poate continua profilul stradal pana la str. Plugarilor conform PUZ din cauza obstacolelor fizice (constructia unei locuinte). Cu toate acestea realizarea acestei strazi va realiza o bucla intre str. Merilor, str. Pomicultorilor si str. Malinului imbunatatind accesibilitatea zonei. Tot prin realizarea acestei strazi se va imbunatati accesul parcelarii aflate la vestul sitului, facand legatura cu drumul privat existent(PS 3-3). Drumul PS 2-2, str. propusa B, realizeaza o bucla la str. Merilor si face legatura cu drumul propus prin studiul de trafic la nivelul intregii zone, corelat si cu PUZ-urile aflate in curs de elaborare la nord-est de situl studiat. Pentru accesibilitatea la parcele propuse pe terenul care a generat PUZ se propune realizarea unei strazi (PS 2-2, str. Propusa C) care se leaga la strada propusa A la S si E.

Accesul spre parcele propuse in interiorul sitului se va face prin fundatura cu ampriza de 10m (P.S. 2-2, str. propusa D), cu carosabil dublu sens de 7m cu acces din trama stradala principala (P.S. 1-1, str. Propusa A).

Este interzisa stationarea vehiculelor care deserveasc zona pe domeniul public. Toate locurile de parcare necesare in urma schimbarii destinatiei si reglementarilor se vor face pe proprietate privata, toate autorizatiile urmand sa respecte **H.G. 525/1996, HCL 276/2018.**

3.2. ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI SI INDICATORI URBANISTICI

In urma studierii zonei si influentei acesteia asupra localitatii, coroborate cu pozitia si elementele de cadru natural s-a propus, la cererea beneficiarilor, modificarea reglementarilor pentru terenurile din zona astfel incat sa fie utilizate mai eficient. In urma studiului s-a propus realizarea a sase UTR-uri care sa tina de cont de reglementarile existente precum si cu propunerile de parcelare si modernizare a tramei stradale.

Toate detaliile legate de modul de amplasare, accesibilitate, restrictii functionale si morfologice vor fi stabilite pentru fiecare UTR in parte prin Regulamentul Local de Urbanism (RLU) care va fi avizat impreuna cu PUZ

Extras regulament privind indicia si indicatori urbanistici:

UTR1_L1_zona locuinte individuale propuse

- POT max – 30%
- CUT max – 0.9
- RMh max – S+P+2E
- Suprafata spatii verzi plantate private pe parcela– min 25%
- Locuri de parcare – minim 2 loc pe parcela
- Alinierea – 6m, 7m conform plansa reglementari urbanistice

UTR2_L2_zona locuire individuala existenta pe parcelari recente

- POT max – 30%
- CUT max – 0.9
- RMh max – S+P+2E
- Suprafata spatii verzi plantate private pe parcela – min 25%
- Locuri de parcare – minim 2 loc pe parcela
- Alinierea – 5m, 6m, conform plansa reglementari urbanistice

UTR3_L2a_zona locuire individuala existenta pe parcelari provenite din dezmembrari de loturi agricole

- POT max – 30%
- CUT max – 0.9
- RMh max – S+P+2E
- Suprafata spatii verzi plantate private pe parcela – min 25%
- Locuri de parcare – minim 2 loc pe parcela
- Alinierea – 5m, 6m, conform plansa reglementari urbanistice

UTR4_M1_zona mixta dotari comerciale, turism, servicii

- POT max – 30%
- CUT max – 0.9
- RMh max – S+P+2E
- Suprafata spatii verzi plantate private pe parcela – min 25%
- Locuri de parcare- corelate cu HG 525/1996 republicata in functie de capacitatea dotarilor comerciale
- Alinierea – 6m, 7m conform plansa reglementari urbanistice

UTR5_M2_zona de dotari legate de circulatiile auto

**Memoriu prezentare - Intocmire PUZ- Parcelare
 pentru construire ansamblu locuinte S+P+2E
 Beneficiar: Nistor Rodica**

POT max –30%
 CUT max – 0.9
 RMh max – S+P+2E
 Suprafata spatii verzi plantate private pe parcela – min 25%
 Locuri de parcare corelate cu HG 525/1996 republicata in functie de
 capacitatea dotarilor comerciale
 Alinierea – 10m, conform planșa reglementari urbanistice

UTR6_V1_zona verde publica

POT max –10%
 CUT max – 0.2
 RMh max – P+M
 Suprafata spatii verzi plântate publice – min 90%

Nu vor fi permise taieri de arbori pentru eliberarea terenului pentru constructii

Retragerile fata de limitele de proprietate vor fi de H/2 din inaltimea constructiilor, dar nu
 mai mici de 3 m.

Bilant teritorial

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA

| | REGLEMENTARI PUZ EXISTENT | | REGLEMENTARI PUZ PROPOS | |
|--|---------------------------|-------------|-------------------------|-------------|
| ZONA DE STUDIU | 169 523 mp | 100% | 169 523 mp | 100% |
| CIRCULATII AUTO | 13 932 mp | 8.2% | 25 167 mp | 14.8% |
| CIRCULATII PIETONALE | 1899 mp | 1.1% | 5370 mp | 3.3% |
| ZONA LOCUIRE EXISTENT | 9055 mp | 5.3% | 60 248 mp | 35.5% |
| A.ZONA LOCUIRE EXISTENT PE PARCELARI RECENTE | - | | 34 799 mp* | |
| B.ZONA LOCUIRE EXISTENT PE PARCELE DIN LOTURI AGRICOLE | - | | 25 449 mp* | |
| ZONA LOCUIRE PROPOS | 84 012 mp | 49.6% | 27 670 mp | 16.3% |
| ZONA DOTARI CIRCULATII AUTO | 35 760 mp | 21.1% | 43 124 mp | 25.4% |
| ZONA VERDE DE PROTECTIE | 24 875 mp | 14.7% | 24 875 mp | |
| A.ZONA VERDE DE PROTECTIE CENTURA BRASOV | - | | 21 130 mp* | |
| B.ZONA VERDE DE PROTECTIE CANAL | - | | 3745 mp* | |
| ZONA MIXTA DE DOTARI COMERCIALE, TURISM | - | | 5917 mp | 3.5% |
| ZONA VERDE PUBLICA | - | | 2027 mp | 1.2% |
| ZONA DE PROTECTIE LEA | - | | 7003 mp | |
| TOTAL | 169 523 mp | 100% | 169 523 mp | 100% |

NOTA:

1.ZONELE DE PROTECTIE AU FOST INCLUSE IN UTR-URILE PESTE CARE SE SUPRAPUN IN
 VARIANTA PROPUȘA SI NU AU FOST CALCULATE LA BILANTUL TERITORIAL
 2.VALORILE MARCATE CU * SUNT SUBDIVIZIUNI ALE ZONELOR FUNCTIONALE

3.3. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE.

Alimentarea cu apa.

In zona studiata exista retea de apa. Solutia de alimentare conform aviz 455/06.04.2023 eliberat de Compania Apa Brasov este de extindere a retelei de distributie PEHD De 110mm existenta in zona.

Canalizarea

In zona de amplasament studiata exista retea de canalizare. Conform aviz 455/06.04.2023 eliberat de Compania Apa Brasov evacuarea apelor uzate menajere se poate realiza in reseaua de canalizare existenta in zona, printr-o conducta noua de canalizare (se va studia posibilitatea racordarii gravitationale)

Canalizarea pluviala

Este interzisa deversarea apelor pluviale in reseaua de canalizare menajara exista in zona, astfel conform Aviz de Gospodarire a Apelor nr. 102/22.06.2023, evacuarea apelor pluviale se va realiza prin descarcare libera la nivelul solului.

Alimentarea cu energie electrica.

In zona de amplasament a obiectivului exista retea electrica de medie si joasa tensiune conform avizului de amplasament eliberat de DEER, Sucursala Brasov cu numarul 7010230330875/09.05.2023. Solutia de alimentare se va finaliza in urma avizului Companiei Electrica si va fi suportata de catre fiecare investitor la autorizatia de construire. Pentru bransament se vor accepta doar solutii in care reseaua este ingropata.

Telecomunicatii.

Fiecare investitor va asigura accesul la telefonie, TV, internet prin antene de satelit sau prin retele mobile. In cazul antenelor de satelit se vor pozitiona astfel incat sa nu fie la vedere din circulatiile publice. In cazul bransarii la retele existente in zona, bransamentul va fi ingropat.

Mod de asigurare depozitare deșeuri menajere și alte tipuri de deșeuri:

Se va asigura prin contractul investitorului cu firme specializate în ridicarea deșeurilor prin preluare periodică evitându-se stocarea;

Pentru vizitatori vor fi prevăzute coșuri și containere speciale de colectare a gunoiului.

Platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a depozitelor de deșeuri municipale, care vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie; platformele pot fi cuplate cu instalații pentru bătut covoare;

3.4. CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTORATE DE INVESTITORI PRIVATI, RESPECTIV DE AUTORITATIILE PUBLICE LOCALE SI ETAPIZARE

Sunt identificate trei mari categorii de costuri pentru realizarea si implementarea propunerii studiate.

Etapa I:

Costuri de proiectare si avizare a documentatiei PUZ care vor fi suportate de beneficiar

Etapa II:

Costuri de echipare edilitara, care vor fi suportate de investitori odata cu edificarea imobilelor si conform cu solutiile prevazute atat prin avizele documentatiei PUZ cat si prin avizele individuale de la autorizatiile de constructie (AC).

Costuri de modernizare si extindere a cailor de circulatiei care vor fi suportate de investitori si de autoritatile publice locale, in corelare cu **HCL 276/2018 si HG 525/1996**

Etapa III:

Costuri de autorizare si edificare constructii suportate de investitor.

ETAPIZAREA REALIZARII INVESTITIILOR

În funcție de interesele beneficiarului se pot realiza una sau mai multe construcții, în etape diferite dar vor respecta etapizarea urmatoare:

- întocmirea și aprobarea puz
- Dezmembrarea terenurilor si cedarea suprafetelor aferente pentru realizarea circulatiilor cu destinatia de strazi
- Strazile private vor fi inscrise in cartea funciara cu servitute de trecere cu piciorul si servitute pentru retele edilitare subterane sau supraterane
- Autorizatiile de construire pentru strazi vor fi obtinute de catre investitori indiferent de regimul juridic al acestora
- Strazile executate de catre investitor la nivel de imbracaminte semipermanenta si organizare de santier aferente investitiei vor fi realizate inainte de inceperea lucrarilor de construire a cladirilor din zona
- extinderea rețelelor edilitare în baza unor proiecte de specialitate
- Investitorul va asigura zone pentru:
 - Realizarea de platforme cu pubele de gunoi care sa permita colectarea selectiva si accesul la acestea

- Realizarea de accese, de evacuare si interventie, pentru amplasarea de hidranti, in conformitate cu dispozitiile legale imperative ale Inspectoratului pentru Situatii de Urgenta
- Amenajari specifice infrastructurii de iluminat public
- Amenajari aferente strazilor
- amenajarea acceselor

3.5. ANALIZA FACTORILOR DE RISC

In zona studiata nu exista riscul de inundatii sau alunecari de teren.

Funciunile reglementate prin prezenta documentatie nu reprezinta un risc din punct de vedere al incendiului iar trama stradala reglementata face posibila interventia facila in cazurile situatiilor de urgenta.

4. OPORTUNITATEA INVESTITIEI

Terenul este neconstruit si se afla intr-o zona reglementata pentru constructia de locuinte individuale. Dezvoltarea zonei pana in prezent s-a realizat cu mici dotari turistice si case individuale. Prin propunere se urmareste parcelarea terenului liber de constructii si imbunatatirea tramei stradale pentru intregul cartier. In acest sens se va reglementa o zona de 169 523 mp.

Tinand cont cadrul natural si de dezvoltarea pana in prezent a zonei, precum si a reglementarilor din documentatiile de urbanism se considera oportuna reglementarea terenului pentru construirea de locuinte individuale si dotari, precum si spatii comerciale, servicii, cazare, dotari.

Terenul care urmeaza sa fie reglmentat cuprinde terenuri deja parcelate reglementate prin PUD-uri, incadrate in UTR 2 – L2, terenuri reglementate prin PUZ HCL 570/2007 incadrate in UTR 1 – L1, UTR 3 – L2a si UTR 5 – M2 si terenuri reglementate prin PUD pentru zona structura de primire turistica cu functiuni de alimentatie publica si agrement.

Terenurile incadrate in UTR 1 – L1 fac obiectul parcelarii prin prezentul PUZ. Zona dintre strada propusa A si strada propusa B isi modifica functiunea din zona dotari legate de circulatii auto, in zona de locuire.

Terenurile incadrate in UTR 2 – L2 si UTR 3 – L2a isi pastreaza reglementarile urbanistice propuse prin documentatiile de urbanism anterioare cu mentiunea de reglementare a cailor de circulatie in concordanta cu trama stradala propusa pe intregul teritoriu.

Terenul incadrat in UTR 4 – M1 isi pastreaza functiunea si indicatorii urbanistici POT si CUT aprobati prin PUD HCL 170/2020 dar se modifica circulatiile din interiorul

**Memoriu prezentare - Intocmire PUZ- Parcelare
pentru construire ansamblu locuinte S+P+2E
Beneficiar: Nistor Rodica**

parcele, alinierea si zona edificabila astfel incat sa se coreleze cu intreaga zona studiata.

Terenul incadrat in UTR 5 – M2 isi pastreaza destinatia dar vor fi detaliate functiunile premise si interzise si se va reglementa circulatia conform datelor existente pe teren.

Terenul incadrat in UTR 6 – V1 este reglementat ca spatiu verde public si face parte din parcela care a initiat PUZ.

Zonele de protectie fata de Centura Ocolitoare Brasov si Canalul CCN 904/2 sunt preluate din PUZ HCL 570/2007.

Sef proiect,
Urb. Barbu Vlad

Intocmit,
Urb. Lucian Paltanea

