

MEMORIU GENERAL

CAPITOLUL 1 – DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrării

Intocmire P.U.Z. – Zona de locuinte

Beneficiar:

CIOROIANU Ilie Marius pentru DASCALU Florica

Proiectant general: S.C. L'IMAGE S.R.L.

Numar proiect (contract): L02 / 2022

Faza de proiectare: P.U.Z.

Data: noiembrie 2022

CAPITOLUL 2 – SCOPUL SI OBIECTIVELE P.U.Z.

S-a solicitat întocmirea prezentei documentatii tehnice in vederea schimbarii zonificarii functionale reglementata prin PUZ-ul aprobat cu HCL 570/2007. In prezent destinatia zonei este de **Zona propusa pentru unitati mica productie, depozite, cu interdictie de construire** . Se doreste modificarea zonificarii functionale amintite anterior in **Zona de locuinte individuale si semicolective, cu functiuni complementare la parter**. Scopul aceste reorientari functionale a zonei studiate este de a crea o unitate la nivel functional cu functiunile deja existente in zona.

Prezentul memoriu tehnic explicativ, prezinta investitia, si operatiunile propuse, indicatori propusi, modul de integrarea a acesteia în zona, prezentarea consecintelor la nivelul localitatii si categoriile de costuri ce vor fi suportate de catre investitor, ca preambul la realizarea unui Plan Urbanistic Zonal , asa cum se precizeaza in certificatul de urbanism nr. 2951 din 16/12/2021 – anexat.

Scopul întocmirii PUZ este de a preciza funcțiunile terenurilor din zona studiata si stabilirea unui regulament local de urbanism aferent, care va reglementa modul de construire în zona studiată. Se realizeaza zonificarea/subzonificarea parcelelor din zona de studiu, identificandu-se problemele de infrastructură, acces și echipare, propuneri de soluții de rezolvare ale acestora. Stabilirea de reglementări urbanistice și edilitare și formularea unui regulament local de construire, se va constitui în baza de emitere a certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire pentru obiectivele și obiectele din zona studiată prin PUZ.

Obiectivul lucrării îl constituie elaborarea unor reglementari urbanistice integrate care sa orienteze dezvoltarea urbana a zonei și pregatirea procesului de investiții.

Lucrarea va stabili obiectivele, prioritățile și reglementarile de urbanism, cu precizarea urmatoarelor elemente :

- Valorificarea potentialului maxim al zonei ;
- Stabilirea funcțiilor potențiale și refuncționalizarea zonei pentru teritoriul avut în vedere în ansamblul lui ;
- Stabilirea condițiilor tehnice și urbanistice de ocupare a terenului – POT maxim, CUT maxim, Rmh (regim maxim de înălțime) – condiții care să asigure investiții rentabile în zonă, si cu respectarea conditiilor impuse prin PUG Brasov;
- Integrarea în sistemul general de circulație, stabilirea tramei stradale care să asigure funcționalitatea zonei și a terenului care a generat PUZ;

Terenul ce a generat PUZ , are o suprafata de 598.00mp, iar pentru zona de studiu, se propune o suprafata de 63096.00mp, delimitata după cum urmează :

- La Nord– strada Dr. Ioan HOZAN
- La Sud – partial strada de deservire locala si partial zona de locuinte cf PUZ aprobat HCL 373/2007
- La Vest – partial zona de locuinte cf PUZ aprobat HCL 373/2007 si partial paraul Ghibase
- La Est – zona unitati mica productie cf PUZ aprobat HCL 373/2007

La fundamentarea oportunității acestei investiții am avut în vedere si faptul ca Brașovul va beneficia în viitorul apropiat de avantajele unui aeroport internațional.

CAPITOLUL 3 – SITUATIA EXISTENTA

Terenul generator PUZ, în suprafață totală de 598.00 mp, are dimensiunile și vecinătățile conform extraselor de carte funciară și planului topografic anexat.

Folosinta actuala a terenurilor este de faneata.

Prin documentatiile de urbanism elaborate anterior, destinatia terenului a fost stabilita : zona propusa pentru unitati mica productie – depozite.

Amplasamentul se află într-o zonă cu topografie aproximativ orizontală, cu cote de nivel cuprinse între 520.21 și 519.21, pe o distanță de aproximativ 190 m pe directia N-S si intre 518.49 si 520.46 pe o distanta de aproximativ 358 m pe directia E-V.

Circulatia

În prezent, accesul la acest teren studiat se face in partea de nord din str. Dr Ioan HOZAN, iar pe latura de sud este deservit de un drum de importanta locala. Ambele drumuri au acces direct in DN 13 Calea Feldioarei, artera de circulatie principala care face legatura intr Brasov si Sighisoara.

Vecinatati

La nordul zonei analizate se afla un ansamblu de locuinte si functiuni complemenare cf PUZ cartierul Stupini HCL 676/2009.

In vecinatatea terenului exista constructii cu functiunea de locuire (locuinte individuale), zona fiind in curs de dezvoltare.

Cadru natural

Din punct de vedere al cadrului natural, amplasamentul are vedere atat spre muntii Piatra Craiului cat si spre Tampa si Postavaru.

Riscuri naturale

Zona nu prezinta riscuri naturale (alunecari de teren, inundatii, cutremure).

Probleme de mediu

Zona de studiu este neconstituită, terenul care a generat prezentul P.U.Z. fiind teren liber de construcții, destructurat.

Nu sunt probleme de mediu, functiunile de productie existente, ce isi desfasoara activitatea, neprezentand surse de poluare.

DISFUNCTIONALITATI:

- zona studiata, este in mare parte nestructurata și neurbanizată;
- terenurile ce au stat la baza initierii PUZ sunt terenuri cu destinatia faneata / terenuri arabile
- terenul studiat in cadrul PUZ-ului este partial liber de constructii, fiind ocupat de vegetatie spontana
- lipsa tramei stradale secundare

PUNCTE TARI:

- trama stradala cuprinde o artera principala de acces in zona: DN 13 Calea Feldioarei
- vecinatatea cu zone de locuinte
- extinderea cartierului Stupini

CAPITOLUL 4 – PREZENTAREA OPERATIUNII PROPUSE, INDICATORI URBANISTICI

Operațiunea urbanistică propusă este de modificare a zonificarii stabilita anterior pe parcelele care au prezentul P.U.Z.

Destinatia terenului in conformitate cu documentatia P.U.Z. aprobata cu HCL 373/2007 si HCL 676/2009 este de zona unitati mica productie - depozite

Deoarece zona reglementata se afla in apropierea unor zone destinate locuirii

s-a considerat oportuna o reconfigurare a zonificarii functionale propusa anterior.

Avand in vedere ca pe latura de est se regaseste o zona destinata micii productii sau depozitelor, se propune o zona verde de protectie (de minim 5.00m) intre aceasta zona si zona studiata prin PUZ.

Pentru a oferi o gama cat mai larga de optiuni pentru potentialii cumparatori sau investitori, pe langa locuinte individuale se va propune o zona destinata locuirii colective cu regim mic de inaltime. La parterul acestor locuinte se pot propune functiuni complementare, astfel pe langa functiunea de locuit sa se regaseasca si alte functiuni care sa satisfaca cerintele locuitorilor din proximitate.

4.1 Prevederi ale P.U.G.

M3 - SUBZONA MIXTA SITUATA IN AFARA LIMITELOR ZONEI PROTEJATE, având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+2 niveluri + mansarda sau P+2- 3niveluri *

** in care regulamentul urmareste intarirea mixitatii functionale ca o prelungire a zonei centrale a orasului spre alte zone de interes urban- in teritoriile structurate si incurajarea schimbarii utilizarii actuale a terenului necorespunzatoare cu situarea in cadrul orasului – in teritoriile destructurate*

M3 –subzona mixta situata in afara zonei protejate, cu cladiri avand caracter continuu sau discontinuu si inaltime de max. P+2E+M sau P+2E-3E (in cazul acoperirii in terasa). Alaturi de locuinte cu partiu obisnuit sau cu partiu special pentru profesii liberale se admit functiuni pentru comert- servicii, in principal cladiri pentru turism (minihoteluri), birouri, showroom-uri in limita a 500 mp (Ac) cu zona tampon spre locuinte, minimarket-uri in limita a 500 mp (Ac) si supermarket-uri in limita a 1000 mp(Ac), spatii pentru mica productie sidepozite de mici dimensiuni max. 500mp (Ac) avand spatiile pentru birouri orientate spre circulatia publica.

In M3 sunt admise urmatoarele utilizari:

- institutii, servicii si echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector si de cartier;
- locuinte cu partiu obisnuit; locuinte cu parter-ul dedicat activitatilor de comert/ servicii;
- locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii liberale.
- lacasuri de cult;

- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare,
 - expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- servicii financiar -bancare;
- asistenta juridica- cabinete avocatura, cabinete notariale etc;
- asistenta medicala furnizata privat- cabinete medicale;
- servicii sociale, colective si personale;
- sedii ale unor organizatii politice, profesionale, etc.;
- constructii pentru invatamant: gradinite, scoli, licee, scoli profesionale, scoli postliceale;
- comert cu amanuntul: mini-market-uri (max.500mp Ac), supermarket-uri in constructii
 - independente (max. 1.000mp Ac) sau la parterul constructiilor; showroom-uri (max. 500 mp Ac)
- mica productie si depozitare mic-gros in limita a maximum 500 mp Ac;
- hoteluri, minihoteluri, pensiuni, agentii de turism;
- restaurante, baruri, cofetarii, cafenele, etc.;
- sport si recreere in spatii acoperite;
- parcaje la sol si multietajate;
- spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spatii plantate: scuaruri, gradina de cartier;

4.2 Circulatii si sistematizare verticala

Trama stradala existenta se va moderniza, si se va propune si o trama stradala secundara (cf plansa U04 si U5)

4.3 Zonificare functionala

Zonificarea propusa cuprinde urmatoarele functiuni :

- **ZL1** - zona locuintelor individuale izolate sau cuplate cu max. P+1+M nivele (P.O.T. max. =35%, C.U.T. max.=1)

- **ZV** – zona verde libera de constructii
- zona circulatiilor auto si pietonale

BILANT TERITORIAL								
	ZONE FUNCTIONALE		REGIM DE OCUPARE			REGIM TEHNIC		
				mp	%	P.O.T.	C.U.T.	Rh
SITUATIA EXISTENTA	ZL1	ZONA UNITATILOR DE LOCUIT - LOCUINTE INDIVIDUALE	folosinta actuala - faneata	47 224	100%	-	-	-
			TOTAL		47 224	100%		
SITUATIA PROPUA	ZL1	ZONA UNITATILOR DE LOCUIT - LOCUINTE INDIVIDUALE	zona construita	16 528	35%	35%	1	P+1+M
			parcari, circulatii	9 444	20%			
			spatii verzi	21 252	45%			
			TOTAL		47 224	100%		

CAPITOLUL 5 – MODUL DE INTEGRARE IN LOCALITATE. CONSECINTE ECONOMICO-SOCIALE

Zona studiata se află in intravilanul municipiului Brasov, in apropierea arterei principale de circulatie - DN 13. Zona este o zona aflata la granita dintre zona destinata locuirii si zona destinata unitatilor de mica productie. Ca atare pentru a realiza o delimitare intre cele doua functiuni existente in zona, s-a propus o zona verde de protectie de 5 m.

De asemenea zona de locuinte individuale si colective vine in intampinarea cererii tot mai ridicate de spatiu locativ datorata dezvoltarii accelerate a cartierului Stupini.

Configuratia functionala propusa nu este poluanta, nu are consecințe negative la nivelul zonei apropiate, dand si posibilitatea derulării unor investiții prin investitori privati.

Principalele avantaje ale acestei investiții pentru comunitatea locală sunt :

- Crearea unui cartier, cu toate dotarile necesare, Brasovul fiind un oras in continua dezvoltare
- Crearea de locuri de muncă
- Crearea de locuinte cu un maxim de confort

- Taxe și impozite plătite către bugetul local
- Poziționare și accesibilitate foarte bune
- Predarea în domeniul public al municipiului Brașov a sistemului rutier, cu echipare edilitara, nou creat

CAPITOLUL 6 – UTILITATILE ZONEI

-Alimentarea cu Apa si Canalizarea se vor asigura prin racorduri din rețeaua stradala, prin proiectarea si realizarea unor bransamente noi ;

-Incalzirea si prepararea hranei vor fi asigurate prin bransarea la rețeaua stradala Gaze de joasă presiune , cu centrale proprii sau centrala de bloc.

-Alimentarea cu Energie electrică se va prin bransamente la rețeaua publica, prin soluții asigurate de S.C. ELECTRICA S.A. pentru noile funcțiuni.

CAPITOLUL 7 – CATEGORII DE COSTURI

Costurile prezentei investitii vor fi suportate de catre beneficiari (investitori privati), in ceea ce priveste infrastructura edilitara, rutiera, iluminatul stradal, construirea cladirilor proprietate privată.

În privința amenajării si întreținerii spatiilor comunitare rezultate, a zonelor pietonale si carosabile private, până la momentul predării acestora în domeniul public, acolo unde este cazul.

Spatiile verzi vor fi amenajate și întreținute de investitor până la momentul predării acestora către domeniul public al municipiului Brașov.

CAPITOLUL 8 – CONCLUZII

Prin implementarea PUZ-lui se vor crea premisele dezvoltarii zonei studiate.

In aceasta zona, potentialul dezvoltarii unei zone de locuire si functiuni complementare in concordanta cu necesitatile actuale ale pietei, cu legislatia în vigoare si cu tendintele de dezvoltare urbana ale orasului Brașov este crescut. De asemenea in crestere va fi si forta de munca necesara construirii cladirilor si amenajarii terenului. Solutia propusa nu afecteaza trasaturile specifice ale zonei urbane si va duce la îmbunatatirea valorii fondului construit.

Funcțiunile propuse sunt in totala concordanta cu dezvoltarea actuala a zonei

in care se situeaza terenul studiat prin prezenta documentatie.

Având în vedere cele prezentate, consideram ca prin rezolvarea coroborata a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere si a problemelor legate de mediu, functiunile propuse se integreaza perfect în zona si ca investitia care se doreste este oportuna dezvoltarii zonei.

CAPITOLUL 7 - FINAL

Prezentul P.U.Z. prin interventiile urbanistice propuse, s-a intocmit in conformitate cu P.U.G.-ul Municipiului Brasov si cu legislatia in vigoare:

- Legea 350/ 2001, republicata, Ordinul MLPAT nr. 21/ N/ 200, HG 525/ 96, republicata in 2019
- GM-010 / 2000, ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al P.U.Z.
- GM-007 / 2000, ghid privind elaborarea si aprobarea R.L.U.
- Codul civil
- Legea 50/91 republicata in 2020
- Legea 10/ 95 republicata in 2020
- Legea locuintei 114/96 republicata in 2021
- Legislatia in vigoare specifica fiecarei institutii implicate in aprobarea PUZ
- Ordinul 233/2016 pentru aplicarea normelor metodologice a legii 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism

Întocmit,
arh. Liviu Zaharia