**STUDIU DE OPORTUNITATE**

Privind necesitatea aprobării documentației -

P.U.Z. ZONĂ DE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI DOTĂRI COMPLEMENTARE

Intravilan com. Hărman, jud. Brașov

**MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV**

**1. INTRODUCERE**

* 1. **Date de recunoastere a documentației**

|  |  |
| --- | --- |
| Denumirea proiectului: | P.U.Z. LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI DOTĂRI COMPLEMENTARE |
| Beneficiar: | **Johann Gross** |
|  |  |
| Amplasament: | **Str. Petru Rareș 136** |
| Faza de proiectare: | **avizare** |
| Data elaborarii: | **februarie 2024** |

* 1. **Obiectul lucrării**

Zona studiată se întinde pe o suprafață de 4 517 mp aflată în proprietatea inițiatorilor conform extraselor de carte funciară anexate, imobile – terenuri libere de construcții, identificate cu Nr cad. 102070,114927,102064,102066,102068,102072,102087,102099.

Obiectul lucrării este întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal care urmărește stabilirea unor reglementări specifice *zonei de locuințe și dotări complementare* în conformitate cu prevederile HG 525/1996. Elaborarea documentației este în conformitate cu solicitările enunțate initial în **Certificatul de urbanism nr. 442 din 25.09.2023** emis de Primăria Comunei Hărman. Conform P.U.G., terenul studiat este localizat în intravilanul satului Harman, com. Hărman, jud. Brasov, fara reglementari urbanistice.

Ca urmare, în cadrul documentatiei P.U.Z. se vor trata următoarele categorii de probleme:

* Zonificarea funcțională a terenurilor ;
* Dezvoltarea infrastructurii edilitare;
* Statutul juridic și circulația terenurilor;
* Condiții de construire: regim de aliniere, regim de inălțime, P.O.T, C.U.T, materiale de construcție, etc.
* Protecția mediului;

**1.3. Surse de documentare – bază topografică**

Anterior elaborării prezentului studiu, s-au intocmit următoarele documentații:

-ridicare topografică;

-studiu geotehnic;

 **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE**

**2.1. Evolutia zonei**

**Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii**

*Potential de dezvoltare*

Zona studiată este **în prezent liberă de construcții** **și nu este reglementată urbanistic**. De menționat este fapotul că teritoriul ce se dorește a fi reglementat este constituit din frontul de vest al străzii Petru Rares.

Analizând fondul construit învecinat la o scara mai mare, se poate lesne observa faptul că perimetrul studiat face parte dintr-o zonă extinsă în curs de formare delimitată de o rețea de străzi configurată, bine definită, care deserveste însă zone răzlețe reglementate, parțial ocupate de construcții.

Astfel, constatările privind tendințele dezvoltării urbanistice pe un teritoriu mai extins confirmă oportunitatea **stabilirii unor reguli de construire** pentru amplasamentul studiat care să vină **în sprijinul unei** **dezvoltări echilibrate,** pornind de la tendințele vizibile de conturare a zonei de locuire care se dezvoltă firesc în imediata vecinătate a străzii Principală (DJ112) ce traversează localitatea de-a lungul acesteia. Astfel, aceasta documentatie creeaza premisele întregirii trupului de intravilan existent.

**2.2. Încadrarea în localitate**

**Poziționarea zonei față de intravilanul localității**

Terenul este amplasat la intravilanul localitatii,adiacent unor zone construite constituite insa nu are reglementari Urbanistice.

**Relaționarea zonei cu localitatea**

Accesul la zona studiată se face prin intermediul străzii Petru Rares care, spre Vest prin intermediul strazii Mircea cel Batran face legatura cu centrul localitatii iar catre Sud cu DN.11.

***DISFUNCȚIONALITĂȚI - DIAGNOSTIC***

Din analiza situației existente în zona studiată reies următoarele disfunctionalități grupate pe categorii de probleme care vor trebui soluționate în prezentul proiect:

* Teritoriul studiat nu beneficiază în totalitate de echipare edilitară;
* Nu există reglementări urbanistice pentru unul dintre fronturile străzii Petru Rares deși frontul opus este reglementat urbanistic si parțial ocupat de construcții racordate la rețele edilitare existente;

**2.4. *Circulația - Acces la căile majore de circulație***

În ceea ce privește infrastructura de transport în zona studiată se pot menționa următoarele aspecte:

* Distanța relativ redusă față de centrele urbane apropiate de amplasamentul studiat – Brașov și Sf. Gheorghe;
* Existența unor rețele de transport călători între localitățile învecinate;
* Poziția terenului în vecinatatea unui drum national , respectiv DN 11.

**2.5. *Ocuparea terenurilor***

Zona studiată este **în prezent liberă de construcții** **și nu este reglementată urbanistic**. Constatările privind tendințele dezvoltării urbanistice pe un teritoriu mai extins confirmă necesitatea **stabilirii unor reguli de construire** pentru amplasamentul studiat care să vină **în sprijinul unei** **dezvoltări echilibrate** **la nivelul întregului culoar de dezvoltare**. Fondul construit învecinat este relativ nou, deci în stare bună, fiind constituit din construcții destinate locuirii, principala caracteristică fiind amplasarea izolată pe loturi cu suprafețe mai mari de 500mp, regimul de înălțime predominant fiind P+M – P+E+M.

**2.6. *Echiparea edilitară***

* Teritoriul studiat beneficiază de reteaua de apa de pe strada Petru Rares. Celelalte dotari edilitare se afla fie în imediata vecinatate ( str Decebal) fie se afla în stadiu de proiect depus spre finanțare ( rețeaua de canalizare centralizată).

Se constată **necesitatea racordării la rețelele edilitare centralizate ale localității sau propunerea unor soluții alternative care să asigure buna funcționare a viitoarelor investiții**;

**2.7. *Probleme de mediu***

În prezent amplasamentul studiat este liber de construcții si nu prezintă amenajări cu impact asupra mediului.

Deși destinația actuală a terenului este „teren agricol în intravilan”, în zonele adiacente exista un fond construit în dezvoltare, iar propunerile urbanistice pentru acest amplasament nu vor intra în incompatibilitate funcțională cu tendintele deja existente. Intervențiile viitoare vor avea ca prioritate protejarea peisajului actual, alegerea celor mai puțin invazive soluții din perspectiva punerii în operă și exploatării viitoarelor investiții.

***PREZENTAREA INVESTITIEI/OPERATIUNII PROPUSE***

**Obiectivul principal** al documentației de urbanism este **valorificarea firească a unui amplasament optim pentru o zonă de locuințe.**

**Rolul acestei documentații este de a crea un cadru coerent pentru realizarea unui ansamblu de locuințe unifamiliale și dotări complementare** aferente zonei destinate locuirii.

**Regulile de construire (regim de înălțime, retrageri, indici de ocupare a terenului etc.)** alături demențiunile 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 funcțiunea dominantă a zonei învecinate – propunerea unui raport de complementaritate la nivel funcțional;
* Organizarea circulației carosabile și pietonale cu menținerea și modernizarea intersecției străzilor Petru Rares, Dimitrie Cantemir si Decebal.

**3. COORDONATELE PRELIMINARE ALE PROPUNERII**

***Prin intermediul temei de proiectare s-au stabilit coordonatele preliminare viitoarei investiții și descrierea soluțiilor de organizare arhitectural – urbanistică.***

*Astfel, aceste reglementări se referă la:*

* *propunerea* ***unei zone de locuințe cu reglementări specifice*** *(condiții de construibilitate cf legislației în vigoare - norme sanitare, de protecție la incendii, elemente de estetică urbană etc.)*
* *identificarea nevoilor de extindere/modernizare a rețelelor edilitare sau prezentarea unor soluții prin care noul obiectiv să aibă asigurată echiparea tehnico-edilitară;*

***ZLD - zona de locuințe individuale si dotari complementare***

 ***Coordonatele preliminare ale propunerii:***

***Funcțiuni admise: Locuințe individuale amplasate izolat sau cuplat cu posibilitatea amplasării la parter a unor dotări complementare ( comerț, servicii)***

***Suprafața minimă a parcelei construibile***

 ***Locuințe individuale În Regim izolat 400mp***

 ***Locuințe individuale În Regim cuplat 600mp(300mp/modul)***

***Front minim la stradă***

 ***Locuințe individuale În Regim izolat 12m***

 ***Locuințe individuale În Regim cuplat 20m(10m/modul)***

* ***Regim de aliniere:***

 ***- retragere de minimum 5m de la aliniament ( 9,50m din axul străzii Petru Rares si Dimitrie Cantemir)***

* ***Regim maxim de înălțime admis:***

 ***- min. P și max. S+P+1 sau D+P+M;***

 ***- h. max. : 10m la coamă***

***Indici de ocupare:***

 ***POT- 30% ; CUT- 0,7;***

***- Aspectul construcțiilor: integrarea în******peisajul local prin scara construcțiilor și materialele utilizate;***

**3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare și a documentațiilor specifice**

Studiile de fundamentare realizate au trasat principale direcții de acțiune, care prin punere în operă vor crea cadrul unei dezvoltări urbanistice ulterioare optime.

În vederea stabilirii categoriilor de intervenții, a reglementărilor și restricțiilor impuse au fost efectuate analize cu privire la:

* incadrarea in Planul Urbanistic General
* corelarea tendințele urbanistice existente - documentațiile de urbanism aprobate în vecinătatea amplasamentului studiat din punct de vedere funcțional, circulații și echipare edilitară etc.;
* tipul de proprietate și circulația terenurilor;

Scopul PUZ-ului și propunerile urbanistice pentru acest amplasament nu sunt în contradicție cu tendințele deja existente. Intervențiile viitoare vor avea ca prioritate protejarea peisajului actual, alegerea celor mai puțin invazive soluții din perspectiva punerii in operă și exploatării viitoarelor investiții.

**3.2. Prevederi de ordin local**

 Documentația are ca obiectiv central crearea unei zone de locuințe, respectiv integrarea, alături de funcțiunea dominantă de locuire, a unor funcțiuni complementare pentru a satisface nevoile actuale.

Documentația va urmări stabilirea unor reglementări urbanistice, în conformitate cu legislația specifică din domeniul amenajării teritoriului și urbanismului (L 350/2001, HG 525/1997, L50/1991 etc.).

**3.3 . Căile de comunicație – Modernizarea circulației**

Accesul în zona studiată va fi astfel proiectat încât să asigure circulația normală și accesul ușor pentru mijloacele de transport și de lucru specifice, precum și pentru mijloacele de intervenție în caz de incendii, avarii la rețelele edilitare și a ambulanței.

Terenul studiat este delimitat de artere de circulație pe două laturi – strada Petru Rares și stradaDimtrie Cantemir. Accesul la loturile care constituie teritoriul reglementat se realizează din ambele strazi.

Pentru Circulația pietonală s-au prevazut trotuare de minim 1.50m. Străzile propuse vor avea îmbrăcăminți asfaltice sau din beton cu ciment, trotuarele fiind asfaltate sau cu dale. Lucrările de amenajare a străzilor se vor execta numai după terminarea lucrărilor tehnico – edilitare.

Descrierea profilelor străzilor propuse se face în Planul de reglementări urbanistice (planşa nr.U04).

*Parcaje si garaje*

Se vor asigura locuri de parcare în incinta proprietății pe platforme betonată prevăzută cu guri de scurgere. Se va amenaja minim 1 loc de parcare pentru locuințele cu suprafata utila pana la 100mp, respectiv 2 locuri de parcare pentru locuințele cu suprafata utilă mai mare de 100 mp in incinta proprietății.

În cazul dotărilor complementare numarul necesar de locuri de parcare aferent fiecarei functiuni in parte va fi dimensionat conform HG Nr. 525/1996. In situatiile care prevad functiuni diferite in interiorul aceleiasi parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare fiecarei funcțiuni în parte.

Pe domeniul public se va permite parcarea de proximitate cu timp de staționare limitat.

*Sistematizare verticală*

Datorită terenului relativ plat nu sunt necesare lucrări de sistematizare verticală speciale. La întocmirea fiecărui proiect se va urmări o bună scurgere a apelor de suprafață. **Apele pluviale convențional curate** de pe acoperișurile construcțiilor vor fi colectate prin jgheaburi și burlane, urmând să fie fi evacuate liber pe zonele verzi din jurul acestora. De asemenea, se va avea în vedere realizarea unui ansamblu coerent de alei carosabile și pietonale și zone verzi, rezolvate în plan și pe verticală în condiții de maximă eficiență și estetică.

**3.4. Zonificarea teritoriului – bilanț teritorial**

La nivel funcțional se propun indicii de ocuparecu urmatoarea repartizare la nivel teritorial (***Bilanț teritorial extras din planșa U04) :***

**BILANT TERITORIAL**

ZLD-zona de locuinte si dotari complementare:

* ***Regim maxim de înălțime admis:***

 ***- min. P și max. S+P+1 sau D+P+M;***

 ***- h. max. : 10m la coamă***

***Indici de ocupare:***

 ***POT- 30% ; CUT- 0,7;***

**3.5. Echiparea edilitară**

* Alimentarea cu apa se va face prin reteaua de distributie apa aflata pe strazile Petru Rares si Dimitrie Cantemir.
* In zona nu exista la acest moment retele de canalizare centralizate. Primaria Harman a depus prin programul PNRR componenta apa-canal documentatie pentru extinderea retelelor de apa si canalizare.Solutia de schipare cu retele de canalizare a zonei studiate consta in racordul la retelele centralizate aflate la stadiul de proiect.

*Canalizare pluvială.*

* Apele pluviale convențional curate de pe acoperișurile locuințelor vor fi colectate prin jgheaburi, burlane și conducte și se vor evacua liber pe zonele verzi din jurul acestora.

Apele meteorice de pe aleile și parcările aferente fiecări locuințe se vor infiltra în sol.

*Alimentare cu energie electrica*

* Alimentarea cu energie electrica se va face prin bransare la reteaua existenta

*Alimentare cu gaze naturale*

Alimentarea cu gaze naturale se va face prin racordarea la retelele existente .

 **3.5. Protecția mediului**

Prin elaborarea prezentului PUZ se urmărește stabilirea principalelor elementele de regulament cu privire la **organizarea unei zone de locuințe individuale si dotari complementare.** Astfel, pentru protecția mediului s-a urmărit realizarea următoarelor deziderate :

* O relaționare cât mai firească în cadrul localității ;
* S-au prevăzut limitări în ceea ce privește folosirea terenului în mod intensiv prin următoarele pârghii care stau la îndemina urbanistului și autorităților locale :
* Stabilirea unor indici maximi de ocupare a terenului ;
* Stabilirea unor aliniamente maxime sau obligatorii ;
* In ceea ce priveste gospodarirea deșeurilor și gospodărirea apelor s-au prevăzut următoarele măsuri :
* Depozitarea deșeurilor menajere se va face controlat, în spații special amenajate în cadrul fiecărei parcele, fiind obligatorie la darea în funcțiune a clădirii prezentarea unui contract cu o firmă de salubritate ;

Se recomandăcolectarea deșeurilor în mod diferențiat/selectiv, prin sortare pe tipuri de materiale reciclabile și nereciclabile (separat hartie/ carton, ambalaje, sticlă, plastic, resturi menajere).

**3.6 Obiective de utilitate publică**

 Căile de acces sunt amplasate perimetral zonei studiate si se afla in domeniul public.Pentru a ajunge la gabaritele si geometria necesare pentru a se incadra in normative, respectiv pentru a se corela cu profilele stradale prevazute in documentatii de urbanism din imediata vecinatate este necesara modernizarea acestora. Suprafeţele necesare pentru modernizarea cailor de acces vor trece în domeniul public.

**4. MODUL DE INTEGRARE A INVESTITIEI/OPERATIUNII PROPUSE IN ZONA**

**Prevederile PUG – ului in vigoare**

În conformitate cu Planul Urbanistic General al comunei Hărman corelat cu documentațiile de urbanism ulterior aprobate, reglementarea teritoriului propus spre studiu este logică și firească dată fiind poziția acestuia in intravilanul existent.

Din punct de vedere al utilizării funcționale – locuințe individuale și dotări complementare, intenția de reglementare se subordonează tendințelor de dezvoltare ale zonei și se corelează cu reglementările aprobate pentru zonele adiacente.

Din punct de vedere al infrastructurii tehnico-edilitare și de circulații, acestea există deja,extinderea acestora fiind reglementata prin documentatiile de urbanism din imediata vecinatate.

**5. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UNITATIII TERITORIALE DE REFERINTA**

Configurarea urbanistică a zonei conform soluției prezentate poate fi considerată o oportunitate, contribuind la eficientizarea investițiilor în infrastructura tehnico-edilitară și de circulații pe strazile Petru Rares, Dimitrie Cantemir si A.I. Cuza.

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 specfice la bugetul local (taxe și impozite).

**6. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPORTATE DE INVESTITORII PRIVATI SI 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 rețelelor de utilități vor fi suportate de investitorii privați., iar terenul necesar asigurării secțiunii corespunzătuare a străzii Petru Rares si a intersectiei acesteia cu strazile D. Cantemir si A.I Cuza va fi dezmembrat din proprietățile obiect al studiului si trecut in domeniul public în condițiile HCL nr. 37/28.02.2023 pentru situațiile aplicabile.

Întocmit,

**Arh. Gabriel Roznovăț**

**Arh.stag. Ciobanu Maria Cosmina**