

M E M O R I U D E P R E Z E N T A R E

1. INTRODUCERE.

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea proiectului:

PUZ – CONSTRUIRE SCOALA VERDE

Faza: PUZ

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

Amplasament: STR. RUSCUTEI NR 14, HARMAN, JUD. BRASOV

Beneficiar: PRIMARIA HARMAN

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 9863 mp.

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 HARMAN
- 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
- Studiul geotehnic
- Studiul hidrologic
- Ridicarea topografica

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII.

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Terenul este neconstruit si se afla in proximitatea unei zone in dezvoltare cu dotari de invatamant si locuinte.

.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Terenul în suprafață totală de 9863 m² amplasat in intravilanul Harman. Terenul are forma regulata cu gabaritul de 50 x 150 ml..

2.3. CIRCULATIILE:

Circulatiile existente sunt artere principale de circulatie:

Accesul se face din str. Ruscutei

2.4 OCUPAREA TERENURILOR

Terenul este neconstruit

2.5 ECHIPAREA EDILITARA

Alimentarea cu apa.

In zona studiata exista retea de apa. Solutia de alimentare se va finaliza in urma avizului Companiei Apa

Canalizarea .

Conform avizului de canalizare care va fi obtinut

Alimentarea cu energie electrica.

In zona de amplasament a obiectivului exista retea electrica iar noile bransamente se vor face ingropat.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CAI DE CIRCULATIE

Accesul se face din str Ruscutei. Latimea drumurilor de incinta este de 5m care asigura fluxul circulatiilor interioare.

Pe teren se vor realiza minim 10 de locuri de parcare care sa deserveasca functiunile propuse.

Este interzisa stationarea vehiculelor care deserve 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.**

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 unui UTR cu functiunea de invatamant-scoala verde. Pentru deservirea functiunilor principale propuse vor fi permise construirea de zone de alimentatie publica, dotari de piscina, toalete etc.

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 POT si CUT:

UTR1_ZS

POT max – 25%

CUT max – 1.2

RMh max –P+2E

Suprafata spatii verzi – min 25%

Alinierea –
Min 3m fata de laturile terenului

Retrageri fata de limitele laterale –
Min 3.00m

Retrageri fata de limitele posterioare –
Min 3.00m

Bilant territorial:

BILANT TERITORIAL EXISTENT

S teren	= 9863 mp
S constructie	= 0 mp
POT existent	= 0
CUT existent	= 0

BILANT TERITORIAL PROPOS

S teren	= 9863 mp
S constructie	= 1200 mp
POT propus	= 25%
CUT propus	= 1.2
RMh propus	= P+2
Functione	= SCOALA

Pentru fiecare UTR se va asigura un procent de cel putin 25% spatii verzi dintre care minim 15 % vor avea minim 1m adancime a solului.

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.

3.3. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE.

Alimentarea cu apa.

In zona studiata exista retea de apa. Solutia de alimentare se va finaliza in urma avizului Companiei Apa

Canalizarea

In zona studiata exista retea de canalizare. Solutia de canalizare se va finaliza in urma avizului Companiei Apa

Alimentarea cu energie electrica.

In zona de amplasament a obiectivului exista retea electrica. Solutia de bransament se va finaliza in urma avizului Electrica.

Mod de asigurare al energiei termice

Energia termica va fi asigurata prin mijloace electrice (centrala electrica, pompa de caldura etc.)

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, preluare periodică evitându-se stocarea;
- Pentru vizitatori vor fi prevăzute coșuri și containere speciale de colectare a gunoiului.
- Pentru deseurile generate de centrul de echitatie se va realiza o platforma betonata ingropata.

3.4. CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE 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

Etapă 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

Etapă III:

Costuri de autorizare si edificare constructii suportate de investitor.

3.5. ANALIZA FACTORILOR DE RISC

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

Functiunile 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 cu cadru natural deosebit. Dezvoltarea zonei pana in prezent s-a realizat cu locuinte si dotari de invatamant.

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 scoala verde.

Sef proiect,
Urb. Barbu Vlad

Intocmit,
Urb. Lucian Paltanea

