

MEMORIU GENERAL

INTOCMIRE P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE, DOTARI, SERVICII,
COMERT, ZONA DE SPORT SI AGREMENT

1. INTRODUCERE

1.1 DATE GENERALE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- Denumirea proiectului: P.U.Z. „, construire locuinte individuale, dotari, servicii, comert, zona de sport si agrement”
- Amplasament: Jud. Brasov, Com. Harman, Sat Harman – identificat prin CF nr. 106779
- Beneficiar: DINICA ILIE si DINICA GABRIELA
- Proiectant: L.H.P. ARHITECTURA S.R..L
- Faza de proiectare : P.U.Z. (PLAN URBANISTIC ZONAL)
- Numar proiect: 88/2024
- Data elaborarii : SEPTEMBRIE 2024

1.2. OBIECTUL LUCRARI

Obiectul lucrarii este întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal în conformitate cu solicitarile enuntate in Certificatul de Urbanism nr.45 din 08.02.2024 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 76 200 mp.

Prin proiectul PUZ se va urmari:

- introducerea terenului in Intravilan conform Legii nr. 350/2001 aart. 47 alin. 1;
- 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

- Certificatul de urbanism nr. 45 din 08.02.2024
- 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
- Ridicarea topografica

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII.

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Comuna Harman este situata la nord-est-ul municipiului Brasov cu acces la DN11 , la aproximativ 4 km de municipiul Brasov, cu care se invecineaza la sud – vest; in partea de vest se invecineaza cu comuna Sanpetru. Conexiunea rutiera cu aceste localitati se realizeaza prin DJ 108 (Harman- Sanpetru) si DN11 (Harman- Brasov). Localitatea nu are acces la reţeaua de transport feroviar.

Planul Urbanistic Zonal consta in aprofundarea complexa a problemelor functionale, tehnice si estetice din zona studiata in corelatie cu zonele limitrofe, rezultate din analiza situatiei existente si a disfunctionalitatilor.

Terenul identificat prin CF-106779 este proprietatea particulara a unor personae fizice care doresc sa il imparta in parcele pe care sa se realizeze constructii cu functiunea de locuinte individuale, dotari, servicii, comert, zona de sport si agreement.

Terenul studiat in suprafata de 76 200mp este situat pe partea dreapta al DN11 directia de mers spre Brasov, dar accesul se realizeaza din DE676, acesta fiind liber de orice constructii.

Zona studiata este amplasata in partea de vest a localitatii Harman, pe un culoar important de dezvoltare a localitatii. Directiile de dezvoltare sunt conditionate in primul rand de elementele cadrului natural de legatura cu comuna Sanpetru si orasul Brasov.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Zona studiată este amplasată în extravilanul comunei Harman, jud.Brasov, în partea de sud-est, între DE 676 la nord si DN 11 la sud şi se învecinează:

- pe latura est cu teren proprietate private avand CF 107681,
- pe latura de vest cu teren proprietate a cultelor avand CF A677/3.

2.3. CIRCULATIILE:

Singurele circulatii din zona sunt DE 676, drum de pamant. Accesul la teren se face din Str. Alexandru Ioan Cuza.

2.4 OCUPAREA TERENURILOR

Terenul este neconstruit, fiind vorba de un teren agricol extravilan cu suprafata de 76.200 mp inregistrat in Cartea Funciara cu numarul CF 106779.

2.5 ECHIPAREA EDILITARA

Alimentarea cu 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 la teren se realizeaza din DE676 care in prezent este un drum de exploatare din pamant dar este propusa modernizarea acestuia in drum asfaltat cu o banda pe sens cu ampriza de 15 m denumit in prezenta documentatie profilul stradal 1-1.

Deservirea loturilor propuse se face printr-un sistem rutier realizat din strada principala, profil stradal 2-2, cu ampriza de 15.5 m cu o banda pe sens unic care permite racordarea in viitor a loturilor invecinate (107681 si A677/3).

Circulatia in cartierul propus va fi completa de drumuri cu sens unic si ampriza de 10m, profil stradal 3-3, iar loturile din margine vor avea acces din drumuri cu sens dublu cu ampriza variabila intre 7.3m si 8.00 m. Astfel a fost creat un sistem rutier ierarhizat cu o artera principala, o artera secundara circulara si accese cu sens unic.

Este interzisa stationarea vehiculelor care deservesc 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 UTR1-ZLI cu functiunea de locuire individuala, UTR2-ZM cu functiunea de comert, servicii si dotari cu suprafata de 4751mp.

Prin PUZ se doreşte stabilirea şi a unei zone de spaţii pentru sport şi agrement, denumită UTR3-ZS, care delimitează zonele verzi publice cu denumirea UTR4-ZVP propuse prin proiect.

Toate detaliile legate de modul de amplasare, accesibilitate, restricţii funcţionale şi morfologice vor fi stabilite pentru fiecare UTR în parte prin Regulamentul Local de Urbanism (RLU) care va fi avizat împreună cu PUZ.

Extras regulament privind POT şi CUT:

UTR1-ZLI MAX ADMIS - POT 30%
 CUT - 0.9
 Rmh - S+P+1E+M
 6.5m - cornisa
 11m - coama
 Locuri de parcare – cf HG 525/1996
 Alinierea – min. 5m faţă de aliniament

UTR2 – ZM MAX ADMIS - POT 45%
 CUT - 1.4
 Rmh - S+P+2E+M
 9.5m - cornisa
 14m - coama

UTR3_ZS MAX ADMIS - POT 10%
 CUT - 0.2

UTR4_ZVP MAX ADMIS - POT 10%
 CUT - 0.2

Bilant teritorial:

ZONA STUDIU	76 200 mp	100%
PARCELE LOCUIRE UTR1 - ZLI	44 128mp	57.91%
ZONA COMERT UTR2 - ZM	4 528 mp	5.94%
CIRCULATII PUBLICE	9 439 mp	
ZONA ACCESE AUTO	593 mp	
TOTAL CIRCULATII	10 032 mp	13.17%
ZONA SPORT AGREMENT UTR3 - ZS	11543mp	15.15%
ZONA VERDE PUBLICA UTR4 - ZVP	5376 mp	7.06%

Retragerile faţă de limitele de proprietate vor fi de H/2 din înălţimea construcţiilor, dar nu mai mici de 3 m.

3.3. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE.

Alimentarea cu apă.

Conform avizului Companiei Apa care va fi obţinut.

Canalizarea .

Conform avizului de canalizare care va fi obtinut.

Alimentarea cu energie electrica.

Conform avizului Electrica Furnizare care va fi obtinut.

Alimentare cu căldură.

Se propune asigurarea alimentării cu căldură a obiectivelor în sistem individual, prin folosirea de combustibili solizi, lichizi sau energie electrică, cu recomandarea utilizării cu prioritate a energiei electrice. În acelaşi timp, se va avea în vedere şi posibilitatea utilizării unor surse de energie alternativă, nepoluantă.

3.4 PROTECTIA MEDIULUI

Proprietarul va lua toate măsurile pentru a elimina orice sursă de poluare, de orice natură şi are următoarele obligaţii: - să nu desfăşoare activităţi poluante în zonă; - să depoziteze deeurile controlat, respectând toate normele sanitare; - să organizeze suprafeţe pentru spaţii verzi şi plantaţii de aliniament de protecţie, conform H.G. 525 / 1996 republicată; - să respecte condiţiile din Decizia Etapei de Încadrare emisă de Agenţia pentru Protecţia Mediului Braşov şi Avizul de Gospodărire al Apelor emis de S.G.A. Braşov. Pentru diminuarea concentraţiei de noxe provenite de la circulaţia auto pe strazile principale cu trafic intens, se propune ca trotuarele să aibă faşii verzi de protecţie (plantaţii de aliniament). Deseurile menajere se vor colecta în containere amplasate pe o platforma specială la accesul carosabil şi vor fi evacuate prin grija unităţii responsabile din zonă, respectând toate normele sanitare, pe baza unui contract. Vor fi prevăzute spaţii verzi amenajate, de aliniament, scuaruri şi zone verzi de protecţie, astfel încât propunerile de dezvoltare a zonei susţinute de prezentul P.U.Z. nu vor avea consecinţe negative asupra mediului. Suprafaţa minimă de spaţii verzi pentru fiecare parcelă în parte va fi de min.25%.

3.5. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

În zona studiată prin PUZ există următoarele tipuri de proprietate asupra imobilelor: terenuri proprietate privată de interes local situate în extravilan – drumurile de exploatare existente şi terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice . În vederea realizării obiectivelor propuse , circulaţia terenurilor între detinatori va fi necesară în următoarea situaţie: trecerea în proprietatea publică a unităţii administrativ-teritoriale a terenurilor aferente obiectivelor de utilitate publică prevăzute. Circulaţia terenurilor între deţinători se va face în condiţiile legii.

3.6. CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORI PRIVATI, RESPECTIV DE AUTORITATIILE PUBLICE LOCALE SI ETAPIZARE ANALIZA FACTORILOR DE RISC

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

Etapa I:

Costuri de proiectare şi avizare a documentaţiei 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.

Etapa III:

Costuri de autorizare si edificare constructii suportate de investitor.

3.7. 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 nu este construit si se afla intr-o zona cu cadru natural deosebit.

Dezvoltarea zonei pana in prezent s-a realizat cu mici dotari de locuinte.

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.

5. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

P.U.Z. „Construire locuinte individuale, dotari, servicii, comert, zona de sport si agrement” propune următoarele categorii de intervenții urbanistice: trecerea in intravilan a terenurilor studiate si parcelarea acestora conform planșei anexate.

Sef proiect,
Urb. Barbu Vlad

Intocmit,
Urb. Lucian Paltanea