

MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE.

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea proiectului:

PUZ – LOCUINTE INDIVIDUALE

Faza: PUZ

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

Amplasament: STR. MARGARETEI, GHIMBAV, JUD. BRASOV

Beneficiar: NYM HOUSE S.R.L.

Numar proiect: 68

1.2. OBIECTUL LUCRARII

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 44100 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 GHIMBAV
- 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 este neconstruit si se afla in proximitatea unei zone in dezvoltare de locuinte individuale si dotari.

.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Terenul în suprafață totală de 44100.00 m² este amplasat in intravilanul orasului Ghimbav. Terenul are forma regulata cu gabaritul de 520 x 93 ml..

2.3. CIRCULATIILE:

Circulatiile existente sunt artere principale de circulatie:

Accesul se face din str. Margaretei pe latura de S-V, strada in curs de amenajare si str. Gentianei pe latura de N-E. Terenul propus spre studiu in PUZ face legatura intre cele 2 circulatii. Aceste circulatii asigura si accesul la terenurile parcelate prin PUZ aprobat cu HCL 105/2010, terenuri situate la S-E de terenul studiat.

2.4 OCUPAREA TERENURILOR

Terenul este neconstruit si se afla intr-o zona de dezvoltare a locuintelor individuale cu constructii edificate pe latura de N-V si parcelari si constructii edificate pe latura de S-E.

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

Circulatiile existente sunt artere principale de circulatie:

Accesul se face din str. Margaretei pe latura de S-V, strada in curs de amenajare si str. Gentianeii pe latura de N-E. Terenul propus spre studiu in PUZ face legatura intre cele 2 circulatii. Aceste circulatii asigura si accesul la terenurile parcelate prin PUZ aprobat cu HCL 105/2010, terenuri situate la S-E de terenul studiat. Prin PUZ se propune o legatura intre arterele de circulatie din zona, pe directia E-V propusa in partea de S a terenului studiat. Profilele strazilor Margaretei si Gentianeii sunt propuse cu ampriza de 19.5m si respective 12m cu respectarea propunerii din PUZ in curs de elaborare de catre Primaria Ghimbav. Strada nou propusa, denumita strada Propusa A are de asemena ampriza de 12m. Aceasta strada asigura accesul atat la parcele propuse prin prezentul PUZ cat si la parcelele existente in urma PUZ HCL 105/2010. Strada propusa are rolul de a realiza legatura intre strada Gentianeii si str. Margaretei si de asigura accesul la parcele. Pentru o utilizare eficienta a terenurilor si crearea unei parcelari de locuinte individuale cu un grad ridicat de intimitate s-a ales realizarea unei retele de strazi cu sens unic. Aleile de acces la lot sunt deservite din str. Propusa A care va deveni strada publica. Pe extremitatile zonei reglementate parcelele au fost orientate catre strazile principale Margaretei si Gentianeii pentru a crea fronturi la strada si o imagine urbana coerenta. Accesul la aceste parcele se realizeaza direct din strazile amintite mai sus.

Toate locurile de parcare necesare in urma schimbarii destinatiei si reglementarilor se vor face pe proprietate private, 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 compatibile cu functiunile deja dezvoltate in zona si anume de locuinte individuale. Pentru coerenta propunerii PUZ zona reglementata are suprafata de 53 385 mp astfel incat sa fie cuprinse si loturile CF107309 si CF 107308, precum si segmente ale strazilor Gentianeii si Margaretei astfel incat sa fie demonstrate accesibilitatea zonei si coerenta tramei stradale. Din cauza propunerii de locuinte individuale s-au realizat

2 UTR-uri, UTR1_ZLI cu functiunea de locuire individuala si UTR2_ZVP cu functiunea de spatiu verde public

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_ZLI

POT max – 30%

CUT max – 0.9

RMh max – S+P+2E

Suprafata spatii verzi – min 35%

Locuri de parcare – 3 locuri de parcare pentru fiecare locuinta

Alinierea – pentru a profita de privelistea oferita de cadrul natural pe latura de S (Masivul Postavarul) alinierea este discontinua, astfel incat constructiile propuse sa isi blocheze perspectiva spre Postavarul. Cu toate acestea alinierea minima este de 6m fata de circulatii.

Retragerile fata de limitele laterale ale parcelor sunt egale cu jumatate din inaltimea constructiilor dar un mai mici de 2m.

Retragerile fata de limita posterioara a parcelor sunt de minim 4m.

Pentru fiecare UTR se va asigura un procent de cel putin 35% spatii verzi dintre care minim 15 % vor avea minim 2m adancime a solului.

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

. UTR2_ZVP

POT max – 10%

CUT max – 0.2

RMh max – P+1E

Suprafata spatii verzi – min 90%

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA

ZONA DE STUDIU	53 385 mp
CIRCULATII AUTO	9 397 mp
CIRCULATII PIETONALE	6 564 mp
UTR1_ZLI	34 100 mp
UTR2_ZVP	3 324 mp

INDICI SI INDICATORI URBANISTICI

UTR1_ZLI

MAX. ADMIS
POT - 30%
CUT - 0.9
RMH - S+P+2E

UTR2_ZVP

MAX. ADMIS
POT - 10%
CUT - 0.2
RMH - P+1E

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 si va fi suportata de catre fiecare investitor la autorizatia de construire.

Canalizarea

In zona de amplasament studiata exista retea de canalizare. Solutia de canalizare se va finaliza in urma avizului Companiei Apa si va fi suportata de catre fiecare investitor la autorizatia de construire.

Alimentarea cu energie electrica.

In zona de amplasament a obiectivului exista retea electrica. 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 retea 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, preluare periodică evitându-se stocarea;

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

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 autoritatile publice locale

Etapa 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 incediului 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 individuale si mici dotari.

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. Terenul care a generat PUZ are suprafata de 44 100mp si terenul reglementat prin PUZ are suprafata de 53 385 mp.

Sef proiect,
Urb. Barbu Vlad

Intocmit,
Urb. Lucian Paltanea