

MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE.

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea proiectului:

INTOCMIRE PUZ PENTRU CONSTRUIRE HALE DEPOZITARE

Faza: **PUZ**

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

Amplasament: **STR. NARCISELOR, NR. F.N., SANPETRU, JUD. BRASOV**

Beneficiar: **SIFERPLAT SRL**

Numar proiect: **45/21**

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 9046mp.

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 SANPETRU
- 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 intr-o zona in care se suprapunere cu mai multe retele edilitare cum ar fii LEA, reseaua de apa potabila si conducta motorina Petrotrans. Terenul este afectat si de proximitatea soselei de Centura Brasov. Din acest motiv peste 80% din teren este neconstruibil.

.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Terenul în suprafață totală de 9046.00 m² amplasat în extravilanul comunei Sanpetru, str. Narciselor nr. F.N., se afla in proprietatea lui Pasarica Iorgu si Pasarica Maria conform extrasului de carte funciara anexat.

2.3. CIRCULATIILE:

Circulatiile existente sunt artere principale de circulatie:

Str. Narciselor

Centura Ocolitoare Brasov

Accesul la parcela situata se va face prin curtea imobilului nr. CAD 111021, conform PUZ aprobat anterior.

2.4 OCUPAREA TERENURILOR

Terenul este neconstruit si se afla intr-o zona in care se suprapunere cu mai multe retele edilitare cum ar fii LEA, reseaua de apa potabila si conducta motorina Petrotrans. Terenul este afectat si de proximitatea soselei de Centura Brasov. Din acest motiv peste 80% din teren este neconstruibil.

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 .

In zona de amplasament 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 iar noile bransamente se vor face ingropat.

Alimentarea cu gaze naturale.

In zona de amplasament studiata exista retea de gaze naturale. Solutia de alimentare se va finaliza in urma avizului Companiei de GAZ.

Telefonizare.

In zona de amplasament studiata exista retea de telefonie.

2.6 PROBLEME DE MEDIU

Cadrul construit este inexistent pe terenul care a generat PUZ singurele constructii fiind cele invecinate si caile de circulatie.

Conform STAS 4068/2-87, asigurarea de calcul si verificare la apararea impotriva inundatiilor este pentru clasa de importanta IV, de:
conditii normale de exploatare : 5%
conditii speciale de exploatare: 1%

Debitul maxim cu asigurarea de 1% (245mc/s) se produce la cota de 515 md.MN. Terenul studiat este situat la o cota superioara nivelului corespunzator debitului maxim de 1%.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CAI DE CIRCULATIE

Se propune realizarea unui acces pe lot de pe lotul adiacent detinut de acelasi beneficiar cu nr. CAD 111021 pentru care exista PUZ aprobat cu functiunea de hala mica productie. Astfel se va mari incinta cu functiunea de hale de mica productie si depozitare si se va asigura omogenitatea tesutului urban.

Accesul va avea latimea minima de 5m

Distanta parcursa pana la drumul public str. Narciselor este de 49ml.

In propunerea realizata se va tine cont de pastrarea distantei de siguranta fata de VOK si fata de retelele edilitare existente in zona.

Pentru circulatia pietonala se recomanda trotuare de minim 1.5m
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 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 utilizate mai eficient.

In urma studiului s-a propus realizarea unui singur UTR intrucat beneficiarul doreste edificarea unor hale de depozitare si mica productie, iar in proximitate este aprobat PUZ cu aceeasi functiune.

UTR1_ZI1 – zona de mica industrie si depozitare

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_ZLI1

Bilant teritorial existent:

- functiunea: **teren arabil liber de constructii**
- suprafata teren - S= **9046 mp**
- suprafata construita parter - Sc= **0 mp**
- suprafata desfășurată - Sd =**0 mp**

POT – 0%

CUT – 0

Bilant teritorial propus:

- functiunea: **hala depozitare**
- suprafata teren - S= **9046 mp**
- suprafata construita parter - Sc= **1080 mp**
- suprafata desfășurată - Sd =**1300 mp**

- functiunea: **hala depozitare**
- regim final de înălțime **P+1E**

POT max= 20%
CUT max= 0.4

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 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 reseaua este ingropata.

Consumul estimat pe suprafata studiata este de:

P.C.= 80.300 kw ; P.I. = 150.000 kw

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.

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 de autoritatile publice locale stadiul de executie la care se va preda drumul urmand sa fie stabilit la DTAC.

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 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 in care se suprapunere cu mai multe retele edilitare cum ar fii LEA, reseaua de apa potabila si conducta motorina Petrotrans. Terenul este afectat si de proximitatea soselei de Centura Brasov. Din acest motiv peste 80% din teren este neconstruibil.

Tinand cont de proximitatea PUZ-ului aprobat in zona cu functiunea de hala depozitare si conditiile de constructibilitate a parcelei se considera oportuna continuarea dezvoltarii a functiunii de hale de depozitare si mica productie.

Sef proiect,
Urb. Barbu Vlad

Intocmit,
Urb. Lucian Paltanea

