**STUDIU DE OPORTUNITATE**

Privind necesitatea aprobării documentației -

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

Intravilan com. Hărman, jud. Brașov

**SINTEZA MEMORIULUI TEHNIC EXPLICATIV**

**. 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.Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ**

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.

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. **Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventalele servituți**

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.

**3.3 Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime)**

***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;***

**4.3 Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor,parcajelor, utilităților**

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.

**5.Capacitățile de transport admise**

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 prevăd 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.

**6. Acorduri/Avize specific ale organismelor centrale si /sau teritoriale pentru PUZ**

-Alimentare cu apă

-Alimentare cu energie electrică

-Alimentare cu gaze natural

-ISU Brașov-Pompieri

-C.Jud. Brașov-avizul Arhitectului șef

-Apele Române-SGA

-DSP Brasov

-MADR

-Agentia pentru Protectia Mediului Brașov

**7.Obligațiile inițiatorului PUZ ce derivă din procedurile specific de informare și consultare a publicului**

După aprobarea PUZ se vor dezmembra și se vor ceda în domeniul public terenurile aferente modernizării drumurilor de acces si rețelelor de utilități în condițiile HCL nr. 37/28.02.2023 pentru situațiile aplicabile.

Întocmit,

**Arh. Gabriel Roznovăț**

**Arh.stag. Ciobanu Maria Cosmina**