MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV PENTRU EMITEREA AVIZULUI DE OPORTUNITATE PENTRU: ELABORARE DOCUMENTATIE PUZ-CONSTRUIRE LOCUINTE UNFAMILIALE, FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI EDILITARE, AMENAJARE DRUM DE ACCES

I. DATE GENERALE

Denumirea proiectului:	Elaborare documentație PUZ-construire locuințe unifamiliale, funcțiuni complementare, dotări edilitare, amenajare drum de acces
Beneficiar*:*	Vâlcea Dana Lucia
	telefon 0745.019.950; e-mail: nicoleta.a.olteanu@gmail.com
Amplasament*:*	Comuna Hărman, Sat Podul Oltului, CF 114790
Proiectant general:	DNO Connective Architecture S.R.L.
	Șef. Proiect: Arh. Urb. Radu Barota
Numar proiect:	P-70/2024
Faza de proiectare:	Studiu de oportunitate/P.U.Z.
Certificatele de urbanism:	C.U. nr. 64 din 20.02.2024
Data:	Mai 2024

II. CARACTERISTICILE AMPLASAMENTULUI :

Încadrarea în localitate și zonă, stadiul actual al dezvoltării:

Terenul studiat se afla în comuna Hărman, sat Podul Oltului și este identificat prin cf. nr. 114790. Distanta dintre Podul Oltului și Brașov este de aprox. 20 de km. Profitând de aceasta proximitate, zona cunoaște o relativa creștere a populației și a numărului de construcții.

Accesul la teren se face prin DJ 112, drum ce face legătura dintre Hărman și Ilieni (jud. Covasna). În jurul amplasamentului este o zonă de locuințe și mai multe terenuri libere tot cu funcțiunea de locuințe, dar cu folosința de terenuri agricole. În imediata vecinătate a terenului exista un canal. Acesta are în prezent rolul de colectare ape pluviale (probabil ca în trecut era folosit pentru agricultura.)

Parcela are categoria de folosință arabil și fâneață și face parte din intravilanul localității.

III. PREZENTAREA INVESTIȚIEI/ OPERAȚIUNII PORPUSE

III.1 Obiectul lucrării

Intenția beneficiarilor este de a diviza parcela actuală, cu suprafața de 7350 de mp. în mai multe parcele în vederea construirii unor locuințe unifamiliale precum și o serie de funcțiuni complementare. Prezenta documentație reglementează, accesele, funcțiunile, diviziunea terenului în parcele precum și regulile pe baza cărora se va construi în zonă.

III.1 Prezentarea investiției/operațiunii propuse

Prin prezenta documentație care are la baza tema de proiectare și CU nr. 64/20.02.2024 sunt propuse următoarele:

1. Parcelarea terenului în mai multe parcele cu suprafețe cuprinse intre aproximativ 1190mp. și 600 mp. Majoritatea parcelelor sunt în jur de 600 de mp. Parcelele vor face parte din 2 unități funcționale. O unitate funcțională este zona de locuințe și funcțiuni complementare. A doua unitate funcționala este o zonă mixtă de locuințe, învățământ, cultura și/sau dotări sportive situată la intrarea în ansamblu. Pentru această unitate se alocă o parcela cu dimensiuni generoase.
2. Reglementarea accesului la parcele: accesul la parcele se va face dintr-un drum (fundătură) având o lungime de aprox. 175 m. Acesta va fi cu două sensuri. La capăt este prevăzut un loc de întoarcere. În vederea realizării acestui drum va fi cedată în condițiile HCL nr. 37 din 28.02.2023 o suprafață de teren de aprox. 1187 mp.
3. În cadrul PUZ-ului este prevăzută o zonă verde publică. Aceasta este formată din 2 subzone funcționale: o zonă care cuprinde canalul și un spațiu verde adiacent. De asemenea, în zona DJ 112 este prevăzuta o zonă verde.

Prin soluția propusă vor rezulta următorul bilanț teritorial:

Bilant teritorial la nivelul zonei studiate				
Zone funcționale	**Existent**		**Propus**	
	Arie	Procente	Arie	Procente
Zona locuinte nereglementata (folosinta acutala agricolo)	9609	87.80%	1199.7	11.00%
Zona locuinte individuale și functiuni complementare	0	0%	4955.2	45.30%
Zona mixta (locuinte/invatamant/cultura/spatiu verde/ dotari sportive)	0	0%	1191	10.90%
Zona transporturi rutiere și pietonale	278	2.50%	1714	15.70%
Zona spatii verzi	1055	9.60%	1852.5	16.90%
Subzona canal	1055	9.60%	1055	9.60%
Subzona spatii verzi amenajate publice	0	0%	797.5	7.30%
Zona gospodarie comunala	0	0%	15.2	0.10%
Total	**10940**	**100%**	**10940**	**100%**

Echiparea edilitară: în zona există rețea de curent electric. De asemenea, exista proiecte și finanțare pentru rețelele de apă și canalizare care vor fi aduse în fata terenului în viitorul apropiat.

III.2 Indicatori propuși / elemente de regulament avute în vedere

Pentru zonificarea propusă sunt avute în vedere următorii indici și indicatori și elemente de regulament local de urbanism:

Zona mixta (ZM):

Utilizari admise:

Zona este prevăzută pentru încurajarea apariției și altor funcțiuni decât cele de locuire și comerciale. Acestea pot fi: învățământ, cultură, sport etc. În consecință, sunt admise următoarele funcțiuni:

-grădinițe și unități afterschool;
-policlinici, cabinete medicale, spații pentru tratarea pacienților etc.
-clădiri pentru birouri și servicii diverse etc.
-clădiri pentru birouri pentru activități independente
-showroom uri
-terenuri de sport
-săli de sport
-bazine de înot, piscine etc.
-unități de cazare și alimentație publică aferente acestora

Utilizări admise cu condiționări

Sunt admise locuințe cu următoarele condiții:

- se pot construi locuințe individuale daca acestea vor avea suprafața de max. 50% din suprafața desfășurată a cladirilor din cadrul investiției și concomitent cu construcția locuinței să fie realizată una dintre funcțiunile enumerate mai sus.
- se pot construi locuințe individuale dacă pe minim 50% din suprafața parcelei este prevăzut un teren de sport unde are acces și publicul etc.
-se pot construi locuințe individuale dacă se cedează o suprafață de minim 300 mp. în vederea construirii unui loc de joacă pentru copii cu acces public.

Alte funcțiuni admise cu condiționări:

- funcțiuni comerciale (magazine de mici dimensiuni, restaurant, birouri, farmacii, sedii de bănci etc.) și servicii profesionale (mici ateliere de producție și reparație împreuna cu anexele aferente) cu condiția ca acestea să facă parte dintr-o clădire/ansamblu de clădiri mixte cu funcțiunile enumerate la funcțiunile admise.

Retrageri fata de limitele parcelelor:

-5 m. fata de aliniamente
-Minim 3 m. fata de limitele laterale, dar nu mai puțin de jumate din înălțime
-Minim 5 m. fata de limitele posterioare

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:

-Subsol, Parter, Etaj, Mansarda (S+P+E+M)
-10 m. la streașina, 13 m. la coama

Procent maxim de ocupare a terenului (pot): (maxim)=40%
Coeficient maxim de utilizare a terenului (cut): -CUT (maxim): 1,2
Procent de spatii verzi: minim 30%

Zona de locuințe individuale și funcțiuni complementare (ZL):

Utilizări admise:

Sunt admise următoarele funcțiuni:
- locuințe în clădiri cu maxim P+1+Etaj/Mansarda niveluri în regim de construire izolat
- funcțiuni complementare locuirii (spații verzi, locuri de joaca pentru copii în aer liber)
- circulații pietonale şi carosabile
- parcaje și garaje

Utilizări admise cu condiționări

Sunt admise următoarele funcțiuni în condițiile în care funcționarea acestora sa nu genereze disconfort (zgomot și poluare) locuințelor existente, pentru care se întocmește **P.U.D. și se obține acordul vecinilor**:

-clădiri de locuințe cuplate și înșiruite cu condiția comasării și reparcelării, condiționate de o suprafață minimă de 350 de mp. pt locuințele înșiruite și 400 mp. pt. locuințele cuplate.

- funcțiuni comerciale (magazine de mici dimensiuni, restaurant, birouri, farmacii, sedii de bănci etc.) și servicii profesionale (mici ateliere de producție și reparație împreuna cu anexele aferente)
- grădinițe și unități afterschool
- pensiuni și alte unități de cazare (maxim 10 locuri) cu condiția ca acestea sa aibă asigurate locurile de parcare în interiorul parcelei
-unități medicale și de tratament, cămine de bătrâni, în regim privat cu condiția ca acestea să nu depășească 40 de paturi.

În cazul în care, pentru clădiri existente, se solicita schimbare de destinație care nu implică operațiuni de construire, pentru funcțiunile mai sus menționate se va solicita doar acordul vecinilor.

Retrageri față de limitele parcelelor:

-5 m. fata de aliniamente
- Minim 3 m. fata de limitele laterale, dar nu mai puțin de jumate din înălțime
-Minim 5 m. fata de limitele posterioare

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:

-Subsol, Parter, Etaj sau Mansarda.
-7 m. la streașină, 10 m. la coamă

Procent maxim de ocupare a terenului (POT): (maxim)=40%
Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT): -CUT (maxim): 0,8
Procent de spatii verzi: minim 30%

III.3 Modul de integrare al propunerii în zonă

Propunerea are în vedere o parcelare cu parcele generoase, fără potențialul de a genera disfuncționalități și aglomerație. Construcțiile din zona de locuințe nu vor aduce prejudicii peisajului rural. Construcțiile și amenajările din zona mixta au potențialul de a reprezenta un punct de reper la nivelul localității.

III.4. Consecințe economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință

Prin construcția ansamblului se estimează ca valoarea zonei va crește. Consecințele sociale asupra localității se înscriu în tendința generală de creștere a populației și dezvoltare a spațiului construit. Funcțiunile prevăzute în zona mixtă pot aduce atât beneficii sociale și/sau economice.

III.5 Categorii de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice

În sarcina investitorilor privați vor intra toate cheltuielile. Acestea sunt următoarele:

-cheltuieli pentru proiectare și operațiuni juridice (dezmembrare parcele, străzi etc.)

-cheltuieli pentru construcția propriu-zisă
-cheltuieli pentru amenajarea circulațiilor de pe domeniul public
-cheltuieli pentru amenajarea și plantarea terenului.

În sarcina autorităților locale nu vor fi alte cheltuieli decât cele programate, respectiv extinderea utilităților de apa și canal în zona.

DATA:
Mai 2025

SEF PROIECT URBANISM:
arh. Radu Barota