

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV PENTRU OBTINEREA AVIZULUI DE OPORTUNITATE

CAP. I – DATE GENERALE

- 1.1. Obiectul proiectului:** Obiectul prezentului proiect este elaborarea, avizarea și aprobarea în condițiile legii a documentației de urbanism P.U.Z.- Zonă de locuințe individuale, în vederea stabilirii reglementărilor urbanistice pentru obținerea autorizațiilor de construire.
- Beneficiar:** S.C. NYM HOUSE S.R.L.
- Proiectant general:** Normata Architecture & Urban Planning S.R.L. – societate comercială având ca principal profil Activități de arhitectură (cod CAEN 7111)
- Șef Proiect:** Arh. Mihail Fanciali, arhitect cu drept de semnătură R.U.R.
- Numărul proiectului:** U01/2018 – P.U.Z.
- Denumirea proiectului:** "Plan Urbanistic Zonal – Zonă de locuințe individuale"
- Data elaborării:** Iulie 2018.
- Faza de proiectare:** Documentație tehnică pentru emiterea avizului de oportunitate.
- Amplasament:** Oraș Ghimbav, jud. Brașov, imobilele identificate prin CF nr. 105798, 105797, 105443, 105440, 105661, 105792, 100020.

1.2. Caracteristicile amplasamentului

1.2.1. Încadrare în localitate și zonă: Imobilul este situat în intravilanul orașului Ghimbav.

1.2.2. Descrierea terenului (imobilului): Terenurile au următoarele categorii de folosință: arabil – CF. nr. 105798, 105797; drum – CF nr. 100020; curți-construcții – CF nr. 105443, 105661, 105440. Aria din acte este de 20.424 m², iar forma este rectangulară dreptunghiulară.

Particularități topografice: terenul este plat și liber de construcții.

1.2.3. Reglementările tehnice: Conform PUG al municipiului Ghimbav aprobat prin HCL nr. 12/29.02.2000, PUZ Zona DN 73B și Certificatul de Urbanism nr. 74/21.03.2019, emis de Primăria Orașului Ghimbav, terenul este situat în intravilanul UAT Ghimbav, în: „Zona pentru locuințe și funcțiuni complementare” și „Zona pentru mică industrie, prestării servicii etc.”. Reglementările tehnice existente pentru zona de locuințe individuale sunt următoarele POT=35%, CUT=0,85%, regim de înălțime: P+1,2E, aliniament: 10m din axul străzii. Pentru „Zonă mică industrie, prestări servicii, etc.” reglementările sunt următoarele: POT=75%, CUT=1,2, regim de înălțime max. P+2, aliniament=15m din axul străzii și 22 față de DN 73B.

CAP. II DATE PREVĂZUTE DE LEGE

2.1. Prezentarea investiției – Investiția are ca scop reglementarea urbanistică a terenului proprietatea privată a beneficiarului în vederea dezvoltării unui cartier de locuințe individuale.

2.2. Operațiunile propuse – Se propune asigurarea utilităților necesare locuirii, realizarea infrastructurii stradale prin crearea de străzi noi pentru asigurarea traficului rutier și pietonal pentru viitoarele locuințe și racordarea noilor străzi la drumurile publice existente.

2.2.1. Funcțiunea propusă – zonă exclusiv rezidențială - locuințe individuale.

2.3. Indicatorii propuși – indicatorii urbanistici propuși se vor calcula conform definiției din Legea nr. 350.

"- coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau

spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

– procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;

- dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.”

Se propune un POT maxim de 35%. Conform anexei nr. 1, punctul 2.5.1., din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin Hotărârea nr. 525/1996, pentru zona exclusiv rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2 - 35%, POT maxim este de 35%.

Se propune un CUT maxim de 1 pentru un regim de înălțime maxim de P+2E (P+E+M).

2.4. Modul de integrare a investiției în zonă – În imediata vecinătate a terenului sunt aprobate documentații de urbanism de tip PUZ, pentru zone preponderent rezidențiale. Având în vedere tendința de dezvoltare a zonei, investiția se integrează în caracterul predominant de locuire. În plus, prin prezenta documentație se dorește modificarea destinației zonei de industrie aflată la sud, în zonă de locuințe individuale. Astfel se continuă și se completează trendul de dezvoltare rezidențială și se elimină incompatibilitatea dintre funcțiunea industrială și cea rezidențială, generată de PUZ-ul aprobat anterior.

2.5. Prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință UTR – La nivel economic, prin reglementarea urbanistică a zonei, valoarea terenurilor care au în prezent, preponderent, destinație agricolă (terenuri arabile), va crește. După etapa realizării utilităților edilitare și construirea străzilor, va crește și valoarea imobiliară a terenurilor învecinate. Astfel vor fi atrași noi investitori imobiliari, cu putere financiară. Din punct de vedere social, locuințele vor fi achiziționate de cumpărători cu posibilități financiare, care au locuri de muncă stabile, în general familii tinere care vor avea copii, care vor contribui la sporul demografic și care vor reprezenta o forță de muncă pentru localitate.

2.6. Categoriile de costuri – Zona studiată nu beneficiază de echipare edilitară. Drumurile existente sunt subdimensionate. La momentul actual terenurile au acces prin intermediul drumurilor de exploatare agricolă existente.

2.6.1. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați

Investitorii privați vor suporta costurile de echipare edilitară pentru terenul reglementat și costurile de realizare a noilor străzi propuse.

2.6.2. Categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale

Nu există costuri care să fie suportate de către administrația publică locală.

Întocmit

Arh. Mihail Fanciali



Data

19.03.2019