

STUDIU DE OPORTUNITATE

„Construire locuință, regim de înălțime P+E+M”

jud. Brașov, oraș Zărnești, str. Floare de Colț F.N., nr. cad. 114125

Borderou

URBANISM

A. PIESE SCRISE

Memoriu General	– 7 pag.
Regulament local de urbanism	– 5 pag.

B. PIESE DESENATE

2.1 Incadrare în P.U.G. Zărnești	– U01
2.2 Incadrarea în zonă	– U02
2.3 Situația existentă	– U03
2.4 Reglementări urbanistice	– U04
2.5 Mobilare urbană	– U05
2.6 Regim juridic	– U06

COLECTIV PROIECTARE

Șef proiect:	urb. Dan Simion
Proiectat:	urb. Victoria Matei
Desenat :	urb. Victoria Matei

STUDIU DE OPORTUNITATE

„Construire locuință, regim de înălțime P+E+M”

jud. Brașov, oraș Zărnești, str. Floare de Colț F.N., nr. cad. 114125

Memoriu General

1 Introducere

1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării:	Studiu de Oportunitate „Construire locuință, regim de înălțime P+E+M”
Amplasament:	jud. Brașov, oraș Zărnești, str. Floare de Colț F.N., nr. cad. 114125
Suprafata teren:	595 mp
Beneficiar:	Savu Sebastian
Proiectant:	S.C. Specific Urban S.R.L.
Proiect Nr. :	621/2021
Data:	decembrie 2021

1.2 Baza legală

- Legea nr. 350 din 06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului – text actualizat la data de 10.06.2013. Actul include modificările din următoarele acte: Ordonanța Nr. 69/2004, Legea Nr. 289/2006, Ordonanța Nr. 18/2007, Ordonanța 27/2007, Legea Nr. 242/2009, Legea Nr. 345/2009, O.U.G. Nr. 7/2011, Legea Nr. 162/2011, O.U.G. Nr. 81/2011, Legea Nr. 221/2011, O.U.G. Nr. 85/2012, Legea 190/2013.
- H.G. Nr. 525 din 27.06.1996, republicata in 2002 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism – text actualizat la data de 24.05.2011. Actul include modificările din următoarele acte: Hotărârea Nr. 490/2011.
- Ordin M.D.R.T. Nr. 2701 din 30.12.2010 pentru aprobare METODOLOGIE din 30 decembrie 2010 de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism.
- Legea Nr. 24 din 15.01.2007 privind reglementarea si asigurarea spatiilor verzi din zonele urbane. Text actualizat la data de 25.03.2012. Actul include modificările din următoarele acte: Legea 47/2012.

1.3 Obiectul lucrării

Prezenta documentație are ca obiect realizarea unui S.O., solicitat prin Certificatul de Urbanism nr. 338 din 19.05.2021 emis de Primăria orașului Zărnești, județul Brașov, ce servește la reglementarea obiectului de investiție „Construire locuință, regim de înălțime P+E+M”, pe terenul din jud. Brașov, oraș Zărnești, str. Floare de Colț F.N., nr. cad. 114125, în suprafață de 595 mp, proprietate privată a persoanei fizice Savu Sebastian, identificat prin Contractul de Donație nr. 1874/15.10.2018, emis de Birou Individual Notarial Stoian Coriolan Adriana Georgeta.

1.4 Modul de integrare a investiției/operațiunii propuse în zonă

Investiția se propune a se realiza într-o zonă ce se află în intravilanul orașului, la periferia acestuia, cu actuale tendințe de dezvoltare a locuirii individuale. Întrucât există atât un context ce favorizează funcțiunea de locuire, investiția propusă se integrează cu ușurință în zonă, fără a ieși în evidență într-un mod strident, făcând parte astfel din tendința de dezvoltare a zonei.

1.5 Prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul UAT

Funcțiunea propusă este în totală concordanță cu dezvoltarea actuală a zonei în care se află terenul studiat prin prezenta documentație, contribuind astfel în mod pozitiv la dezvoltarea economică și socială a zonei.

1.6 Categoriile de Costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității

Costurile pentru investiția propusă vor fi în proporție de 100% din fondurile proprii ale investitorului privat.

1.7 Studii si proiecte cu caracter director, elaborate anterior prezentei documentații

STUDII DE OPORTUNITATE

- P.U.G. Zărnești;

2 Situația existentă

2.1 Încadrare în teritoriu și localitate

Zona studiată cuprinde terenul care a generat documentația de față și vecinătățile acestuia. Terenul este situat în jud. Brașov, oraș Zărnești, str. Floare de Colț F.N., nr. cad. 114125. Conform PUG Zărnești, imobilul teren se află în intravilanul localității.

Terenul care a generat documentația de urbanism S.O. are o suprafață totală 595 mp conform măsurătorilor cadastrale. Conform actelor de proprietate, Savu Sebastian deține imobilul teren cu nr. cad. 114125, situat la adresa jud. Brașov, oraș Zărnești, str. Floare de Colț F.N., nr. cad. 114125.

Terenul are următoarele vecinătăți:

- la Nord – Proprietate privată cu nr. cad. 114124, pe o lungime de 16.44m;
- la Sud – Proprietate publică, str. Floare de Colț (DE 2618/6/76), pe o lungime de 13.91m;
- la Est – Proprietate privată cu nr. cad. 110253, pe o lungime de 39.12 m;
- la Vest – Proprietate privată cu nr. cad. 114126, pe o lungime de 39.39m;

2.2 Elemente ale cadrului natural

Configurarea funcțional-volumetrică (aspecte urbanistice) va respecta funcția pe care o au elementele de cadru natural existente în reglementările privind zona studiată prin STUDIU DE OPORTUNITATE.

Condiții climatice

Clima orașului Zărnești este temperat-continentală, mai precis caracterizată de nota de tranziție între clima temperată de tip oceanic și cea temperată de tip continental, mai umedă și răcoroasă în zonele montane, cu precipitații relativ reduse și temperaturi ușor scăzute în zonele mai joase.

În ceea ce privește regimul temperaturilor, temperatura medie anuală identificată este de 7,6° C, temperatura medie în anotimpul de iarnă este de -5,1° C, iar cea din timpul verii este de +18° C.

Cantitatea de precipitații medii multianuale, măsurată într-o perioadă de zece ani este de aproximativ 750mm, cu un maxim la sfârșitul primăverii- începutul verii și un minim în sezonul rece. Din această cantitate de precipitații, zăpada ocupă un procent însemnat, asigurând o durată a stratului de zăpadă până la 120 de zile pe an. Vânturile nu sunt atât de puternice în depresiuni, dar pe culmile munților ajung chiar și la 25-30 m/s.

Vânturile de vest aduc ploi, iar cele de nord și nord-est concură la păstrarea timpului frumos.

Adâncimea de îngheț conform STAS 6054/77 pentru zona localității Zărnești este -1,10m.

2.3 Zone expuse la riscuri naturale

Din analiza efectuată la nivel zonal pentru noul amplasament, a alunecărilor de teren sau a cutremurelor de pământ, conform studiilor de specialitate, au rezultat următoarele:

Din punct de vedere microseismic, conform zonării teritoriului României, perimetrul de față se încadrează în zona cu valoarea coeficientului $a_g = 0,24$ g și valoarea coeficientului perioadei de colț $T_c = 1,6$ sec – Conform normativ P100-1/2006.

Amplasamentul viitorului imobil nu este supus la riscuri naturale previzibile.

2.4 Circulația

Accesul carosabil și cel pietonal se realizează din drumul situat în sudul terenului, din str. Floare de Colț (DE 2618/6/76). Drumul de acces are un gabarit de aproximativ 6m. Conform ridicării topografice, în prezent, acesta este un drum de pământ, cu un profil carosabil de 3,5 m, înconjurat de o parte și de alta de o vegetație spontană.

2.5 Echipare edilitara

Zona studiată este dotată cu rețea majoră de distribuție a apei și rețea de gaze.

Sistemul de alimentare cu apă propus va fi racordat la conducta de alimentare cu apă existentă în zonă, urmând a fi obținut aviz din partea Primăriei Zărnești.

Sistemul de canalizare ape uzate menajere propus va fi format din:

- rețea de canalizare interioara
- rețea de canalizare exterioara
- bazin vidanjabil

Apele meteorice se vor scurge spre zonele verzi adiacente fiind apoi preluate de rețeaua hidrografică naturală din zona.

2.6 Probleme de mediu

Pentru viitor se propune conservarea și îmbunătățirea calității mediului, printr-o judicioasă coordonare a factorilor poluanți în cadrul comunei, ținându-se seama de problemele specifice ale obiectivelor economice din zona, existente sau viitoare.

RELAȚIA CADRU NATURAL- CADRU CONSTRUIT

Terenul studiat este liber de construcții, pe care nu există spații verzi amenajate, vegetația prezentă fiind crescută spontan.

Terenul nu are construcții în imediate vecinătate, cu toate acestea distanțele de retragere de la limitele de proprietate sunt suficiente pentru a nu afecta prin prezența noii construcții (însorire, ventilare, spații verzi).

Investiția propusă nu prezintă o sursă de poluare pentru mediul înconjurător.

2.7 Concluzii

Principalele elemente prioritare principale ale zonei sunt:

- întocmirea de planuri urbanistice pentru stabilirea unor parametrii urbanistici care să permită utilizarea coerentă a terenurilor din zona studiată;

- încurajarea investițiilor în zona studiată, în special cele legate de construcția de locuințe și funcțiuni complementare;
- valorificarea terenurilor virane;
- extinderea rețelelor edilitare în zona studiată;

În ceea ce privește disfuncționalitatea zonei, principala este existența unor terenuri virane nevalorificate.

În concluzie, nu au fost identificate disfuncționalități evidente care să împiedice realizarea investiției propuse pe terenul studiat. Așadar, prin poziționarea în cadrul localității și prin valențele sale spațial-compoziționale și funcționale în relație cu vecinătățile și cu caracterul zonei, terenul studiat se adaptează în această zonă, având ca vocație funcțiunea de locuire.

3 Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Aceasta lucrare este întocmită pe baza datelor culese din studiile și proiectele realizate la capitolul 1.4. – Surse documentare. Beneficiarul lucrării a pus la dispoziție studiile de fundamentare cu caracter analitic, consultativ sau prospectiv necesare.

3.2 Prevederi ale documentațiilor de urbanism în vigoare

Conform P.U.G. Zărnești, terenul se încadrează în intravilanul localității, în zona de sud, la periferia orașului. Terenul este încadrat în zona pentru locuințe cu maxim P+4 niveluri și funcțiuni complementare. Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. Zărnești, zona funcțională este identificată prin L.i., având POT maxim= 30% și CUT maxim= 1 ADC mp/mp teren.

3.3 DESCRIERE SOLUȚIE

Savu Sebastian solicită reglementarea imobilului în vederea efectuării lucrărilor pentru investiția „Construire locuință, regim de înălțime P+E+M” care să răspundă actualelor cerințe de dezvoltare din cadrul zonei.

Circulații și accese:

Accesul carosabil și cel pietonal se realizează din drumul situat în sudul terenului, din str. Floare de Colț (DE 2618/6/76). Drumul de acces are un gabarit de aproximativ 6m.

Staționarea autovehiculelor

Staționarea și parcare autovehiculelor se va realiza în incinta nou amenajată, în afara circulațiilor publice.

INDICI SI INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI:

S teren = 595 mp

S construită maximă = 178.50

S construită desfășurată maximă = 595 mp

P.O.T. propus = 30%

C.U.T propus = 1

Rh maxim= P+4E

Suprafață minimă spațiu verde = 30%

Data, decembrie 2021

Proiectant General

S.C. Specific Urban S.R.L.

Sef de proiect/Verificat

urb. Dan Simion**urb. Victoria Matei**

Intocmit

urb. Victoria Matei