

DENUMIREA LUCRĂRII:

PUZ –ZONĂ DE SERVICII ȘI COMERȚ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

adresă amplasament:

Orașul Victoria , Jud.BRAȘOV

CF NR.100946,100947,100948,100949

beneficiari :

BUJOR ADRIAN

BUJOR ADRIANA -CAMELIA

șef proiect :

Arh. Delia Barbat pr.nr 31/2020 Sc Terifiant srl

Proiectant:

Arh. Alina Cloca pr. nr. 76/2020-Sc Case Diverse Srl

faza :

avizare P.U.Z.



MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

2.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

<i>denumire proiect:</i>	P.U.Z.- ZONĂ DE SERVICII ȘI COMERȚ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
<i>adresă amplasament:</i>	Orașul Victoria , Jud.BRAȘOV CF NR.100946,100947,100948,100949
<i>beneficiari :</i>	BUJOR ADRIAN BUJOR ADRIANA -CAMELIA
<i>șef proiect :</i>	Arh. Delia Barbat pr.nr 31/2020 Sc Terifiant srl
<i>Proiectant:</i>	Arh. Alina Cloca pr nr 76/2020.-Sc Case Diverse Srl
<i>faza :</i>	avizare P.U.Z.
<i>Data elaborării</i>	august /2020

2.2 OBIECTUL LUCRĂRII

Prezenta documentatie este elaborată cu scopul obținerii avizului de oportunitate

2.3 SURSE DOCUMENTARE

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ:

- Certificat de urbanism nr 10 din 24.06.2020
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare.
- H.G.R. 525/1996 modificat pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism cu modificările ulterioare

- G.N.009-2000-Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal aprobat cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000; Ordinul 233/2016
- precum și : Codul civil, Legea fondului funciar 18/1991, republicată/cu modificări ulterioare, Legea administrației publice locale nr.215/2001, republicată /cu modificări ulterioare, Legea nr.54 /1998 privind circulația juridică a terenurilor, republicată/cu modificările ulterioare, Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr.7/1996, republicată/cu modificări ulterioare; Legea 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată/cu modificările ulterioare
- P.U.G . în curs de elaborare

Această documentație stabilește condițiile strict necesare dezvoltării urbanistice a zonei. Aceste prevederi se vor realiza etapizat în funcție de investitor –beneficiar, dar înscrise coordonat în prevederile de P.U.Z

2. STADIU ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 EVOLUȚIA ZONEI

Date privind evoluția zonei:

Zona de studiu se afla în intravilanul orașului Victoria. Categoria de folosință: curți construcții . Zonă cu interdicții temporare de construire până la întocmire P.U.Z./P.U.D. Zonă propusă pentru dezvoltare mică industrie.

Caracteristici semnificative ale zonei , relaționate cu evoluția localității

În zona s-au dezvoltat activități de comerț și de locuire cu precădere din anul 2010.

Potențial de dezvoltare

Zona are potențial, pentru dezvoltarea de servicii și comerț.

Încadrarea în localitate

În intravilanul orașului Victoria .(a se vedea plan încadrare în teritoriu planșa U.1)

3. PREZENTAREA INVESTIȚIEI/OPERAȚIUNII PROPUSE

Solicitări ale temei-program: Beneficiarul deține 4 parcele de teren

Cf nr 100946-curți construcții-intravilan suprafață 622 mp

Cf nr 100947-curți construcții-intravilan suprafață 630mp

Cf nr 100948-curți construcții-intravilan suprafață 624mp

Cf nr 100949-curți construcții-intravilan suprafață 947mp

Suprafață totală 2832 mp

Conform temei de proiectare, se dorește transformarea zonei în Zonă de Servicii și Comerț cu funcțiuni complementare

S-a decis :

- conform P.U.G.se va elaboara P.U.Z. pentru reglementarea zonei pentru servicii si comerț.

Astfel se dorește într-o primă fază a investiției construirea unei spălătorii auto – parcela cu CF nr 100949 și înființarea unor spații comerciale –parcela Cf nr. 100948 .

Etapă succesivă a intenției nu este bine definită, astfel se vor edifica celelalte parcele (servicii si comerț) :ex atelier de reparații auto de mici dimensiuni până la 3 autoturisme; vulcanizare ;

- organizarea arhitectural-urbanistică a zonei prin stabilirea amplasamentelor noi prevăzute a se realiza, precum și încadrarea într-o soluție de ansamblu;
- organizarea circulației carosabile și pietonale precum și realizarea unor legături corespunzătoare cu zonele limitrofe
- organizarea infrastructurii tehnico – edilitare necesare investiției.

Responsabilitatea managementului pentru derularea investiției sunt **BUJOR ADRIAN ,
BUJOR ADRIANA-CAMELIA**

Zona propusă spre reglementată face referire la parcelele:

Cf nr 100946-curți construcții-intravilan suprafață 622 mp

Cf nr 100947-curți construcții-intravilan suprafață 630mp

Cf nr 100948-curți construcții-intravilan suprafață 624mp

Cf nr 100949-curți construcții-intravilan suprafață 947mp

Suprafață totală 2823 mp

Suprafață reglementată 2823 mp

Indicatori urbanistici propuși

P.O.T. maxim propus 40%

C.U.T. maxim propus 1

RHM Sp+P+1E

H.max cornișă 7m

H.max coamă 12m

Zona verde 20%

Bilanț teritorial zonă reglementată

BILANT TERITORIAL							
ZONE FUNCȚIONALE		Suprafața zonei studiate		Existent mp	%	Propus mp	%
	1	zona construibilă/neconstruită		2823	100,00	1129,2	40,00
	2	Zona circulației interioare		0	0,00	1129,2	40,00
	3	Zona verde amenajată		0	0	564,6	20,00
Total zonă				2823	100,00	2823	100,00

Nota : indicatorii se mențin pentru fiecare parcelă. Este permisă comasarea parcelelor.
.In acest caz se vor mentine aceleași valori ai indicatorilor urbanistici.

4. MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI IN ZONĂ

1. DESCRIEREA SITUAȚIEI EXISTENTE

EVOLUȚIA ZONEI

Date privind evoluția zonei:

Zona în care se află terenul studiat este una mixtă între zona servicii și locuire. Din punct de vedere urbanistic zona s-a dezvoltat spontan la interesul unor persoane fizice și juridice .

Caracteristici semnificative ale zonei , relaționate cu evoluția localității-nu este cazul

Potențial de dezvoltare

Zona este identificată în P.U.G.-1999 ca zonă de dezvoltare a orașului Victoria pentru activități de mică industrie.

Poziția zonei față de intravilanul localității: în Intravilanul orașului Victoria .

Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, vecinătăți

Zona studiată care urmează a fi reglementată are ca principală cale de comunicație rutieră drumul comunal strada Lucian Blaga care are legătură directă cu Dj 105C

Parcela - vecinătăți, dimensiuni, delimitari:

Limita imobilului este împrejmuită la est și nord. Conform ridicării topografice , zona reglementată, are ca vecinătăți:

- la Nord cu proprietate privată Nr.cad. 169 , Nr.cad. 170, Nr.cad 100889
- La Sud , cu proprietate publică drumul-str. Lucian Blaga
- la Est cu proprietate publică -spațiu verde

- *la Vest* , cu proprietate privată NR. TOP. 95/1/1/1/1/1/1/1/29/1/1/1/1/4/
2/13/9/2/2/2/6/5 , NR. TOP. 95/1/1/1/1/1/1/1/29/1/1/1/1/4/
2/13/9/2/2/2/6/4 ,

ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Terenul prezintă declivitate si pante între 0,5% -1%.

CIRCULAȚIA

Zona studiată din punct de vedere al circulației are acces direct din strada Lucian Blaga , aceasta fiind pietruită.

OCUPAREA TERENURILOR

Principalele funcțiuni prezente – teren cu categoria de folosință curți construcții cu interdicție de construire până la elaborare PUZ/PUD.Teren liber de construcții.

2. ECHIPARE EDILITARĂ

Utilități

Alimentare cu energie electrica: la limita parcelei exista posibilitatea de bransament la alimentarea cu energie.

In urma studiilor de specialitate se vor intocmi proiectele si lucrările necesare pentru bransarea noilor investiții.

Alimentare cu apă: din rețeau publică existentă la limita proprietății la est.

Rețea de canalizare: bransarea la rețeau publică existentă la limita proprietății la est.

Canalizare pluvială: apele pluviale se vor colecta si dirija către spațiul verde

Încălzire: rețea de gaze naturale la limita proprietății la est.

Notă: toate bransamentele necesare vor avea documentație de specialitate

3. PROBLEME DE MEDIU

Zona studiată nu prezintă riscuri naturale sau antropice, cu exceptia cutremurelor de pământ, si a posibililor inundații în cazul evenimentelor excepționale. Se va asigura un echilibru între suprafețele ocupate de construcții si cele rezervate spațiilor verzi.

5. OPORTUNITATEA INVESTITIEI

Realizarea investiției reprezintă o oportunitate pentru dezvoltarea legală a zonei.

Consecințele economice și sociale ca urmare a investiției

Pentru unitatea teritorială unul din benefici este creșterea încasărilor la bugetul local din taxele și impozitele ce rezulta în urma activității.

De asemena investitorul va suporta cheltuielile intocmirii documentației PUZ , cât și a lucrărilor tehnico-edilitare , în sarcina autorităților locale neexistând cheltuieli suplimentare de la bugetul local.

6. DURATA DE REALIZARE A INVESTIȚIEI

Beneficiari estimeaza in functie de bugetul alocat un timp de 56 de luni de realizare a investiției. Beneficari vor demara metodele de informare și consultare a publicului cu privire la etapele de elaborare a P.U.Z. conform legii in vigoare.

Anexe : Piese desenate

- Plan de încadrare in teritoriu
- Plan de încadrare P.U.G.
- Situație existentă
- Reglementări –zonificare

Sef Proiect

Arh. Delia Bărbat

Proiectant

Arh. Alina Cloca



