

M E M O R I U D E P R E Z E N T A R E

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării: „Schimbare de destinatie din locuinta in centru de consiliere, modernizare generala, desfiintare corp c3, construire sala multifunctionala, amenajari exterioare si parcare acoperita”

Amplasament: com. Homorod, sat Homorod, str. Principala, nr. 389, jud.Brasov

Beneficiar: Asociatia „Viscri Incepe”;

Proiectant de specialitate: City Landmarks S.R.L.

Faza de proiectare : Plan urbanistic zonal – P.U.Z.

Numar proiect: CL191/2020

Data elaborării : 16.01.2020

1.2 OBIECTUL P.U.Z.

1.2.1 Solicitări ale temei program

P.U.Z. „Schimbare de destinatie din locuinta in centru de consiliere, modernizare generala, desfiintare corp c3, construire sala multifunctionala, amenajari exterioare si parcare acoperita” se înscrie în categoria documentațiilor elaborate în vederea schimbării destinației și reglementării din punct de vedere urbanistic a unei zone de 1.334,0m², situata în zona centrala a Comunei Homorod, în baza Certificatului de urbanism nr.419 din 06.12.2018 emis de Primăria Comunei Homorod.

În conformitate cu Legea 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările ulterioare, pentru terenul în studiu este necesar întocmirea unui P.U.Z. (plan urbanistic zonal) în baza unui aviz prealabil de oportunitate aprobat de către Primăria Comunei Cristian.

Principalele elemente ale temei-program:

1) Se precizează teritoriul ce urmează a fi reglementat din punct de vedere urbanistic, în suprafață de 1.334,0m², situat în intravilanul Comunei Homorod, în partea centrala a acesteia.

2) Funcțiunile solicitate pentru acest teren sunt:

- schimbare de destinatie din locuinta in centru de consiliere;
- desfiintare corp c3;
- construire sala multifunctionala;
- construire parcare acoperita;
- modernizare generala si amenajari exterioare;

3) Se solicită reglementarea terenului care face obiectul P.U.Z., prevederi privind amplasamentul construcțiilor pe parcelă, indicii de constructibilitate, regimul de înălțime, organizarea zonelor verzi, precum și organizarea suprafețelor pe parcelă.

1.2.2 Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată

Conform P.U.G. com.Homorod aprobat cu HCL nr.6/A/1999, terenul precizat în Certificatul de urbanism este situat în intravilan, in zona de locuite si functiuni complementare P, P+1 si zona protejata a monumentelor cu valoare istorica.

AUTORI	NR.	REVIZIA					DATA	PAG.
SC CITY LANDMARKS SRL	143	0	1	2	3	4	16.01.2020	1

1.3 SURSE DOCUMENTARE

1.3.1 Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.

- P.U.G. (Plan urbanistic general) Com.Homorod nr.34090 din 1998, aprobat cu HCL nr.6/A/1999;

1.3.2 Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.

- Documentația topografică a zonei studiate;
- Studiul geotehnic.

2.STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 EVOLUȚIA ZONEI

Terenul studiat este situat în intravilanul Comunei Homorod, într-o zonă care cuprinde terenuri aparținând domeniului public, ale primăriei și – majoritar – terenuri domeniu privat al persoanelor fizice – juridice. Terenul care face obiectul studiului se află în proprietatea Asociației „Viscri Incepe”, conform Extras CF nr.100162 și are categoria de folosință curți construcții pentru 752,0m² și arabil pentru 582,0m². Este situat la cai de circulație importante din localitate, respectiv str. Principala, care face legătura cu centrul comunei.

Zona prezintă o tendință de modernizare și se va îmbunătăți prin echiparea cu servicii și dotări.

2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul studiat este amplasat în partea de sud-vest a centrului Com.Homorod și este delimitat pe latura de sud-est de str. Principala, iar pe celelate laturi de imobile proprietate privata.

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

2.3.1 Date Geologice

Amplasamentul studiat se înscrie în zona cunoscută în literatura de specialitate sub numele de Depresiunea Brașovului.

Aceasta a fost creată la sfârșitul cretacului prin scufundarea unei catene carpatice și a funcționat ca mediu lacustru marin până la sfârșitul pliocenului, când prin exondare a redevenit uscat. În perioada cât a fost cuprins de ape, în fosa depresionară a Brașovului s-au acumulat masive depuneri aluvionare, constituite din orizonturi, strate sau lentile a căror însumare cifrează cca. 600m. Cercetările geologice și geotehnice efectuate în zonă au stabilit că aici nu se găsesc goluri carstice, hurube, zăcăminte de săruri solubile, cărbuni, hidrocarburi și formațiuni litologice cu efecte negative asupra construcțiilor.

2.3.2 Date geomorfologice

Terenul se prezintă relativ plat.

2.3.3 Date geotehnice

Conform STAS 6054/77 în zona la care ne referim adâncimea maximă de îngheț măsoara 1.00m.

Zonarea seismică: potrivit codului de proiectare seismică P100-1/2013 pentru perimetrul cercetat se va lua în considerație $ag=0,20g$ și perioada de control (colț) $T_c = 0,7s$.

Condiții de fundare: terenul este omogen, fiind un teren bun de fundare, presiunea conventionala fiind cuprinsa între valorile de $P_{conv}=180kPa$ și $P_{conv}=300kPa$.

2.3.4 Clima

Comuna Homorod are o climă cu specific temperat-continental, caracterizată prin nota de tranziție dintre climă temperată de tip oceanic și cea temperată de tip continental: mai umedă și

AUTORI	NR.	REVIZIA	DATA	PAG.
SC CITY LANDMARKS SRL	143	0 1 2 3 4	16.01.2020	2

răcoroasă în zonele de munte, cu precipitații relativ reduse și temperaturi ușor scăzute în zonele mai joase.

Inversiunile de temperatură nu sunt numeroase, de aceea, temperaturile minime din timpul iernii nu se înscriu în valorile extreme. Temperatura medie multianuală a aerului este de 7,6° C, temperatura maximă absolută fiind de 37° C în luna august. Numărul mediu al zilelor de vară și de iarnă este aproximativ același - 50 pe an.

Umiditatea aerului are valori medii anuale de 75%. Precipitațiile atmosferice au valori de 600 - 700 mm/an. Cantitatea de precipitații este relativ mai ridicată ca urmare a contrastelor diurne mici.

2.4 CIRCULATIA

Perimetrul studiat are ca vecinătăți pe latura de sud-est str. Principala. Aceasta are un profil de 18,0m (două benzi de circulație cu dublu sens de 3,5m, trotuare bilaterale de 2,0m, rigole de 1,0m și spațiu verde bilateral de 2,5m),

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

În planșa U01 -„Situția existentă” sunt prezentate funcțiunile alocate prin documentațiile de urbanism actuale pentru terenurile învecinate.

Fondul construit din vecinătatea amplasamentului este alcătuit din locuințe unifamiliale, cu regim de înălțime P+E/M -P+E+M.

2.6 ECHIPAREA EDILITARA

În planșa U03 -„Reglementări -Echipare edilitară” este prezentată situația echipării tehnico - edilitare existentă și propusă a fi realizată pentru deservirea viitoarei investiții.

Toate tipurile de utilități sunt prezente în sistem centralizat în spațiul public al str.Principala: apă și canalizare, energie electrică, gaze naturale, telefonie, comunicații.

Pentru racordarea construcției propuse, beneficiarul va ține seama pe parcursul executării construcției de toate condițiile puse în avize de către instituțiile care le gestionează.

2.7 PROBLEME DE MEDIU

2.7.1 Relația cadru natural -cadru construit

Zona studiată nu are statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional.

Nu se depășesc standardele sau valorile limită de calitate a mediului.

2.7.2 Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Parcela studiată nu este supusă riscurilor antropice și naturale previzibile. Proiectul se va încadra în normele sanitare pentru a nu exista riscuri pentru sănătatea umană sau pentru mediu.

2.7.3 Marcarea punctelor și traseelor din sistemul cailor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zona

Precolectarea deșeurilor menajere se va face în containere speciale așezate pe o miniplatformă betonată în apropierea accesului, de unde vor fi preluate de către societatea locală de salubritate, conform unui contract de prestări servicii specifice. Platforma va avea posibilități de spălare și scurgere la canal a apei rezultate, fiind asigurate căi de acces pentru mijloacele de transport ale societății de salubritate, respectiv strada limitrofă proprietății.

2.7.4 Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

În zona studiată și în apropierea acesteia nu există valori de patrimoniu care să necesite protecție specială.

2.7.5 Arii protejate

Din punct de vedere al amplasamentului, terenul este situat în intravilanul satului Homorod, în zonă regăsindu-se următoarele arii naturale protejate:

- ROSCI 0303 – Hârțibaciu Sud-Est – la cca. 1,0km sud de proprietate;

AUTORI	NR.	REVIZIA				DATA	PAG.	
SC CITY LANDMARKS SRL	143	0	1	2	3	4	16.01.2020	3

- ROSPA 0099 – Podișul Hârtibaciului – la cca. 3,5km vest de proprietate;

Prin realizarea lucrărilor, impactul asupra ariilor protejate este nesemnificativ, având în vedere distanța amplasamentului față de acestea.

2.8 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Consiliul Județean Brasov prin Directia Arhitect -Sef apreciază ca oportună valorificarea terenului cu respectarea legislației în vigoare, pentru schimbare de destinatie din locuinta in centru de consiliere, modernizare generala, desfiintare corp c3, construire sala multifunctionala, amenajari exterioare si parcare acoperita, prin Avizul de Oportunitate nr.648 din 22.01.2019.

În urma informării și consultării populației nu s-au înregistrat puncte de vedere negative cu privire la realizarea investiției, lucru concretizat prin lipsa observațiilor și comentariilor din partea acestora. Procedura de informare s-a derulat conform Raportului de informare și consultare a populației.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

În urma concluziilor din capitolele anterioare, rezultă că terenul care face obiectul P.U.Z. este constructibil cu condiția elaborării unei documentații de urbanism, în condițiile Legii 350/2001 republicată privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

3.2 PREVEDERI ALE P.U.G.

Conform P.U.G. Com.Homorod nr.34090 din 1998, aprobat cu HCL nr.6/A/1999, terenul este situat în intravilan, in zona de locuite si functiuni complementare P, P+1 si zona protejata a monumentelor cu valoare istorica.

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Nu se pun probleme deosebite pentru valorificarea cadrului natural și nu există elemente deosebite care să fie puse în valoare. Totuși noile construcții ce se vor realiza trebuie să se înscrie în sit, atât prin volum cât și prin realizarea arhitecturală.

Suprafețele spațiilor plantate și a aliniamentelor cu rol de protecție se vor stabili în funcție de categoria construcțiilor, dar mărimea lor trebuie să se conformeze regulilor din HG 525/1996 republicată.

Pentru determinarea condițiilor de fundare corespunzătoare amplasamentului indicat de către beneficiar, s-a elaborat un studiu geotehnic. Conform acestuia, terenul cercetat nu pune probleme din punct de vedere al stabilității generale -nu prezintă la suprafață niciunul din semnele exterioare specifice fenomenelor fizico-geologice active, precum alunecări de teren, eroziuni sau prăbușiri. În adâncime nu sunt prezente zăcăminte de săruri solubile care, în condiții specifice ar putea da deformații nedorite la suprafața terenului. Pământurile prezente în amplasament admit calculul definitiv al fundațiilor pe baza presiunilor convenționale.

3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Accesul auto și pietonal la terenul studiat se face din str.Principala, care face legătura cu centrul localității, situat la aproximativ 120,0m. Aceasta strada are profil de 18,0m (profil AA în planșa U02 „Reglementări urbanistice -zonificare”), cu două benzi de circulație dublu sens de 3,5m, trotuare bilaterale de 2,0m, rigole de 1,0m si spatiu verde bilateral de 2,5m.

Parcajele se vor realiza în afara domeniului public, în incinta proprietății conform H.G. 525/1996 republicată – Regulamentul general de urbanism. Conform Anexa nr.5 la H.G. 525/1996 republicată, cap.5.5.1., pentru toate categoriile de construcții culturale vor fi prevăzute locuri de

AUTORI	NR.	REVIZIA				DATA	PAG.	
SC CITY LANDMARKS SRL	143	0	1	2	3	4	16.01.2020	4

parcare pentru vizitatori sau spectatori și personal, după cum urmează: pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.5.3–1.5.12, un loc la 10–20 de locuri în sală.

Se vor asigura două accese carosabile separate pentru evacuări în caz de urgență (cutremure, inundații, incendii).

Se vor asigura declivități acceptabile pentru caile de circulație propuse în interiorul parcelelor precum și o bună scurgere a apelor de suprafață.

3.5 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

3.5.1 Reglementări

P.U.Z. „Schimbare de destinatie din locuinta in centru de consiliere, modernizare generala, desfiintare corp c3, construire sala multifunctionala, amenajari exterioare si parcare acoperita”, str.Principala, nr.389, sat Homorod, comuna Homorod, jud.Brasov schimbă destinația imobilelor din casa, magazie, garaj in centru de consiliere si prestari servicii, propune un corp nou cu destinația sala multifunctionala si desfiinteaza sursa si grajdul pentru locuri de parcare.

3.5.2 Bilanț teritorial

FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPUȘ	
	SUPRAFAȚA (mp)	PROCENT (%)	SUPRAFAȚA (mp)	PROCENT (%)
C -Zona de prestari servicii, invatamant, cultura	0,0	0,0	1.334,0	100,0
- centru consiliere	0,0	0,0	188,0	14,1
- prestari servicii	0,0	0,0	127,0	9,5
- sala multifunctionala	0,0	0,0	132,0	9,9
- circulatii interioare	0,0	0,0	244,0	18,3
- zona verde	0,0	0,0	643,0	48,2
L -Zona locuinte si functiuni complementare	1.334,0	100,0	0,0	0,0
- 2 magazine, garaj si casa	127,0	9,5	0,0	0,0
- casa	188,0	14,0	0,0	0,0
- sursa si grajd	73,0	5,5	0,0	0,0
- circulatii interioare	236,0	17,7	0,0	0,0
- zona verde	710,0	53,3	0,0	0,0
TOTAL	1.334,0	100,0	1.334,0	100,0

3.5.3 Indici Urbanistici

Indici urbanistici	IS -zona unități de învățământ (grădiniță)
POT	40%
CUT	0,5
REGIM ÎNĂLȚIME	P+M
H max (cornișă/atic)	10,0m

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

3.6.1 Alimentare cu apă

Conform avizului de amplasament al Companiei APA Brașov S.A. nr. 212/06.02.2020, cea mai apropiată rețea de alimentare cu apă este amplasată în zona verde a drumului județean DJ 132 ce face legătura între drumul național DN 13 și drumul național DN 13A.

AUTORI	NR.	REVIZIA	DATA	PAG.
SC CITY LANDMARKS SRL	143	0 1 2 3 4	16.01.2020	5

Pentru alimentarea cu apă clădirilor de pe parcela ce face obiectul prezentului P.U.Z. s-a prevăzut un bransament de apă din țevi PEID, în lungime de cca. 5,0ml, ce se va racorda în căminul de vane existent limitrof proprietății.

În incinta proprietății, la distanța de 1,0m de limita acesteia, s-a prevăzut realizarea unui cămin de apometru (CA) prevăzut cu apometru clasa „C”.

Dimensionarea bransamentului se va face la o etapă ulterioară și va ține cont de STAS 1343-3 :2006, NP 133 :2013 și STAS 1478-90.

3.6.2 Hidranți

Pentru stingerea eventualelor incendii, se va utiliza hidrantul suprateran (H1) existent pe partea opusă a DJ 132, având D=80mm și H=1,25m.

3.6.3 Canalizare ape uzate menajere

Conform avizului de amplasament al Companiei APA Braşov S.A. nr. 212/06.02.2020, cea mai apropiată rețea de canalizare ape uzate menajere este situată în lungul drumului județean DJ 132, limitrof amplasamentului studiat.

Apele uzate menajere de la corpurile de pe terenul care face obiectul P.U.Z. vor fi colectate prin intermediul rețelelor de canalizare interioare și exterioare, dimensionate conform STAS 1795-87, SR EN 752:2008 și NP 133:2013, și se vor descărca în colectorul de canalizare existent în lungul drumului județean DJ 132 prin intermediul unui racord de canalizare din țevi PVC-KG în lungime de cca. 8,5ml și unui cămin de inspecție PEID, D=400mm, amplasat în interiorul proprietății la 1,0m de limita împrejmuirii.

3.6.4 Canalizare ape pluviale

Apele pluviale de pe aleea de circulație interioară vor fi colectate de o rigolă din beton ce va descărca apele în exteriorul proprietății, în șanțul drumului limitrof (DJ 132) în aval de podețul de acces la proprietate.

3.6.5 Alimentare cu energie electrică

În zona studiată SC FDEE Electrică Distribuție Transilvania Sud SA are în gestiune și exploatare instalații electrice, conform avizului de amplasament. Se propun următoarele lucrări:

- realizare bransament individual la viitorul consumator, în LES 0,40kV, rețea radială, racordată din LEA 0,40kV stradala existenta;

3.6.6 Telecomunicații

În zona studiată prin PUZ exista rețelele de telecomunicații.

3.6.7 Alimentare cu gaze naturale

Pe str.Principoala există rețea de gaze naturale la care se pot conecta imobilele din zona studiată.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Proprietarul va lua toate măsurile pentru a elimina orice sursă de poluare, de orice natură și are următoarele obligații:

- să nu desfășoare activități poluante în zonă;
- să depoziteze deșeurile controlat, respectând toate normele sanitare;
- să organizeze suprafețe pentru spații verzi și plantații de aliniament de protecție, conform H.G. 525 / 1996 republicată;
- să respecte condițiile din Decizia Etapei de Încadrare nr.13770 / 14.11.2018 emisă de Agenția pentru Protecția Mediului Braşov și Avizul de gospodărire al apelor nr.229 / 3.10.2018 emis de S.G.A. Braşov.

Terenul ce face obiectul P.U.Z. sunt amplasate pe terasa nordică a pârâului Homorod, la cca. 800,0m de acesta, zonă neinundabilă.

AUTORI	NR.	REVIZIA					DATA	PAG.
SC CITY LANDMARKS SRL	143	0	1	2	3	4	16.01.2020	6

3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil din zonă:

- terenuri domeniul public al statului: str.Principala
- terenuri proprietate privată: terenul studiat si vecinii.

În vederea realizării obiectivelor propuse nu este necesară circulația terenurilor între deținători.

4. CONCLUZII -MĂSURI ÎN CONTINUARE

P.U.Z. „Schimbare de destinatie din locuinta in centru de consiliere, modernizare generala, desfiintare corp c3, construire sala multifunctionala, amenajari exterioare si parcare acoperita” str.Principala, nr.389, sat Homorod, comuna Homorod, jud.Braşov propune următoarele categorii de intervenții urbanistice: schimbarea destinatiei imobilelor din casa, magazie, garaj in centru de consiliere si prestari servicii, propune un corp nou cu destinatia sala multifunctionala si desfiinteaza sura si grajdul pentru locuri de parcare.

Amplasarea centrului de consiliere, a presatrii serviciilor si a salii multifunctionale vine în completarea fondului construit existent și contribuie la dezvoltarea acestuia prin inserarea de servicii pentru locuitori.

Întocmit,
urb.Micioiu Gabriela
arh.Catalin Goea

AUTORI	NR.	REVIZIA					DATA	PAG.
SC CITY LANDMARKS SRL	143	0	1	2	3	4	16.01.2020	7