

MEMORIU - P.U.Z.

**Judetul BRASOV – comuna Homorod
ELABORARE P.U.Z. - ZONA DE LOCUINTE, BRANSAMENTE
UTILITATI, MODERNIZARE ACCES DIN DJ
-jud. BRASOV, com. Homorod-**

DATE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI

Denumirea lucrării :

ELABORARE P.U.Z. - ZONA DE LOCUINTE, BRANSAMENTE UTILITATI, MODERNIZARE ACCES DIN DJ

In baza certificatelor de urbanism nr: 125 din 19.05.2015 si nr. 177 din 07.06.2017, ambele eliberate de Consiliul Judetean Brasov

Localitatea:

Judetul Brasov, Comuna Homorod

Beneficiarul:

CURTICAPEAN ALEXANDRU OVIDIU

Faza de proiectare:

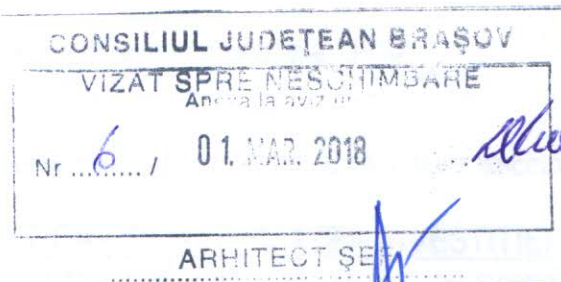
PUZ

Proiectant :

s.c. MGM Urban Proiect s.r.l.

Capacitati proiectate:

- S teren proprietate particulara 1000.00 mp conform extras CF atasat
- regim de inaltime maxim propus: - locuinte P+E+M, H MAX CORNISA=6.00m
- POT_{max}= 30%
- CUT_{max} = 1

OBIECTUL INVESTITIEI

Elementele urbanistice ce stau la baza intocmirii documentatiilor de urbanism pentru determinarea conditiilor de construire a unei locuinte, sunt :

- stabilirea de reglementari specifice functiunilor propuse;
- stabilirea de reglementari privind circulatia;
- stabilirea indicilor urbanistici de utilizare si ocupare a terenului conform HG 525/1996;

SURSE DOCUMENTARELista studiilor si documentatiilor elaborate anterior documentatiei de fata

- Certificatul de urbanism eliberat de Consiliul Judetean Brasov

Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z.

PUG HOMOROD

Proiectele de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea zonei

Pentru zona studiata nu s-a intocmit nici un proiect de investitie.

STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

Evolutia zonei

Terenul studiat este amplasat in extravilanul comunei Homorod, intr-o zona in care sunt PUZ-uri pentru locuinte aprobate.

Pentru zona studiata documentatia de fata prevede amenajarea terenului, cu destinatia de teren arabil, cu o locuinta.

INCADRARE IN LOCALITATE

Pozitionarea zonei fata de intravilanul localitatii

Terenul este proprietate particulara si este amplasat in extravilanul comunei Homorod.

In ceea ce priveste relationarea zonei cu localitatea Homorod, se poate spune ca beneficiaza de o accesibilitate facila cu toate punctele de interes din localitate.

ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

DATE GEOMORFOLOGICE ŞI LITOLOGICE

Terenul studiat nu impune probleme de fundare, conform studiului geotehnic atasat.

CIRCULATIA

In ceea ce priveste trama stradala existenta, terenul are front la drumul principal, Dj132.

ECHIPAREA EDILITARA

In zona terenului studiat, in momentul de fata sunt retele de apa si canalizare. Exista retele electrice.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA-OPORTUNITATEA INVESTITIEI

Pe terenul aflat in studiu se propune pe terenul in suprafata de 1000.00mp, se propune amenajarea unei constructii pentru locuire si a unei anexe/ foisor, terenul schimbandu-si destinatia din arabil in curti constructii. Investitia este privata, toate cheltuielile legate de constructie, infrastructura edilitara, amenajare acces catre teren, amenajare teren aferent constructiei, intrand in seama beneficiarului.

BILANT TERITORIAL REZULTAT

-S teren	-1000.00mp - 100.00%
-S construita	- 120.00mp - 12.00%
-S spatii pavate	- 200.00mp - 20.00%
-S zone verzi (gradini, livada)	- 680.00mp - 68.00%

POT max=30.00%

CUT max=1

REGIM DE INALTIME maxim P+E+M

H max cornisa=6.00m

- Retrageri fata de vecinatati: jumătate din înălțimea la cornisa a clădirii, dar nu mai puțin de 3.00m fata de limitele laterale; jumătate din înălțimea la cornisa a clădirii, dar nu mai puțin de 5.00m fata de limita posterioara;
- locurile de parcare sunt asigurate in interiorul parcelei si respecta HG525/96

VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Noile constructii ce se vor realiza trebuie sa se inscrie in sit, atat prin volum cat si prin realizare arhitecturala.

CIRCULATII

Accesul se face din drumul judetean DJ132, cu respectarea "Normativului pentru amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumuri publice". In extrasul CF, terenul apare ca arabil extravilan, dar marcajul ce arata intrarea in localitate este amplasat inaintea terenului studiat, viteza maxima legala fiind de 50km/h.



Sistematizare verticala

Datorita diferentelor de nivel foarte mici, nu sunt necesare lucrari de sistematizare verticala speciale. Se va avea in vedere rezolvarea a:

- declivitatilor acceptabile pentru o buna scurgere a apelor de suprafata .

Parcaje

Se va respecta HG525/96 pentru functiunea propusa.

ZONIFICAREA FUNCTIONALA, REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

- zona destinata locuirii

PRINCIPALII INDICI URBANISTICI AI P.U.Z.**REGIMUL DE INALTIME**

max P+E+M H max cornisa=6.00m

Pentru stabilirea regimului de inaltime s-a tinut cont de HG 525/1996 .

REGIMUL DE ALINIERE AL CONSTRUCTIILOR

- Pe terenul studiat, regimul de aliniere va fi de 30.00m de la partea carosabila a drumului judetean.
- Retrageri fata de vecinatati: jumatate din inaltimea la cornisa cladirii, dar nu mai putin de 3.00m fata de limitele laterale; jumatate din inaltimea la cornisa cladirii, dar nu mai putin de 5.00m fata de limita posterioara;

MODUL DE OCUPARE SI UTILIZARE AL TERENURILOR

P.O.T.	C.U.T.
• 30%	1

**DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE****Alimentarea cu apa; canalizare**

Pe drumul din fata terenului sunt retele de apa si canalizare la care se va putea face racord, conform avizului Companiei Apa.

Apele pluviale

Apele pluviale de pe acoperisuri se vor directiona prin jgheaburi si burane si se vor scurge liber, la nivelul solului.

Alimentarea cu energie electrica

In zona studiata, sunt retele electrice, la care se va face racordul, conform studiului de solutie avizat si anexat.

Telefonizare

Pe drumul judetean, in fata terenului studiat, trece o retea de cabluri Tc aeriene, fata de care se vor respecta conditiile impuse prin avizul Telekom, cu nr. 87BV din 25.01.2018.

Energie termica

Energia termica va fi asigurata prin instalarea de centrale termice, pe lemne si/sau energie electrica.

PROTECTIA MEDIULUI

Deoarece zona studiata este propusa pentru dezvoltarea functiunii de locuire , nu exista riscul ca prin activitatea ce se va desfasura in viitor sa apara surse de poluare a mediului.

Investitorii au urmatoarele obligatii:

- Sa nu desfasoare activitati poluante in zona
- Sa ia toate masurile pentru a elimina orice sursa de poluare in zona
- Depozitarea deseurilor se va face controlat, respectand toate normele sanitare
- Se vor organiza suprafete pentru spatii verzi si plantatii

Zone verzi

S zone verzi (gradini) -680.00mp - 68.00%

CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

Propunerile de amenajare si dezvoltare urbanistica, facute in prezenta documentatie pentru zona studiata, se inscriu in prevederile HG 525/1996.

Intocmit,
urb. Gabriela Micioiu



CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV	
VIZAT SPRE ÎNREGISTRARE	
Nr. <u>6</u> /	01.07.2018
<i>[Signature]</i>	
ARHITECT ȘEF	

