

MEMORIU GENERAL P.U.Z.

1.INTRODUCERE

1.1.DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

DENUMIREA LUCRARII:

ELABORAREA DOCUMENTATIEI P.U.Z. IN VEDEREA: "RECONVERSIE FUNCTIONALA SI RESTRUCTURARE TESUT URBAN ZONA INDUSTRIALA SUD, FOSTA FABRICA DE CASE – CARTIER VIZIRU III"

AMPLASAMENT :

JUD. BRAILA, MUN. BRAILA, STR. CALEA CALARASILOR, NR. 333

FAZA DE PROIECTARE:

PLAN URBANISTIC ZONAL- documentatii pentru avize

BENEFICIAR: S.C. CONCVIA S.A.

PROIECT NR: /2017

DATA: SEPTEMBRIE /2017

COLECTIV DE ELABORARE A LUCRARII:

SEF PROIECT: ARH. SILVIA MEDRIHAN

PROIECTANT: ARH. LUCIAN C. ANTON

DESENAT: ARH. LUCIAN C. ANTON

CONTINUTUL DOCUMENTATIEI PUZ

PIESE SCRISE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

2. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

2.1. INCADRARE IN ZONA

2.2. INCADRARE IN LOCALITATE

2.3. ACCESIBILITATEA LA CAILE DE COMUNICATIE

2.4. OCUPAREA TERENURILOR

2.5. CONDITII NATURALE GENERALE

2.6. CIRCULATIA

2.7. ECHIPAREA EDILITARA

2.8. PROBLEME DE MEDIU

BILANTUL TERITORIAL AL SUPRAFETELOR EXISTENTE IN LIMITA ZONEI CE URMEAZA A FI REGLEMENTATA PRIN PUZ

3. PROPUNERI PRELIMINARE

3.1. ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI

3.2. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

3.3. OCUPAREA TERENURILOR

3.4. ECHIPAREA EDILITARA

3.5. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

3.6. PROTECTIA MEDIULUI

3.7. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

3.8. CONCLUZII ALE DOCUMENTATIILOR DE URBANISM ELABORATE ANTERIOR

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

PIESE DESENATE

PLANSA – U01	PLAN DE INCADRARE IN P.U.G.	
PLANSA – U02	PLAN DE INCADRARE IN ZONA	
PLANSA – U03	SITUATIE EXISTENTA – ZONA STUDIATA - REGLEMENTARI	SC. 1:2 000
PLANSA – U04	SITUATIE PROPUSA – ZONA STUDIATA – REGLEMENTARI	SC. 1:2 000
PLANSA – U05	ECHIPARE EDILITARA	SC. 1:2 000
PLANSA – U06	REGIM JURIDIC	SC. 1:2 000

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

Planul urbanistic zonal – „ELABORARE DOCUMENTATIE P.U.Z. IN VEDEREA „RECONVERSIE FUNCTIONALA SI RESTRUCTURARE TESUT URBAN ZONA INDUSTRIALA SUD, FOSTA FABRICA DE CASE – CARTIER VIZIRU III” are ca scop reglementarea urbanistica a teritoriului studiat in suprafata de 31,6 ha (cf. Avizului de initiere nr. 7 din 2017).

Terenul studiat are o suprafata de **102 580,00 mp**, respectiv **10,2 ha**, apartinand beneficiarului S.C. CONCIVIA S.A., terenul este situat in intravilanul Municipiului Braila, Calea Calarasilor, nr. 333, municipiul Braila, judet Braila, UTR 6.

Zona generatoare de P.U.Z. va fi reglementata tinand cont de tema de proiectare propusa de beneficiar.

Terenul studiat pentru lotizare este in proprietatea S.C. CONCIVIA S.A., intravilan, categoria de folosinta „curti constructii” si o suprafata de 102.580,00 mp.

Obiectivele principale propuse pentru aceasta lucrare sunt:

- Reglementarea gradului de constructibilitate a terenului;
- Reconvertia functionala a intregului imobil prin restructurarea tesutului urban;
- Stabilirea imobilului conform zonelor functionale propuse;
- Stabilirea indicilor urbanistici pentru fiecare zona functionala
- Trasarea unei retele stradale in incinta si legaturile acesteia cu reseaua stradala municipala;
- Rezolvarea dotarilor de interes local si public;
- Rezervarea suprafetelor de teren necesare viitoarelor drumuri;
- Propunerea infrastructurii tehnico-edilitare.

2. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

2.1. INCADRAREA IN ZONA

Perimetrul ce face obiectul studiului se afla in intravilanul municipiului Braila, in partea de sud. Acest perimetru, ce apartine UTR 6 si are folosinta de „curti constructii”.

CONCLUZII ALE DOCUMENTATIILOR DE URBANISM ELABORATE ANTERIOR

La aceasta data este aprobata documentatia **P.U.G. MUNICIPIUL BRAILA** – judetul Braila.

PATRIMONIUL CULTURAL CONSTRUIT

În zona studiată nu se află vreun monument istoric clasat în Lista Monumentelor Istorice.

2.2. INCADRARE ÎN LOCALITATE

Amplasamentul ce a generat P.U.Z. este situat în partea de sud a mun.Braila, întravilan, categoria de folosință „curți construcții”;

Terenul este învecinat:

- La N: IAS IMB S.A.
- La V: DOMENIUL PUBLIC (DRUM ACCES DIN CALEA CALARASILOR)
- La S: TURK ROM SAN S.R.L. și APTERCOL S.A.
- La E: TERENURI PRIVATE

2.3. ACCESIBILITATEA LA CAILE DE COMUNICATIE

Terenul pe care se propune investiția este amplasat între strazile Calea Calarasilor și Trandafir Djuvara cu posibilitatea asigurării accesului din acestea;

Accesul pe amplasamentul, ce face obiectul prezentei documentații, se va face prin laturile nord-vest și sud-est, a terenului pe strazile: Calea Calarasilor și Trandafir Djuvara;

2.4. OCUPAREA TERENURILOR

Repartizarea pe folosință și funcțiuni a zonei studiate este în prezent cea de „curți construcții” în intravilan.

Imobilul format din terenul în suprafață de 102.580,00 mp și construcțiile identificate pe teren în suprafață de 59.662,54 mp (cuprinzând platforme, drumuri betonate, cai ferate, cai de rulare macara și conductă termoficare) din care 50.024,00 mp – corpuri de clădire, conform actelor anexate;

În zona studiată precum și în vecinătăți nu există riscuri naturale.

Disfuncționalitățile din zonă sunt determinate de:

- Utilizarea necorespunzătoare a terenului din intravilan;
- Inexistența unei circulații coerente cu legături din trama strădală existentă;
- Necesitatea reconfigurării și adaptării rețelelor edilitare existente;

BILANTUL TERITORIAL EXISTENTE AL TERENULUI CE A GENERAT P.U.Z.

FUNCTIUNI	SUPRAFATA - MP	%
CONSTRUCTII EXISTENTE	26 178	25.51 %
CALE FERATA INDUSTRIALA	4 107	4.00 %
PLATFORME BETONATE	18 348	17.88 %
VEGETATIE INSTALATA SPONTAN	53 948	52.59 %
TEREN CE A GENERAT P.U.Z.	102 580	100 %

INDICI URBANISTICI - EXISTENTI

P.O.T. = 25,51 %	C.U.T. = 0.25
------------------	---------------

BILANTUL TERITORIAL AL SUPRAFETELOR EXISTENTE IN LIMITA ZONEI CE URMEAZA A FI REGLEMENTATA PRIN PUZ

FUNCTIUNI	SUPRAFATA - HA	SUPRAFATA - MP	%
LOCUINTE INDIVIDUALE PE PARCELA	2,8	28 886	9.13 %
ZONA MIXTA : LOCUINTE, COMERT, DEPOZITARE, SERVICII	1,9	19 653	6.21 %
ZONA GOSPODARII COMUNALE	4,2	42 298	13.38 %
SPATII VERZI DE PROTECTIE A ECHIPAMENTELOR EDILITARE	14	140 148	44.33 %
ZONA UNITATI INDUSTRIALE, DEPOZITARE, PRODUCTIE AGRICOLA, FERME SI UNITATI ZOOTEHNICE	1,9	19 328	6.11%
TERENURI ARABILE	1,3	13 552	4.28 %
PASUNI	3,7	37 938	12.00 %
TERENURI NEPRODUCTIVE	1,4	14 478	4.56 %
AMPLASAMENT	10,2	102 580	32.45 %
ZONA DE STUDIU P.U.Z.	31,6	316 094	100 %

2.5. CONDITII NATURALE GENERALE

CONDITII GEOMORFOLOGICE

Orasul Braila este situat pe malul stang al Dunarii, la limita nord-estica a Baraganului. Relieful este in general monoton, cu denivelari izolate si aflat in panta lina, de la vest la est si de la nord la sud, punctele cele mai inalte fiind in centrul orasului, care domina platforma portului cu o faleza inalta.

CONDITII GEOLOGICE

Terasa Brailei prezinta in suprafata depozite loessoide cuaternare (Holocen superior), care includ depozitele loessoide ale terasei joase, acumularile aluvionare ale luncilor si nisipurilor eoliene din regiune.

Roca de baza o constituie Levantinul, intalnit in facies argilos, marnos sau nisipos, de regula sub adancimea de 20 m.

CONDITII HIDROGEOLOGICE

Din punct de vedere hidrogeologic, zona prezinta doua straturi purtatoare de apa:

- Stratul acvifer freatic, cantonat in nisipurile de la baza loessului umezind in acelasi timp si partea inferioara a pachetului loessoid, sau in aluviuni permeabile;
- Stratul acvifer de adancime medie, ascensional, identificat in nisipurile si pietrisurile inferioare, separate de orizontul freatic superior, de un complex argilos.

CONDITII CLIMATICE

Din punct de vedere climatic, zona orasului Braila se caracterizeaza printr-o clima continentală, temperată, cu amplitudine mare a variatiilor sezoniere si prin precipitatii cantitativ reduse.

Temperatura medie anuala este de +11 grade C, iar cantitatea medie de precipitatii este de 400 mm/an.

Vantul dominant sufla cu intensitate moderata din directia NE.

Adancimea de inghet este de 0,90 m, conform STAS 6054-77.

CONDITII CLIMATICE

Caracteristicile macroseismice ale terenului, conform prevederilor normativului P 100-1/2013, sunt acceleratia terenului pentru proiectare $a_g=0,30g$ cu $IMR=225$ ani si 20%

2.7. ECHIPAREA EDILITARA

Pe terenul ce a generat P.U.Z. sunt identificate rețele edilitare de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică și gaz metan de joasă presiune.

2.8. PROBLEME DE MEDIU

Terenurile încadrate în zona de studiu au în prezent, categoria de folosință de „curți construcții” în intravilan.

În acest moment și în viitorul apropiat, necesitatea de a se asigura terenuri pregătite pentru o dezvoltare coerentă de zone de locuire și funcțiuni complementare, este în continuă creștere.

Se va asigura în consecință, un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

Intervențiile propuse în cadrul zonei studiate, în vederea rezolvării problemelor de circulație și de echipare edilitară nu vor prezenta riscuri pentru zonă.

3. PROPUNERI PRELIMINARE

3.1. ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI

Pentru investiția analizată, s-a emis Certificatul de urbanism nr. 322/07.03.2017 de către Primăria Municipiului Braila, județul Braila, în scopul "ELABORARE DOCUMENTATIE P.U.Z. ÎN VEDEREA: " RECONVERSIE FUNCTIONALA SI RESTRUCTURARE TESUT URBAN ZONA INDUSTRIALA SUD, FOSTA FABRICA DE CASE – CARTIER VIZIRU III".

Amplasamentul ce a generat PUZ și pentru care se solicită lotizarea are o suprafață de 102.580,00 mp.

Zona de studiu are următoarele zone functionale:

- zona de locuințe colective
- zona de locuințe individuale pe parcelă
- zona de servicii în cadrul locuințelor individuale
- zona de servicii
- zona de spații verzi de aliniament
- zona de spații plantate publice în cadrul ansamblurilor de locuințe colective
- circulații carosabile/pietonale
- zona rezervată proiecte de infrastructură majore conform studiului de fundamentare PUG mun. Braila

- circulatii propuse ce vor fi parte din domeniul public al mun. Braila conform unor documentatii de urbanism aprobate
- circulatii carosabile de distributie (categoria II)
- trasee ciclabile cu spatiu plantat
- spatii plantate de protectia drumurilor
- parcelar propus
- zona pentru cai de circulatie rutiere
- parcelar propus
- regim aliniament

Regimul de aliniere al constructiilor propuse se va indica in regulamentul local de urbanism in functie de zona functionala si importanta drumului de acces

3.2. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Se propun urmatoarele:

- profilurile drumurilor propuse se vor analiza si dimensiona functie de importanta si categoria drumurilor existente din/in care se vor racorda;
- zona serviciilor de interes local si public vor dispune de parcaje;
- Strazile vor putea fi realizate fie cu imbracaminte din asfalt, fie cu piatra impermeabilizata cu solutie bituminoasa cationica.

3.3. OCUPAREA TERENURILOR

Repartizarea pe folosinta si functiuni a zonei studiate este in prezent cea de „curti constructii” in intravilan.

Imobilul format din terenul in suprafata de 102.580,00 mp va fi impartit in 4 subzone si anume :

- Zona locuintelor colective – aceasta subzona va avea in componeta constructiile blocurilor, spatii verzi generoase, alei pietonale si spatii de parcare destinate locatarilor;
- Zona locuintelor individuale – aceasta subzona va avea un raport de minim 20% spatiu verde pe amplasament, amprenta la sol a constructiilor va fi de maxim 60% iar restul terenului va fi rezervat circulatiei;
- Zona locuintelor individuale si functiuni complementare – servicii – aceasta subzona va avea aceleasi proprietati ca zona locuintelor individuale dar va avea posibilitatea adaptarii functiunii lotului si in servicii;
- Zona de servicii – aceasta zona este la randul ei compusa din doua subzone si anume
 - Zona destinata comertului – hypermarket ;
 - Zona ce va avea destinatia de servicii, birouri, depozitare si mica industrie, aceasta zona pastrand 2 corpuri de cladire (industrie) in urma autorizatiei de desfiintare.

BILANTUL TERITORIAL PROPUȘ AL TERENULUI CE A GENERAT P.U.Z.

FUNCTIUNI	SUPRAFATA - MP	%
SPATII VERZI	16 583	16.16 %
CONSTRUCTII NOI PROPUSE	12 023	11.72 %
CONSTRUCTII CE SE PASTREAZA IN URMA DESFIINTARII	12 962	12.63 %
CIRCULATIE CAROSABILA	7 362	7.17 %
CIRCULATIE PIETONALA	7 127	6.94 %
TERENURI ZONA SERVICII	24 987	24.35 %
TERENURI LOCUINTE INDIVIDUALE	5 000	4.87 %
PARCARI – LOCUINTE COLECTIVE	9 135	8.90 %
PARCARI – ZONA SERVICII - HYPERMARKET	3 924	3.82 %
TEREN CE A GENERAT P.U.Z.	102 580	100 %

INDICI URBANISTICI - PROPUȘI

ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE – L₂B

POT min – 20 %	POT max – 30 %
CUT min – 1,3	CUT max – 1,5
Cu regim maxim de inaltime P + 7E	

ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE – L₁B

POT min – 50 %	POT max – 60 %
CUT min – 1,0	CUT max – 1,2
Cu regim maxim de inaltime P + 1E	

**ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE -
SERVICII – M₂A**

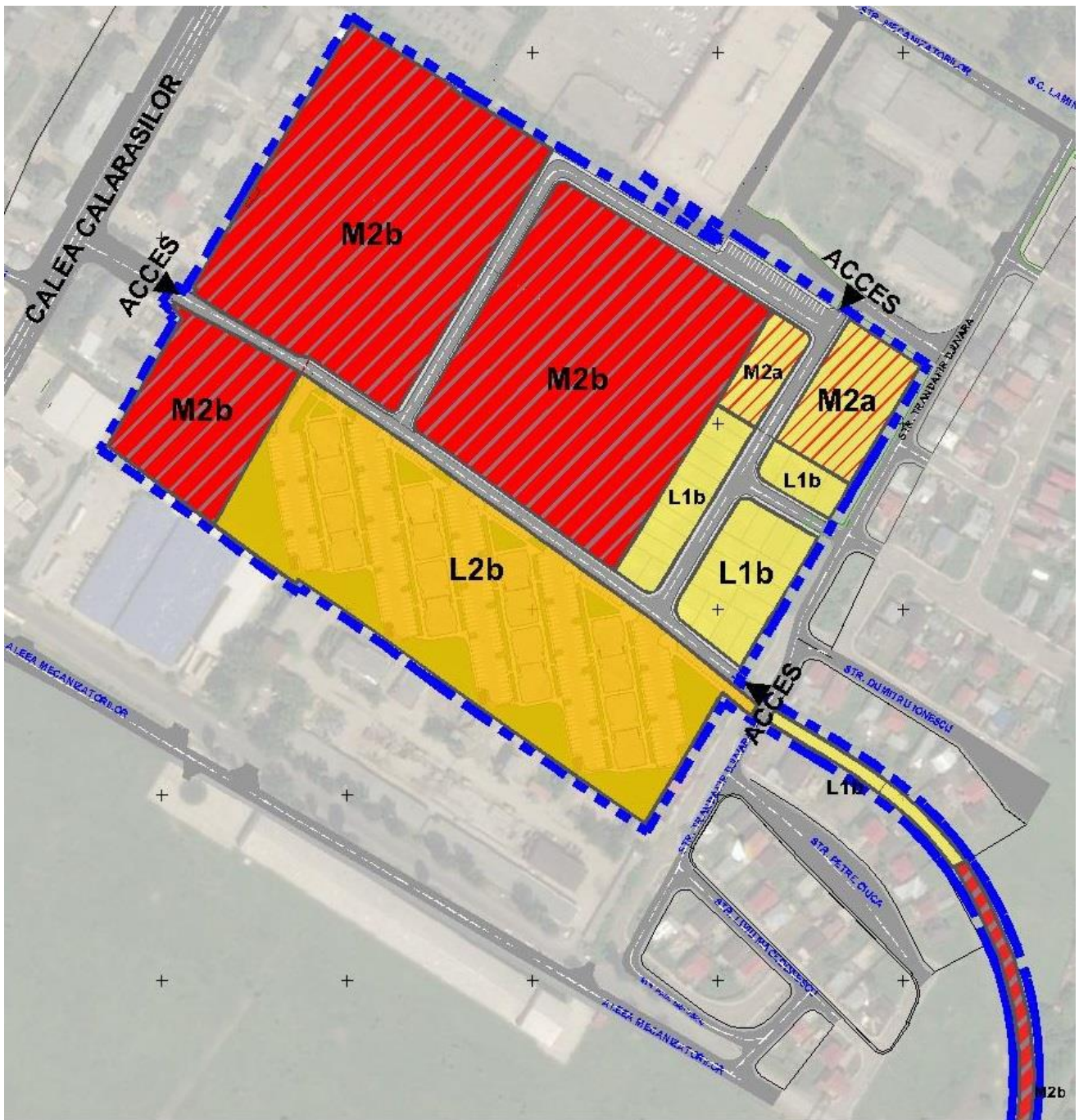
POT min – 50 %	POT max – 60 %
CUT min – 1,0	CUT max – 1,2
Cu regim maxim de inaltime P + 1E	

ZONA DE SERVICII – M₂B

POT min – 50 %	POT max – 60 %
CUT min – 1,0	CUT max – 1,2
Cu regim maxim de inaltime P + 1E	

Regimul de aliniere al constructiilor propuse se va indica in regulamentul local de urbanism in functie de zona functionala si importanta drumului de acces;

ZONIFICARE FUNCTIONALA TEREN CE A GENERAT P.U.Z.



3.4. ECHIPAREA EDILITARA

ALIMENTAREA CU APA

Alimentarea cu apa a obiectivelor ce se vor realiza pe amplasamentul studiat se va face prin extinderea retelelor stradale existente.

Alimentarea cu apa pentru stingerea incendiilor se va realiza prin reseaua de hidranti stradali pozati conform NP 086/2005.

CANALIZAREA

Pentru realizarea retelei de canalizare se va face prin extinderea retelelor stradale existente.

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA

Pentru realizarea retelei de energie electrica se va face prin extinderea retelelor stradale existente.

TELECOMUNICATII

Se va realiza extinderea retelei telefonice pe strazile noi, aferente lotizarii, asigurandu-se si sistemul de anuntare si alarmare impotriva incendiilor.

GOSPODARIE COMUNALA

Deseurile menajere din cadrul gospodariilor sau a celorlalte functiuni din zona se vor sorta si depozita in europubele acoperite de unde vor fi ridicate si transportate de societati cu care primaria incheie contract, la statia de transfer stabilita.

3.5. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Se propune generarea de spatii verzi de aliniament, spatii verzi ce deservesc zonele de locuinte colective si zone rezidentiale cu siguranta realizarii prin gradinile din loturie propuse a unui minim 20% din suprafata, ca suprafata cu spatii verzi.

3.6 PROTECTIA MEDIULUI

Din punct de vedere al functiunii si al activitatilor ce se desfasoara in zona studiata nu rezulta elemente care sa modifice factorii de mediu.

Pana la realizarea retelei de canalizare stradala, evacuarea apelor uzate menajere se va face la o microstatie de epurare cu tratare anaeroba.

Deseurile menajere vor fi depozitate in pubele ecologice in locuri special amenajate, de unde vor fi preluate periodic pe baza unor contracte de prestari servicii, de societati specializate.

3.7. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

In zona studiata si adiacent acesteia s-au identificat urmatoarele tipuri de proprietate asupra terenului:

- o terenuri proprietate privata ale persoanelor fizice sau juridice
- o terenuri proprietate privata a statului;
- o domeniul public;

Determinarea circulatiei juridice a terenurilor intre detinatori:

- o terenuri ce se intentioneaza a fi trecute in proprietatea publica a unitatilor administrativ-teritoriale: - prospectul drumului nou propus.

3.8. CONCLUZII ALE DOCUMENTATIILOR DE URBANISM ELABORATE ANTERIOR

Teritoriul studiat prin documentatia de fata nu a facut pâna în prezent obiectul unui studiu de urbanism. Conform Planului Urbanistic General Mun. Braila, o parte din terenul care face obiectul studiului de fata este situat intr-o zona de locuinte cu functiuni complementare. Propunerile din prezenta documentatie respecta astfel prevederile PUG in ceea ce priveste zonificare functionala.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare si conținutul cadru al P.U.Z., indicativ GM – 010 – 2000, aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice si Amenajării Teritoriului.

Deasemenea s-au respectat prevederile PUG municipiului Braila, Codul Civil, RLU, OMS 536/97, HG 525/96 si legislatia in vigoare.

Prezentul Plan Urbanistic Zonal are un caracter de reglementare ce explicitază prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare si conformare a construcțiilor pe zona studiată.

Conform legislației în vigoare, avizarea se face de către organismele teritoriale interesate și se aprobă de Consiliul Local al municipiului Braila, devenind prin aprobarea sa, act al administrației publice locale.

Perioada de valabilitate a Planului Urbanistic Zonal se stabilește odată cu aprobarea sa.

Valorificarea prezentei documentații în faza PUZ presupune elaborarea în continuare de documentații pentru obținerea autorizației de construire și de execuție.

COLECTIV DE ELABORARE A LUCRĂRII:

SEF PROIECT :

ARH. SILVIA MEDRIHAN

INTOCMIT:

ARH. LUCIAN C. ANTON