

PUZ – SCHIMBARE DESTINATIE TEREN DIN ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE IN ZONA INSTITUTII SI SERVICII PENTRU AMPLASARE SPATII COMERCIALE

Faza – Studiu de Oportunitate

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

I. INTRODUCERE

1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea proiectului:

PUZ – SCHIMBARE DESTINATIE TEREN DIN ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE IN ZONA INSTITUTII SI SERVICII PENTRU AMPLASARE SPATII COMERCIALE

Amplasament:

Str. Ioan de Puscariu, nr. 18, sat Sohodol, comuna Bran, judet Brasov, N.C. 104545

Beneficiar:

TAMPA LAURA-MIHAELA, TAMPA RALUCA

Proiectant general:

ORA DESIGN CONCEPT S.R.L, cu sediul in Bucuresti, sector 5, B-dul Pieptanari, nr. 53, CUI RO34055191

Data elaborarii:

Februarie 2021

2. DATE DE IDENTIFICARE A IMOBILULUI CARE A GENERAT STUDIUL

Incadrare in localitate

Terenul ce face obiectul prezentului Studiu de Oportunitate are o suprafata de 7652mp din acte (7524mp din masuratori), este proprietate privata a doamnelor Tampa Laura-Mihaela si Tampa Raluca conform Certificatului de Mostenitor nr. 200/30.12.2016 si este amplasat in zona construita a intravilanului satului Sohodol, comuna Bran.

Incadrare in documentatii de urbanism aprobate

Conform **PUG Comuna Bran**, aprobat prin HCL nr. 17/1999 si prelungit prin HCL nr. 76/2018 pana la data de 31.12.2023, terenul cu nr. cad. 104545 este amplasat partial in zona de locuinte individuale si functiuni complementare, si partial in zona cu restrictii de construire pana la intocmirea de PUZ/PUD.

Pentru zona de locuinte individuale si functiuni complementare, prin documentatia PUG Comuna Bran sunt stabiliti urmatoorii indicatori urbanistici:

POT – 30%

CUT – 0,6

RH maxim – P+1E+M.

Accesibilitate

Din punct de vedere al circulațiilor, terenul ce a generat PUZ are acces direct pe două laturi din drumuri publice, care se prezintă în teren astfel:

- în partea de nord: str. Liviu Popovici (imbracaminte asfalt), cu un profil transversal variabil de-a lungul terenului cuprins între 5,60m și 7,40m, constituit din: carosabil cuprins între 4,60m și 5,40m și acostament variabil cuprins între 0,5m și 1m de-o parte și de alta.
- în partea de est: str. Ioan de Puscariu (imbracaminte asfalt), cu un profil transversal de aproximativ 12m, prevăzut cu carosabil de 7,60-7,85m și trotuare de 1,20-1,80m de-a lungul terenului analizat, respectiv trotuare de 1,30-1,70m și spațiu verde de 1m de partea cealaltă.

Suprafata ocupata, limite, vecinatati

În prezent, parcela studiată are categoria de folosință pasune, pe teren fiind amplasate două construcții, așa cum rezultă din extrasul de carte funciara, una având destinația: locuința, cu o suprafață construită de 123mp, o suprafață desfasurată de 245mp și cu regim de înălțime S+P+E și una cu destinația: construcție anexă, având suprafața de 127mp și regim de înălțime P.

În privința **limitelor**, proprietatea analizată se învecinează cu:

- la nord: strada Liviu Popovici
- la sud: imobilul cu nr. cad. 100369, proprietate privată a Bisericii Ortodoxe Române, teren ocupat cu o construcție având nr. cad. 100952
- la est: strada Ioan de Puscariu (DN 73)
- la vest: imobilul cu nr. cad. 101656, proprietate privată, teren liber de construcții.

Echipare tehnico-edilitara

Din punct de vedere al echipării, în zona sunt amplasate rețele de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale și telefonie.

3. OBIECTUL STUDIULUI DE OPORTUNITATE

Proprietățile terenului intenționează să atribuie și să dezvolte pe amplasament o altă funcțiune decât cea prevăzută prin PUG Comuna Bran, compatibilă cu specificul și caracterul zonei.

Beneficiarele doresc realizarea a două construcții comerciale, motiv pentru care este necesară schimbarea destinației terenului din zona de locuințe individuale și funcțiuni complementare în zona de instituții și servicii.

Proiectul va putea fi realizat etapizat, și va fi conformat, încă de la faza de concept, și mai apoi în etapa de reglementare urbanistică, astfel încât să permită o abordare flexibilă a investiției.

II. PROPUNERI DEZVOLTARE URBANISTICA – CONCEPT PROPUȘ

1. PREZENTAREA INVESTITIEI PROPUȘE

Conform intenției beneficiarelor, se propune realizarea a două construcții, ambele cu destinație comercială, dar având tipologii diferite, motiv pentru care, pentru o bună gestionare a activităților desfasurate, terenul va fi împărțit în două loturi după cum urmează:

Lotul 1 - în partea de est a terenului, cu o **suprafață de 4989mp**, unde se va amplasa o construcție cu regim de înălțime parter. Activitățile comerciale din interiorul clădirii vor avea ca obiect comercializarea de bunuri de larg consum (produse alimentare și/sau nealimentare).

Suprafața construcției propuse pe lotul 1 este de **1595mp**.

Clădirea propusă va fi amplasată astfel:

- la nord, față de str. Liviu Popovici – la o distanță de minim 3m de aliniament
- la sud, față de imobilul cu nr. cad. 100369 – la o distanță de 4m față de limita de proprietate, respectiv 20,43m față de construcția amplasată pe acest teren
- la est, față de str. Ioan de Puscariu – la o distanță de aproximativ 38m de aliniament
- la vest, față de lotul 2 – la o distanță de 4m față de limita de proprietate.

Accesul auto pe lot se va realiza din str. Liviu Popoviciu, iar accesul pietonal se va realiza atât din str. Liviu Popoviciu, cât și de pe trotuarul aferent str. Ioan de Puscariu (DN 73).

Pe strada Liviu Popovici, de-a lungul terenului analizat, prin prezentul proiect, a fost prevazuta realizarea unui trotuar cu latimea de 1,2m.

Asigurarea locurilor de parcare se va face prin amenajarea acestora in interiorul lotului, intr-un numar dublu fata de necesarul normat pentru cladirile cu functiune comerciala, stabilit conform RGU anexa nr. 5.

Suprafata minima reglementata de spatii verzi, stabilita prin RGU anexa nr. 6, prevede pentru constructiile cu functiuni comerciale, asigurarea unui procent cuprins intre 2-5% spatii verzi raportate la suprafata terenului. In propunerea de amplasare a constructiei pe lotul 1, suprafata spatiilor verzi amenajate, acopera 15% din suprafata lotului, respectiv 748mp.

Constructia propusa se va racorda la retelele edilitare publice, solutiile optime urmand a fi stabilite in baza avizelor emise de operatorii de retele.

Lotul 2 - in partea de vest a terenului, cu o **suprafata de 2535mp**, unde se propune realizarea unei constructii comerciale multifunctionale de tip piata/targ cu scopul comercializarii/expunerii produselor traditionale/autohtone (agroalimentare si/sau artisanale). Activitatile comerciale ce se vor desfasura in acest spatiu pot functiona permanent sau ocazional, cu posibilitatea amenajarii in interiorul lotului (in partea de sud) de spatii de expunere/vanzare in aer liber. Cladirea va fi realizata cu regim de inaltime P+1E.

Suprafata constructiei propuse pe lotul 2 este de **890mp**.

Cladirea propusa va fi amplasata astfel:

- la nord, fata de str. Liviu Popovici – la o distanta de minim 3m de aliniament
- la sud, fata de imobilul cu nr. cad. 100369 – la o distanta de 15,30m fata de limita de proprietate, respectiv 26,18m fata de constructia amplasata pe acest teren
- la est, fata de lotul 1 – la o distanta de 4m fata de limita de proprietate
- la vest, fata de imobilul cu nr. cad. 101656 – la o distanta de 16m fata de limita de proprietate.

Accesul auto si pietonal pe lot se vor realiza din str. Liviu Popoviciu.

Numarul locurilor de parcare permanente propuse pentru lotul 2 este de 18, numarul acestora poate fi suplimentat cu alte 10 locuri de parcare ocazionale, amplasate in partea de sud a lotului.

Suprafata minima reglementata de spatii verzi, stabilita prin RGU anexa nr. 6, prevede pentru constructiile cu functiuni comerciale, asigurarea unui procent cuprins intre 2-5% spatii verzi raportate la suprafata terenului. In propunerea de amplasare a constructiei pe lotul 2, suprafata spatiilor verzi amenajate, acopera 15% din suprafata lotului, respectiv 380mp.

BILANT TERITORIAL – CONCEPT PROPOS					
Nr.	Destinatie	Lot 1		Lot 2	
		S(mp)	S(%)	S(mp)	S(%)
1.	Constructii	1.595	32	890	35
2.	Circulatii in incinta (pietonale/carosabile/parcari)	2.393	48	1.181	47
3.	Spatii verzi	748	15	380	15
4.	Circulatii publice (propane pentru largire)	253	5	84	3
	Suprafata lot	4.989	100	2.535	100
	TOTAL – TEREN CE A GENERAT PUZ	7.524			

Constructia propusa se va racorda la retelele edilitare publice, solutiile optime urmand a fi stabilite in baza avizelor emise de operatorii de retele.

2. INDICATORI PROPUSI

POT maxim = 35%

CUT maxim = 0,7 mpADC/mp teren

RH maxim – P+1E

H maxim cornisa – 8m

H maxim coama – 12m

Numarul minim necesar al locurilor de parcare se stabileste in conformitate cu art. 33 si anexa nr. 5 din RGU, respectiv 1 loc de parcare la 50mp suprafata desfasurata a constructiei.

Suprafata minima de spatii verzi se stabileste conform art. 34 si anexei nr. 6 din RGU, respectiv spatii verzi si plantate cu suprafata cuprinsa intre 2-5% din suprafata terenului.

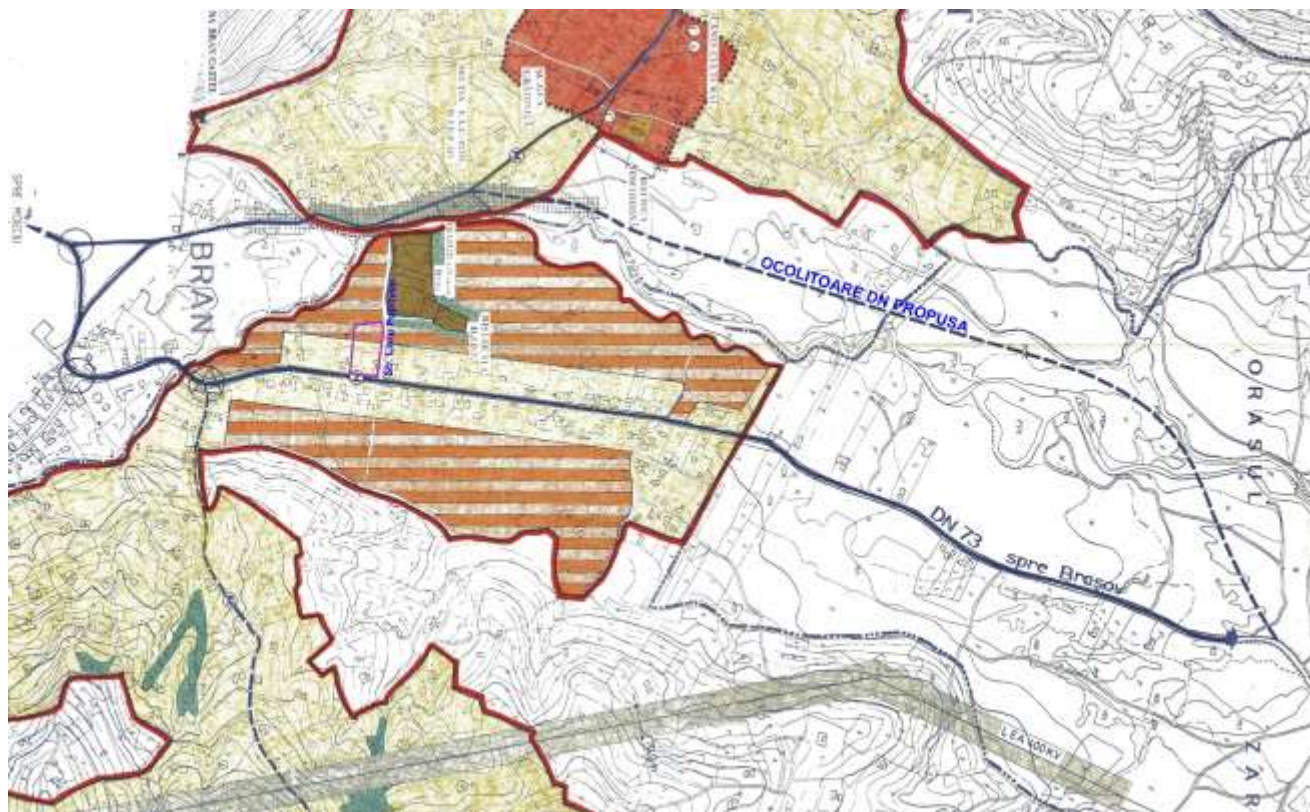
Indicatorii urbanistici propusi conduc la conditii generale de ocupare si utilizare a terenului similare cu cele reglementate prin PUG Comuna Bran.

3. MODUL DE INTEGRARE A INVESTITIEI PROPUSE IN ZONA

Modernizarea si fluidizarea circulatiei

In prezent, zona Bran-Moeciu este o destinatie turistica extrem de apreciata ce atrage un numar din ce in ce mai mare de turisti. In conditiile in care infrastructura rutiera nu a suferit imbunatatiri, care sa tina pasul cu dezvoltarea si atractivitatea zonei Bran-Moeciu, traficul de-a lungul DN 73 se defasoara cu dificultate, indiferent de anotimp, creand ambuteiaje, timpii mari de asteptare, conducand la deficiente in circulatia normala in trafic (stres, consum de combustibil ridicat, eliberari masive de noxe in atmosfera, pericol sporit de producere a accidentelor).

Strategia de dezvoltare a localitatii, prevazuta in PUG Comuna Bran, prevede realizarea unui drum ocolitor pentru traseul DN 73, pornind de la intrarea in Bran, mergend paralel cu drumul national si prelungindu-se pana la intersectarea cu str. Predelut.



Extras din PUG Comuna Bran – Reglementari

Punerea in aplicare a acestei strategii (realizarea ocolitoarei), va conduce la reducerea congestiei in traficul rutier pe DN 73, imbunatatirea accesibilitatii in zona centrala si eficientizarea circulatiei in localitate.

In ceea ce priveste investitia propusa prin prezenta documentatie, odata cu realizarea ocolitoarei la drumul national, accesul, atat catre constructiile propuse, cat si in zona va fi mult mai facil.

O alta posibilitate de a accede atat in zona amplasamentului studiat, cat si in zona Bran-Moeciu, este dinspre Zarnesti, pe DJ 112H (soseaua Branului – str. Predelut), care in prezent este partial

asfaltata, dar care, prin modernizare, ar maximiza legatura zonei cu localitatile amplasate in partea de nord (Zarnesti, Rasnov, Brasov, etc).

In privinta organizarii circulatiei, pe termen scurt, prin prezentul proiect s-au prevazut o serie de **masuri** care sa nu genereze un impact negativ suplimentartraficului de pe DN 73. Astfel:

- s-a optat pentru realizarea accesului auto in lotul 1 si 2 exclusiv prin strada Liviu Popovici si nu prin DN73
- s-a propus reconfigurarea intersectiei dintre DN 73 (str. Ioan de Puscariu) si str. Liviu Popovici, prin realizarea unei **benzi suplimentare, de acces catre lotul 1** pentru a asigura fluenta circulatiei pe DN73.
- pentru imbunatatirea circulatiei pietonale, pe str. Liviu Popovici de-a lungul terenului analizat a fost prevazut un trotuar de 1,2m, care asigura circulatia in siguranta a pietonilor si faciliteaza accesul.

Masurile propuse mai sus vor fi suportate de initiatoarele documentatiei, prin punerea la dispozitia autoritatilor a terenului necesar realizarii acestor obiective, ce vor duce la modernizarea, fluidizarea si desfasurarea in conditii de siguranta a circulatiei auto si pietonale in zona.

Dezvoltarea noii functiuni

In privinta functiunii comerciale ce se doreste a se dezvolta pe teren, aceasta este compatibila si completeaza functiunile existente, atat la nivelul zonei, cat si la nivelul localitatii, asa cum vom detalia in continuare.

- Localizarea terenului analizat in proximitatea noii parcuri publice si a viitorului sediu al Primariei Comunei Bran, va conduce la dezvoltarea intregii zone a amplasamentului, in prezent insuficient exploatate, si transformarea ei intr-o zona atractiva.

De mentionat, Cripta Cavalerilor de Puscariu, aflata in vecinatate, care prin intermediul investitiei propuse, va genera un flux de vizitatori la acest obiectiv turistic, fara a fi necesare activitati de promovare suplimentare

- Crearea unor puncte suplimentare de interes pe teritoriul comunei Bran, (obiective turistice, spatii comerciale - existente si propuse, targ de produse traditionale / expozitii / evenimente - propus, primarie, etc), vor duce la reducerea presiunii pe zona centrala si la o extindere a activitatilor turistice, economice si spre alte zone ale localitatii Bran, ceea ce este in beneficiul locuitorilor si in avantajul autoritatii locale.

4. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UNITATII ADMINISTRATIVE TERITORIALE

Din punct de vedere economic, un aspect important il reprezinta veniturile pe care investitia propusa le va genera in relatie cu administratia locala, atat in faza de proiectare si executie (taxe autorizatii/avize) cat si in perioada de functionare (taxe, impozite pe cladiri, impozitarea chiriiilor spatiilor comerciale).

In raport cu mediul de afaceri/antreprenoriatul si populatia/locuitorii din Bran, realizarea investitiei va veni in sprijinul intregii comunitatii, atat din punct de vedere economic, cat si social, prin:

- punerea la dispozitia locuitorilor comunei Bran, a pensiunilor si micilor intreprinzatori din comuna a unei surse de aprovizionare de calitate, convenabila din punct de vedere financiar si accesibila prin proximitate (economie de timp)
- realizarea constructiei multifunctionale de tip piata/targ ofera producatorilor locali posibilitatea sa isi promoveze si sa comercializeze produsele proprii, traditionale, intr-un nou spatiu armonios, ce se integreaza natural si reflecta spiritul zonei.
- posibilitatea producatorilor locali, a administratiei publice, a societatii civile (asociatii, organizatii, etc) si a mediului de afaceri, de a comercializa si promova produse si servicii locale, specifice, prin organizarea de targuri, evenimente, etc.
- crearea de locuri de munca, respectiv personalul comercial si auxiliar necesar pentru functionarea investitiilor (aproximativ 15 persoane in cadrul cladirii aferente lotului 1 si 8 persoane in constructia de tip piata/targ)
- imbunatatirea perceptiei si transformarea unei zone monotone, fara puncte de interes, intr-o zona atractiva atat economic, social cat si cultural

- investitia propusa va duce la o imbunatatire a calitatii vietii locuitorilor si la o dezvoltare a activitatilor turistice si comerciale in zona Bran (pensiuni, restaurante, evenimente, expozitii, targuri traditionale).

5. VALOAREA INVESTITIEI PROPUSE DE INVESTITOR

Costurile necesare realizarii obiectivelor de investitii vor fi suportate integral de initiatoarele documentatiei si sunt evaluate dupa cum urmeaza:

Lotul 1 – valoare estimata a investitiei: 1.500.000 euro

Lotul 2 – valoare estimata a investitiei: 900.000 euro.

Dezideratul acestui proiect de investitii este de a veni in sprijinul locuitorilor, al antreprenariatului din Bran cat si a autoritatii locale si de a aduce plus-valoare localitatii prin dezvoltarea unui comert modern, prin crearea unor puncte de interes suplimentare zonei centrale care sa promoveze produsele locale si traditionale, care sa genereze venituri aditionale autoritatii locale si sa duca la imbunatatirea conditiilor de trafic auto si pietonal in zona.

Intocmit,
Urb. Raluca Tampa