

MEMORIU TEHNIC
Faza P.U.Z.

Foaie de Gardă

Identificarea Lucrării:

U05/2019 – PUZ delimitat de: str. Crizantemei, str. Genţianeii, str. Lămâiţei, str. Crinului.

Întocmire P.U.Z. Pentru modificare zonă construire locuinţe individuale/cuplate în zonă de locuinţe colective de mici dimensiuni cu spaţii comerciale la parter.

Elaborator: Arhitectură Bîrsană S.R.L.

Arhitect Urbanist Radu Barota

Arhitect George Bîrsan

Elaborat în iunie 2019

MEMORIU TEHNIC Faza P.U.Z.

Borderou General:

Piese desenate:

- 1. Plan de Încadrare în zonă,**
- 2. Plan de încadrare în P.U.G.**
- 3. Plan de încadrare în P.U.Z.**
- 4. Situație Existentă,**
- 5. Reglementări Urbanistice – Zonificare Funcțională,**
- 6. Regimul Juridic al terenurilor,**
- 7. Reglementări – Echipe Edilitară,**

Piese Scrise:

- 1. Memoriul General,**
- 2. Regulament aferent P.U.Z.**

DATE DE RECUNOAȘTERE:

1. OBIECTUL PROIECTULUI

| | |
|------------------------------|--|
| Obiectivul Lucrării: | Întocmire P.U.Z. Pentru modificare zonă construire locuințe individuale/cuplate în zonă de locuințe colective de mici dimensiuni cu spații comerciale la parter. |
| Beneficiar: | Benga Valentin (cu domiciliu în Jud. Brașov, mun. Brașov str. Mihai Viteazul nr. 69), pentru Grecea Maria, Picu Liviu Vasilică, Arișanu Nicolae Toader, Poenar Ciochină Sorin, Bumbaru Ciprian Leonid. |
| Amplasament: | PUZ delimitat de: str. Crizantemei, str. Gențianei, str. Lămâiței, str. Crinului. |
| Nr. C.F. / Nr.top/cadastral: | CAD.105495, CAD.103703, CAD.103702, CAD.103700, CAD.102801, CAD.102802 |
| Certificat de urbanism: | Nr. 178 din 03.07.2019 eliberat de Primaria Orasului Ghimbav |
| Proiectant general: | Arhitectura Birsana S.R.L. |
| Proiect numar: | U – 05 /2019 |
| Faza de proiectare: | P.U.Z. (Plan Urbanistic Zonal) |

2. Stadiul Actual al Dezvoltării:

Evoluția zonei: Zona s-a dezvoltat conform PUZ cu construcții individuale cuplate și colective cu respectarea indicilor urbanistici CUT și POT.

Potențial de dezvoltare:

Datorită cererilor pieței de consum prin creșterea numărului de locuitori al orașului Ghimbav (de la 4700 în 2011 la aprox 6500 în 2018) precum și a cererilor beneficiarilor parcelelor studiate de utilizare intensivă a terenului se dorește uniformizarea zonei din punct de vedere al regimului de locuire precum și cel al înălțimii clădirilor. Astfel se propune ca regimul de locuințe unifamilare sau cuplate să se schimbe la fel ca cel al parcelelor deja construite adiacente în regim de locuințe colective cu regimul de înălțime P+3 cu spații comerciale la parter așa cum prevede puz-ul în vigoare pe alte insule. Motivarea unui etaj suplimentar față de insulele adiacente este observarea faptului că cartierul de blocuri pe latura din SE este borbac cu construcții P+3 iar în interior se află alte insule care au acest regim de înălțime P+3 cu spații comerciale la parter. Totodată prin dezvoltarea insulelor de pe colțul cartierului de blocuri închidem unitar și marcăm toate colțurile cartierului de blocuri cu aceleași regim de înălțime.

Încadrarea în zonă și localitate:

Amplasamentul studiat se află în intravilanul Orașului Ghimbav, reglementat cu documentația de urbanism nr.10/2014 fază PUZ (Plan Urbanistic Zonal) – Ghimbav, aprobat cu HCL Ghimbav Nr. 66/29.04.2015.

Destinația conform PUZ – ZL1 - zona de locuințe individuale/cuplate.

| | | |
|--|--|--------------------------------------|
| Descrierea terenului: | | |
| Categoria de folosinta | teren intravilan. | |
| Suprafata teren | 5.678 mp | |
| Forma terenului | dreptunghiulară | |
| Vecinatati | Strazile: str. Crizantemei, str. Gențianei, str. Lămâiței, str. Crinului. | |
| Cai de acces | Accesul pietonal si auto se va realiza din străzile adiacente fiecărui lot | |
| Elemente ale cadrului natural: | | |
| Particularitati topografice: | Terenul este relativ plan, | |
| Particularități geotehnice: | 0.00m – 0.50m sol vegetal 0.50m – 1.20m nisip fin îndesat uscat 1.20m – 3.00m nisip mediu cu rar pietriș mărunț. | |
| Particularități Hidrologice | În sondaje nu s-a indentificat apă subterană. | |
| Adâncimea de îngheț | -1.00m de la cota terenului natural. | |
| Circulația: | | |
| Auto: | Strazi suficient de late pentru încărcarea zonei și fac legatura cu Dn 73B ca arteră principală de descărcare. Acesul la teren se face direct străzile adiacente ficarei parcele. | |
| Aeriene | Terenurile se încadrează ca regim de înălțime maxim al zonei (P+3, h.max 13m) astfel că nu afectează culoarul de aterizare al avioanelor la viitorul aeroport Ghimbav-Brașov. | |
| Ocuparea Terenurilor: | | |
| Terenul studiat este liber de construcții pe parcelele cad: CAD.105495, CAD.103703, CAD.103702, CAD.103700, CAD.102801, CAD.102802 | | |
| Existent: POT = max.35% | Existent: CUT = max. 1.02 | Existent: $R_h = P + E + M / P + 2E$ |
| Reglementările PUZ-ului pot rezolva următoarele: | 1. Uniformizarea Funcțională pe insulă: Locuințe colective cu parter comercial , 2. Uniformizarea regimului de înălțime: P+3E, 3. Uniformizarea regimului de ocupare a terenului sau coeficinet de utilizare a terenului: POT 45%, CUT 1.62 4. Sistematizarea unitară a terenului, 5. Un țesut urban unitar. | |

| | |
|---|---|
| Echipare Edilitară: | |
| apa-canal | Există în zonă |
| curent electric | Există în zonă |
| gaz metan | Există în zonă |
| telecomunicații | Există în zonă |
| încalzire | Se vor utiliza centrale de apartament. |
| Probleme de Mediu: | |
| Releția cu cadrul natural | Terenurile se află în intravilanul orașului înconjurat de terenuri construite sau pe cale de a fi construite. |
| Evidențierea riscurilor naturale: | Nu se prevăd. |
| Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri în zonă: | Nu se întrevăd |
| valori de patrimoniu ce necesită protecție: | Nu se găsesc în zonă mai aproape de 1300m |
| Evidențierea potențialului turistic: | Existența monumentului de categorie A Biserică Evanghelică Fortificată, viitorul aeroport din localitate, zona industrială cuparcul industrial Ghimbav precum și toată zona cu Poiana Brașov, Orașul Brașov, Orasul Râșnov fac din orașul Ghimbav un nod potențial turistic și de tranzit. |
| Obținurile Populației și ale Administrației Locale: | Proprietarii terenului sunt inițiatorii puz-ului, sunt direct interesați de schimbările propuse în vederea construirii viitoarelor imobile conform P.U.Z.. Intenția acestora a fost adusă la cunoștință publicului prin publicațiile media locale, la avizierele primăriei din localitate. Administrația locală va răspunde cererii beneficiarilor în două faze: Avizul de oportunitate și ulterior Aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z.. |

3. Propuneri de dezvoltare Urbanistică:

Se solicită: Modificare Parțială P.U.Z. nr.10/2014 aprobat prin HCL Nr. 66/29.04.2015.

Se propune amenajarea unei zone cu destinația locuințe colective de mici dimensiuni, locuințe și

funcţiuni complementare locuirii, dotări la nivel de cartier, comerţ, sedii firme şi servicii.

Singura modificare faţă de PUZ-ul anterior se referă la: modificare zonă locuinţe individuale/cuplate în zonă de locuinţe colectivede mici dimensiuni cu regim de înălţime maxim P+3E.

Fundamentare:

Aceste Modificări se fac în baza legii: ordonanţa de guvern nr.27 din 27.08.2008, art.32(1) privind modificarea şi completarea legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismului care prevede întocmire P.U.Z. În baza unui aviz de oportunitate aprobat de Primăria Ghimbav.

Certificat de Urbanism Nr. 375 din 23.11.2018 eliberat de Primaria Orasului Ghimbav

Punerea în acord cu: H.C.L. 67/24.11.2016 (minim 1 loc de parcare de apartament şi 20% vizitatori (minim 1 loc)).

Punerea în acord cu: H.C.L. 87/22.12.2016(minim 25% spaţii verzi)

Punerea în acord cu: H.C.L. 13/28.02.2017 art.2 litera a). (plantarea unui pom fructifer sau arbore / apartament)

Ordinul 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă şi sănătate publică privind mediul de viaţă al populaţiei

Studiu de oportunitate şi raport Primăria Ghimbav 16705/16,11,2018

Legea 350/2001 actualizată

Tema de proiectare Intocmită de Beneficiar,

Studii:

P.U.G. Ghimbav Aprobat, Regulament aferent P.U.G. Ghimbav,

P.U.Z. DN 73B aprobat prin H.C.L. 70/2005, Regulament aferent P.U.Z. DN73B,

P.U.Z. Ansamblu Rezidenţial Ghimbav zonă DN73B între strazile: Margaretei, Genţianei, Crizantemei şi Lacrămioarei aprobat prin HCL 66/29.04.2015, Regulament aferent PUZ.

Valorificarea Cadrului Natural:

Obţinerea tesutului Urban Omogen din punct de vedere densitate, înălţime şi ocupare a terenului.

Cadrul Natural se va îmbunătăţi prin respectarea: H.C.L. 87/22.12.2016(minim 25% spaţii verzi) şi H.C.L. 13/28.02.2017 art.2 litera a). (plantarea unui pom fructifer sau arbore / apartament).

Zonificarea Funcţională:

ZL1 – se pastrează ca în P.U.Z. Ansamblu Rezidenţial Ghimbav zonă DN73B aprobat prin HCL

66/29.04.2015: Zonă Locuinţe individuale / cuplate cu regim de înălţime maxim P+E+M/P+2E, P.O.T. max 35%, C.U.T. max 1.02, H max 10m, **se adaugă:** minim 25% spaţiu verde, minim 1 loc de parcare pentru locuinţe unifamilare cu 3 camere (1 living + 2 dormitoare) sau cu o suprafaţă desfaşurată de până la 180mp, minim 2 locuri de parcare pentru locuinţele unifamilare cu mai mult de 3 camere sau cu o suprafaţă desfăşurată mai mare de 180mp.

ZL2 - se pastrează ca în P.U.Z. Ansamblu Rezidenţial Ghimbav zonă DN73B aprobat prin HCL

66/29.04.2015: Zonă Locuinţe colective cu regim de înălţime maxim P+3E, P.O.T. max 40%, C.U.T. max 1.02, H max 13m, **se adaugă** minim 25% spaţiu verde, 1 loc de parcare/ apartament +20%

vizitatori.

ZL3 – se adaugă prin P.U.Z. Pe zona studiată (existând pe alte insule din cartierul de blocuri) în zonă de locuințe colective de mici dimensiuni cu regim de înălțime maxim P+3E, P.O.T. max 45%, C.U.T. max 1.62, H max 13m, minim 25% spațiu verde, 1 loc de parcare/ apartament +20% vizitatori.

BILANȚ TERITORIAL pentru terenul studiat (suprafață 5678.00 mp (parceta CAD.105495, CAD.103703, CAD.103702, CAD.103700, CAD.102801, CAD.102802)):

| | | ZONE FUNCȚIONALE PE PARCELĂ | EXISTENT | | PROPUȘ | | P.O.T | C.U.T. | Regim de înălțime | Înălțime la coamă |
|---|-----|--|----------------|------------|----------------|-----|-------|--------|-------------------|-------------------|
| | | | Suprafață (mp) | Procente % | Suprafață (mp) | | | | | |
| 1 | ZL1 | Zonă Locuințe Individuale / Cuplate | 5678 | 100 | - | | 35 | 1.02 | P+E+M / P+2E | 10m |
| | | Construcții | 1987 | 35 | - | | | | | |
| | | Circulații Interioare + Parcări | 1703 | 30 | - | | | | | |
| | | Spații verzi amenajate min 25% | 1987 | 35 | - | | | | | |
| 2 | ZL3 | Zonă Locuințe colective de mici dimensiuni | - | - | 5678 | | 45 | 1.62 | P+3E | 13m |
| | | Construcții | - | - | 2586 | 45 | | | | |
| | | Circulații Interioare + Parcări | - | - | 1703 | 30 | | | | |
| | | Spații verzi amenajate min 25% | - | - | 1419 | 25 | | | | |
| 4 | | Total spații verzi | 433.8 | 30 | 1419 | 25 | | | | |
| | | Total zonă studiată | 5678 | 100 | 5678 | 100 | | | | |

Circulația: Străzi suficient de late pentru încărcarea zonei și fac legătura cu Dn 73B ca arteră principală de descărcare. Acesul la teren se face direct din str. Lamâiței. La terenuri adiacente direct din strazile perimetrare insulei.

| Dezvoltarea rețelei edilitare: | | Lucrări necesare: |
|--------------------------------|--|--------------------------------------|
| apa-canal | Există în zonă | Racordare la rețeaua stradală |
| curent electric | Există în zonă | Racordare la rețeaua stradală |
| gaz metan | Există în zonă | Racordare la rețeaua stradală |
| telecomunicații | Există în zonă | Racordare la rețeaua stradală |
| încalzire | Se vor utiliza centrale de apartament. | Racordare la rețeaua internă de gaz. |
| Gospodărie Comunală | Se vor organiza locuri de preluare a deșeurilor menajere care vor fi preluate de serviciul de gunoi al Orașului Ghimbav. | |

Protecția mediului:

Se va respecta ordinul ministrului sănătății 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, Capitolul 1: Norme de Igienă referitoare la Zonele de Locuit.

Art. 4 La stabilirea amplasamentelor cladirilor de locuit se vor preciza amplasamentele următoarelor dotări tehnico-edilitare:

- a) platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectiva a deseurilor menajere, care vor fi amenajate la distanta de minimum 10 m de ferestrele locuintelor, vor fi **imprejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere si vor fi prevazute cu sistem de spalare si sifon de scurgere racordat la canalizare**, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de productie a gunoiului si a ritmului de evacuare a acestuia si vor fi intretinute in permanenta stare de curatenie; platformele pot fi cuplate cu instalatii pentru batut covoare
- c) spatii amenajate pentru gararea si parcare a autovehiculelor populatiei din zona respectiva, **situate la distante de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit; in aceste spatii este interzisa gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum si realizarea activitatilor de reparatii si intretinere auto.**

Propus: 25% din teren spații verzi conform: H.C.L. 87/22.12.2016,

Propus: plantarea unui pom fructifer sau arbore / apartament conform: H.C.L. 13/28.02.2017 art.2 litera a)

Concluzii:

Propunerile se înscriu în prevederile P.U.G. Ghimbav ca zone de locuințe individuale și colective.

| | |
|------------------------------|--|
| Categoria de Intervenție: | schimbarea funcțiunii din locuințe individuale/cuplate în locuințe colective. |
| Priorități de intervenție | ZL1A – se adaugă prin P.U.Z. În zonă de locuințe colective de mici dimensiuni cu regim de înălțime maxim P+2E, P.O.T. max 35%, C.U.T. max 1.02, H max 10m, minim 25% spațiu verde, 1 loc de parcare/ apartament +20% vizitatori |
| Aprecieri ale elaboratorului | Schimbarile aduse prin P.U.Z. Reglementează toate cerințele normelor în vigoare reunindu-le într-un sinfur Regulament. |

Sef de proiect:
Arh. Urb. RaduBarota

Întocmit:
arh .George Bîrsan

