

**MEMORIU GENERAL  
Faza P.U.Z.**

**Foaie de Gardă**

**Identificarea Lucrării:**

**U11/2023 – PUZ Construire Locuinţe şi funcţiuni complementare**

**(între străzile: Genţianei, ½ spre Sânzienei)**

**Întocmire P.U.Z. În vederea construirii de locuinţe colective de mici dimensiuni şi funcţiuni complementare + Hotel Restaurant.**

**Elaborator: Arhitectură Bîrsană S.R.L.**

**Arhitect Urbanist Radu Barota**

**Arhitect George Bîrsan**

**Elaborat în Septembrie 2023**

## **MEMORIU TEHNIC Faza P.U.Z.**

### **Borderou General:**

### **Pisese desenate:**

- 01. Plan de încadrare în zonă,**
- 02. Plan de încadrare în P.U.G.**
- 03. Plan de situație existentă,**
- 04. Plan analiză zonă studiată 1,**
- 05. Plan analiză zonă studiată 2,**
- 06. Reglementări Urbanistice – Zonificare Funcțională,**
- 08. Corelare Topo cu Profil drum acces - NU,**
- 09. Propunere ilustrare urbanistică - NU,**
- 10. Documentar fotografic - NU,**
- 11. Propunere intervenție 3D,**
- 12. Reglementări – Echpare Edilitară, -NU**

### **Piese Scrise:**

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

### **DATE DE RECUNOAȘTERE:**

<b>1. OBIECTUL PROIECTULUI</b>
--------------------------------

Obiectivul Lucrării:	Construire Locuințe și funcțiuni complementare + Hotel Restaurant
Beneficiar:	Birsan George pentru Ergun Gabriela
Amplasament:	Din strada Gențianei spre strada Sânzienei jumătate din parcelă.
Nr. C.F. / Nr.top/cadastral:	C.F. nr.102734
Certificat de urbanism:	Nr. 390 din 17.12.2021 eliberat de Primaria Ghimbav
Proiectant general:	Arhitectura Bîrsană S.R.L.
Proiect numar:	U – 01 /2023
Faza de proiectare:	P.U.Z. (Plan Urbanistic Zonal)

## 2. Stadiul Actual al Dezvoltării:

**Evoluția zonei:** Zona s-a dezvoltat conform P.U.G. nr. 32044/1996/rev.1998 aprobat cu H.C.L. Nr. 12/29.02.2000 cu valabilitate prelungită prin H.C.L. Nr. 113/30.08.2018. cu construcții individuale, cuplate, înșiruite și colective cu respectarea indicilor urbanistici CUT și POT dinspre DN73B (Șoseaua Cristian-Ghimbav actuala str. Bisericii Române) către **DN 73 (Brașov -Cristian)**.

Parcela cu nr. Top: **102734** este liberă de construcții. Terenul este în utilitate agricolă.

### Potențial de dezvoltare:

Datorită cererilor pieței de consum prin creșterea numărului de locuitori al orașului Ghimbav (de la 4700 în 2011 la aprox 8000 în 2023) precum și a cererilor beneficiarilor parcelei studiate, se dorește dezvoltarea zonei. Astfel se propune ca dezvoltare un ansamblu de locuințe cu regim Subsol + Parter + 2Etaje + Mansardă + PodLocuibil.

Această alcătuire o motivăm astfel:

Subsol partial sau total în cazul în care parterul este comercial sau birouri. Subsolul va avea funcțiunea de magazie.

Parterul, în funcție de dorința dezvoltatorului, va avea funcțiunea de locuire sau de comercial.

Etajul 1 și etajul 2 au funcțiunea de locuire.

Mansarda se justifică prin cerința din PUG. Acesta prevede acoperisul clădirilor să fie de tip sarpantă.

Pod locuibil: Șarpanta tradițională în zona Brașov are o pantă de aproximativ 40-55 de grade. În astfel de situații în interiorul anvelopantei se creează un spațiu care deseori poate fi utilizat ca și cameră. Astfel dorim să utilizăm la maxim spațiul interior.

Hotelul / Apartamente în regim hotelier : Deoarece în zona delimitată de DN73 și DN 73B pe teritoriul Orașului Ghimbav nu am indentificat funcțiunea de cazare în regim hotelier și pentru că Orașul se dezvoltă, are un aeroport, este situat în proximitatea Brașovului, a poienii Brașov, a Râșnovului a Branului, considerăm oportun să dezvoltăm și o astfel de funcțiune. Poziționarea acestuia la intersecția străzii Gențianei cu Nufărului (capăt de perspectivă pentru aceasta) și datorită funcțiunii clădirea poate fi un reper urbanistic al zonei. În concluzie propunem regim de înălțime Subsol + Parter + 3E+ Mansardă + Pod Locuibil. Subsolul va avea funcțiunea de Parcare și Magazie, Parterul va avea funcțiunea de restaurant, Etajele vor avea funcțiunea de cazare, Mansarda și podul locuibil vor avea funcțiunea de cazare, sport, divertisment în concordanță cu necesitățile hotelului.

### Încadrarea în zonă și localitate:

Amplasamentul studiat se află în intravilanul Orașului Ghimbav, reglementat cu documentația de urbanism nr. 32044/1996/rev.1998-Faza P.U.G. Aprobată prin H.C.L. nr. 12/29.02.2000 cu valabilitatea prelungită prin H.C.L. nr.113/30.08.2018.

Categoria de folosință a terenurilor: Arabil.

<b>Descrierea terenului:</b>	
Categoria de folosinta	teren extravilan.
Suprafata teren	7000mp
Forma terenului	dreptunghiulară
Dimensiuni	265.97m X 25.90m
Vecinatati	Strazile: Gențianei, agricol cad.107555, agricol cad. 107552, agricol cad.107554

Cai de acces	Accesul pietonal si auto se va realiza din strada Gențianei. Profilul străzii Gențianei este reglementat de P.U.Z.-ul în lucru proiectat de firma KXL Studio S.R.L. La care ni s-a recomandat să-l preluăm.	
Elemente ale cadrului natural:		
Particularitati topografice:	Terenul este relativ plan,	
Particularități geotehnice:	În proces de execuție.	
Particularități Hidrologice	În sondaje nu s-a indentificat apă subterană.	
Adâncimea de îngheț	-1.00m de la cota terenului natural.	
Circulația:		
Auto:	Ne vom racorda la Strada Gențianei. Profilul străzii Gențianei este reglementat de P.U.Z.-ul în lucru proiectat de firma KXL Studio S.R.L. La care ni s-a recomandat să-l preluăm. Profilul este de 2 benzi de 3.50m fiecare. Propunerea noastră se materializează într-un profil pe lungimea parcelei de 6m (3m pe fiecare sens) si un trotuar de 1m. Considerăm că Profilul Străzii va fi modificat si automat lărgit în viitor când se va face un P.U.Z. pe cealaltă parcelă vecină. (cad.107552)	
Aeriene	Terenurile se încadrează ca regim de înălțime astfel că nu afectează culoarul de aterizare al avioanelor la viitorul aeroport Ghimbav-Brașov. Se va respecta avizul Autorității Aeronautice Civile Române prevăzut în Certificatul de Urbanism.	
Ocuparea Terenurilor: Terenul este liber de construcții.		
Existent: POT = 0	Existent: CUT = 0	Existent: Rh = 0
Reglementările PUZ-ului pot rezolva următoarele:	1. Diversificarea funcțională a zonei prin adăugarea următoarelor funcțiuni în afara celei de locuire care este principală: -comerț, servicii, birouri, la parterul locuințelor -restaurant la parterul și/sau etajele superioare ale hotelului -funcțiune de loisir în parcul/zona verde amenajat/ă de aproximativ 700-800 mp. -sport, divertisment în parc și în interiorul hotelului concordantă cu necesitățile lui.	
La nivel de zonă	2. Reglementarea morfo-funcțională a zonei prin marcarea intersecției cu un regim de înălțime mai înalt și cu o funcțiune atipică, dar necesară.	
La nivelul străzii propuse	3. Aliniamentul uniform al imobilelor de locuit. 4. Regimul de înălțime unitar al imobilelor de locuit. 5. Aspect unitar al ansamblului . 6. Reinterpretarea d.p.d.v. urbanistic și arhitectural al parcelei tradiționale săsești ale cărei construcții se dezvoltă vernacular în adâncimea lotului rezultat din parcela agricolă. Toate acestea într-o manieră educată și la scara dată de sit.	
Echipare Edilitară:		
apa-canal	Conform avizului. nr.....	
curent electric	Conform avizului nr.....	
gaz metan	Conform avizului nr.....	
telecomunicații	Conform avizului nr.....	
încalzire	Se vor utiliza centrale de apartament/ centrală comună în funcție de necesități și conform legislației în vigoare. Se vor respecta criteriile NZEB de proiectare.	
Probleme de Mediu:		
Releția cu cadrul natural	Se prevede o suprafață de aproximativ 2080mp de spațiu verde din care peste 700 cu funcțiunea de parc loisir care să asigure oxigenul necesar, Se vor planta 1	

	copac/pom fructifer la fiecare apartament construit.
Evidențierea riscurilor naturale:	Nu se prevăd. Terenul este relativ plat, nu sunt ape în proximitate.
Vecinătăți	În 3 părți ale parcelei se află terenuri agricole. Terenul este perpendicular pe strada Gențianeii în partea de S.V.
valori de patrimoniu ce necesită protecție:	Nu se găsesc în zonă. Se va avea în vedere avizul de la Ministerul Culturii și Identității Naționale conform C.U.
Evidențierea potențialului turistic:	Existența monumentului de categorie A Biserică Evanghelică Fortificată, aeroportul Ghimbav Brașov din localitate, zona industrială cu parcul industrial Ghimbav precum și toată zona cu Poiana Brașov, Orașul Brașov, Orasul Râșnov fac din orașul Ghimbav un nod potențial turistic și de tranzit.
Opțiunile 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, și la avizierele primăriei din localitate. Administrația locală va răspunde cererii beneficiarilor în toate fazele conform legii faze: Inițiere P.U.Z., Avizul de oportunitate și etapa Aprobării PUZ și ulterior Aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z.
Însorire	Se va respecta Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației: –“ART 3 (1) Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1½ ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate. – (2)În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1).“ – în cazul de față poziționarea fațadelor către latura de SSE așa cum exemplificăm în planșa de mobilare precum și în planșa de Propunere intervenție 3D toate camerele sunt orientate SE, S, SV. și beneficiază de lumină directă de minim o oră și jumătate la solstițiul de iarnă.

### 3. Propuneri de dezvoltare Urbanistică:

#### Se solicită:

Se propune dezvoltarea unei zone cu destinația locuințe colective și funcțiuni complementare, dotări la nivel de cartier: comerț, birouri, sedii firme și servicii, hotel restaurant.

În interiorul parcelei delimitată de str. Gențianeii, agricol cad.107555, agricol cad. 107552, agricol cad.107554 se propun următoarele:

ZL1 – zonă predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente), funcțiuni complementare (parter comercial sau birouri sau apartamente) dotări la nivel de cartier, + Hotel restaurant, regim de înălțime max. Sub.+Part.+2Et. +Mans.+PodLoc. pentru locuințe, hotel restaurant: S+P+3E+M+PL;  
POT max 26%, CUT max 0.95, Hmax cornișă 11m la locuințe, Hmax cornișă 14m hotel, Hmax coamă 17,50m la locuințe, Hmax coamă 20,50m la hotel, cu zonă verde minim 29%, minim 1 loc de parcare / apartament + 20% pentru vizitatori.

#### Fundamentare:

Aceste Modificări se fac în baza legii: ordonanța de guvern nr.27 din 27.08.2008, art.32(1) privind modificarea și completarea legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului care prevede întocmire P.U.Z. În baza unui aviz de oportunitate cu nr 11/03/25.07.2019 aprobat de Primăria Orașului Ghimbav.

Certificat de Urbanism Nr. 390 din 17.12.2021 eliberat de Primaria Orașului Ghimbav.

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

1 loc)).

Punerea în acord cu: H.C.L. 87/22.12.2016(minim 25% spații 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 și sănătate publică privind mediul de viață al populației

Legea 350/2001 actualizată

Tema de proiectare Intocmită de Beneficiar,

**Studii:**

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

**Valorificarea Cadrului Natural:**

Obținerea tesutului Urban Omogen din punct de vedere densitate, înălțime și ocupare a terenului.

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

**Zonificarea Funcțională:**

ZL1 – zonă predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente), funcțiuni complementare (parter comercial sau birouri sau apartamente) dotări la nivel de cartier, + Hotel restaurant, regim de înălțime max. Sub.+Part.+2Et. +Mans.+PodLoc. pentru locuințe, hotel restaurant: S+P+3E+M+PL;

POT max 26%, CUT max 0.95, Hmax cornișă 11m la locuințe, Hmax cornișă 14m hotel, Hmax coamă 17,50m la locuințe, Hmax coamă 20,50m la hotel, cu zonă verde minim 29%, minim 1 loc de parcare / apartament + 20% pentru vizitatori.

**BILANȚ TERITORIAL pentru parcelele studiate: (suprafață 7000.00 mp compusă din parcela CAD.102734(libă de construcții)):**

	ZONE FUNCȚIONALE PE PARCELĂ	EXISTENT		PROPUȘ		P.O. T	C.U. T.	Regim de Înălțime	Înălțime la coamă
		Suprafață (mp)	Procent e %	Suprafață (mp)	Procent e %				
1	A0	Extravilan arabil	7000	100	-	-	0	0	-
		construcții	0	0	-	-			
		Circulații Interioare + Parcări	0	0	-	-			
		Spații verzi amenajate min 25%	0	0	-	-			
2	ZL1	Zonă Locuințe colective de mici dimensiuni	-	-	7000	100	26	1	17.50m
		Construcții	-	-	1820	26			20.50m
		Circulații Interioare + Parcări	-	-	3116.05	44.51			
		Spații verzi amenajate min 25%	-	-	2030	29			
		Platforma Gunoș Menajer			33.95	0.48			
4		Total spații verzi	-	-	2030	29			
		Total zonă studiată	7000	100	7000	100			

**Circulația:** Străzi suficient de late pentru încărcarea zonei și fac legătura cu Str. Gențianeș ca arteră principală de descărcare. Acesul la teren se face direct din strada perpendiculară Gențianeș reglementată de P.U.Z. ul Firmeș KXL Studio S.R.L. care a gestionat strada Gențianeș astfel:

- Trotuare de 1.5m + zonă verde lăţime 1m + 3.5m circulaţii auto şi simetric pe cealaltă parte a străzii.
- Amenajarea Circulaţiilor interioare au fost gândite ca funcţionale pentru o perioadă de 3-5ani până cand se va concepe un P.U.Z. şi pe cealaltă parte a străzii care va permite ca circulaţia auto şi pietonală să se dezvolte. Astfel avem un drum cu lăţime de 6m compus din două sensuri de circulaţie (3+3m) şi un trotuar minim de 1m. DACĂ P.U.Z.-ul adiacent va prevedea în oglindă o lăţime de 7m a străzii rezultatul va fi o stradă de 14m care va putea beneficia de piste de biciclete si zonă verde adiacentă.
- La capătul lotului se prevede un drum paralel cu strada Genţianeii care va servi la întoarcerea autovehiculelor până când se va continua ca în exemplu de P.U.Z. din strada Nufărului adică va fi o stradă paralelă cu str. Genţianeii.

Dezvoltarea reţelei edilitare:		Lucrari necesare:
apa-canal	Există în zonă datorită dezvoltării de pe strada Nufărului. Există în zonă Conform Aviz nr.....	Alimentarea cu Apă: de la reţeaua stradală de pe strada ..... Canalizarea menajeră: în reţeaua de canalizare PVC de .....mm. Canalizarea Pluvială: Apele pluviale impurificate (carosabil+parcări) vor fi preluate de rigole de colectare şi cămine de canalizare şi vor fi deversate în reţeaua de colectare care aparţine oraşului Ghimbav.
curent electric	Există în zonă datorită dezvoltării de pe strada Nufărului. conform Aviz nr. ....	Racordare la reţeaua stradală Conform planului primit de la SDEE – BV se observă că pe strada
metan	Există în zonă datorită dezvoltării de pe strada Nufărului. Aviz nr.....	Racordare la reţeaua stradală (conductă GH RPPE) care trece de-a lungul străzii Genţianeii
telecomunicaţii	Există în zonă datorită dezvoltării de pe strada Nufărului.	Racordare la reţeaua stradală
încalzire	Se vor utiliza centrale de apartament.	Racordare la reţeaua internă de gaz.
Gospodărie Comunală	Se vor organiza locuri de preluare a deşeurilor menajere care vor fi preluate de serviciul de gunoi conform contractelor ulterioare.	

#### Protecţia mediului:

Se va respecta ordinul ministrului sănătăţii 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă şi sănătate publică privind mediul de viaţă al populaţiei, Capitolul 1: Norme de Igienă referitoare la Zonele de Locuit. Art. 4 La stabilirea amplasamentelor clădirilor de locuit se vor preciza amplasamentele următoarelor dotări tehnico-edilitare:

a) platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deşeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanţa de minimum 10 m de ferestrele locuinţelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere şi vor fi prevăzute cu sistem de spălare şi sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoierului şi a ritmului de evacuare a acestuia şi vor fi întreţinute în permanenţă stare de curăţenie; platformele pot fi cuplate cu instalaţii pentru batut covoare.

c) spaţii amenajate pentru gararea şi parcare autovehiculelor populaţiei din zona respectivă, situate la distanţe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spaţii este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum şi realizarea activităţilor de reparaţii şi întreţinere auto.

Propus: 29% din teren spaţii 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:**

Propunerea se înscrie ca o prelungire a PUG Ghimbav

Categoria de Intervenție:	<b>Întocmire P.U.Z. În vederea construirii de locuințe colective de mici dimensiuni și funcțiuni complementare + Hotel Restaurant.</b>
Priorități de intervenție	ZL1 – zonă predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente), funcțiuni complementare (parter comercial sau birouri sau apartamente) dotări la nivel de cartier, + Hotel restaurant, regim de înălțime max. Sub.+Part.+2Et.+Mans.+PodLoc. pentru locuințe, hotel restaurant: S+P+3E+M+PL; POT max 26%, CUT max 0.95, Hmax cornisă 11m la locuințe , Hmax cornisă 14m hotel, Hmax coamă 17,50m la locuințe , Hmax coamă 20,50m la hotel, cu zonă verde minim 29%, minim 1 loc de parcare / apartament + 20% pentru vizitatori.
Aprecieri ale elaboratorului	P.U.Z.-ul Reglementează o dezvoltare urbanistică conformă dorințelor beneficiarului și a regulilor de urbanism, încercând să ofere viitorilor beneficiari ai locuințelor respective un mod de locuire în condiții sigure, cu asigurarea a cat mai multor facilități pe o arie cât mai mică de deplasare. Totodată reglementează toate cerințele normelor în vigoare reunindu-le într-un singur Regulament.

Sef de proiect:  
Arh. Urb. RaduBarotaÎntocmit:  
arh .George Bîrsan
