

Catre
PRIMARIA MUNICIPIULUI GHIMBAV,

Subsemnatul Sc Livio-Dario SRL,
prin proiectant – Agentie de Arhitectura si Design ADA Srl, Brasov,
va solicita acordul in vederea intocmirii Plan Urbanistic Zonal pentru:
Construire Sediu Firma si Spatii Servicii - Depozitare, pe amplasamentul din judetul Brasov, oras
Ghimbav, Calea Brasovului nr. 13 ,Nr. Cad. 107999.
conform documentatiei de obtinere a Avizului de Oportunitate PUZ elaborata de Agentie de Arhitectura si Design
ADA Srl.

Agentie de Arhitectura si Design ADA Srl, Brasov

Pentru SC LIVIO-DARIO SRL



DOCUMENTATIE PENTRU EMITEREA AVIZULUI DE OPORTUNITATE

Plan Urbanistic Zonal

Construire Sediu Firma si Spatii Servicii - Depozitare

Judetul Brasov, oras Ghimbav, Calea Brasovului nr. 13, Nr. Cad. 107999,

BENEFICIARI: SC LIVIO-DARIO SRL

BORDEROU PARTI SCRISE SI DESENATE

PIESE SCRISE

- Foaie de capat
- Cerere
- CUI Firma
- Borderou general
- Imputernicire
- CI Imputernicit
- Certificat de Urbanism nr. 188 din 25.05.2023
- Extras de Plan Cadastral
- Extras CF
- Tema PUZ
- Memoriu tehnic justificativ arhitectura
- Memoriu tehnic instalatii

PIESE DESENATE

1. PLANSE

1.1	INCADRAREA IN TERITORIU – Extras din P.U.G. JUDETUL BRASOV	U.0
1.2	INCADRAREA IN ZONA / FOTOPLAN	U.1
1.3	SITUATIA EXISTENTA – ZONIFICARE, DISFUNCTIONALITATI	U.2
1.4	PROPUNERI URBANISTICE	U.3
1.5	PROPUNERI URBANISTICE – TEREN STUDIAT	U.4

Intocmit

arh. MARA PACHIDE-TARIC

Urbanism

arh. NICOLAE TARIC

OBTINERE AVIZ DE OPORTUNITATE – PLAN URBANISTIC ZONAL

DATE DE IDENTIFICARE A OBIECTIVULUI DE INVESTITII:

- Proiect: **Construire Sediu Firma si Spatii Servicii - Depozitare**
- Amplasament: oras Ghimbav, str. Calea Brasovului nr. 13, Nr. Cad. 107999, jud. Brasov
- Beneficiar: SC LIVIO-DARIO SRL
- Faza de proiectare : **P.U.Z.**
- Nr. proiect : **1523 / 2023**

DATE GENERALE

Prezenta documentatie are ca scop obtinerea Avizului de Oportunitate in vederea intocmirii Planului Urbanistic Zonal pentru terenul situat in oras Ghimbav, str. Calea Brasovului nr. 13, nr. cad 107999, jud. Brasov si va prezenta instrumentul de lucru necesar atat administratiei locale, cat si beneficiarilor, pentru realizarea investitiei pe care o propun pe terenul aflat in proprietate.

Documentatia ce se va intocmi va stabili, dupa o analiza detaliata din toate punctele de vedere, reglementarile urbanistice referitoare la suprafete minime construibile ale parcelei, zonele de amplasare ale constructiilor si functiunile acestora, circulatiile in interiorul parcelei, alinieri ale cladirilor fata de caile de comunicatie existente, alinierile fata de limitele parcelelor invecinate, posterioare si laterale, regimul de inaltime al constructiilor, procentul de ocupare a terenului si coeficientul de utilizare a terenului, aspecte arhitecturale si edilitare.

Sursele documentare ce se vor utiliza:

- Planuri cadastrale si topografice;
- Certificat de Urbanism nr. 188 din 25.05.2023 emis de Consiliu Judetean Brasov
- Prevederile PUG oras Ghimbav – jud. Brasov;
- Elemente de recunoastere a terenului;
- Date preliminare obtinute de la furnizorii de utilitati;
- Date preliminare furnizate de CNAIR SA – DRDP Brasov;

SITUAREA ZONEI STUDIAE IN CADRUL ORASULUI GHIMBAV

Zona ce se va studia prin P.U.Z., in suprafata de 10.424 m², este situata in intravilanul orasului Ghimbav, cu acces din str. Calea Brasovului nr. 13, zona sudica a orasului Ghimbav (partea stanga a DN1), si cuprinde parcela aflata in proprietatea beneficiarului.

DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI, VECINATATI

Parcela, in suprafata de 10.424 m² conform extras CF, se afla in intravilan si are categoria de folosinta curti constructii si arabil. In jurul terenului nu sunt executate constructii, cel putin in imediata vecinatate. Parcela este ocupata de constructii pe treimea vestica, iar pe cea estica este libera de constructii, fara declivitate notabila, si are urmatoarele vecinatati:

- Vest – proprietati private, nr. cad. 107593; PUZ in curs de finantare – tema parc industrial
- Est – proprietati private, nr. cad. 100498;
- Nord – proprietati private, nr. cad. 102995, 104782, cale ferata Brasov - Sibiu
- Sud – DN1 – Calea Brasovului

Suprafata totala ce se va analiza este de 15.000 m² (1,5 ha), si cuprinde parcela de 10.424 m² ce face obiectul principal al PUZ-ului si vecinatatile imediate, avandu-se in vedere studierea relatiei parcelei cu aceste vecinatati.

SITUATIA EXISTENTA DIN PUNCT DE VEDERE AL DEZVOLTARII IN TIMP SI PROPUNERI

Terenul studiat, conform Certificat de Urbanism nr. 188 din 25.05.2023 este in intravilanul localitatii Ghimbav, jud Brasov, identificat cu CF nr. 107999.

Potentialul de dezvoltare este sustinut de investitii in derulare in viitoare parcuri industriale, investitii in Zona Metropolitana Brasov - transport, modernizare scoli, sport-agrement.

Terenul studiat este imprejmuit complet si accesul auto si pietonal existent se face din DN 1 (mai sus mentionat).
Utilitati existente in zona: apa curenta, curent electric retea nationala, conducta gaze naturale.

Pentru a valorifica terenul la potentialul sau maxim, beneficiarul doreste reconditionarea imobilelor existente si executia planului de investitie necesar pentru obtinerea / livrarea obiectivului de a dezvolta un Centru Industrial Mixt - Sediul Firma si Spatii Servicii – Depozitare, avand in componenta mai multe functiuni / activitati.

Conform temei de proiectare anexate, se doreste dezvoltarea urmatoarelor functiuni:

- Executie constructie tip Garaj Auto
- Reconditionare constructii existente
- Construire Imobil Sediul tip Birouri
- Construire Hale Depozitare

SITUATIA EXISTENTA DIN PUNCT DE VEDERE FUNCTIONAL, AL STARII CLADIRILOR SI REGIMULUI DE INALTIME SI DISFUNCTIONALITATI

Domeniu	Disfunctionalitati	Prioritati
Accese si circulatii carosabile	Accesul in parcela din DN1 este amenajat provizoriu	Crearea accesului principal in parcela din DN1 conform normelor legale, etapizat, tinand cont de categoria drumului; Corelare cu PUZ adiacent aprobat.
Fondul construit si utilizarea terenului	Constructii cu si fara acte, conform CF	Stabilirea parametrilor pentru dezvoltarea investitiei propuse, conf. Tema proiectare
Spatii verzi	Lipsa spatiilor verzi amenajate	Crearea unei zone verzi de separare a functiunilor in parcela; Amenajarea si plantarea terenurilor neocupate de constructii, circulatii sau trotuare;

Terenul studiat, conform Certificat de Urbanism nr. 194/ 26.08.2022 este in intravilanul localitatii Ghimbav, jud Brasov, identificat cu CF nr. 107999.

Potentialul de dezvoltare este sustinut de investitii in derulare in viitoare parcuri industriale, investitii in Zona Metropolitana Brasov - transport, modernizare scoli, sport-agrement.

Terenul studiat este imprejmuit complet si accesul auto si pietonal existent se face din DN 1 (mai sus mentionat).
Utilitati existente in zona: apa curenta, curent electric retea nationala, conducta gaze naturale.

Pentru a valorifica terenul la potentialul sau maxim, beneficiarul doreste reconditionarea imobilelor existente si executia planului de investitie necesar pentru obtinerea / livrarea obiectivului de a dezvolta un Centru Industrial Mixt - Sediul Firma si Spatii Servicii – Depozitare, avand in componenta mai multe functiuni / activitati.

Conform temei de proiectare anexate, se doreste dezvoltarea urmatoarelor functiuni:

- Executie constructie tip Garaj Auto
- Reconditionare constructii existente
- Construire Imobil Sediul tip Birouri
- Construire Hale Depozitare

STABILITATEA TERENULUI

Stabilitatea, atat generala cat si locala este asigurata in contextul actual. Nu se semnaleaza fenomene de instabilitate active sau stabilizate. Amplasamentul nu este inundabil sau supus viiturilor.

Avand in vedere amplasarea constructiilor, se vor efectua calcule, privind verificarea stabilitatii pe suprafete circular cilindrice, conform prevederilor normativelor in vigoare. Prin amplasarea cladirilor nu se afecteaza lucrari de sistematizare, drenare sau consolidare a terenului, nu se afecteaza stabilitatea zonei si nu se fac modificari in directiile preferentiale de curgere a apelor subterane.

In orice situatie se vor intocmi studii geotehnice pe amplasament.

LEGATURA ZONEI P.U.Z. CU ORASUL GHIMBAV

Zona studiata, raportata la relatia cu orasul Ghimbav, se afla in localitatea Ghimbav, Calea Brasovului nr. 13, cu acces din DN1, in sensul iesirii spre Brasov pe partea stanga.

ECHIPAREA EDILITARA A ZONEI

Pentru studiul posibilitatilor de echipare edilitara necesar construirii si functionarii investitiei propuse, si pentru identificarea traseelor retelelor existente, se vor obtine de la regiile furnizorilor de utilitati, toate avizele necesare pentru intocmirea PUZ si se va tine seama de conditiile impuse de acestea.

Conform situatiei existente confirmate, utilitatile existente pe amplasament sunt: apa curenta, curent electric retea nationala, conducta gaze naturale.

SITUATIA JURIDICA A TERENULUI STUDIAT

La data intocmirii prezentei documentatii pentru obtinerea Avizului de Oportunitate, din punct de vedere juridic, terenul, in suprafata de 10.424 m², aferent PUZ, este proprietate privata, aflat in proprietatea beneficiarului SC LIVIO-DARIO SRL, conform extrasului CF pentru Nr. Cad. 107999

Terenul are folosinta actuala: - teren arabil, curti constructii

Destinatia zonei, conform PUG in curs de elaborare:

- Intravilan

Terenul nu se afla in zone protejate.

Terenul studiat este delimitat de urmatoarele vecinatati:

- o Nord – proprietati private nr. cad. 102995
nr. cad. 104782
cale ferata Brasov - Sibiu
- o Est – proprietati private nr. cad. 100498
- o Sud – Drum National DN1 – Calea Brasovului
- o Vest – proprietati private nr. cad. 107593
PUZ in curs de finantare – tema parc industrial

Documentatia de urbanism se coreleaza cu prevederile planurilor urbanistice anterior aprobate, in concordanta cu functiunile existente, cu vecinatatile imediate si cu solicitarile populatiei.

OCUPAREA TERENURILOR

ZONA STUDIATA cuprinde:

- Suprafata teren: 10424 mp
- Suprafata construita existenta: 627 mp
- Suprafata construita propusa: 1983 mp
- Suprafata circulatii carosabile: 5000 mp
- Suprafata spatii verzi: 4800 mp

GRADUL DE OCUPARE CU FOND CONSTRUIT:

- Pe teren exista 3 constructii.

Cercetarea fondului construit adiacent zonei studiate, scoate in evidenta cateva caracteristici importante ale sale:

- functia preponderent servicii, mica industrie, birouri
- densitatea populatiei si fondul construit in zona reglementata sunt sub nivelul mediu;

PROPRIETATEA TERENURILOR

- Terenurile proprietate privata a persoanelor fizice si juridice: - 10424 mp

PRECIZARI REFERITOARE LA INTOCMIREA REGULAMENTULUI URBANISTIC

Prin Regulamentul de Urbanism, se vor stabili si zonificarile functionale, aliniamentele, alinierile, zonele construibile, distantele fata de vecinatati si intre cladirile propuse pe amplasament, tratarea plastica a fatadelor, modul de imprejmuire a parcelei si echiparea edilitara.

Principalii indicatori urbanistici propusi sunt:

Regimul de inaltime: P, P+1E, P+2E, diferentiat pe zonele functionale propuse;

Inaltime maxime, diferentiate pe zonele functionale, - limita impusa de Autoritatea Aeronautica Civila;

P.O.T. = 30%, conform PUZ elaborat / aprobat;

C.U.T. = 0,6 – 1,2, diferentiat pe zonele functionale si regimul de inaltime.

Dezvoltarea se propune dupa model parc (agro)industrial. Constructiile vor fi in regim parter (partial parter+etaj1-2, pentru destinatiile administrative/ birouri), cu structuri constructive mixte. Volumetriile vor asigura o imagine unitara si reprezentativa ansamblului.

In incinta se vor amplasa retele de utilitati cu anexe aferente, administrate unitar si va fi amplasat un bazin de retentie ape pluviale, pentru intretinerea spatiilor verzi.

Circulatia propusa: Accesul principal va fi solicitat si detaliat din DN1 / Brasov – Sibiu, ce se va realiza etapizat pentru conformarea acestuia la DN1, cu o etapa ulterioara de construire a unui drum colector. In interiorul parcelei, se propune o circulatie majora si circulatii suplimentare, pentru a asigura accese, aprovizionare, interventie, locuri parcare autoturisme si camioane, autocare, si in perspectiva unei parcelari ulterioare posibile, in functie de posibilitatile si oportunitatile investitionale; totul va fi dimensionat la capacitatea investitiei / investitiilor.

BILANT TERITORIAL - ZONA STUDIATA

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
ZI - Zona Industrie - hale depozitare	-	-	1480	14,20
ZSP - Zona Spalatorie auto	-	-	250	2,50
ZA - Zona Administrativă - birouri	-	-	240	2,30
ZE - Zona existenta – pensiune si spalatorie	678	6,50	678	6,50
ZC - Zona circulații carosabile și parcări	5000	48,00	5380	52,00
ZV - Zona verde	4800	46,00	2400	23,00
TOTAL ZONA STUDIATA	10424	100	10424	100

PRINCIPALII INDICI URBANISTICI MAXIMALI PROPUȘI:

ZONE FUNCTIONALE	P.O.T. (%)	C.U.T.	H.max. (m)	Regim de inaltime
ZI - Zona Industrie - hale depozitare	14,2	0.001	15,0 12,0	P P
ZSP - Zona Spalatorie auto	2,4	0	10,0	P
ZA - Zona Administrativă - birouri	2,3	0	15,0	P+E

DESCRIEREA COSTURILOR SUPTATE

Toate costurile generate de investitia propusa pe amplasament (asigurarea utilitatilor necesare, proiectare si asistenta tehnica, constructii si utilaje, organizare de santier) vor fi suportate exclusiv de investitorul privat, respectiv beneficiarul investitiei, SC LIVIO-DARIO SRL.

RECOMANDARI CU CARACTER GENERAL

Documentatia PUZ se va intocmi cu respectarea Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul cadru – *Planul Cadru al Planului Urbanistic Zonal*, aprobat prin Ordinul MLPAT 37/ 2000, Legea 50/1991 cu toate completarile si

modificarile in vigoare, Legea 190/ 2013, precum si Ordinul 326/ 21.08.2001 al Ministerului Agriculturii, Alimentatiei si padurilor si metodologia de scoatere a terenurilor din circuitul agricol.

Beneficiarul va obtine toate avizele necesare potrivit legislatiei in vigoare.

Utilizatorul PUZ-ului, respectiv Primaria Ghimbav, va urmari punerea in practica a prevederilor documentatiei PUZ avizate si a precizarilor specificate in avizele ce se vor obtine.

PROTECTIA MEDIULUI

DIMINUAREA PANA LA ELIMINARE A SURSELOR DE POLUARE (EMISII, DEVERSARI, ETC.)

Nu este cazul.

PREVENIREA PRODUCERII RISCURILOR NATURALE

Nu este cazul.

EPURAREA SI PREPARAREA APELOR UZATE

Pe amplasamentul studiat nu se vor defasoara activitati poluante, prin urmare nu sunt necesare masuri de epurare. Beneficiarul va asigura canalizarea apelor uzate prin mijloace proprii, pe amplasament. In baza unui contract de prestari servicii cu o societate specializata in servicii de salubritate va fi asigurata preluarea apelor uzate si transportarea acestora la o statie de epurare in functiune.

DEPOZITARE CONTROLATA A DESEURILOR

Se propune in amenajarea incintei, la limita sa in imediata vecinatate a drumului public, a unei platforme pentru pastrarea pubelelor destinate colectarii si depozitarii deeurilor menajere, presortate pe categorii, in vederea recuperarii si reciclarii lor

RECUPERAREA TERENURILOR DEGRADATE

Gradul de degradare a terenului pe amplasament este mic astfel incat, nu sunt necesare masuri de recuperare a acestora. Dupa realizarea obiectivului, vor fi necesare masuri permanente de intretinere a spatiilor plantate, a amenajarilor din incinta, astfel incat sa nu se produca degradari importante ale terenului.

ORGANIZAREA SISTEMELOR DE SPATII VERZI

Odata cu realizarea obiectivului din prezenta documentatie si finalizarea celor aflate in curs de executie in zona, in baza autorizatiilor de construire emise de Primaria Feldioara, se va avea in vedere amenajarea si plantarea terenurilor neocupate de circulatii sau trotuare.

PROTEJAREA BUNURILOR DE PATRIMONIU PRIN INSTITUIREA DE ZONE PROTEJATE

Se vor respecta toate recomandarile si obligatiile specificate in Avizul Ministerului Culturii si Cultelor, prin Directia Judeteana pentru Cultura Brasov.

REFACEREA PEISAGISTICA SI REABILITARE URBANA

Odata cu realizarea obiectivului din prezenta documentatie si finalizarea celor aflate in curs de executie in zona, in baza autorizatiilor de construire emise de Primaria Feldioara, se va avea in vedere refacerea tuturor plantatiilor - atat cele publice cat si cele din incinta proprietatilor particulare distruse cu ocazia lucrarilor de executie.

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

LISTAREA OBIECTIVELOR DE UTILITATE PUBLICA

In zona studiata nu exista obiective de utilitate publica

TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENULUI

Terenurile proprietate privata a persoanelor fizice si juridice: - 10.424 mp

Intocmit
arh. MARA PACHIDE-TARIC

Urbanism
arh. NICOLAE TARIC