

MEMORIU GENERAL P.U.Z.

INTOCMIRE P.U.Z. -LOCUINTE INDIVIDUALE, LOCUINTE CUPLATE, LOCUINTE COLECTIVE, DOTARI, SERVICII, FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DRUMURI DE ACCES JUD. BRASOV, ORASUL GHIMBAV, EXTRAVILAN

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea proiectului: INTOCMIRE P.U.Z. -LOCUINTE INDIVIDUALE, LOCUINTE CUPLATE, LOCUINTE
COLECTIVE, DOTARI, SERVICII, FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DRUMURI DE
ACCES

Faza: **P.U.Z. - PLAN URBANISTIC ZONAL**

Proiectant: **S.C. URBAN PLANNER HGM S.R.L. Brasov**

Initiator: **TEODORESCU VLAD MIHAI**

Numar proiect: **NR.2/2021**

1.2. OBIECTUL LUCRARIII

Solicitari ale temei de proiectare:

Prin prezenta documentatie, initiatorii PUZ, doresc schimbarea destinatiei terenului arabil extravilan, pentru dezvoltarea unui ansamblu rezidential, atat cu locuire colectiva de dimensiuni mici (maxim P+1+M), cat si locuire individuala, in regim de construire izolat si/sau cuplat-cu regim de inaltime maxim P+1+M , ansamblu caruia sa se alature si functiuni complementare comerciale, de recreere, functiuni care sa valorifice corespunzator potentialul amplasamentului, mai ales ca zona se dezvolta in acest sens, fiind deja dezvoltate ansambluri de locuinte individuale, colective si dotari complementare in imediata vecinatate.

Scopul documentatiei de fata este:

- **INSERTIA IN TESUT URBAN A UNUI ANSAMBLU DE LOCUINTE CU DOTARI AFERENTE**
- **REALIZAREA UNEI TRAME STRADALE MODERNE, PRIN PROPUNEREA DE LEGATURI DE TRAFIC CU TRAMA STRADALA EXISTENTA**
- **REALIZAREA UNUI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM SI A UNEI ZONIFICARI, CU REGULI SPECIFICE ZONELOR REZIDENTIALE CU DOTARILE AFERENTE**

Obiectivul lucrării îl constituie elaborarea unor reglementări urbanistice integrate care să orienteze dezvoltarea din punct de vedere urbanistic a zonei și pregătirea procesului de investiții.

Lucrarea va stabili obiectivele, prioritățile și reglementările de urbanism, cu precizarea următoarelor elemente:

- Stabilirea imaginii spațial – configurative a zonei, în interiorul ei și în relație cu vecinătățile ;
- Valorificarea potențialului maxim al zonei;
- Stabilirea funcțiunilor potențiale și refuncționalizarea zonei pentru teritoriul avut în vedere în ansamblul lui;
- Crearea unui reper în ceea ce privește locuirea, în corelare cu investițiile învecinate
- Stabilirea condițiilor tehnice și urbanistice de ocupare a terenului – POT maxim, CUT maxim, Rm_h (regim maxim de înălțime) – condiții care să asigure investiții rentabile în zonă
- Integrarea în sistemul general de circulație, stabilirea tramei stradale care să asigure funcționalitatea zonei și a terenului care a generat PUZ;
- Evaluarea necesarului de utilități, capacitate și trasee care să satisfacă nevoile de dezvoltare propuse prin reglementările urbanistice și serviciile impuse de aceste trasee.

Terenurile ce au inițiat prezentul PUZ, au o suprafață de 72800.00mp, având CF nr. 102572, 102856, 102852, 102284. Zona propusă pentru a fi reglementată prin prezentul PUZ, este delimitată astfel:

- La Nord-Est– De 308/2-domeniu public
- La Sud-Est – nr. Cad. 106351-proprietate privată cu PUZ aprobat pentru zona de locuințe
- La Nord-Vest –nr. Cad. 102577-proprietate privată - extravilan
- La Sud-Vest – De 309-domeniu public

Suprafața totală propusă a se reglementa prin prezentul PUZ, este de 72800.00mp.

Consecințe economico sociale:

Proгноzele investitorilor se bazează pe faptul că proprietățile sunt gestionate și comercializate profesional, pe parcursul funcționării zonelor funcționale propuse.

Principalele avantaje ale acestei investiții pentru comunitatea locală sunt:

- Crearea de locuri de muncă
- Crearea de locuințe cu un maxim de confort
- Taxe și impozite plătite către bugetul local
- Poziționare și accesibilitate foarte bune
- Crearea unui cartier reper din punct de vedere arhitectural, dar și funcțional, orașul Ghimbav fiind în continuă dezvoltare
- Proximitatea cu zone de recreere și cumpărături-zona Bartolomeu din mun. Brașov
- Potențial de a atrage clienți de afaceri (grupuri organizate) datorită locației aflate în proximitatea Brașovului
- Dezvoltarea zonelor de recreere și comunitare (zone verzi amenajate, locuri de joacă)
- Crearea de legături de trafic

Categorii de costuri:

Costurile prezentei investitii vor fi suportate de catre investitori privati, in ceea ce priveste infrastructura edilitara, rutiera, construirea cladirilor, amenajarea si intretinerea spatiilor comunitare rezultate, a zonelor pietonale si carosabile private.

Lucrarile de amenajare si modernizare a drumurilor propuse (carosabile si pietonale), pe profilele stradale aferente PUZ, iluminatul public si lucrarile de extindere ale iluminatului public (conform pieselor desenate), se vor efectua de catre investitori, pe cheltuiala acestora, pe terenurile dezmembrate in acest sens. Retelele edilitare prevazute, indiferent de modul de finantare, vor intra in proprietate publica, conform Art. 29 din HG 525/96.

Necesitatea realizarii unui cartier residential reper:

Localitatea Ghimbav este poziționată în imediata proximitate a municipiului Brasov, oras în centrul țării, la intersecția principalelor artere rutiere Est-Vest și Nord-Sud. Din acest punct de vedere, atat orașul Brașov cat si zona metropolitana, din care face parte si orasul Ghimbav, reprezintă un punct de atracție atât pentru locuitorii lui, cat si pentru cei din tara.

Localizarea proprietății reprezintă un atu important pentru atragerea viitorilor locuitori si/sau investitori, proprietatea beneficiază de o vizibilitate foarte bună fiind amplasată într-o poziție foarte bună din punct de vedere al localizării, cu acces facil catre centrul Brasovului, catre centura ocolitoare si catre iesirea spre Bucuresti.

La fundamentarea oportunității acestei investiții am avut în vedere si faptul ca, in zona terenurilor studiate, sunt dezvoltari rezidentiale, astfel definindu-se o zona dezvoltata din punct de vedere urbanistic, dar si faptul ca, zona Brașovului, prin orasul Ghimbav, va beneficia de avantajele unui aeroport internațional.

1.3 SURSE DOCUMENTARE

- certificatul de urbanism nr. 47 din 02.03.2022
- regulamentul PUG al orasului Ghimbav, aprobat cu HCL 12/2000
- lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu PUZ-ul de fata (studiul geotehnic, ridicarea topografica, studiul pedologic, studiul de solutie pentru alimentare cu energie electrica, studiu erheologic)

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Pe terenurile studiate, din extravilanul localitatii, nu s-au inaintat investitii.

Conform PUG Ghimbav, aprobat cu HCL 12/2000, terenurile studiate nu sunt reglementate urbanistic, avand categoria de folosinta arabil extravilan.

2.2 INCADRAREA IN LOCALITATE

Perimetrul studiat se află cu front la doua drumuri de exploatare, De 308/2 si De 309.

In partea de nord a zonei analizate, se află dezvoltari rezidențiale de locuințe unifamiliale si colective, cu dotarile complementare aferente. In partea de Sud, se afla o dezvoltare rezidentiala-cu PUZ aprobat, avand ca beneficiari, societatea Nym House.

In partea de Est, terenurile nu sunt reglementate urbanistic, in mare parte, regasindu-se terenuri arabile extravilane. Fata de biserica fortificata din centrul orasului, terenul se afla la o distanta de 1500.00m.

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Din punct de vedere al cadrului natural, amplasamentul are vedere atat spre muntii Piatra Craiului cat si spre Tampa.

Cadru natural.

Zona propusa de studiu, prin PUZ, are o forma regulata cu o suprafata totala de 72800.00 mp.

Riscuri naturale.

Zona nu prezinta riscuri naturale (alunecari de teren, inundatii, cutremure).

Conform studiului geotehnic anexat documentatiei, terenul nu prezinta probleme.

Monumente ale naturii.

In zona nu sunt monumente ale naturii.

2.4 CIRCULATIA

Fronturile catre drumurile de exploatare, au o lungime in jur de 135.00 metri. Accesul catre teren este asigurat de De309 si De308/2, drumuri propuse pentru modernizare in documentatiile PUZ invecinate, aprobate anterior. Acestea comunica cu drumul national DN73B, apoi cu DN1.

Terenul studiat este deservit deci, de drumuri publice ce au legatura cu artere de circulatie majore.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

Terenurile reglementate in prezentul studiu (CF 102852-25000mp, CF 102856 – 5800mp, CF 102572 – 30000mp, CF 102284-12000mp), au o suprafata de 72800.00mp, suprafata ce a si initiat documentatia de fata, avand la baza, certificatul de urbanism eliberat de catre Primaria Ghimbav, cu nr. 47 din 02.03.2022.

ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT-ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

Destinatia cladirilor

In zona terenului studiat exista constructii cu functiunea de locuire unifamiliala si colectiva, constructii cu functiuni complementare, servicii, comert, turism, recreere, alimentatie publica.

Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar.

Vecinatati:

- La Nord-Est– De 308/2-domeniu public
- La Sud-Est – nr. Cad. 106351-proprietate privata cu PUZ aprobat pentru zona de locuinte
- La Nord-Vest –nr. Cad. 102577-proprietate privata extravilan
- La Sud-Vest – De 309-domeniu public

DIFUNCTIONALITATI:

- terenul care a generat PUZ-ul este liber de constructii, fiind ocupa de vegetatie spontana
- lipsa zonelor verzi publice
- lipsa zonelor verzi amenajate

PUNCTE TARI:

- trama stradala cuprinde artere de circulatie ce fac parte din trama majora a orasului Ghimbav
- vecinatatea cu zone de locuinte mici si medii si cu zone comerciale si servicii
- realizarea viitorului aeroport international

Reglementari existente conform documentatiilor de urbanism deja elaborate:

INDICATORI CONFORM PUG Ghimbav

Terenurile ce fac obiectul studiului, conform PUG Ghimbav in vigoare, apar ca teren arabil extravilan.

2.6 ECHIPAREA EDILITARA

In zona studiata exista retele de apa potabila, canalizare menajera, retele electrice si retele de gaze naturale, la care viitoarele obiective se vor putea racorda, respectand legislatia specifica in vigoare.

2.7 PROBLEME DE MEDIU

Zona de studiu este neconstituită, terenul care a generat prezentul P.U.Z. fiind, teren liber de construcții.

- Terenul liber de construcții, este neîntreținut și este prezentă doar vegetația spontană;
- Nu sunt probleme de mediu, neexistand surse de poluare

2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI

In conformitate cu Ordinul nr 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea PUZ si Regulamentul local de implicare a publicului in elaborarea documentatiei PUZ, aprobat cu HCL nr 321/2011, investitia a fost facuta public prin afisarea panoului de consultare a publicului la Avizierul Primariei Ghimbav si pe amplasament.

Pentru propunerile urbanistice din prezenta documentatie, proprietarii din zona studiata au fost instiintati, luand la cunostinta dezvoltarea viitoare, prezentandu-si in acelasi timp propunerile si intentiile pentru proprietatile lor, propuneri ce au fost preluate in prezenta documentatie.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 CONCLUZII AE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Abordarea studiului acestei zone a fost precedată de studierea și actualizarea elementelor construite în ultimii ani în zonă. Intențiile de extindere a zonelor de locuire și funcțiilor complementare, au generat și pun în continuare problema asigurării unor accese carosabile si pietonale corespunzatoare. Unul din scopurile propuse ale documentației de față este și asigurarea dotarilor complementare si asigurarea suprafețelor de teren necesare realizării de accese carosabile, astfel încât acestea să permită un flux fluent al circulației carosabile și pietonale.

Scopul documentatiei de fata este realizarea unui ansamblu rezidential si dotari complementare, cu toate facilitatile in proximitate printr-un proiect de urbanizare controlat si integrat in coeficientii urbanistici ai zonei si nu in ultimul rand, realizarea unor constructii cu valoare ambientala.

Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu PUZ-ul de fata (studiul geotehnic, ridicarea topografica, studiul pedologic, studiul de solutie pentru alimentare cu energie electrica, studiu erheologic).

3.2 PREVEDERI ALE P.U.G.

Terenurile in studiu sunt aflate in extravilanul Ghimbavului, categoria de folosinta, arabil.

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Se propune generarea unei zone rezidentiale, cu obligativitatea rezervarii de suprafețe suficiente de spații plantate (minim 30% pentru locuirea unifamiliala, minim 25% spatii verzi pentru locuirea colectiva, min. 5% zone verzi de utilitate publica si respectarea anexei 6 din HG 525/96 pentru alte functiuni).

De asemenea, la fiecare 4 locuri de parcare, se va planta cate un copac.

3.4 MODERNIZAREA CIRCULATIEI

a. Circulatie carosabila

Se vor crea accese carosabile, catre obiectivele propuse pe terenul studiat, din drumurile de exploatare De 308/2 si De 309, propuse pentru modernizare, in corelare cu documentatiile PUZ aprobate anterior.

Actualele accese auto în zona studiată sunt:

- accese din De 308/2 si De 309.

SOLUȚII PROIECTATE

La amenajarea rețelei majore de circulație rutieră în zona PUZ-ului – rețea destinată inclusiv circulației publice – s-a ținut seama de cele relevate prin studiile prezentate mai sus, de situația existentă în incintă, de prezenta și viitoarea mobilare arhitectonică a întregii zone, și în mod special de relația între zona studiată cu arterele de circulație existente pe perimetrul studiat din vecinătatea zonei și nu numai.

Realizarea acestora ține cont de Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525 din 1996 cu modificările și actualizările ulterioare. Parcările ce se vor realiza în interiorul zonelor rezidențiale.

INTERSECȚII PROIECTATE

Intersecțiile între străzile interioare de utilitate publică se realizează cu intersecții la nivel, amenajate ca intersecții cu relație de stanga si de dreapta.

PROFILE TRANSVERSALE TIP

Străzile proiectate în incinta sunt străzi deschise circulației publice și se amenajează cu profilul transversal tip conform standardelor și normativelor în vigoare.

Profilele tip proiectate sunt următoarele:

Profil transversal tip 1 – in corelare cu profilele aprobate din PUZ-urile invecinate

- parte carosabilă cu latimea de 7.00m
- trotuar de o parte si alta cu latimea de 3.00m fiecare (din care, din loc in loc, benzi verzi de 1.50m

- lăţime totală amenajată: 13.00 m
- retragere minima fata de ax strada – 10.00m

Profil transversal tip 2 (strazi de folosinţă locală, ce deserveşc accesul către strazile colectoare şi către parcarile aferente)

- parte carosabilă cu latimea de 7.00m
- trotuar de o parte si alta cu latimea de 1.50m fiecare
- lăţime totală amenajată: 10.00 m
- retragere minima fata de ax strada – 8.00m

Toate străzile se vor amenaja la nivel de îmbrăcămintă asfaltică.

Sistemul rutier proiectat va fi dimensionat corespunzător unui trafic de perspectiva de 10 ani faţa de anul de referinţă.

Toate străzile se vor marca şi semnaliza conform normativelor in vigoare.

În carosabil şi în spaţiile verzi adiacente străzilor proiectate se pot poza reţele de utilităţi doar cu acordul proiectantului infrastructurii rutiere.

Execuţia lucrărilor de infrastructura rutiera din prezenta documentaţie se poate face etapizat, funcţie de ritmul de execuţie a obiectivelor din zona.

b. PARCAJE

Parcajele se vor realiza in incinta proprietatii conform HG 525/1996 – Regulamentul general de urbanism.

De asemenea, la fiecare 4 locuri de parcare, se va planta cate un arbore.

Pentru locuinte, normarea numarului minim de locuri de parcare pentru noile constructii, se va face conform indicelui de 1 locuri de parcare/ unitate locativa cu suprafata pana in 100.00mp, respectiv 2 locuri de parcare pentru suprafete construite de peste 100.00mp, conform legislatiei in vigoare la mometul autorizarii constructiilor.

Numarul estimat este de 120 de apartamente, pentru care se vor asigura 144 locuri de parcare.

Pentru cele 100 de parcele destinate locuirii individuale, locurile de parcare se vor asigura in incinta proprietatii si se vor asigura minim cate un loc de parcare / unitate locativa cu suprafata construita mai mica de 100.00mp, respectiv cate 2 locuri de parcare pentru constructii cu suprafata mai mare de 100.00mp, respectandu-se HG525/96.

Pentru celelalte functiuni/destinatii de dotari complementare se va respecta HG 525/96 actualizata, privind numarul necesar de locuri de parcare.

Parcarile vor fi amplasate la minim 5.00m fata de ferestrele locuintelor.

De asemenea, vor fi prevazute, locuri de parcare pentru masini electrice.

c. CIRCULATII PIETONALE

Pe terenurile studiate se vor amenaja alei pietonale ce vor face legatura cu domeniul public. Trotuarele publice vor avea latimea de minim 1.50m, astfel incat sa permita accesul persoanelor cu handicap.

3.5 ZONIFICARE FUNCTIONALA – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Propunerea de amenajare a zonei studiate

Conformarea generală a construcțiilor. Programe, funcționalitate, volumetrii.

Cea mai mare parte a terenului va fi amenajată cu 100 de parcele ce vor deservi locuințe individuale cu regim maxim de înălțime P+1+M și 8 parcele pentru locuințele colective cu regim maxim de înălțime maxim P+1+M. Totodată, în această zonă se propune realizarea unor zone verzi publice.

Toată zona va fi asigurată cu spații de deseuri menajere (amplasate la o distanță de minim 10.00m față de ferestrele locuințelor) și locuri de joacă pentru copii.

Procentul de 5% spații verzi publice este asigurat de-a lungul trotuarelor drumurilor ce vor deveni publice dar și ca parcele individuale ce se vor ceda UAT Ghimbav.

LA NIVELUL ZONEI STUDIAȚE, SE PROPUNE CLASIFICAREA ACESTEIA ÎN TREI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

ZLi - ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE

- regim de înălțime maxim propus: P+1+M
- regim minim de înălțime: P
- Hmax cornișă=6.00m, Hmax coama=7.52m
- POTmax= 35%
- CUTmax =1
- Suprafața minimă zone verzi pe lot, 30%

ZLC- ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE MICI

- regim de înălțime maxim propus: P+1+M
- regim minim de înălțime: P
- Hmax cornișă=8.00m, Hmax coama=10.01m
- POTmax= 35%
- CUTmax =1
- Suprafața minimă zone verzi pe lot, 25%

ZV - Zone verzi publice

Întreg ansamblu propus, va reprezenta punct de reper pentru zonă și pentru orașul Ghimbav, ce va îngloba funcțiunea de locuire cu dotări complementare, într-un ansamblu arhitectural cu identitate urbană specifică. În fapt, întreg ansamblul propus, se poate asimila unui cartier.

Zona va fi deservită de artere carosabile ce vor prelua traficul indus de funcțiunile nou apărute, iar locurile de parcare vor fi asigurate pentru toate funcțiunile.

Se vor asigura spații verzi și spații publice comunitare, precum și toate serviciile complementare locuirii, la standarde corespunzătoare.

In urma propunerilor de mobilare, au rezultat urmatoarele:

ZLC- ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE MICI SI DOTARI COMPLEMENTARE

- 8 parcele
- 120 unitati locative estimate
- 144 locuri de parcare amenajate
- zone verzi amenajate-minim 25%

ZLi - ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI DOTARI COMPLEMENTARE

- 100 parcele
- locuri de parcare in incinta proprietatii
- zone verzi minim 30%

Zone verzi publice-ZV

- minim 5.00% din suprafata terenurilor studiate.

Funcțiunea dominantă :

Arie preponderent rezidențială de standard ridicat, cu dotările aferente

La amplasarea cladirilor se va tine cont de ORDINUL NR.119 DIN 04.02.2014 al MINISTERULUI SANATATII pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației. Astfel, amplasamentele vor respecta normele igienico sanitare privitoare la: separarea functiunilor, evitarea incompatibilitatii functionale in zonele destinate locuirii si a functiunilor complementare ale acestora, dotarile tehnico-edilitare, asigurarea spatiilor pentru gararea si parcarea autovehiculelor (locurile de parcare se vor amenaja la o distanta de minim 5.00m fata de cladirile de locuinte ce au ferestre a incaperilor principale), amenajarea platformelor destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectiva a deseurilor menajere, asigurarea insoirii corespunzatoare atat pentru locuintele proiectate cat si pentru cele invecinate existente, respectarea parametrilor sanitari (suprafete minime ale incaperilor de locuit, inaltimei, asigurarea iluminatului si a ventilatiei naturale).

Din propunerea de amenajare, rezulta un ansamblu residential aerisit, cu distante intre cladiri ce depasesc inaltimea cladirii celei mai inalte, respectandu-se astfel Ordinul Ministerului Sanatatii 119/2014 in ceea ce priveste insoierea, dar si in privinta amplasarii locurilor de parcare, ele fiind dispuse la o distanta de minim 5.00m fata de ferestre ale incaperilor principale. S-au amenajat si zone pentru colectarea deseurilor menajere, zone situate la o distanta mai mare de 10.00m fata de cladirile de locuit.

FUNCTIUNI ADMISE

- locuinte in regim de construire izolat, cuplat, garaje si anexe
- locuinte unifamiliale
- locuinte colective

Servicii complementare locuirii, dispuse doar la parterul cladirilor:

-comert alimentar si nealimentar, cabinete individuale de avocatura si asistenta juridica, cabinete individuale de contabilitate, birouri si ateliere de proiectare si design, birouri individuale de consultanta, ateliere de arta, studiouri fotografice, detectivi particulari, laboratoare individuale de tehnica dentara, ateliere individuale de croitorie, tapiterie, rame si tablouri, oglinzi, tamplarie sau alte activitati manufacturiere nelegeratoare de zgomot sau emisii de orice fel si fara depozitari;

- after-school;
- cabinete medicale individuale, cabinete de medicina veterinara;
- loc de joaca in aer liber, amplasat la minim 15.00m fata de ferestrele locuintelor;
- Saloane de întretinere corporala: frizerie, coafor, cosmetica, masaj, fitness, sauna, solar;
- Servicii de deservire a locuirii: curatatorie de haine, atelier individual de reparatii încălțăminte.

Atat in cazul echipamentelor publice aferente zonelor de locuinte, cat si cel al serviciilor complementare, realizarea obiectivelor se va face in urmatoarele conditii:

- sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala;***
- activitatea sa se desfasoare numai în interiorul cladirii.***

La faza DTAC, se va solicita aviz de securitate la incendiu pentru investitiile (obiectele) care intra sub incidenta HGR nr.1739/2006, modificat cu HGR nr.19/2014

UTILIZARI INTERZISE

- Sunt interzise orice utilizari, altele decât cele admise la punctul 1 si punctul 2.
- Sunt interzise lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente; orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care implica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice;
- Sunt interzise functiunile industriale. Aceasta reglementare are caracter definitiv si nu poate fi modificata prin PUZ;
- Anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI; INDICATORII DE OCUPARE AI TERENULUI MAXIMI ADMISI, DEZVOLTATI IN STUDIUL DE FATA, SUNT:

Zona reglementata se va imparti in urmatoarele subzone:

ZLi - ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE

- regim de inaltime maxim propus: P+1+M
- regim minim de inaltime: P
- Hmax cornisa=6.00m, Hmax coama=7.52m
- POTmax= 35%
- CUTmax =1
- Suprafata minima zone verzi pe lot, 30%

ZLC- ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE MICI

- regim de inaltime maxim propus: P+1+M
- regim minim de inaltime: P
- Hmax cornisa=8.00m, Hmax coama=10.01m
- POTmax= 35%
- CUTmax =1
- Suprafata minima zone verzi pe lot, 25%

ZV - Zone verzi publice

RETRAGEREA CONSTRUCTIILOR, FATA DE STRAZI SI LIMITELE DE PROPRIETATE

ZLi

RETRAGERI MINIME, FATA DE CAILE DE CIRCULATIE

- minim 10.00m fata de axul drumurilor de exploatare
- minim 8.00m fata de axul drumurilor propuse

ZLC

RETRAGERI MINIME, FATA DE CAILE DE CIRCULATIE

- minim 10.00m fata de axul drumurilor de exploatare
- minim 8.00m fata de axul drumurilor propuse

ZV - Zone verzi publice

- nu e cazul

RETRAGERI MINIME, FATA DE LIMITELE DE PROPRIETATE

ZLi

Fata de limitele laterale

-cladirile se vor amplasa fata de una din limitele laterale, cu respectarea codului civil de 0.60m, urmand ca pe limita laterala opusa sa se respecte distanta minima impusa de PSI, de 3.50m.

Fata de limita posterioara

-cladirile se vor amplasa la o distanta minima de 5.00m fata de limita posterioara.

ZLC

In cazul parcelelor definite de drumuri publice sau de domeniu public, se aplica retragerea minima fata de aliniament – 3.00m si/sau 3.50m fata de drumurile cu profil Tip 1.

Fata de limitele laterale

-fata de cladirile individuale, constructiile de locuire colectiva, se vor amplasa la o distanta minima egala cu inaltimea la cornisa a cladirii, dar nu mai putin de 4.50m.

Fata de limita posterioara

-cladirile se vor retrage la o distanta de minim 5.00m.

Amplasarea cladirilor, unele fata de celelalte, pe aceiasi parcela, se va face cu respectarea distantei egale cu inaltimea cladirii celei mai inalte.

BILANT TERITORIAL

ZONE/ FUNCTIUNI	BILANT TERITORIAL			
	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
teren arabil	72800.00	100.00	0.00	0.00
ZL	0.00	0.00	37030.00	50.86
ZLC	0.00	0.00	19546.00	26.85
Zone verzi publice	0.00	0.00	3640.00	5.00
Circulatii pietonale si carosabile	0.00	0.00	12584.00	17.29
TOTAL	72800.00	100.00	72800.00	100.00

REGIMUL DE INALTIME MAXIM ADMIS AL CLADIRILOR

ZLi

- regim de inaltime maxim propus: P+1+M
- regim minim de inaltime: P
- Hmax cornisa=6.00m, Hmax coama=7.52m

ZLC

- regim de inaltime maxim propus: P+1+M
- regim minim de inaltime: P
- Hmax cornisa=8.00m, Hmax coama=10.01m

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Se vor asigura: alimentarea cu apa potabila, canalizare menajera, canalizare pluviala si retele de energie electrica, pe cheltuiala dezvoltatorilor, cu respectarea solutiilor si conditionarilor ce vor fi impuse de furnizorii de utilitati prin avizele obtinute.

Dotări hidroedilitare:

Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă se va realiza din rețeaua de distribuție PEHD De 200 mm, existentă pe str. Gentianeii, în conformitate cu avizul de principiu nr. 2448/11.11.2021, emis de Compania Apa Brașov S.A, prin extindere cu conductă PEHD De 160 mm, L = cca. 400 m pe DE 308/2. Rețeaua nou proiectată pe amplasament va fi executată din conducte PEHD De 110 mm cu L = 1250 m.

Apele uzate menajere

Evacuarea apelor uzate menajere se va realiza în colectorul de canalizare PVC-KG De 315 mm existent pe str. Gentianeii, în conformitate cu avizul de principiu nr. 2448/11.11.2021, emis de Compania Apa Brașov S.A, prin extindere cu conductă PVC-KG De 315 mm, L = cca. 400 m pe DE 308/2. Rețeaua nou proiectată pe amplasament va fi executată din conducte PVC-KG De 200-250 mm cu L = 1200 m. Se vor realiza racorduri din conducte PVC-KG De 160-200 mm aferente fiecărui obiectiv în parte.

Apele pluviale:

- convențional curate, vor fi descărcate liber pe zonele verzi;
- potențial impurificate, provenite de pe zonele de circulație carosabilă și parcări, vor fi colectate prin guri de scurgere cu sifon și depozit, preluate prin intermediul unei rețele de canalizare pluvială PVC-KG Dn 315-400 mm și trecute printr-un separator de hidrocarburi cu descărcare într-un bazin de stocare cu V = 80 mc. Bazinul va fi prevăzut cu sistem de pompare pentru distribuția apei stocate pe spațiile verzi.

RETELE ELECTRICE

Conform studiului de solutie pentru alimentarea cu energie electrica, pentru viitoarele obiective, este propus un post de transformare de la care va porni o retea subterana LES 0.4kV, catre fiecare constructie.

RETELE DE GAZE NATURALE

In vecinatatea terenurilor reglementate se regasesc retele de gaze naturale, in curs de proiectare, la care se va putea face bransament, cu respectarea conditiilor din avizului emis de catre Distrigaz Sud Retele, cu nr. 21267/318091663/29.11.2022.

RETELE DE TELEFONIE

Se vor respecta conditiile impuse prin avizul Orange Romania Communicationa s.a., cu nr. 92BV/09.02.2023.

3.7 PROTECTIA MEDIULUI

Vor fi prevăzute spații verzi amenajate, de aliniament, scuaruri și zone verzi de protecție, locuri de joaca, astfel încât, propunerile de dezvoltare a zonei susținute de prezentul P.U.Z., nu vor avea consecințe negative asupra mediului. Se propune si amenajarea zonei cu arbori— minim 1 arbore la 100mp de teren neconstruit, respectiv un arbore la 4 locuri de parcare.

Principalele obiective ale Planului Urbanistic Zonal sunt:

- realizarea unei îmbinări armonioase și durabile a tuturor funcțiunilor necesare unei dezvoltari urbanistice moderne, cu zone de locuințe, comerciale, servicii, spații verzi dar și realizarea unor spații pentru noi afaceri pentru dezvoltarea economiei;
- construirea cartierului se va realiza prin utilizarea celor mai bune tehnici de construire disponibile pentru protejarea sănătății populației și a calității mediului;
- creerea de noi locuri de muncă (în activitatea birourilor, a magazinelor, furnizarea utilităților, etc. dar și în activitățile desfășurate în perioada de construcție)
- stimularea activităților în aer liber prin realizarea de recreere și de joacă pentru copii;
- Asigurarea necesarului de suprafețe de spații verzi, plantații peisagistice și de recreere – PUZ prevede asigurarea necesarului de spații verzi, în toate ipostazele acestuia: zone verzi amenajate, spații de joacă, plantații de aliniament ;
- Mărirea gradului de confort prin asigurarea unui management adecvat al deșeurilor;
- Se vor folosi materiale de constructii astfel incat sa nu genereze insule de caldura.

Zone verzi:

Prin propunerea facuta, suprafata minima admisa de zone verzi este de 25% din terenurile aferente zonei de locuire colectiva si de minim 30% pentru terenurile aferente zonei de locuire individuala, respectandu-se astfel suprafata minima impusa de 20.00mp pe cap de locuitor in zonele rezidentiale si minimul de 2-5% pentru spatiile comerciale si/sau cu alte destinatii.

De asemenea, este propusa si o zona de 5% de spatii verzi de utilitate publica.

1. Protectia calitatii apelor

Evacuarea apelor uzate menajere si pluviale aferente zonei studiate se poate face in reseaua de canalizare ce se va executa in zona. Evacuarea apelor pluviale se va realiza in sistem controlat. Apele pluviale de pe drumurile carosabile vor fi trecute prin separatoare de nisip si hidrocarburi inainte de a fi evacuate in reseaua de canalizare.

2. Protectia calitatii aerului

Emanatiile de gaze degajate in atmosfera de centralale termice ale constructiilor noi vor fi minime, echipamentele utilizate vor respecta standardele de mediu. Ratele emisiilor de poluanti rezultati din gazele de esapament de la automobile se vor incadra in limitele maxime admisibile. Concentratiile maxime de poluanti in aer, inregistrate la nivelul solului se vor incadra in prevederile STAS 12574/87.

3. Protectia impotriva zgomotului si a vibratiilor
Obiectivele nou-propuse nu vor fi surse de zgomot si vibratii.
4. Protectia solului si a subsolului
Toate instalatiile vor fi etanse, nu se vor permite scurgeri sau infiltratii in sol. Pentru colectarea deseurilor menajere se vor utiliza pubele si containere etanse.
5. Protectia ecosistemelor terestre si acvatice
Prin natura functiunii propuse, nu sunt afectate ecosistemele terestre si acvatice.
6. Deseuri menajere

In incinta proprietatilor este propusa amplasarea unor zone pentru preluarea de deseuri menajere, avand distante corespunzatoare fata de cladirile de locuinte (raza de minim 10.00m fata de ferestre ale incaperilor principale). Acestea vor fi amplasate atat in sistem suprateran, cu cate trei guri de colectare selectiva.

Gestionarea deseurilor trebuie sa se faca in conditiile respectarii prevederilor OUG 78/2000 privind regimul deseurilor, aprobata cu modificari si completari prin Legea 426/2001, modificata si completata cu OUG 61/2006 si aprobata cu Legea 27/2007 privind regimul deseurilor , respectiv colectarea deseurilor reciclabile, evitarea formarii de stocuri, predarea lor la agenti economici autorizati pentru valorificare si interzicerea arderii deseurilor de orice fel, in locuri neautorizate.

Se vor respecta prevederile HG 856/2002 privind evidenta gestiunii deseurilor si pentru aprobarea listei cuprinzand deseurile, inclusiv deseurile periculoase. Se interzice depozitarea de produse sau deseuri in afara spatiilor proprii, amenajate corespunzator.

Fiecare proprietar/ asociatie de proprietari, va incheia un contract cu o firma specializata pentru colectarea deseurilor menajere in pubele sau containere.

Se impune respectarea permanenta a normelor igienico sanitare in vigoare (Ord. Ministerului Sanatatii, nr. 119/2014, actualizat in 2023).

3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Prin propunerea facuta, o suprafata de 5% din terenurile reglementate, va deveni zona verde de utilitate publica. Acestea vor fi amenajate de-a lungul drumului propus prin PUZ, état pe stanga cat si pe dreapta acestuia, pe o latime de 15.00m, respectiv 9.00m, conform plansei de reglementari urbanistice U03. In acelasi timp, de-a lungul profilelor stradale Tip1, la o latime de 1.50m din latimea trotuarelor, vor fi amenajate zone verzi publice.

De asemenea, suprafetele rezervate circulatiilor carosabile si pietonale aferente, se vor ceda domeniului public.

3.9 RESTRICTII AERONAUTICE

Conform avizului favorabil AACR, cu nr. 22910/22.12.2022, se impune respectarea urmatoarelor conditii :

Respectarea amplasamentelor și a datelor precizate în documentația transmisă spre avizare;

Prezentul aviz este emis ca urmare a analizei de specialitate din punct de vedere aeronautic, are caracter exclusiv tehnic și are la bază Certificatul de Urbanism nr. 47 din 02.03.2022;

Respectarea înălțimii maxime a obiectivelor definite de punctele topo 101-108 de 10.01 m, respectiv cota absolută maximă de 582,065 m (572.055 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 10.01 m înălțimea maximă a construcției);

Respectarea înălțimii maxime a obiectivelor definite de punctele topo 1-100 de 7.52 m, respectiv cota absolută maximă de 578,820 m (571.300 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 7.52 m înălțimea maximă a construcției);

Furnizarea la faza DTAC de coordonate geografice în sistemul WGS-84, precum și a cotei terenului în sistem Marea Neagră 75 determinate numai de specialiști autorizați în domeniul geodeziei care fac dovada dreptului de semnătură conform legislației aplicabile;

Utilizarea pentru încălzire a unor instalații și echipamente care să nu producă perdele de fum rezultate prin arderea combustibililor;

Iluminatul exterior din cadrul lotului să nu prezinte fascicule de lumină orientate în sus;

Este interzisă desfășurarea, pe terenul sus menționat, a unor activități care pot afecta traficul aerian din zonă - lansări de artificii, lampioane, baloane, etc.;

Se va elimina orice sursă de atragere a păsărilor, iar depozitarea resturilor menajere se va face în recipiente acoperite;

Prezentul aviz nu poate servi la obținerea Autorizației de Construire;

Obligația beneficiarului de a înștiința viitorii proprietari / chiriași / locatari cu privire la respectarea prevederilor cuprinse în prezentul aviz;

4.CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

Prezentul P.U.Z. prin interventiile urbanistice propuse, s-a intocmit in conformitate cu legislatia in vigoare:

- Legea 350/ 2001, republicata, Ordinul MLPAT nr. 21/ N/ 200, HG 525/ 96, republicata in 2019
- GM-010 / 2000, ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al P.U.Z.
- GM-007 / 2000, ghid privind elaborarea si aprobarea R.L.U.
- Codul civil
- Legea 50/91 republicata in 2020
- Legea 10/ 95 republicata in 2020

- Legea locuintei 114/96 republicata in 2021
- Legislatia in vigoare specifica fiecarei institutii implicate in aprobarea PUZ
- Ordinul 233/2016 pentru aplicarea normelor metodologice a legii 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism

Intocmit,
Urb. Micioiu Gabriela