

## **MEMORIU GENERAL - PUZ**

### **ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MAXIM DE INALTIME S+P+3E+M/R si DOTARI COMPLEMENTARE**

**com. SANPETRU, jud. Brasov, zona DRUMUL CU PLOPI, extravilan**

#### **1. INTRODUCERE**

##### **1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI**

Denumirea proiectului: ELABORARE PUZ-CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MAXIM DE INALTIME S+P+3E+M/R SI DOTARI COMPLEMENTARE

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

Proiectant: **S.C. MGM URBAN PROIECT S.R.L. Brasov**

Beneficiar: DAVID ION CONSTANTIN si ALTII

Identificare terenuri: **CF: 105680, 109997, 107994, 107452**

Suprafata reglementata: **18352.00mp**

Numar proiect: **U05/2022**

##### **1.2. OBIECTUL LUCRARII**

Solicitari ale temei de proiectare:

Prin prezenta documentatie, initiatorii PUZ, doresc dezvoltarea unui ansamblu de locuinte, cu locuire colectiva de dimensiuni mici (maxim S+P+3+M/R), 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 construite locuinte colective in imediata vecinatate (cu regim de inaltime P+3+M), dar si locuire in regim de construire izolat.

##### **Scopul documentatiei de fata este:**

- **INSERTIA IN TESUT URBAN A UNUI ANSAMBLU DE LOCUINTE SI DOTARI COMPLEMENTARE (SPATII COMERCIALE, SERVICII, STRUCTURI EDUCATIONALE IN REGIM PRIVAT, SEDII DE FIRMA...)**
- **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 ACESTOR SUBZONE-de locuire si dotari complementare**

**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 spațiale – 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 și dotările complementare;
- Crearea de dotări complementare necesare la nivel de ansamblu rezidențial
- Stabilirea condițiilor tehnice și urbanistice de ocupare a terenului – POT maxim, CUT maxim, Rm<sub>h</sub> (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 servituțile impuse de aceste trasee.

**Terenurile ce au generat PUZ, au o suprafață de 18352.00mp, delimitată după cum urmează :**

- La Nord-Est – proprietăți private extravilane, cu documentație PUZ, pentru zona rezidențială, în curs de elaborare/ aprobare
- La Sud-Est – drum de exploatare-domeniu public (De450)
- La Nord-Vest – proprietăți private extravilane, cu documentație PUZ, pentru zona rezidențială, în curs de elaborare/ aprobare
- La Sud-Vest – proprietăți private extravilane, fără reglementări urbanistice

#### **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, cu toate dotările necesare, reper din punct de vedere volumetric-arhitectural, dar și funcțional, localitatea Sanpetru fiind în continuă dezvoltare
- Proximitatea cu zone de recreere și cumpărături-zona Tractorul Coresi din mun. Brasov
- Potențial de a atrage clienți de afaceri (grupuri organizate) datorită locației aflate în proximitatea Brasovului
- Dezvoltarea zonelor de recreere și comunitare (zone verzi amenajate, locuri de joacă)
- Acces ușor la mijloace de transport în comun
- 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, iluminatul stradal, construirea cladirilor, amenajarea si intretinerea spatiilor comunitare rezultate, a zonelor pietonale si carosabile private.

Costurile privind amenajarea drumurilor publice ce nu se incadreaza pe terenurile reglementate si intretinerea drumurilor, iluminatul stradal, pe terenul ce se va ceda catre U.A.T. Sanpetru de investitor, vor reveni Primariei Sanpetru.

### **Necesitatea realizarii unui cartier residential reper, cu dotarile complementare aferente la indemana:**

Localitatea Sanpetru este pozitionata in imediata proximitate a municipiului Brasov, oras in 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 comuna Sanpetru, 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 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 si implicit comuna Sanpetru, va beneficia de avantajele unui aeroport internațional.

## **1.3 SURSE DOCUMENTARE**

- certificatul de urbanism nr. 381/22.06.2022
- lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu PUZ-ul de fata (studiul geotehnic, ridicarea topografica)
- studiul de circulatie realizat pentru actualizarea PUG Sanpetru

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

### **2.1. EVOLUTIA ZONEI**

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

### **2.2 INCADRAREA IN LOCALITATE**

Perimetrul studiat se află cu front la drumul de exploatare De450 ce are legatura directa cu strada Drumul cu Plopi, în proximitatea strazii 13 Decembrie ce apartine municipiului Brasov si a ocolitoarei Brasov.

La Sud-Estul zonei analizate, se află un ansamblu rezidențial de locuințe unifamiliale, iar in partea de Nord, sunt dezvoltari urbanistice, atat pentru locuirea colectiva cu dotari aferente cat si pentru cea unifamiliala. In imediata vecinatate, pe laturile NE si NV, este in curs de aprobare o documentatie PUZ pentru functiuni de locuire colectiva si dotari complementare, dar si functiuni mixte.

Terenurile nu se afla in zona protejata de arhitectura sau arheologica. Fata de biserica din centrul comunei, terenul se afla la o distanta de 2200.00m.

## 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, iar in zona de vest se regaseste cursul paraului Timis.

### Cadru natural.

Zona propusa de studiu, prin PUZ, are o forma neregulata cu o suprafata totala de 18352.00 mp.

### Riscuri naturale.

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

Terenul studiat nu impune probleme de fundare conform studiului geotehnic atasat.

### Monumente ale naturii.

In zona nu sunt monumente ale naturii.

## 2.4 CIRCULATIA

Principalul front la stradă, cu o lungime de aproximativ 96.00 metri este asigurat de strada De450, care comunica cu drumurile de exploatare si cu principalele artere de circulatie (Drumul cu Plopi) ce duc catre centrul Brasovului, al Sanpetrului, dar si catre rutele nationale.

Terenul studiat este deservit deci, de drumuri publice majore.

## 2.5 OCUPAREA TERENURILOR

Zona propusa pentru a fi reglementata, are o suprafata de 18352.00mp, suprafata ce a si initiat documentatia de fata, avand la baza certificatul de urbanism eliberat de catre Primaria Sanpetru, cu nr. 381 din 22.06.2022.

## ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT-ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

### Destinatia cladirilor

In vecinatatea terenului exista constructii cu functiunea de locuinte individuale si locuinte colective (ansamblul Sub Cetate), fara a fi identificate 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– proprietati private extravilane, cu documentatie PUZ, pentru zona rezidentiala, in curs de elaborare/ aprobare
- La Sud-Est – drum de exploatare-domeniu public (De450)
- La Nord-Vest –proprietati private extravilane, cu documentatie PUZ, pentru zona rezidentiala, in curs de elaborare/ aprobare
- La Sud-Vest – proprietati private extravilane, fara reglementari urbanistice

**Fata de obiectivele de risc, avem urmatoarele distante: 3349.00m pana la Rampa de zgura Sanpetru si 4747.00m pana la Fin Eco Brasov.**

### **DIFUNCTIONALITATI:**

- zona studiata, este in mare parte nestructurata, fiind partial o fosta unitate agricola
- terenul care a generat PUZ-ul este liber de constructii, fiind ocupa de vegetatie spontana
- lipsa zonelor verzi publice
- lipsa zonelor verzi amenajate
- lipsa centrelor educationale pentru viitoarele cartiere de locuinte

### **PUNCTE TARI:**

-trama stradala cuprinde artere de circulatie ce fac parte din trama majora a localitatii Sanpetru si a orasului Brasov (str. Drumul cu Plopi, ocolitoarea Brasov)  
-vecinatatea cu zone de locuinte mici si medii si cu zone comerciale si servicii ce apartin municipiului Brasov.

**In urma analizei situatiei existente, s-a constatat faptul ca nu exista riscuri naturale.**

### **Reglementari existente conform documentatiilor de urbanism deja elaborate:**

#### **INDICATORI CONFORM PUG Sanpetru**

Zona studiata apare ca teren extravilan, fara reglementari urbanistice.

## **2.6 ECHIPAREA EDILITARA**

In zona studiata exista retele de apa potabila, retele de canalizare, retele electrice si retele de gaze naturale, la care viitoarele obiective se vor putea racorda.

## **2.7 PROBLEME DE MEDIU**

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

- 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 publica prin afisarea panoului de consultare a publicului la Avizierul Primariei Sanpetru si pe amplasament.

Terenurile studiate nu se invecineaza cu UAT mun. Brasov.

## **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 funcțiunilor complementare, au generat și pun în continuare problema asigurării unor accese carosabile și pietonale corespunzătoare. Unul din scopurile propuse ale documentației de față este și asigurarea dotarilor complementare și 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 unei zone cu functiunea de locuinte colective 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. De asemenea sunt propuse obiective de utilitate publica: modernizarea De450 si zone verzi publice.

### **3.2 PREVEDERI ALE P.U.G.**

Terenurile in studiu nu sunt reglementate din punct de vedere urbanistic.

### **3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

Se propune generarea unei zone de locuințe colective cu dotari complementare, cu obligativitatea rezervării de suprafețe suficiente de spații plantate ( minim 20% pentru locuirea colectiva cu dotarile complementare aferente si min. 5% zone verzi de utilitate publica si respectarea anexei 6 din HG 525/96.

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 terenurile studiate, din strada De450 ce este propusa pentru modernizare.

Actualele accese auto în zona studiată sunt:

- accese din drumul de exploatare De450 ce are legatura directa cu strada Drumul cu Plopi.

#### **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, de studiul de circulație aferent documentației de actualizare PUG Sanpetru 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 vor respecta prevederile normativelor în vigoare pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane.

Pentru corelarea cu documentatia PUZ invecinata, aprobata cu HCL nr. 68/2017, s-a tinut cont de profilul stradal avizat in investitia mentionata anterior, profilul stradal fiind cel de Tip2 conform planșelor de reglementari urbanistice U03 si U03'.

#### **INTERSECȚII PROIECTATE**

Intersecțiile între străzile interioare ce raman private, 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 existente, autorizate si partial realizate, sunt următoarele:**

**Profilele tip proiectate sunt următoarele:**

**Profil transversal tip 2 (strazi de folosința locală, ce deserveșc accesul către strazile colectoare și către parcarile aferente)**

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

**Profil transversal tip 3 (strazi de folosința locală, ce deserveșc accesul către constructii si parcarile aferente, conform planșeu U03')**

- parte carosabilă cu latimea de 7.00m
- locuri de parcare cu adancimea de 5.00m
- trotuar de o parte si alta cu latimea de 1.50m fiecare
- lățime totală amenajata: 20.00 m
- retragere minima fata de trotuar – 3.50m

**Profil transversal tip 3' (strazi de folosința locală, ce deserveșc accesul către constructii si parcarile aferente, conform planșeu U03')**

- parte carosabilă cu latimea de 7.00m
- locuri de parcare stanga/dreapta de 5.00m lungime
- trotuar de o parte si alta cu latimea de 1.50m fiecare
- lățime totală amenajata: 20.00 m
- retragere minima fata de trotuar – 3.50m

Toate străzile se vor amenaja la nivel de îmbrăcăminte asfaltică.

Sistemul rutier proiectat va fi dimensionat corespunzător unui trafic de perspectiva de 10 ani față de anul de referință.

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

În carosabil și în spațiile verzi adiacente străzilor proiectate se pot poza rețele de utilități doar cu acordul proiectantului infrastructurii rutiere.

Execuția lucrărilor de infrastructura rutiera din prezenta documentație se poate face etapizat, funcție de ritmul de execuție a obiectivelor din zona.

## **b. PARCAJE**

Parcajele se vor realiza in incinta proprietatii conform HG 525/1996 – Regulamentul general de urbanism, atat la subsolurile cladirilor cat si la suprafata terenului amenajat.

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 minim 1,2 locuri de parcare/ unitate locativa, conform HCL 75/2021.

Numarul estimat orientativ este de 160 de apartamente, pentru care se vor asigura minim cate 1.2 parcare / unitate locativa. In urma propunerilor de mobilare, pentru toate constructiile, s-au asigurat 198 de locuri de parcare, minimul fiind de 192 locuri.

**Pentru celelalte funcțiuni/destinații complementare**, se va respecta HG 525/96 actualizată, asigurarea locurilor de parcare făcându-se în incinta proprietății.

### **c. CIRCULATII PIETONALE**

Pe terenurile studiate se vor amenaja alei pietonale ce vor face legătura cu domeniul public. Trotuarele publice vor avea lățimea de minim 1.50m, astfel încât să permită 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 zona locuințe colective ce vor avea dotări complementare la parterurile clădirilor, cu regim maxim de înălțime maxim S+P+3+M/R, cu Hmax la cornisa =14.00m. Tot în această zonă se propune realizarea de zone comerciale, servicii, sedii de firme, etc, la parterul clădirilor, funcțiuni ce sunt complementare locuirii.

Toată zona va fi asigurată cu spații de deseuri menajere și locuri de joacă pentru copii.

Pentru procentul de 5% spații verzi publice s-a stabilit unitatea teritorială de referință ZV.

## **LA NIVELUL ZONEI STUDIAȚE, SE PROPUNE CLASIFICAREA ACESTEIA ÎN DOUA UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ.**

### **ZLcd-zona de locuințe colective și dotări complementare**

POT maxim admis=30%

CUT maxim admis-1.5

-H max S+P+3+M/R

-H max cornisa/atic=14.00m

-Suprafața zone verzi minime aferente=20%

### **ZV**

Zone verzi de utilitate publică ce ocupă 5% din terenurile reglementate.

Suprafața minimă de zone verzi 90%, conform legii 24/2007, suprafața maximă ce se poate ocupa cu amenajări, fiind de 10%.

Întregul ansamblu propus, va reprezenta punct de reper pentru zonă și pentru Sanpetru, ce va îngloba funcțiuni mixte, 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, s-au estimat urmatoarele suprafete si procente:**

### **Capacitati rezultate in urma propunerilor:**

- 160 unitati locative estimate
- 1.2 loc de parcare/ unitate locativa (minim 192 locuri de parcare)
- 198 locuri de parcare amenajate/asigurate, din care: 124 la subsolurile blocurilor si 74 in incinta proprietatii)
- Sc=4040.00mp; POT rezultat=22.01%
- Sd=13904.00mp; CUT rezultat=0.76
- Suprafata spatii verzi aferente = 5267.00mp (28.70%)
- Suprafata 74 locuri parcare=1000.00mp
- Suprafata carosabil=2650.00mp
- Suprafata pietonale=4475.00mp
- Suprafata Zv = 920.00mp (5%)

### **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 parcare a 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, inaltimi, 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 insoirrea, dar si in privinta amplasarii locurilor de parcare, ele fiind dispuse la o distanta corespunzatoare, tinand cont de faptul ca parterul constructiilor este ocupat de spatii cu alte functiuni. S-au amenajat si zone pentru colectarea deseurilor menajere, zone situate la o distanta mai mare de 10.00m fata de cladirile de locuit.

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

**ZLcd-zona de locuinte colective si dotari complementare**

POT maxim admis=30%

CUT maxim admis-1.5

-H max S+P+3+M/R

-H max cornisa/atic=14.00m

-Suprafata zone verzi minime aferente=20%

**ZV**

Zone verzi de utilitate publica ce ocupa 5% din terenurile reglementate.

Suprafata minima de zone verzi 90%, conform legii 24/2007, suprafata maxima ce se poate ocupa cu amenajari, fiind de 10%.

**RETRAGEREA CONSTRUCTIILOR, FATA DE STRAZI SI LIMITELE DE PROPRIETATE**

**ZLcd**

**RETRAGERI MINIME, FATA DE CAILE DE CIRCULATIE**

- minim 1.50m fata de aliniament

**Zv**

**RETRAGERI MINIME, FATA DE CAILE DE CIRCULATIE**

- nu este cazul

**RETRAGERI MINIME, FATA DE LIMITELE DE PROPRIETATE**

**ZLcd**

**Fata de limitele laterale**

-cladirile cu regim de inaltime maxim S+P+3+M, se vor retrage la o distanta de jumatate din inaltimea masurata la cornisa, dar nu mai putin de 7.00m.

**Fata de limita posterioara**

-cladirile noi cu regim de inaltime maxim S+P+3+M, se vor retrage la o distanta de jumatate din inaltimea masurata la cornisa, dar nu mai putin de 7.00m.

**Amplasarea cladirilor, unele fata de celelalte, pe aceiasi parcela, se va face cu respectarea distantei egale cu inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte. Se admite reducerea inaltimii la H/2 din**

inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte, in cazul in care pe fatade nu sunt ferestre ale incaperilor principale.

## ZV

Nu este cazul

## BILANT TERITORIAL

| ZONE FUNCTIONALE               | EXISTENT                   |               | PROPUS                     |               | PROPUS               |
|--------------------------------|----------------------------|---------------|----------------------------|---------------|----------------------|
|                                | SUPRAFETE ZONE FUNCTIONALE |               | SUPRAFETE ZONE FUNCTIONALE |               | SUPRAFETE ZONE VERZI |
|                                | SUPRAFATA TOTALA mp.       | % DIN TOTAL   | SUPRAFATA TOTALA mp.       | % DIN TOTAL   |                      |
| ZLcd                           | 0.00                       | 0.00          | 16965.00                   | 92.44         | minim 30%            |
| ZONA CIRCULATII PUBLICE        | 0.00                       | 0.00          | 467.00                     | 2.56          | minim 10%            |
| ZV                             | 0.00                       | 0.00          | 920.00                     | 5.00          | minim 90%            |
| TEREN NECONSTRUIT              |                            |               |                            |               |                      |
| <b>TOTAL TEREN REGLEMENTAT</b> | <b>18352.00</b>            | <b>100.00</b> |                            | <b>100.00</b> |                      |

## REGIMUL DE INALTIME MAXIM ADMIS AL CLADIRILOR

### ZLcd

- Max S+P+3+M/R (prin R intelegandu-se etaj retras, avand proprietatile unei mansarde), Hmax cornisa/atic=14.00m
- R.H. minim S+P+1+M

### ZV

Nu este cazul.

## 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 ce urmeaza a se obtine dupa emiterea avizului de oportunitate.

## 3.7 PROTECTIA MEDIULUI

Vor fi prevazute 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 și 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 funcțiilor necesare unei dezvoltări 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 construcții astfel încât să nu genereze insule de căldură.

### **Zone verzi:**

Suprafața minimă admisă de zone verzi este de 20% din terenurile aferente zonei ZLcd.

De asemenea, este propusă și o zonă funcțională de 5% de spații verzi de utilitate publică.

#### 1. Protecția calității apelor

Evacuarea apelor uzate menajere și pluviale aferente zonei studiate se poate face în rețeaua de canalizare ce se va executa în zonă. Evacuarea apelor pluviale se va realiza în sistem controlat. Apele pluviale de pe drumurile carosabile vor fi trecute prin separatoare de nisip și hidrocarburi înainte de a fi evacuate în rețeaua de canalizare.

#### 2. Protecția calității aerului

Emanările de gaze degajate în atmosfera de centrale termice ale construcțiilor noi vor fi minime, echipamentele utilizate vor respecta standardele de mediu. Ratele emisiilor de poluanți rezultați din gazele de esapament de la automobile se vor încadra în limitele maxime admisibile. Concentrațiile maxime de poluanți în aer, înregistrate la nivelul solului se vor încadra în prevederile STAS 12574/87.

#### 3. Protecția împotriva zgomotului și a vibrațiilor

Obiectivele nou-propuse nu vor fi surse de zgomot și vibrații.

#### 4. Protecția solului și a subsolului

Toate instalațiile vor fi etanșe, nu se vor permite scurgeri sau infiltrații în sol. Pentru colectarea deșeurilor menajere se vor utiliza puștele și containere etanșe.

#### 5. Protecția ecosistemelor terestre și acvatice

Prin natura funcțiilor propuse, nu sunt afectate ecosistemele terestre și acvatice.

#### 6. Deșeurii 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.

### 3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Dupa edificarea constructiilor, strazile principale cu profil Tip2, se vor ceda domeniului public. Prin propunerea facuta, o suprafata de 5% din totalul studiat, va deveni zona verde de utilitate publica.

### 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 2016
- 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 2016
- Legea 10/ 95 republicata in 2016
- Legea locuintei 114/96 republicata in 2017
- Legislatia in vigoare specifica fiecărei 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