

MEMORIU GENERAL - PUZ

INTOCMIRE P.U.Z. - ZONA DE LOCUINTE, DOTARI COMPLEMENTARE,
SERVICII, SEDII DE FIRMA, COMERT, DRUMURI DE ACCES, COMUNA
SANPETRU, STR. DRUMUL CU PLOPI, INTRAVILAN+EXTRAVILAN

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea proiectului: INTOCMIRE PUZ-ZONA DE LOCUINTE, DOTARI COMPLEMENTARE, SERVICII,
SEDII DE FIRMA, COMERT, DRUMURI DE ACCES
Faza: **P.U.Z. - PLAN URBANISTIC ZONAL**
Proiectant: **S.C. MGM URBAN PROIECT S.R.L. Brasov**
Beneficiar: URB BEARINGS S.R.L., SIGUR CONSTRUCTOR GENIAL S.R.L.,
TRANSCOMTERRA S.R.L.
Numar proiect: **18/2020**

1.2. OBIECTUL LUCRARII

Solicitari ale temei de proiectare:

Prin prezenta documentatie, initiatorii PUZ, doresc dezvoltarea unui ansamblu de locuinte, atat cu locuire colectiva de dimensiuni mici (maxim S+D+P+3+M/R), cat si locuire in regim de construire izolat si/sau cuplat-cu regim de inaltime maxim S+D+P+1+M/R , ansamblu caruia sa se alature si functiuni complementare comerciale, de recreere, cladiri de sedii firme si birouri, servicii (bancare, medicale, de invatamant, etc), 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, cuplat si/sau insiruit.

Scopul documentatiei de fata este:

- **INSERTIA IN TESUT URBAN A UNUI ANSAMBLU DE LOCUINTE SI DOTARI COMPLEMENTARE SI A UNEI ZONE MIXTE CU LOCUIRE COLECTIVA, 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 mixte

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 și dotările mixte;
- Crearea de dotări complementare necesare la nivel de ansamblu rezidențial
- Stabilirea condițiilor tehnice și urbanistice de ocupare a terenului – POT maxim, CUT maxim, Rmh (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 111486.00m (rezultată în urma lucrărilor de rectificare suprafețe - din care 41673.00mp intravilan și 69813.00mp extravilan), terenurile ce au inițiat PUZ-ul, în certificatul de urbanism aparând cu suprafața de 109992.00mp, delimitată după cum urmează :

- La Nord-Est– strada Drumul cu Plopi-domeniu public
- La Sud-Est – drum de exploatare-domeniu public
- La Nord-Vest –proprietăți private
- La Sud-Vest – drum de exploatare și ocolitoarea Brașov-drumuri publice

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. 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)
- 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 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 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 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 si implicit comuna Sanpetru, va beneficia de avantajele unui aeroport internațional.

1.3 SURSE DOCUMENTARE

- certificatul de urbanism nr. 247 din 26.05.2020
- regulamentul PUG al comunei Sanpetru-terenul in suprafata de 41673.00mp este intravilan, facand parte din zona de unitati agricole
- lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu PUZ-ul de fata (studiul geotehnic, ridicarea topografica)

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

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

Pe terenul intravilan, cu suprafata de 41673.00mp, conform PUG Sanpetru, zona este de unitati Agricole/ curti constructii.

2.2 INCADRAREA IN LOCALITATE

Perimetrul studiat se află cu front la strada Drumul cu Plopi, în proximitatea strazii 13 Decembrie a ocolitoarei Brasov.

INTOCMIRE P.U.Z. - ZONA DE LOCUINTE, DOTARI COMPLEMENTARE, SERVICII, SEDII DE FIRMA, COMERT, DRUMURI DE ACCES

La Sud-Estul zonei analizate, se află un ansamblu rezidențial de locuințe unifamiliale, iar în partea de Nord, sunt dezvoltări urbanistice, atât pentru locuirea colectivă cu dotări aferente cât și pentru cea unifamilială.

Terenurile nu se află în zona protejată de arhitectură sau arheologică. Fata de biserică din centrul comunei, terenul se află la o distanță de 2200.00m.

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Din punct de vedere al cadrului natural, amplasamentul are vedere atât spre munții Piatra Craiului cât și spre Tampa, iar în zona de vest se regăsește cursul paraului Timis.

Cadru natural.

Zona propusă de studiu, prin PUZ, are o formă neregulată cu o suprafață totală de 111486.00 mp.

Riscuri naturale.

Zona nu prezintă riscuri naturale (alunecări de teren, inundații, cutremure).

Conform studiului geotehnic anexat documentației, terenul nu prezintă probleme.

Monumente ale naturii.

În zona nu sunt monumente ale naturii.

2.4 CIRCULATIA

Principalul front la stradă, cu o lungime de aproximativ 320.00 metri este asigurat de strada Drumul cu Plopi, care comunică cu drumurile de exploatare și cu principalele artere de circulație ce duc către centrul Brașovului, al Sanpetrului, dar și către rutele naționale.

Terenul studiat este deservit deci, de drumuri publice majore.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

Zona propusă pentru a fi reglementată, are o suprafață de 111486.00mp, suprafața ce a și inițiat documentația de față, având la baza certificatul de urbanism eliberat de către Primăria Sanpetru, cu nr. 247 din 26.05.2020.

Ca vecinătăți, străzile aferente lor fac parte din domeniul public, administrate de Primăria Sanpetru.

ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT-ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

Destinația clădirilor

În vecinătatea terenului există construcții cu funcțiunea de locuire unifamilială și colectivă, fără a fi identificate construcții cu funcțiuni complementare, servicii, comerț, turism, recreere, alimentație publică...

Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar.

Vecinătăți:

- în partea de vest, drumuri publice-drum de exploatare și ocolitoarea brașov
- în partea de nord se învecinează cu terenuri private nereglementate urbanistic și cu drum public
- în partea de Sud, zona de locuire unifamilială și terenuri private nereglementate urbanistic

INTOCMIRE P.U.Z. - ZONA DE LOCUINTE, DOTARI COMPLEMENTARE, SERVICII, SEDII DE FIRMA, COMERT, DRUMURI DE ACCES

-in partea de est, zona studiata este marginita de drumul public Drumul cu Plopi si de o zona rezidentiala cu locuinte unifamiliale.

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 partial 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 partial ca teren extravilan si partial teren intravilan, cu functiunea de unitati Agricole, fara reglementari urbanistice.

2.6 ECHIPAREA EDILITARA

In zona studiata exista retele de apa, viitoare 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 Brasov 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 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 documentației de față este realizarea unei zone mixte și a unor zone cu funcțiunea de locuințe și dotări complementare, cu toate facilitățile în proximitate printr-un proiect de urbanizare controlat și integrat în coeficienții urbanistici ai zonei și nu în ultimul rând, realizarea unor construcții cu valoare ambientală. De asemenea sunt propuse obiective de utilitate publică: noi artere de circulație, zone verzi publice, stație de transport în comun.

3.2 PREVEDERI ALE P.U.G.

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

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Se propune generarea unei zone de locuințe unifamiliale cu dotări complementare și a unei zone mixte de locuire colectivă, dotări complementare, sedii firme, servicii, comerț, cu obligativitatea rezervării de suprafețe suficiente de spații plantate (minim 30% pentru locuirea unifamilială, minim 20% spații verzi pentru locuințele colective, min. 5% zone verzi de utilitate publică și respectarea anexei 6 din HG 525/96 pentru alte funcțiuni).

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

3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

a. Circulație carosabilă

Se vor crea accese carosabile, către obiectivele propuse pe terenurile studiate, din strada Drumul cu Plopi.

Actualele accese auto în zona studiată sunt:

- accese din str. 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, 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. Parcărilor ce se vor realiza în interiorul zonelor rezidențiale vor respecta prevederile Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane - Indicativ P. 132-93, din 06.04.1993.

Pentru corelarea cu documentatia PUZ invecinata, aprobata cu HCL nr. 68/2017, se va tine seama de profilul stradal avizat in investitia mentionata anterior, in faza 2, pana la prima intersectie de pe terenul cu nr. Cad 111400. De la intersectia aceasta, pana la corelarea cu urmatorul PUZ, profilul stabilit va fi de Tip1 si de Tip1', conform planselor de reglementari urbanistice U03 si U03'.

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 sau doar cu relatie de stanga, respectiv doar cu relatie de dreapta (în ideea organizării circulației cu sens unic pe diferite sectoare).

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:

Profil transversal strada Drumul cu Plopi, cu următoarele caracteristici:

- parte carosabilă amenajată cu două benzi de circulație pe sens
- lățimea unei benzi de circulație: 3.50 m
- lățimea totală a carosabilului: 7.00 m
- trotuare cu lățime minima de 1.50 m pe fiecare parte
- lățime totală amenajata: 10.00 m

Profilele tip proiectate sunt următoarele:

Profil transversal tip 1' -strada Drumul cu Plopi, in dreptul terenurilor ce au initiat PUZ

- parte carosabilă cu latimea de 7.00m
- locuri de parcare pe una din părți, cu dimensiunile 2.50m x 5.00m
- trotuar de o parte si alta cu latimea de 1.50m fiecare
- lățime totală amenajata: 15.00 m

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 – 6.50m

Profil transversal tip 3 (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 1.00m fiecare
- lățime totală amenajata: 9.00 m
- retragere minima fata de ax strada – 6.50m

Toate străzile se vor amenaja la nivel de îmbrăcămintă 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 în vigoare.

În carosabil și în spațiile verzi adiacente străzilor proiectate se pot poziționa 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

Parcagele se vor realiza în incinta proprietății conform HG 525/1996 – Regulamentul general de urbanism, atât la subsolurile clădirilor cât și la suprafața terenului amenajat.

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

Pentru locuințe, normarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții, se va face conform indicelui de minim 1 loc de parcare/ unitate locativă.

Numărul estimat orientativ este de 650 de apartamente, pentru care se vor asigura minim câte un loc de parcare / unitate locativă (650). În urma propunerilor de mobilare, pentru toate construcțiile, s-au asigurat 841 de locuri de parcare, din care, 650 de locuri pentru unitățile locative, diferența de locuri fiind pentru funcțiunile cu altă destinație decât locuire și pentru vizitatori.

Pentru cele 21 de parcele estimate din zona de locuințe și dotări complementare, locurile de parcare se vor asigura în incinta proprietății și se vor asigura minim câte un loc de parcare / unitate locativă cu suprafața construită mai mică de 100.00mp, respectiv câte 2 locuri de parcare pentru construcții cu suprafața mai mare de 100.00mp, respectându-se HG525/96.

Pentru celelalte funcțiuni/destinații se va respecta HG 525/96 actualizată, asigurarea locurilor de parcare făcându-se atât la subsolurile clădirilor cât și suprațeran.

c. CIRCULAȚII 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 amenajata cu zona mixta ZM ce va contine locuințe colective cu regim maxim de înălțime maxim S+D+P+3+M/R, cu Hmax la cornisa =14.00m. Tot in aceasta zona se propune realizarea de zone comerciale, servicii, sedii de firme, etc, functiuni ce sunt complementare locuirii.

Toata zona va fi asigurata cu spatii de deseuri menajere si locuri de joaca pentru copii.

Sunt propuse de asemenea doua zone de locuinte cu dotari complementare, cu regim de inaltime maxim S+D+P+1+M/R, cu Hmax cornisa = 8.00m.

Se asigura o zona pentru realizarea unei statii de transport in comun.

Procentul de 5% spatii verzi publice este asigurat de-a lungul trotuarelor drumurilor ce vor deveni publice dar si pe terenurile cu nr. Cad. 111400 si 100030.

Se propune ca terenurile ce au initiat prezenta documentatie, sa se reglementeze in doua faze. Din cauza situatiei juridice privind retelele electrice, o suprafata de 37475.00mp, apartinand terenului cu nr. Cad. 111400, se va reglementa in faza 2, la ora actuala mentinandu-se categoria de folosinta de teren arabil.

Pentru corelarea cu documentatia PUZ invecinata, aprobata cu HCL nr. 68/2017, se va tine seama de profilul stradal avizat in investitia mentionata anterior, in faza 2, pana la prima intersectie de pe terenul cu nr. Cad 111400. De la intersectia aceasta, pana la corelarea cu urmatorul PUZ, profilul stabilit va fi de Tip1 si de Tip1', conform planselor de reglementari urbanistice U03 si U03'.

LA NIVELUL ZONEI STUDIASTE, SE PROPUNE CLASIFICAREA ACESTEIA IN TREI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA.

ZLc-zona de locuinte individuale si dotari complementare

POT=30%

CUT-0.9

-H max S+D+P+1+M/R, H max cornisa=8.00m

-Zone verzi min. - 30%

ZM-zona mixta (locuinte colective si dotari complementare, servicii, sedii de firme, comert)

POT=30%

CUT-1.8

-H max S+D+P+3+M/R, H max cornisa=14.00m

-Zone verzi min. - 20%

ZV

Zone verzi de utilitate publica

Minim 90% zine verzi

INTOCMIRE P.U.Z. - ZONA DE LOCUINTE, DOTARI COMPLEMENTARE, SERVICII, SEDII DE FIRMA, COMERT, DRUMURI DE ACCES

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:

Zona mixta:

- 650 unitati locative estimate
- 1 loc de parcare/ unitate locativa
- 960 locuri de parcare amenajate
- Sc=14275.00mp; POT rezultat=28.13
- Sd=64100.00mp; CUT rezultat=1.27
- zone verzi amenajate 18670.00mp-37.00%, din care, 3625.85mp zone verzi de utilitate publica

Zona de locuinte individuale:

- 21 parcele
- locuri de parcare in incinta proprietatii

ZV-ZONE VERZI DE UTILITAE PUBLICA

In fazele urmatoare de proiectare se vor detalia amenjarile propuse (indicare specii propuse, spatii minerale- spatii plantate etc.). Suprafata minima de zone verzi va fi de 90%, conform legii 24/2007.

Se recomanda utilizarea speciilor locale de plante, adaptate climatului specific zonei. Sunt interzise speciile de plante straine, invazive sau care pot crea disconfort.

Suprafata de zone verzi publice este calculata la intreg terenul ce a initiat PUZ-ul.

Pe terenurile reglementate sunt propusi 3625.85mp de zone verzi, urmand ca diferenta pana la 5575mp sa se regaseasca in faza2 a PUZ in momentul in care se va initia si se va elabora.

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, 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 insoirea, dar si in privinta amplasarii locurilor de parcare, ele fiind

INTOCMIRE P.U.Z. - ZONA DE LOCUINTE, DOTARI COMPLEMENTARE, SERVICII, SEDII DE FIRMA, COMERT, DRUMURI DE ACCES

dispușe la o distanță de minim 5.00m fata de ferestre ale incaperilor principale. S-au amenajat si zone pentru colectarea deseurilor menajere, zone situate la o distanță mai mare de 10.00m fata de cladirile de locuit.

FUNCTIUNI - ZONA ZM-zona mixta (locuinte collective si dotari complementare, servicii, sedii de firme, comert)

UTILIZĂRI ADMISE

- minimarket-uri/ supermarket-uri in constructii specializate
- birouri, sedii de firme
- structuri turistice
- apartamente in regim hotelier
- functiuni de tip comert
- invatamant
- sanatate
- etnertainment, sport, agrement
- clădiri pentru parcaje publice sau private, colective sub- și supratere etajate
- garaje subterane în subsolul sau demisolul acestora
- servicii: financiar bancare, juridice, asistenta medicala, sociale
- servicii comerciale: comert (la nivelurile inferioare ale cladirilor), restaurante, baruri, cafenele, cofetarii
- dotari pentru sport si turism, agentii de turism, sport si recreere in spatii acoperite si descoperite
- spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite
- spatii plantate, scuaruri, gradini de cartier, parcuri
- gospodărie publică (furnizare de energie și alte instalații edilitare de interes local, spatii rezervate deseurilor menajere)
- spații plantate, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și recreere
- dotări pentru învățământ (gradinite, creșe, centre educationale pentru copiii angajatilor complexului multifunctional, sisteme after-school, etc), cu respectarea normativului de proiectare specific (POT, CUT, alinieri, retrageri, inalțimi)
- dotări sociale și culturale, publice și private
- etaje tehnice, situate la nivelul superior al cladirilor
- activitati curente ce se vor mentine pana la desfiintarea cladirilor
- spatii tehnice rezervate pentru: furnizare de energie (statie de distributie energie electrica, posturi trafo), statie de apa+zona de protectie (statia de tratare si pompare, camere de vane, rezervoare de apa, puturi de apa, posturi trafo etc) și alte instalații edilitare de interes local .
- depozitare in constructii de dimensiuni medii si mici
- pavilioane, foisoare sau chioscuri (amplasate pe zonele verzi, suprafata sa nu depaseasca 20-30mp, cu activitati comerciale sezoniere, activitati artistice, etc

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

-Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea cladirilor existente, cu respectarea posibilitatilor maxime de ocupare si utilizare a terenului prevazute de prezentul regulament. În cazul mansardarilor, suprafata nivelului mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafata nivelului curent (se va lua în calcul numai portiunea cu h liber 1,40 m);

Se admit urmatoarele servicii, cu conditia respectarii HG 525/96, in proiectarea lor:

- cresa, gradinita in regim privat si/sau de stat.
- cabinete medicale individuale, cabinete de medicina veterinara;
- servicii medicale (cabinet medicale, microclinici, dispensare);

-azil de bătrâni, centru de asistență pentru vârstnici;

CONDITIILE DIN ANEXA 2 A HG 525/96 SUNT:

Construcții de învățământ

Amplasament organizat în patru zone, dimensionate în funcție de capacitatea unității de învățământ, după cum urmează:

- zona ocupată de construcție;
- zona curții de recreație, de regulă asfaltată;
- zona terenurilor și instalațiilor sportive;- zona verde, inclusiv grădina de flori.

Pentru învățământul preșcolar (grădinițe) se va asigura o suprafață minimă de teren de 22 mp/copil, iar pentru școli primare, gimnaziale, licee, școli postliceale și școli profesionale, o suprafață minimă de 20 mp/elev.

Procentul maxim de ocupare a terenului se va referi la toate cele patru zone menționate:

- 25% teren ocupat de construcții
- 75% teren amenajat (curte recreație și amenajări sportive, zona verde, grădina de flori) din terenul total.

Construcții de sănătate

Amplasament organizat în trei zone, dimensionate în funcție de capacitatea construcției, după cum urmează:

- zona ocupată de construcții;
- zona accese, alei, parcaje;
- zona verde, cu rol decorativ și de protecție.

Capacitatea construcțiilor cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.7.5 - 1.7.7 se stabilește pe baza populației arondate pentru care se acordă în medie 7,5 consultații pe an de locuitor, pentru un număr de 280 de zile lucrătoare.

Suprafața minimă a terenului care va cuprinde cele trei zone functionale este de 5 mp/consultatie.

Se recomandă organizarea unei incinte împrejmuite la clădirile independente.

Pentru construcțiile de creșe și creșe speciale amplasamentul trebuie să asigure o suprafață de minimum 25 mp/copil pentru creșe și de 40 mp/copil pentru creșele speciale organizate în patru zone:

- zona ocupată de construcții;
- zona ocupată de spații de joacă (nisip, bazin, plajă, gazon);
- zona pentru spațiu tehnico-gospodăresc;
- zona verde de parc și alei.

Procentul maxim de ocupare a terenului pentru construcții va fi de 20%

-Se admit servicii profesionale si mici activitati manufacturiere, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 300.00mp ACD, sa nu fie poluante, sa nu aiba program prelungit peste orele 22, sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare si productie

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; sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare si productie

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;

FUNCTIUNI -ZONA ZLc-zona de locuinte individuale si dotari complementare:**UTILIZĂRI ADMISE**

- locuinte in regim de construire izolat, cuplat si/sau insiruit, garaje si anexe

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI, cu respectarea HG525/1996:**Servicii complementare locuirii, dispuse doar la parterul locuintelor :**

- 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 nepericuloase de zgomot sau emisii de orice fel si fara depozitari;
- after-school;
- cabinete medicale individuale, cabinete de medicina veterinara;
- loc de joaca acoperit;
- Saloane de intretinere corporala: frizerie, coafor, cosmetica, masaj, fitness, sauna, solar;
- Servicii de deservire a locuirii: curatatorie de haine, atelier individual de reparatii incaltaminte.

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 in 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.

FUNCTIUNI -ZONA ZV:**UTILIZARI ADMISE**

Spatii plantate, libere de constructii, care nu impiedica vizibilitatea pe drum sau creeza dificultati in ce priveste utilizarea si accesibilitatea drumului de exploatare (ex. inzapeziri), circulatii pietonale, din care unele ocazional carosabile pentru intretinerea spatiilor plantate;

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Nu e cazul

UTILIZARI INTERZISE

Orice fel de constructii si amenajari ce nu se inscriu in sfera utilizarilor admise sau admise cu conditionari enumerate mai sus.

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:

ZLc

POT=30%

CUT-0.9

-H max S+D+P+1+M/R, H max cornisa=8.00m

-Zone verzi min. - 30%

ZM

POT=30%

CUT-1.8

-H max S+D+P+3+M/R, H max cornisa=14.00m

-Zone verzi min. - 20%

RETRAGEREA CONSTRUCTIILOR, FATA DE STRAZI SI LIMITELE DE PROPRIETATE

ZLc

RETRAGERI MINIME, FATA DE CAILE DE CIRCULATIE

- minim 10.00m fata de axul strazii Drumul cu Plopi
- minim 6.50m fata de axul drumurilor propuse cu profil Tip1 si Tip2

ZM

RETRAGERI MINIME, FATA DE CAILE DE CIRCULATIE

- minim 10.00m fata de axul strazii Drumul cu Plopi
- minim 6.50m fata de axul drumurilor propuse cu profil Tip1, Tip2 si Tip3

RETRAGERI MINIME, FATA DE LIMITELE DE PROPRIETATE

ZLc

Fata de limitele laterale

-cladirile se vor amplasa fata de una din limitele laterale, cu respectarea codului civil, 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.

ZM

In cazul parcelelor definite de drumuri publice, se aplica retragerea minima fata de aliniament.

Fata de limitele laterale

-cladirile noi cu regim de inaltime maxim $S+D+P+3+M$, se vor retrage la o distanta de jumatate din inaltimea masurata la cornisa, in cazul in care se regasesc pe fatada ferestre ale incaperilor principale, sau la o distanta de $\frac{1}{4}$ din inaltimea masurata la cornisa in cazul in care pe fatada se regasesc ferestre de dependinte (bucatarii, baie, dressing, casa scarii etc), dar nu mai putin de 3.00m.

Fata de limita posterioara

-cladirile noi cu regim de inaltime maxim $S+D+P+3+M$, se vor retrage la o distanta de jumatate din inaltimea masurata la cornisa, in cazul in care se regasesc pe fatada ferestre ale incaperilor principale, sau la o distanta de $\frac{1}{4}$ din inaltimea masurata la cornisa in cazul in care pe fatada se regasesc ferestre de dependinte (bucatarii, baie, dressing, casa scarii etc), dar nu mai putin de 3.00m.

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 inaltimei 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	
ZLc	0.00	0.00	16900.00	15.16	minim 30%
ZM	0.00	0.00	47211.00	42.34	minim 20%
ZONA CIRCULATII MAJORE	0.00	0.00	4325.00	3.88	
ZV	0.00	0.00	5575.00	5.00	
TEREN NEREGLEMENTAT -arabil	0.00	0.00	37475.00	33.62	
TEREN NECONSTRUIT	111486	100.00	0.00	0.00	
TOTAL TEREN REGLEMENTAT	111486	100.00	111486	100.00	

Nota:

-suprafata de zone verzi publice este calculata la intreg terenul ce a initiat PUZ-ul. Pe terenurile reglementate sunt propusi 3625.85mp de zone verzi, urmand ca diferenta pana la 5575mp sa se regaseasca in faza2 a PUZ in momentul in care se va initia si se va elabora

REGIMUL DE INALTIME MAXIM ADMIS AL CLADIRILOR

ZLc

-regim de inaltime max $P+1+M$, Hmax cornisa=8.00m, Hmax coama=11.00

ZM

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

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.

Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa a viitoarelor constructii se va face din conducta de alimentare cu apa potabile PEHD De 160mm existenta pe strada Drumul cu Plopi, prin extindere cu conducta noua, conform avizului de principiu al Companiei Apa, cu nr. 2219/04.10.2020.

Apele uzate menajere ale imobilelor ce se vor realiza, vor fi colectate si descarcate intr-o retea de canalizare noua, din conducta PVC-KG Dn250mm, care se va racorda la reseaua publica de canalizare ce se va executa de catre operatorul Compania Apa Brasov, pe strada Drumul cu Plopi, conform avizului Companiei Apa, cu nr. 2219/04.10.2020.

Apele pluviale de pe acoperisurile cladirilor (considerate conventional curate), se vor colecta prin intermediul jgheaburilor, burlanelor si rigolelor si se vor descarca liber in zonele verzi propuse a se amenaja perimetral imobilelor.

Apele pluviale impurificate de pe drumurile de incinta, trotuare si parcare, vor fi colectate prin intermediul gurilor de scurgere de tip Geiger, cu depozit de nisip si namol, preluate de o retea de canalizare pluviala realizata din conducte PVC-KG De200-De500, trecute prin separatoare de nesi psi produse petroliere, prevazute cu filtru de coalescenta si deversate in bazine de retentie. Evacuarea apelor pluviale din bazinele de retentie dupa durata ploii de calcul, se va face prin pompare, iar conducta de evacuare va descarca apa pluviala epurata, in paraul Timis. Separatoarele de nisip si hidrocarburi, vor fi dimensionate corespunzator.

Energie electrica

Echiparea edilitara a zonei se va face in conformitate cu documentatia nr.E1711/2021- (planul nr. E1711-02 vizat spre neschimbare de SDEE Brasov si COR MT JT BRASOV Mun), intocmita de SC ENERGOSIG SRL . Se propune realizarea a doua posturi de transformare de la care va porni o retea subterana de 0.4KV, catre fiecare imobil.

Atat racordarea la RED a retelelor proiectate pentru zona studiata in PUZ cat si stabilirea sursei de alimentare (a punctului de racordare) se vor concretiza la faza DTAC in baza unui studiu de solutie.

Terenurile ocupate de RED proiectate la faza PUZ , se vor delimita si se vor trece in domeniul public sau se va incheia act notarial pentru uz si servitute (la faza DTAC) ,conform planului vizat.

3.7 PROTECTIA MEDIULUI

Vor fi prevazute spatii verzi amenajate, de aliniament, scuaruri si zone verzi de protectie, locuri de joaca, astfel incat, propunerile de dezvoltare a zonei sustinute de prezentul P.U.Z., nu vor avea consecinte 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 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:

Prin propunerea făcută, suprafața minimă admisă de zone verzi este de 20% din terenurile aferente zonei ZM și de minim 30% pentru terenurile aferente zonei ZLc, respectându-se astfel suprafața minimă impusă de 2.00mp pe cap de locuitor, în zonele rezidențiale, a HG 525/96, și avizul de oportunitate cu nr. 17741/23.10.2020, și minimul de 2-5% pentru spațiile comerciale și/sau cu alte destinații.

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

Nota:

-suprafața de zone verzi publice este calculată la întreg terenul ce a inițiat PUZ-ul. Pe terenurile reglementate sunt propuși 3625.85mp de zone verzi, urmând ca diferența până la 5575mp să se regasească în faza 2 a PUZ în momentul în care se va iniția și se va elabora

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 centralale 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 pubele și containere etanșe.

5. Protecția ecosistemelor terestre și acvatice

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

6. Deseuri menajere

În 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, Tip2' si Tip3, se vor ceda domeniului public.

Prin propunerea facuta, o suprafata de 5% din totalul studiat, va deveni zona verde de utilitate publica. Suprafata de zone verzi publice este calculata la intreg terenul ce a initiat PUZ-ul. Pe terenurile reglementate sunt propusi 3625.85mp de zone verzi, urmand ca diferenta pana la 5500mp sa se regaseasca in faza2 a PUZ in momentul in care se va initia si se va elabora.

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 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

