

MEMORIU TEHNIC
Faza P.U.Z.

Foaie de Gardă

Identificarea Lucrării:

U02/2018 – PUZ Crinului nr. 1

(între străzile: Crinului, Lamâiței și Gențianei)

Întocmire P.U.Z. Pentru modificare zonă construire locuințe individuale/cuplate în zonă de locuințe colective de mici dimensiuni

Elaborator: Arhitectură Bîrsană S.R.L.

Arhitect Urbanist Radu Barota

Arhitect George Bîrsan



Elaborat în decembrie 2018

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

Borderou General:

Pisese desenate:

1. Plan de Încadrare în zonă,
2. Situație Existentă,
3. Reglementări Urbanistice – Zonificare Funcțională,
4. Reglementări – Echpare Edilitară,
5. Regimul Juridic al terenurilor,

Piese Scrise:

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

DATE DE RECUNOAȘTERE:

1. OBIECTUL PROIECTULUI	
Obiectivul Lucrării:	Întocmire P.U.Z. Pentru modificare zonă construire locuințe individuale/cuplate în zonă de locuințe colective de mici dimensiuni
Beneficiar:	S.C. GSG TRANZACȚII SRL Cu sediul: Jud.Brașov, Mun. Brașov, strada Republicii nr. 39
Amplasament:	Str. Crinului nr1. Oraș Ghimbav Jud. Brasov (insula delimitată de străzile: Crinului, Lămâiței și Gențianeii)
Nr. C.F. / Nr.top/cadastral:	C.F. 103585
Certificat de urbanism:	Nr. 378 din 23.11.2018 eliberat de Primaria Orasului Ghimbav
Proiectant general:	Arhitectura Birsana S.R.L.
Proiect numar:	U – 03 /2018
Faza de proiectare:	P.U.Z. (Plan Urbanistic Zonal)

2. Stadiul Actual al Dezvoltării:

Evoluția zonei: Zona s-a dezvoltat conform PUZ cu construcții individuale cuplate și colective cu respectarea indicilor urbanistici CUT și POT.

Potențial de dezvoltare:

Datorită cererilor pieței de consum prin creșterea numărului de locuitori al orașului Ghimbav (de la 4700 în 2011 la aprox 6500 în 2018) precum și a cererilor beneficiarilor parcelelor studiate de utilizare intensivă a terenului se dorește uniformizarea zonei din punct de vedere al regimului de locuire precum și cel al înălțimii clădirilor. Astfel se propune ca regimul de locuințe unifamilare sau cuplate să se schimbe la fel ca cel al parcelelor deja construite adiacente în regim de locuințe colective cu pastrarea regimului de înălțime P+2.

Încadrarea în zonă și localitate:

Amplasamentul studiat se află în intravilanul Orașului Ghimbav, reglementat cu documentatia de urbanism nr.10/2014 fază PUZ (Plan Urbanistic Zonal) – Ghimbav, aprobat cu HCL Ghimbav Nr. 66/29.04.2015.

Destinația conform PUZ – ZL1 - zona de locuințe individuale/cuplate.

Descrierea terenului:	
Categoria de folosinta	teren intravilan.
Suprafata teren	1 446.00 mp (parcela C.F. 103585) 9 346.703 (insula studiată)
Forma terenului	dreptunghiulară
Dimensiuni	58.65 X 24.86 m (parcela C.F. 105405) sau

	117.12x79.85 m insula studiată	
Vecinatati	Strazile: Crinului, Lămâitei, Gențianeii	
Cai de acces	Accesul pietonal si auto se va realiza din Strada Crinului	
Elemente ale cadrului natural:		
Particularitati topografice:	Terenul este relativ plan,	
Particularități geotehnice:	0.00m – 0.50m sol vegetal 0.50m – 1.20m nisip fin îndesat uscat 1.20m – 3.00m nisip mediu cu rar pietriș mărunț.	
Particularități Hidrologice	În sondaje nu s-a indentificat apă subterană.	
Adâncimea de îngheț	-1.00m de la cota terenului natural.	
Circulația:		
Auto:	Strazi suficient de late pentru încărcarea zonei și fac legatura cu Dn 73B ca arteră principală de descărcare. Acesul la teren se face direct din str. Lamâitei. La terenuri adiacente direct din strazile perimetrare insulei.	
Aeriene	Terenurile se încadrează ca regim de înălțime astfel că nu afectează culoarul de aterizare al avioanelor la viitorul aeroport Ghimbav-Brașov.	
Ocuparea Terenurilor:		
Terenul studiat este liber de construcții pe parcelele cad: 103585, 103586		
Existent: POT = max.35%	Existent: CUT = max. 1.02	Existent: Rh = P + E + M / P + 2E
Pe parcelele cad: 102835, 102836 și 102837 se află construite case cuplate în regim de înălțime P+1, H. max= 10m		
Existent: POT = max.35%	Existent: CUT = max. 1.02	Existent: Rh = P + E + M / P + 2E
pe parcelele: 103364 și 103498 sunt construite blocuri de locuințe cu regim de înălțime de P+3, Hmax= 13m		
Existent: POT = max.40%	Existent: CUT = max. 1.02	Existent: Rh = P + 3E
Reglementările PUZ-ului pot rezolva următoarele:		
	1. Uniformizarea Funcțională pe insulă: Locuințe colective 2. Uniformizarea regimului de înălțime: P+2E, P+3E 3. Uniformizarea regimului de ocupare a terenului sau coeficinet	

	de utilizare a terenului: POT 35%, CUT 1.02 4. Sistemizarea unitară a terenului, 5. Un ţesut urban unitar.
Echipare Edilitară:	
apa-canal	Există în zonă
curent electric	Există în zonă
gaz metan	Există în zonă
telecomunicaţii	Există în zonă
încalzire	Se vor utiliza centrale de apartament.
Probleme de Mediu:	
Releţia cu cadrul natural	Terenurile se află în intravilanul oraşului înconjurat de terenuri construite sau pe cale de a fi construite.
Evidenţierea riscurilor naturale:	Nu se prevăd.
Marcarea punctelor şi traseelor din sistemul căilor de comunicaţii şi din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri în zonă:	Nu se întrevăd
valori de patrimoniu ce necesită protecţie:	Nu se găsesc în zonă mai aproape de 1300m
Evidenţierea potenţialului turistic:	Existenţa monumentului de categorie A Biserică Evanghelică Fortificată, viitorul aeroport din localitate, zona industrială cuparcul industrial Ghimbav precum şi toată zona cu Poiana Braşov, Oraşul Braşov, Orasul Râşnov fac din oraşul Ghimbav un nod potenţial turistic şi de tranzit.
Obţinurile Populaţiei şi ale Administraţiei Locale:	Proprietarii terenului sunt iniţiatorii puz-ului, sunt direct interesaţi de schimbările propuse în vederea construirii viitoarelor imobile conform P.U.Z.. Intenţia acestora a fost adusă la cunoştinţă publicului prin publicaţiile media locale, la avizierele primăriei din localitate. Administraţia locală va raspunde cererii beneficiarilor în două faze: Avizul de oportunitate şi ulterior Aprobarea în Consiliul Local a documentaţiei P.U.Z..

3. Propuneri de dezvoltare Urbanistică:**Se solicită: Modificare Parțială P.U.Z. nr.10/2014 aprobat prin HCL Nr. 66/29.04.2015.**

Se propune amenajarea unei zone cu destinația locuințe colective de mici dimensiuni, locuințe și funcțiuni complementare locuirii, dotări la nivel de cartier, comerț, sedii firme și servicii.

Singura modificare față de PUZ-ul anterior se referă la: modificare zonă locuințe individuale/cuplate în zonă de locuințe colective de mici dimensiuni cu regim de înălțime maxim P+2E.

Fundamentare:

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

Certificat de Urbanism Nr. 375 din 23.11.2018 eliberat de Primăria Orasului Ghimbav

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

Punerea în acord cu: H.C.L. 87/22.12.2016 (minim 25% spații verzi)

Punerea în acord cu: H.C.L. 13/28.02.2017 art.2 litera a). (plantarea unui pom fructifer sau arbore / apartament)

Ordinul 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației

Studiu de oportunitate și raport Primăria Ghimbav 16705/16,11,2018

Legea 350/2001 actualizată

Tema de proiectare Intocmită de Beneficiar,

Studii:

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

P.U.Z. DN 73B aprobat prin H.C.L. 70/2005, Regulament aferent P.U.Z. DN73B,

P.U.Z. Ansamblu Rezidențial Ghimbav zonă DN73B între strazile: Margaretei, Gențianei,

Crizantemei și Lacrămioarei aprobat prin HCL 66/29.04.2015, Regulament aferent PUZ.

Valorificarea Cadrului Natural:

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

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

Zonificarea Funcțională:

ZL1 – se pastrează ca în P.U.Z. Ansamblu Rezidențial Ghimbav zonă DN73B aprobat prin HCL

66/29.04.2015: Zonă Locuințe individuale / cuplate cu regim de înălțime maxim P+E+M/P+2E, P.O.T. max 35%, C.U.T. max 1.02, H max 10m, **se adaugă:** minim 25% spațiu verde, minim 1 loc de parcare

pentru locuințe unifamilare cu 3 camere (1 living + 2 dormitoare) sau cu o suprafață desfășurată de până la 180mp, minim 2 locuri de parcare pentru locuințele unifamilare cu mai mult de 3 camere sau cu o suprafață desfășurată mai mare de 180mp.

ZL1A – se adaugă prin P.U.Z. În zonă de locuințe colective de mici dimensiuni cu regim de înălțime maxim P+2E, P.O.T. max 35%, C.U.T. max 1.02, H max 10m, minim 25% spațiu verde, 1 loc de parcare/ apartament +20% vizitatori

ZL2 - se pastrează ca în P.U.Z. Ansamblu Rezidențial Ghimbav zonă DN73B aprobat prin HCL 66/29.04.2015: Zonă Locuințe colective cu regim de înălțime maxim P+3E, P.O.T. max 40%, C.U.T. max 1.02, H max 13m, **se adaugă** minim 25% spațiu verde, 1 loc de parcare/ apartament +20% vizitatori

ZL3 - se pastrează ca în P.U.Z. Ansamblu Rezidențial Ghimbav zonă DN73B aprobat prin HCL 66/29.04.2015: Zonă Locuințe colective și funcțiuni complementare, dotări la nivel de cartier la parter, cu regim de înălțime maxim P+3E, P.O.T. max 40%, C.U.T. max 1.02, H max 13m, **se adaugă** minim 25% spațiu verde, 1 loc de parcare/ apartament +20% vizitatori.

Circulația: Străzi suficient de late pentru încărcarea zonei și fac legătura cu Dn 73B ca arteră principală de descărcare. Acesul la teren se face direct din str. Lamâiței. La terenuri adiacente direct din strazile perimetrare insulei.

Dezvoltarea rețelei edilitare:

Lucrari necesare:

apa-canal	Există în zonă	Racordare la rețeaua stradală
curent electric	Există în zonă	Racordare la rețeaua stradală
gaz metan	Există în zonă	Racordare la rețeaua stradală
telecomunicații	Există în zonă	Racordare la rețeaua stradală
încalzire	Se vor utiliza centrale de apartament.	Racordare la rețeaua internă de gaz.
Gospodarie Comunală	Se vor organiza locuri de preluare a deșeurilor menajere care vor fi preluate de serviciul de gunoi al Orașului Ghimbav.	

Protecția mediului:

Se va respecta ordinul ministrului sănătății 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, Capitolul 1: Norme de Igienă referitoare la Zonele de Locuit.

Art. 4 La stabilirea amplasamentelor clădirilor de locuit se vor preciza amplasamentele următoarelor dotări tehnico-edilitare:

a) platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanța de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem

de spalare si sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de productie a gunoiului si a ritmului de evacuare a acestuia si vor fi intretinute in permanenta stare de curatenie; platformele pot fi cuplate cu instalatii pentru batut covoare
c) spatii amenajate pentru gararea si parcarea autovehiculelor populatiei din zona respectiva, situate la distante de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit; in aceste spatii este interzisa gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum si realizarea activitatilor de reparatii si intretinere auto.

Propus: 25% din teren spații verzi conform: H.C.L. 87/22.12.2016,

Propus: plantarea unui pom fructifer sau arbore / apartament conform: H.C.L. 13/28.02.2017 art.2 litera a)

Concluzii:

Propunerile se înscriu în prevederile P.U.G. Ghimbav ca zone de locuințe individuale și colective.

Categoria de Intervenție:	schimbarea funcțiunii din locuințe individuale/cuplate în locuințe colective.
Priorități de intervenție	ZL1A – se adaugă prin P.U.Z. În zonă de locuințe colective de mici dimensiuni cu regim de înălțime maxim P+2E, P.O.T. max 35%, C.U.T. max 1.02, H max 10m, minim 25% spațiu verde, 1 loc de parcare/ apartament +20% vizitatori
Aprecieri ale elaboratorului	Schimbările aduse prin P.U.Z. Reglementează toate cerințele normelor în vigoare reunindu-le într-un sinfur Regulament.

Sef de proiect:

Arh. Urb. RaduBarota

Întocmit:

arh .George Bîrsan

