

S.C.Business Project SRL
Brasov str.Avram Iancu nr.49, sc.A, ap.1
J08/3148/1994
tel.0268/312392 sau 0740-205480

MEMORIU DE PREZENTARE PUZ

**Prezenta documentatie a fost intocmita in conformitate cu Ordinul MLPAT nr.176/N/2000, pentru aprobarea “Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul -cadru al Planului Urbanistic Zonal”
Indicativ: GM-010-2000**

Cap.1 INTRODUCERE

1.1.Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrarii: Plan urbanistic zonal pentru Construire case de locuit

Initiator: DIMA DANIELA TEODORA

DIMA TUDOR-ION

DIMA ELENA

CLOPOTEL CIPRIAN

CLOPOTEL MADALINA NICOLETA

Adresa: orasul Zarnesti strada Aleea Uzinei f.nr.

Proiectant: S.C.Business Project S.R.L.Brasov

arh. Ileana Buna , tel.0268/312392 si 0740-205480

Nr.proiect: 161/2020

1.2.Obiectul lucrarii

Obiectul prezentului plan urbanistic zonal (PUZ) este elaborarea documentatiei de urbanism intr-o zona nereglementata din punct de vedere urbanistic in intravilanul orasului Zarnesti.

Conform temei de proiectare intocmite impreuna cu initiatorii, si al avizului prealabil de oportunitate care constituie elemente de tema ce trebuiesc respectate in cadrul documentatiei PUZ, s-a elaborat documentatia tehnica ce stabileste reglementarile specifice zonei rezidentiale a localitatii cu dotari de interes orasenesc si constructii de locuinte individuale.

P.U.Z.-ul isi propune prezentarea unei solutii optime pentru utilizarea terenului, amplasarea constructiilor preconizate pe parcele deja dezmenbrate, organizarea circulatiei carosabile si pietonale, circulatia juridica a terenurilor si completarea structurii tehnico-edilitare pentru zona studiata. Terenul are o suprafata de 5285 mp conform Extraselor de Carte Funciara anexate.

Din analiza situatiei existente, prin coroborarea acesteia cu normele de dezvoltare urbanistica, si de viziunea beneficiarului a rezultat solutia propusa, astfel incat sa poata fi rezolvate atat problemele de construire cat si cele legate de circulatii si utilitati.

Terenul studiat se afla in intravilanul orasului Zarnesti, judetul Brasov, str.Aleea Uzinei f.nr. si se afla in proprietatea lui Dima Daniela-Teodora, Dima Tudor-Ion si Dima Elena si Clopotel Ciprian si sotia Clopotel Madalina Nicoleta. Suprafata totala este de 5285 mp conform actelor de proprietate. S-a luat in studiu suprafata de 11800 mp diferenta intre suprafata studiata si suprafata din proprietatea initiatorilor reprezentand drumul de exploatare DE2280, strada Aleea Uzinei, si parte din terenurile vecine. Pe parcela cu nr.cad.112174 in suprafata de 993 mp proprietara Dima Daniela-Teodora intentioneaza sa construiasca o locuinta cu regim de inaltime S+P+M si dotare cu utilitati.Pe parcela cu nr.cad103305 in suprafata de 830 mp Clopotel Ciprian si Clopotel Madalina Nicoleta vor sa construiasca o locuinta cu regim de inaltime P+M si dotare cu utilitati.

Pentru aceasta proprietarii au obtinut Certificatul de urbanism nr.473/22.09.2020 eliberat de Primaria orasului Zarnesti jud.Brasov.

Lucrarea urmareste reglementarea urbanistica a parcelei studiate in vederea construirii unor locuinte.

Beneficiarii doresc reglementarea terenurilor aflate in proprietate lor pentru schimbarea functiunii terenului din "Zona spatii plantate, agrement si sport" (reglementata anterior prin PUG si RLU, in functiunea "Locuinte". Se urmareste reglementarea urbanistica in vederea definirii indicatoarelor urbanistici si a regimului de aliniere pentru generarea posibilitatii edificarii obiectivelor propuse.

Zona studiata are mari posibilitati de dezvoltare, are retele de circulatie si echipare edilitara existenta sau mai usor de realizat. Suprafata de teren studiata in aceasta documentatie ofera suficiente avantaje de ordin economic (exista retea de electricitate, cai de circulatie, de conditiile hidro-geologice, de orientare si nu in ultimul rand de peisaj.

Ca faza premergatoare, PUZ-ul prin propunerile prezentate, va constitui documentatia de urbanism ce va sta la baza intocmirii DTAC.

1.3.Surse de documentare

- Planul urbanistic General al localitatii Zarnesti
- Ghidul MLPAT privind metodologia de elaborare si continutul cadru al planului urbanistic zonal (indicativ GM-010-2000)-Ordin MLPAT 176/N/2000
- Legea 50/91 modificat in 2004 pentru autorizarea lucrarilor de constructii
- Legea 350/2001 revizuit in 2013 privind amenajarea teritoriului si urbanismul
- H.G.nr.525/1996 privind Regulamentul general de urbanism
- Planul topografic scara 1:1000
- Studiul geotehnic
- Vizite la fata locului
- Discutii cu beneficiarii

Cap. 2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1.Evolutia zonei

Zona studiata este amplasata in intravilanul orasului Zarnesti si conform RLU si plansa de Reglementari Urbanistice si Zonificare functionala din PUG, zona are functiunea de "Zona spatii plantate, agrement si sport". In vecinatatea amplasamentului sunt prezente cateva dotari de invatamant si sport.

Parcelele studiate se afla pe partea stanga a strazii Aleea Uzinei la cca 200 m de strada Uzinei langa Grupul scolar industrial Liceul Tehnologic Malaxa Zarnesti.

- **Date privind evolutia zonei**

- **Caracteristici semnificative ale zonei relationate cu evolutia localitatii:**

Terenurile cuprinse in aceasta unitate teritoriala au un grad de ocupare moderat si functiunea de "spatii plantate, agrement si sport".

Distanta fata de o zona construita semnificativa este de cca.200 m spre sud(uzina S.Tohan S.A.) la cca 7,74 m spre vest Grupul scolar industrial Liceul Tehnologic Malaxa Zarnesti, 40,0 m spre est Locuinta.

- **Potential de dezvoltare**

In conditiile transformarii caracterului zonei studiate se impune actualizarea reglementarilor aferente acestor parcele, reglementarea echiparii edilitare, a accesului precum si regimului de aliniere principal cat si a aliniamentelor laterale si posterioare.

2.2.INCADRAREA IN LOCALITATE

- **Pozitia fata de intravilanul localitatii:**

Terenurile studiate sunt amplasate in intravilanul orasului Zarnesti, judetul Brasov.

- **Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu instalatii de interes general etc.**

Terenurile studiate sunt amplasate in partea centrala a teritoriului administrativ al orasului Zarnesti in intravilan in zona cu spatii plantate, agrement si sport. Cele mai apropiate zone construite fata de zona studiata este de cca 200 m spre sud (uzina S.Tohan S.A.) la 7,74 m spre vest Grupul scolar industrial Liceul Tehnologic Malaxa Zarnesti, 40 m spre est Locuinta.

Zona studiata in PUZ (11800,0 mp) are accesul asigurat din str.Aleea Uzinei prin imobilul cu nr.cad 112025 in suprafata de 415 mp in proprietatea lui Dima Tudor si Dima Elena.

Zona studiata in PUZ (11800,0 mp) poate fi racordata la reseaua electrica, la reseaua de apa potabila si canalizare (dupa extinderea acestora cu aprox 300m.)

In prezent in zona nu exista retele de alimentare cu apa si canalizare.In planul de investitii privind extinderea retelelor de apa potabila si canalizare menajera, se gaseste si zona studiata. Beneficiarii investitiei de fata sau alti eventuali investitori au obligatia sa se branseze la aceste retele.

Din punct de vedere al vecinatatilor avem:

- N-teren liber, amplasat in intravilan proprietari Degan Nicolae si Francu Maria N.C. 2285/6 si teren neconstruit, amplasat in intravilan proprietari Dima Tudor-Ion si Dima Elena, NC 2067
- EST-,Drumul de exploatare DE2280 str.Aleea Uzinei proprietar U.A.T. Zarnesti, teren cu N.C. 112650, -proprietari Manzatu Ioana- Mihaela si Manzatu Ioan -Eugen (exista o fundatie), teren neconstruit, amplasat in intravilan proprietari Dima Tudor-Ion si Dima Elena N.C.112025 si teren construit amplasat in intravilan N.C.101890 proprietari Dima Tudor-Ion si Dima Elena
- S -teren neconstruit, amplasat in intravilan proprietari Dima Tudor-Ioa si Dima Elena NC.2653
- V- teren neconstruit, amplasat in intravilan N.C. 112173 proprietari Dima Tudor Ion si Dima Elena si drumul de Exploatare DE 2285/14 proprietar U.A.T.Zarnesti

Circulatia principala in zona-str.Uzinei, prin care se asigura legatura cu centrul orasului Zarnesti si cu Tohanul Nou se desfasoara in ambele sensuri. Relatia dintre zona studiata si str.Uzinei se realizeaza prin intermediul unui drum public DE 2280 cu o latime actuala de 4,0 m, modernizata prin PUZ " Casa de locuit " beneficiar Manzatu Ioana Mihaela si Manzatu Ion-Eugen.

2.3.ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica:relieful, retea hidrologica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale.

Relieful

Amplasamentul studiat se afla in zona golfului depresionar al Zarnestiului, apartinand Unitatii majore a Depresiunii Barsei. Zona amplasata se afla pe zona de lunca depresionara.

Caracteristici Morfologice, Geologice si hidrogeologice ale zonei.

In perioada zonei mezozoice intreaga regiune era acoperita de ape formand un mediu oceanic. Regiunea o putem amplasa la limita dintre litosfera oceanica si cea continentală, caracterizata prin ape putin adanci si calde. In acest mediu in Juristic se depun prin precipitare sedimente de tip calcare(vezi culmile montane Postavaru, Piatra Craiului, Magura Codlei, etc).Prin miscarile placilor tectonice continentale pe zona de limita dintre cele doua litosfere se produc ridicari ce duc la formarea Muntilor Carpati si scufundari ce duc la formarea depresiunilor Tarii Barsei, a Brasovului, etc. Pana la sfarsitul Pliocenului depresiunea functioneaza ca o mare interioara in care se acumuleaza masive depozite sedimentare detritice, de la grosiere la fine, specifice zonelor de self, piemont marin si campie marina. Retragerea apelor si ridicarea catenelor muntoase de la sfarsitul Pliocenului remodeleaza relieful piemontului marin dand nastere colinelor submontane aflate acum pe piemontul depresiunii si penepelenizand campia marina cu sedimentele transportate formand astfel depresiunea intramontana.

Amplasamentul studiat se afla in zona de lunca a raului Barsa, pe terasa veche a malului drept.

Incadrarea hidrologica

Din punct de vedere hidrogeologic apele de suprafata si cele subterane sunt preluate de straturile de pamanturi poroase.Nivelul hidrostatic nu apare in sondaje.

Terenurile studiate nu sunt supuse inundatiilor, alunecarilor de teren sau viiturilor de apa din precipitatii.

Clima

Din punct de vedere climatic- arealul geografic din care face parte si orasul Zarnesti, apartine sectorului cu clima de munte (tinutul climatic al muntilor mijlocii), caracterizat prin ierni friguroase cu ninsori abundente, cu strat de zapada gros si stabil pe o perioada indelungata (intrerupte din cand in cand de intervala de incalzire) respectiv veri racoroase cu precipitatii insemnate cantitativ.

-Temperatura medie anuala a aerului se situeaza in intervalul 4~6°C;

-Temperatura medie a lunii ianuarie:-4~-6°C;

-Temperatura medie a lunii iulie:14~16°C;

Precipitatiile medii multianuale sunt cuprinse intre 1000-1200 mm/an

-Cantitatea medie de precipitatiile din luna ianuarie: 40-50 mm

-Cantitatea medie de precipitatiile din luna iulie: 120-140 mm

Conform STAS 6054-77- adancimea maxima de inghet in terenul natural "Z" este de 110 cm.

Conform STAS 9470-73 din punct de vedere al ploilor maxime amplasamentul se afla in zona "19"

Conform SR EN 1991-1-3 (2005) din punct de vedere al incarcarii date de zapada (potrivit unui interval mediu de recurenta -IMR=50 ani), amplasamentul se afla in zona "2"

Conform SR EN 1991-1-4(2006) -din punct de vedere al valorii fundamentale de referinta a vantului ($V_{b,0}$), amplasamentul se afla in zona $V_{b,0}=27\text{m/s}$

Incadrarea seismica

Conform prevederilor Hartii zonarii Romaniei in termeni de valori de varf ale acceleratiei pentru cutremure avand intervalul mediu de recurenta IMR=225 ani (Codul de proiectare seismica P100-1/2013), terenurile din Zarnesti se caracterizeaza prin:

-valoare de varf a acceleratiei pentru cutremure $a_g=0,20\text{ g}$

-perioada de control (colt) a spectrului raspuns $T_c=0,7\text{ s}$

Conform SR 11100/1-martie 1993 "Macrozonarea teritoriului Romaniei" harta de zonare seismica- gradul de intensitate seismica a zonei cercetate 7₁ (grade MSK), cu o perioada de revenire de 50 ani.

Concluzii extrase din Studiul Geotehnic

Terenul amplasamentului este bun pentru construire, stabil din punct de vedere gravitacional. In jurul cladirilor se vor amenaja trotuare, iar la marginea acestora se vor amenaja rigole pentru captarea apelor pluviale. Se recomanda ca fundarea constructiilor proiectate sa se faca dupa cum urmeaza:

-adancimea de fundare la 1,10 m(CTA) conform cotei de inghet

1.Fundatii continue

2.Daca apar accidental umpluturi necorespunzatoare se vor escava si plomba cu pietrisuri tasate la 98%

3.Va rezulta astfel $P_{conv} 220\text{ kPa}$.

Receptionarea sapaturilor se va verifica de inginerul geolog.

Pe perimetrul cladirii se vor realiza umpluturi artificiale. P_{conv} va fi de 320 kPa.

2.4.CIRCULATIA

Cai de comunicatii rutiere:

Accesul la amplasamente se realizeaza din strada Aleea Uzinei (DE 2280).In prezent acest drum are latimea de cca 4,0 m, dar a fost reglementat prin PUZ Construire casa de locuit proprietari Manzatu Ioana Mihaela si Manzatu Ion Eugen. Circulatia in zona studiata se desfasoara pe directia N-S, pe strada Aleea Uzinei, drum nemodernizat, cu imbracaminte provizorie-drum pietruit si situat pe latura de

est a terenurilor, artera de circulatie secundara in cadrul teritoriului administrativ al orasului.

Circulatia principala in zona-str Uzinei-drum modernizat, cu imbracaminte definitiva din beton, prin care se asigura legatura cu centrul orasului Zarnesti si cu Tohanul Nou se desfasoara in ambele sensuri pe directia E-V.

Cai de comunicatie feroviara:

Orasul Zarnesti beneficiaza de cale ferata si prin statia CFR are legatura de cale ferata care se afla la aprox 3,0km de amplasamentul studiat.

2.5.OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studziata

Terenurile au folosinta actuala de "teren de constructii" respectiv drum. Majoritatea parcelelor sunt libere de constructii si plantatii.

Vecinatatile imediate ale amplasamentului sunt neconstruite dupa cum urmeaza cu exceptia unei parcele cu nr.cad.101890 care este construita.

- N-teren liber, amplasat in intravilan proprietari Degan Nicolae si Francu Maria N.C. 2285/6
- EST- teren neconstruit, amplasat in intravilan proprietari Dima Tudor-Ion si Dima Elena, NC 2067, teren neconstruit amplasat in intravilan NC 103305, proprietari Dumitru Ion, N.C. 112650 -proprietari Manzatu Ioana- Mihaela si Manzatu Ioan -Eugen (exista o fundatie), teren neconstruit, amplasat in intravilan proprietari Dima Tudor-Ion si Dima Elena N.C.112025 si teren construit amplasat in intravilan N.C.101890 proprietari Dima Tudor-Ion si Dima Elena
- S -teren neconstruit, amplasat in intravilan proprietari Dima Tudor-Ioan si Dima Elena NC.2653
- V- teren neconstruit, amplasat in intravilan N.C. 112173 proprietari Dima Tudor Ion si Dima Elena si drumul de exploatare DE 2285/14 proprietar U.A.T.Zarnesti

Alte functiuni in zona adiacenta terenurilor studiate :

-pe directia Sud -teren intravilan-zona construita cu destinatia "zona industriala" uzina S.TOHAN S.A. amplasata la cca 200 m de amplasamentul studiat
-pe directia Vest – teren intravilan " zona institutii si servicii" la 7,74m exista un liceu.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Zona in care se afla amplasamentul studiat prezinta o densitate construita mica si neomogena- exista o statie de curent, o locuinta, un liceu si uzina S.TOHAN S.A.Cea mai apropiata zona construita se afla la 7,74 m unde se afla Grupul scolar industrial -Liceul Tehnologic "Malaxa" Zarnesti.

Asigurarea cu spatii verzi

Zona in ansamblu nu beneficiaza de spatii verzi amenajate.

Existenta unor riscuri naturale in zona studziata sau in zonele vecine

Amplasamentul studiat nu prezinta pericol de inundatii, alunecari de teren sau formare de torenti.

Principalele disfunctionalitati

In zona lipsesc dotarile edilitare (alimentare cu apa si canalizare). Accesul rutier strada Aleea Uzinei care asigura legatura spre strada Uzinei si implicit spre centrul orasului Zarnesti si spre Tohanul Nou, nu este amenajat corespunzator.

2.6.ECHIPAREA EDILITARA

Stadiul echiparii edilitare a zonei in corelare cu infrastructura localitatii

In localitatea Zarnesti exista retele de distributie a apei potabile, retele de canalizare ape uzate menajere si pluviale, retele de alimentare cu energie electrica, retele de telefonie si retele de distributie a gazului metan.

Alimentare cu apa

Pe amplasamentul studiat si in zona studiata nu exista retele de alimentare cu apa. Acestea se afla la o distanta de aproximativ 300 m si se vor extinde conform adresei Primariei Zarnesti. Instalatiile sanitare aferente obiectivului sunt:instalatii de alimentare cu apa rece si calda si instalatii de canalizare menajera.

Canalizare:

Pe amplasamentul studiat si in zona nu exista retele de canalizare a apei uzate menajere si pluviale. Acestea se afla la o distanta de 300 m si se vor extinde conform adresei Primariei Zarnesti. Apele meteorice se vor colecta prin jgheburii si burlane pentru locuinte si conduse spre rigole amplasate spre Aleea Uzinei

Alimentare cu energie electrica:

Pe amplasament si in zona studiata exista retea de alimentare cu energie electrica de joasa tensiune, cladirile care se vor construi pot fi bransate la aceasta.

Alimentare cu gaz metan.

In zona studiata exista retea de gaze naturale conform Avizului Distrigaz Sud Retele nr. 315.628.909/29.10.2020, si exista posibilitatea de racordare la aceasta .

Salubritate/Platforma de gunoi.

Platforma pentru colectarea gunoaielor va fi amplasata in interiorul parcelei la capatul drumului de acces.

2.7.PROBLEME DE MEDIU

Calitatea aerului:- Poluarea aerului in aceasta zona se incadreaza in limitele legii. Vegetatia abundenta in curti si gradini fac sa nu existe probleme de mediu.

Traseele din sistemul cailor de comunicatie si din categoriile echiparii edilitare nu prezinta riscuri pentru zona.

Relatia cadru natural-cadru construit

-Ariile in care standardul de calitate a mediului stabilite de legislatie au fost deja depasite:nu este cazul

-Ariile dens populate:nu este cazul. Zona studiata este situata in intravilanul orasului Zarnesti in cadrul unei zone cu destinatie spatii plantate ,agrement si sport.

-Zonele montane si cele impadurite: nu este cazul

-Parcurile si rezervatiile naturale:nu este cazul

Evidentierea riscurilor naturale antropice

Nu este cazul. Nu sunt prevazute nici un fel de masura de reabilitare a terenului, nefiind semnalate in zona riscuri naturale sau antropice.

Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare, ce prezinta riscuri pentru zona.

Factorii de poluare relativa a mediului natural sunt cei generati de traficul auto de pe str.Uzinei. Amplasamentul cladirii de locuit propuse cel mai aproape de marginea drumului este la 197 m.

Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie.

- peisaje cu semnificatie istorica, culturala si arheologica: nu este cazul;
- ariile clasificate sau zonele protejate prin legislatia in vigoare, cum sunt: zone de protectie a faunei piscicole, bazine piscicole naturale si bazine piscicole amenajate, etc:nu este cazul;
- zone protejate, din categoria ariilor de protectie speciala avifaunistica- ca parte integranta a retelei ecologice europene Natura 2000, in Romania- nu este cazul

Concluzii

Din analiza factorilor de mediu si a cadrului natural rezulta ca zona nu este poluata, iar microclimatul este foarte potrivit pentru amplasarea constructiilor de locuinta. Din cele prezentate rezulta ca nivelul de poluare a aerului cu gaze si pulberi este redus in zona studiata, valorile medii zilnice, lunare sau anuale inregistrate nu depasesc concentratiile maxime admisibile. Distanta mare fata de monumente declarate in zona nu conditioneaza amplasamentul studiat.

2.8.NECESITATI SI OPTIUNI ALE POPULATIEI

Populatia locala priveste cu interes proiectele de dezvoltare urbana. Organele administrative locale cat si populatie promoveaza dezvoltarea acestor zone cu functiuni de locuire.

Solicitarile beneficiarului proiectului se inscriu in reglementarile impuse prin Planul Urbanistic General elaborat pentru orasul Zarnesti, nepunand astfel probleme deosebite eleboratorului proiectului.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1.Concluzii ale studiilor de fundamentare

Din studiile de fundamentare elaborate anterior si concomitent cu PUZ-ul actual se desprind urmatoarele concluzii:

- Pe parcelele studiate se va putea construi in conformitate cu studiul geotehnic intocmit pentru asigurarea stabilitatii.
- Se vor oferi solutii pentru bransarea la retelele existente in zona.
- Se vor pastra distantele de protectie regulamentare fata de retelele edilitare

3.2.Prevederi ale PUG.

Conform PUG si RLU aprobat al orasului Zarnesti, terenul se afla in intravilan, str.Aleea Uzinii, intr-o zona cu destinatie zona plantata, agrement si sport, sunt

prezente cateva dotari de invatamant si sport. Functiunea predominanta este rezultatul amplasarii in zona uzinei "Mecanica Tohan" azi S.Tohan S.A.

Existent: zona plantata, agrement si sport in vecinatatea zonei industriale.

Propus: zona pentru locuinte.

Regimul de inaltime va fi S+P+E/M. Alinierea vor rezulta din distantele minime admise conform legii fata de o strada de acces si fata de celelalte vecinatati. La realizarea proiectului se va avea in vedere, in mod expres fatadele orientate spre est-vest, acestea avand un impact deosebit pentru imaginea de ansamblu a zonei. Se va asigura posibilitatea creerii de plantatii de protectie pe aliniamentele strazii.

3.3. Valoarea cadrului natural.

Amplasamentul prezinta o varietate de elemente atractive naturale care pot fi valorificate: vederile spre peisajul montan inconjurator, lipsa constructiilor in vecinatate contribuie la perceperea valorii ambientale a zonei, perspectiva spre oras.

Organizarea circulatiei si a transportului in comun.

Lucrari de largire a strazii a fost cuprins in "PUZ-ul Construire casa de locuit" in curs de avizare, care se va continua in dreptul parcelei cadastrale 103305. Este necesara si asfaltarea strazii Aleea Uzinei. Este necesara amenajarea accesului auto in cele patru parcele din partea nord-vestica a zonei studiate. Aceste accese vor deservi cele 4 parcele si vor fi ocazional carosabile.

3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA-REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI.

-Se vor stabili reglementari specifice zonelor de locuinte individuale si dotari complementare si aferente, circulatii, parcuri, zone verzi si indicii urbanistici de ocupare si utilizare teren conform HG 525/1996. Subzone functionale propuse sunt:

a) subzona constructii cu destinatia de locuinte individuale si dotari complementare

b) subzona circulatiilor rutiere, pietonale si parcaje aferente functiunii de locuinte.

c) subzona de zona verde

-Volumetria cladirii propuse a se realiza pe teren cat si finisajele exterioare vor exprima functiunea propusa si vor respecta Regulamentul de Urbanism al PUZ-lui.

-Finisajele exterioare ale constructiilor vor fii durabile (termosistem) sau panouri termoizolante si tamplarie de PVC sau lemn si acoperis sarpanta cu invelitoare metalica, sau ceramica.

-Constructiile vor fi compartimentate in functie de nevoile beneficiarilor. Amenajarea si dotarea se face luand in considerare noile tehnologii si solutii in domeniul constructiilor si instalatiilor, avand ca efect imbunatatirea sigurantei in functionare si exploatare.

Bilantul teritorial se prezinta astfel:

Bilant teritorial propus zona reglementa

Nr. Crt.	Zone Functionale	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1	Zona constructii locuinta	0	0	4651	79
2	Zona intravilan plantatii, agrement si sport	5435	93	0	0
3	Zona circulatii carosabil si pietonal, parcare	415	7	1098	19
4	Zona verde amenajata	0	0	101	2
	Total zona studiata	5850	100	5850	100

Bilant teritorial proprietatea initiatorilor PUZ-lui

Nr. Crt.	Zone Functionale	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1	Zona constructii locuinte	0	0	4501	85
2	Zona intravilan, plantata, agrement si sport	5285	100	0	0
3	Zona circulatii carosabil si pietonal, parcare	0	0	683	13
4	Zona verde amenajata	0	0	101	2
	Total suprafata in proprietatea initiatorilor	5285	100	5285	100

Indici urbanistici

Raportand suprafata ocupata la sol si respectiv suprafata desfasurata a constructiilor existente cumulate cu cele proiectate, la suprafata parcelei. Astfel au rezultat:

POT max= 35%

CUT max 0.90

In cadrul fiecarei parcele, se va asigura min.30% din suprafata pentru spatii verzi plantate.

Procentul de ocupare al terenului (P.O.T.) existent = 0,00 si maxim propus =35%

Coeficientul de utilizare al terenului (C.U.T.) existent = 0,00 si maxim propus= 0,9

Regimul de inaltime:

-se stabileste Hmax =6,5 m la cornisa, sau streasina fata de cota terenului amenajat

-se stabileste Hmax =10,50m la coama fata de cota terenului amenajat

-constructiile propuse vor respecta regimul de inaltime **S+P+E/M**

-parcajele se vor amenaja in interiorul loturilor

Regim de aliniere

In plansa U05 este detaliat modul de conformare ale constructiilor propuse, regimul de aliniere, inaltimea maxima, configurarea cailor de acces si ale parcajelor pe loturi.

Fata de limitele proprietatii, alinierea sunt urmatoarele:

-catre limita de Nord cu nr.cad.103305	-min 2,50m, respectiv 1,0 m pentru parcela
-catre limita de Sud cu nr.cad 103305	-min.3,20 m, respectiv 3,00m pentru parcela
-catre limita de Est	-min.17,50m de la limita parcela cadastrala, respectiv 12,0 m pentru parcela cu nr.cad.103305 de la aliniamentul propus.
-catre limita de Vest	-minim 7,0m de la limita parcelei cadastrale

pentru toate parcelele construibile

Regimul juridic si circulatia terenurilor

Prin propunerile facute in prezenta documentatie, situatia juridica a terenurilor nu se va modifica pentru parcelele 112174,112175,112176 si 112177. Accesese ocazional carosabile si pietonale prevazute vor ramane in proprietatea initiatorilor PUZ-lui.Se va institui servitute de trecere cu piciorul si cu vehicule pe parcela cu nr.cad 112025 si suprafata ocupata de drum ale parcelelor cu nr.cad 112174, 112175, 112176 si 112177 in favoarea parcelelor 112174, 112175, 112176 si 112177.

Parcela cu nr.cad 103305 va ceda 36,0 mp, iar parcela cu nr.cad.112025 va ceda 16,0 mp pentru majorarea profilului drumului si realizarea trotuarului. In total cele doua parcele vor ceda 52,0 mp, care vor intra in proprietatea UAT Zarnesti.

3.6.DEZVOLTAREA EDILITARA

Alimentarea cu apa

In zona studiata obiectivele propuse se vor alimenta de la reseaua de distributie a apei stradale in curs de realizare pe str.Aleea Uzinei prin extinderea acesteia si prin intermediul unor bransamente din teava de polietilena de inalta densitate si prin camine de apometre. Solutia de racord va fi stabilita de operatorul retelei de apa actual S.C.Morani Impex S.R.L.in baza unui aviz solicitat de catre proprietarul terenului.

Necesarul de apa pentru fiecare consumator se va determina conf.STAS 1278/1990.Necesarul de apa pentru nevoi menajere (consumul specific pentru cladiri de locuinte=170 l/om zi)

Cerinta de apa pentru nevoi menajere – nr.de persoane in regim permanent = 4 rezulta necesarul de apa zilnic maxim:

$$q_{zi\ med} = q_{sp} \times N_i / 100 = 170 \text{ l/om zi} / 1000 = 0,68 \text{ mc/zi}$$

$$q_{zi\ max} = k_{zi} \times q_{zi\ med} = 1,2 \times 0,68 \text{ mc/zi} = 0,816 \text{ mc/zi}$$

$$q_{zi\ orar\ max} = k_{0/24} \times q_{zi\ max} = 8,4 / 24 \times 0,816 = 0,285 \text{ mc/h}$$

Canalizare – menajera

Canalizarea apelor uzate menajere si pluviale se realizeaza printr-un bransament la reseaua de canalizare in curs de realizare pe strada Aleea Uzinei prin extinderea acesteia. Pentru executie sunt necesare avizele si autorizatiile specifice, obtinute de catre beneficiar, conform reglementarilor in vigoare.

Canalizare pluviala

Apele meteorice se vor colecta prin jgheaburi si burlane pentru locuinta si conduse spre rigole amplasate spre strada Aleea Uzinei si vor fi infiltrate in sol. Este strict interzisa deversarea apelor pluviale in reseaua de canalizare menajera. Apele pluviale rezultate de pe platformele de incinta vor fi dirijate prin pante spre zona verde. Platformele de parcare vor fi betonate sau asfaltate.

Alimentarea cu gaze naturale

In apropierea amplasamentului studiat exista retea de gaze naturale pe str.Aleea Uzinei. Dezvoltarea retelei de gaze naturale se va face in functie de solicitarile din zona respectiva.

Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica a zonei studiate se va face in conformitate cu Avizul CTE-lui pe baza studiului elaborat de o firma specializata si agreata de ANRE.

Din PTA 37 existent se va executa o linie electrica subterana pana la cutia de distributie de 0,4 kV proiectata. Din cutia de distributie se va realiza legatura la fiecare tablou general care se va realiza la fiecare parcela cadastrala.

Gospodarire comunala

Deseurile provenite de la constructiile propuse se vor colecta in pungi de plastic si containere speciale. Este obligatorie incheierea unui contract intre beneficiari si o firma specializata pentru colectarea deseurilor menajere si speciale.

3.7.PROTECTIA MEDIULUI

Surse de poluare si protectia factorilor de mediu

Conform intentiei prezentului proiect terenurile din studiu vor fi ocupate de cate o cladire de locuit. In consecinta activitatile ce se vor desfasura pe suprafata amplasamentului vor constitui principalele surse de poluare.

Pentru protectia factorilor de mediu se vor avea in vedere reglementarile prevazute in Legea 265/2006 privind protectia mediului cu completarile si modificarile ulterioare.

Sursele de poluare sunt generatoare de poluanti solizi, lichizi sau gazosi de origine naturala sau artificiala, cu influente negative asupra factorilor de mediu (apa, aer, sol).

Sunt considerate producatoare de substante poluante, cu efecte negative asupra mediului inconjurator, acele tehnologii si instalatii care emit in mod sistematic sau accidental in mediu substante poluante solide, lichide gazoase.

Emisii de poluanti in ape si protectia calitatii apei.

Protectia apelor de suprafata si subterane urmareste mentinerea si ameliorarea calitatii si productivitatii naturale ale acestora, in scopul evitarii unor efecte negative asupra mediului, sanatatii umane si bunurilor materiale. Pentru protectia calitatii apelor se impune respectarea standardelor de emisie si de calitate a apelor.

Principala sursa de poluare a apei ar putea-o constitui apele uzate rezultate de la locuinta, dar care sunt canalizate si deversate in retea de canalizare. Aceste ape trebuie sa corespunda la principalii indicatori de calitate cf.NTPA 002-2005.

Emisii de poluanti in aer si protectia calitatii aerului

Atmosfera este cel mai larg vector de propagare a poluarii, noxele evacuate in ea afectand direct si indirect, la mica si mare distanta, atat elementul uman cat si celelalte componente ale mediului natural si artificial.

Traficul rutier reprezinta principalul poluator al aerului. Poluantii evacuati de autovehicule isi aduc un aport substantial la formarea poluantilor secundari (ozon si alti oxidanti fotochimici), acidifierea mediului, modificarea conditiilor meteorologice (scaderea vizibilitatii, cresterea frecventei si persistentei cetii, etc) precum si la formarea ozonului fotochimic.

Autovehiculele elibereaza in atmosfera prin gazele de esapament oxizi de carbon (CO, CO₂), oxizi de azot (NO si NO₂), pulberi, hidrocarburi partial nearse cancerigene, compusi organici volatili (aldehide, acizi organici) precum si cantitati de plumb (Pb).

Surse si protectia impotriva zgomotului si vibratiilor.

Traficul rutier este principalul generator de zgomote. Dintre motoare cele mai zgomotoase sunt motoarele Diesel si motoarele in doi timpi. Pentru protectia impotriva zgomotului se are in vedere interzicerea circulatiei grele si a utilajelor agricole prin intravilan si folosirea de rute ocolitoare in afara localitatii.

Surse si protectia impotriva radiatiilor

In zona studiata nu vor exista surse de radiatii

Gospodarirea deseurilor

Gestionarea deseurilor se va efectua in conditii de protectie a sanatatii populatiei si a mediului supuse prevederilor legislatiei specifice in vigoare. Se va interzice depozitarea neorganizata a deseurilor. Este obligatorie incheierea unui contract intre beneficiar si o firma specializata pentru colectarea deseurilor menajere. Principalele tipuri de reziduuri ce vor rezulta din activitatile ce se desfasoara pe suprafata zonei sunt:

-reziduuri menajere (hartie, plastic, textile, metale, sticla, ceramica, materiale organice)

-reziduuri stradale (de pe strazi, trotuare, alei) ce include particule de pamant, praf, hartie, cartoane, resturi de la santiere de constructie (moloz, nisip, piatra, caramizi, var etc.)

Diminuare pana la eliminare a surselor de poluare

Conform concluziilor analizei de efectuare a impactului produs de realizarea prevederilor prezentului PUZ, rezulta ca sunt preconizate toate masurile impuse de legislatia in vigoare pentru reducerea la minim sau eliminarea poluarii mediului din zona.

Inlocuirea actualei folosinte a terenului cu functiunea de locuire, conduce la o scadere a factorilor de risc.

Tinand seama de tehnologii tot mai performante privind alimentarea cu energie termica, surse de energie termica neconventionale (solara, eoliana) cat si de dorinta oamenilor de a-si proteja propria zona in care vor investi, este de presupus reducerea surselor posibile de poluare.

Executarea lucrarilor de refacere a amplasamentului in zona afectata de executia investitiei: se va reface zona afectata de lucrari de construire prin amenajarea de spatii verzi si plantatii de arbusti ornamentali.

Prevenirea producerii riscurilor naturale

Zona in care urmeaza a se realiza investitia propusa, nu prezinta surse de riscuri naturale:

- terenul are stabilitate generala asigurata (nu exista riscul unor alunecari de teren)
- terenul nu este cuprins in zona inundabila a vreunui curs de apa
- nu prezinta pericole de explozie accidentala (nu se depoziteaza carburanti sau substante periculoase).

Epurarea si preepurarea apelor uzate

Apele menajere uzate:

-evacuare in reseaua de canalizare in curs de realizare pe strada Aleea Uzinei, prin extinderea acesteia-apele uzate menajere.

-apele meteorice se vor colecta prin jgheaburi si burlane si vor fi dirijate spre rigolele amplasate pe strada Aleea Uzinei sau se vor descarca liber in zona verde.

Depozitarea controlata a deseurilor

Gestionarea deseurilor se va efectua in conditii de protectie a sanatatii populatiei si a mediului supuse prevederilor legislatiei specifice in vigoare. Se va interzice depozitarea neorganizata a deseurilor. Este obligatorie incheierea unui contract intre beneficiar si o firma specializata pentru colectarea deseurilor menajere.

Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi etc.

Pe suprafata studiata nu exista terenuri degradate, care sa necesite lucrari de consolidare. In acceptiunea prezentului Plan Urbanistic Zonal se considera spatii verde natural tot ce nu este construit, betonat sau dalat indiferent daca este vorba despre spatii inierbate, peluza (spatii verzi amenajate special) sau spatii cultivate, de gradina (zona in care apele pluviale se scurg in pamant.)

Organizarea sistemelor de zone verzi

Se recomanda plantarea de zone verzi amenajate pe terenuri libere. Se propune o suprafata de min 250,0 mp de spatii verzi amenajate plantatii de arbori decorativi respectiv un procent de 30% din suprafata parcelelor dar nu mai mic de acesta.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul.

Refacerea peisagistica si reabilitarea urbana

Nu este cazul reabilitarii urbane.

Valorificarea potentialului balnear si turistic

Nu este cazul. Pe amplasament nu exista asemenea oportunitati.

Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si a retelelor edilitare majore.

Nu este cazul. Se recomanda plantatii de aliniament, zone verzi intre zonele construite si caile de comunicatie existente.

3.8.OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

In zona studiata s-au identificat urmatoarele tipuri de terenuri:

-terenuri de utilitate publica de interes local: str.Aleea Uzinei -drum proprietate publica de interes local, Grupul Scolar Industrial-Liceul Tehnologic "Malaxa" Zarnesti.

-terenuri proprietate privata de interes national:uzina S.TOHAN S.A., statia de curent

-terenuri proprietate privata a persoanelor fizice: terenurile libere sau construite avand folosinta actuala teren de constructii.

Distanta pana la uzina S.TOHAN S.A. Existenta in zona este de aproximativ 197,0 m

-Distanta pana la Grupul Scolar Industrial -Liceul tehnologic "Malaxa" Zarnesti existent in zona este de aproximativ 7,74 m

-Distanta pana sa statia de curent existenta in zona este de aproximativ 43,90 m

-Distanta pana la celelalte obiective de utilitate publica este mare si irelevanta din punct de vedere al interconditionarii lor.

Determinarea circulatiei terenurilor intre detinatori in vederea realizarii obiectivelor propuse

Nu se intalnesc cazuri de ocupare abuziva a terenurilor apartinand domeniului public de catre persoane fizice sau juridice.

Pentru a se asigura crearea unor incinte, parcaje, constructii, zone verzi si accesul la acestea pot avea loc schimburi de teren, vanzari sau concesiuni intre detinatori

3.9.CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORII PRIVATI SI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CADEA IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE

Cheltuielile privind realizarea lucrarilor rutiere si ale dotarilor tehnico-edilitare vor fi suportate de initiatorii PUZ-lui, iar autorizarea constructiilor se va face dupa definitivarea lucrarilor de infrastructura tehnico-edilitare.

4.0.CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederile P.U.G.

Elaborarea PUZ-lui s-a efectuat in concordanta cu cadrul continut al documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului (Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al PUZ aprobat prin Ordinul nr.176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului) si prevederile legale in vigoare.

La baza stabilirii categoriilor de interventie, reglementari si restrictii impuse au stat urmatoarele obiective principale:

-incadrarea in Planul Urbanistic General al orasului Zarnesti

-asigurarea amplasamentului si amenajarilor necesare pentru obiectivul prevazut in tema.

Propunerile formulate se incadreaza in specificul indicat pentru constructiile amplasate izolat si se inscriu in prevederi generale ale regulamentelor de urbanism si amenajarea teritoriului

Condițiile concrete locale sunt reglementate de condiționările și restricțiile impuse prin avizele și acordurile obținute- elaborate concomitent cu această documentație.

Consecințele realizării obiectivului propus:

-Valorificarea în scop economic, social și utilitar al unor suprafețe de teren libere din intravilanul orașului Zarnesti, cu posibilități de dezvoltare pentru funcțiunea de locuit și cu posibilități de dezvoltare al utilitatilor, al acceselor carosabile.

Planul Urbanistic Zonal urmează a fi aprobat în cadrul Consiliului Local Zarnesti și Consiliului Județean Brașov

Categoriile principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare

Măsuri ce decurg în continuarea P.U.Z.-lui.

Categoria principală de intervenție care susține materializarea programului de dezvoltare urbanistică este mobilarea și reglementările urbanistice în scopul facilitării accesului la zona studiată și pentru realizarea de construcții în conformitatea cu tema emisă de către beneficiar și cu cerințele ulterioare de construire locuințe în zona, respectiv:

-realizarea accesului ocazional carosabil din drumul existent (str.Aleea Uzinei) printr-un drum care face legătura între Aleea Uzinei și parcelele destinate construirii locuințelor

-realizarea utilitatilor la nivel local (alimentare cu energie electrică, alimentare cu apă- după extinderea rețelei de alimentare cu apă, canalizare -după extinderea rețelei de canalizare, gaze naturale -după extinderea rețelei de gaze

-lucrări aferente dirijării apelor meteorice, urmărindu-se totodată și:

-constituirea zonelor de restricții tehnice prevăzute: (regim de aliniere, aliniamentul, distanțe față de vecinătăți)

-respectarea condițiilor și restricțiilor impuse prin avizele și acordurile elaborate concomitent cu PUZ

Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z.lui asupra propunerilor avansate, eventuale restricții.

Considerăm ca documentația cu privire la "CONSTRUIRE CASE DE LOCUIT" reflectă posibilitățile și cerințele zonei, cu influențe pozitive la nivelul orașului Zarnesti, existând posibilitatea dezvoltării ulterioare a unei zone compacte cu funcțiunea de locuit și nu numai, fiind posibile și amplasarea altor unități cu funcțiuni comerciale și servicii cu anumite condiții.

Pentru etapele următoare, în vederea creării condițiilor de finalizare a prevederilor Planului Urbanistic Zonal, considerăm necesare următoarele operații și acțiuni:

-aprobarea P.U.Z.-lui și schimbarea funcțiunii terenului din "zona plantatii, agrement și sport" reglementată anterior prin PUG și RLU în funcțiunea de "locuire", prin Hotărârea Consiliului Local Zarnesti și Avizul Consiliului Județean Brașov

-intocmirea proiectului în faza D.T.A.C. și obținerea autorizației de construire pentru "Case de locuit"

-intocmirea proiectului de execuție P.Th.-D.E.

-extinderea rețelei de canalizare și alimentare cu apă conform adresei Primăriei Zarnesti, în vederea racordării locuinței propuse la aceasta.

Intocmit
arh. Ileana Buna