

ARHABOUT PROIECT S.R.L. BRAȘOV

J8/103/24.01.2014

C.I.F. 32702720

MEMORIU DE PREZENTARE

P.U.Z. – CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE

Comuna Cristian, strada DN 73B, nr. f.n., Jud. Brașov

Beneficiar: S.C. SPACE RENT Y.V.F. S.R.L.

CUPRINS

Capitolul I. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul lucrării
- 1.3. Surse documentare

Capitolul II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1. Caracteristici ale zonei
- 2.2. Încadrare în localitate
- 2.3. Documentații de urbanism aprobate în vecinătate
- 2.4. Elemente ale cadrului natural
- 2.5. Circulația
- 2.6. Probleme de mediu
- 2.7. Opțiuni ale populației

Capitolul III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- 3.1. Valorificarea cadrului natural
- 3.2. Modernizarea circulației
- 3.3. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici
- 3.4. Posibilități de mobilare urbanistică
- 3.5. Echipare edilitară
- 3.6. Regimul juridic
- 3.7. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale
- 3.8. Protecția mediului

Capitolul IV. CONCLUZII

Brașov, ianuarie 2024

MEMORIU DE PREZENTARE

Capitolul I . INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea investiției	: Elaborare P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE
Amplasament	: Comuna CRISTIAN, strada DN 73B, nr. f.n., Jud. Brașov
Beneficiar	: S.C. SPACE RENT Y.V.F. S.R.L.
Nr. proiect	: .../10.2023
Proiectant general	: S.C. ARHABOUT PROIECT S.R.L.
Faza de proiectare	: P.U.Z.
Data elaborării	: ianuarie 2024

1.2. Obiectul proiectului

Obiectul lucrării este întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal în conformitate cu condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 400 din 27 septembrie 2023, eliberat de Primăria Comunei Cristian și de tema de proiectare.

Documentația va urmări rezolvarea următoarelor categorii de probleme:

- Stabilirea de reglementări clare pentru zona de locuințe colective cu regim maxim de înălțime P+3E și funcțiuni complementare.
- Corelarea cu documentații de urbanism aprobate anterior.
- Organizarea rețelei stradale, coerent relaționată cu circulațiile existente și luând în considerare posibilele proiecte dezvoltate în zonă.
- Rezolvarea cât mai eficientă a zonelor de parcaje și a circulațiilor pietonale.
- Statutul juridic și circulația terenurilor.
- Dezvoltarea infrastructurii edilitare.
- Respectarea suprafeței minime de spații verzi.
- Protecția mediului.
- Stabilirea principiilor definitorii ce vor sta la baza documentațiilor ce se vor întocmi ulterior în vederea autorizării lucrărilor de construcții și privind aplicabilitatea specifică în contextul exigențelor locale și a unei bune practici în aplicare.
- Conform dezbaterilor și analizelor din Consiliul Local al Comunei Cristian în ședințele de specialitate nr. 1, 2 și 3 din datele de 25, 26 și 27 noiembrie 2020 (cf. Procesului Verbal nr. ad. 14822 din data de 07.12.2020) în care s-a agreat un concept unitar pentru o zona extinsă pentru care se dorește dezvoltarea, prezenta documentație reprezintă a doua etapă a acestei dezvoltări și parte integrantă din aceasta.

1.3. Surse documentare

P.U.G. Comuna Cristian, documentația nr. 32.045/30.08.1996, aprobat prin H.C.L. Cristian nr. 13 din 25.02.2000, prelungită prin H.C.L. nr. 76/2016 până la 30.12.2018;

Reglementările P.U.Z. „DN 73 – DN 73B, Extindere zona Măgurele”, aprobat prin H.C.L. nr. 21/31.03.2006.

Reglementările P.U.D. „Construire locuințe colective P+2E+M în Cristian, DN 73B, fn, jud. Brașov”, avizat cu A.U. nr. 49/2008 și aprobat cu H.C.L. Cristian nr. 35/2008.

Reglementările P.U.Z. „Construire locuințe P+3+M”, aprobat prin H.C.L. nr. 3/2010.

Reglementările P.U.Z. „Constructii locuințe colective S+D+P+3E+M”, aprobat prin H.C.L. nr. 55/2000.

Reglementările P.U.Z. „Construire locuințe colective”, aprobat prin H.C.L. nr. 171/2020.

Capitolul II . STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Caracteristici ale zonei

Terenul studiat este amplasat în intravilanul comunei Cristian, are o suprafață de 13.002,00 mp, este neconstruit iar folosința actuală este de teren arabil.

Terenul este amplasat în zona de nord a comunei, în imediata apropiere a drumului național DN 73B, la est de pâraul Ghimbășel (la cca. 50 – 75m) și de drumul național DN 73B. La nord, est și sud se învecinează cu alte proprietăți private.

Amplasamentul se găsește într-o zonă aflată în plină transformare, între localitățile Cristian și Ghimbav, în care coexistă funcțiunea de locuire (de-a lungul DN 73B) și funcțiunile industriale, productive (spre est, spre DN 73) și este plasat la cca. 2,5 km față de centrul comunei Cristian.

Zona studiată se poziționează în interiorul arealului mărginit de DN73, DN1, DN73B și Racordul autostrăzii București-Brașov-Oradea la drumuri existente.

Terenul are accesul din DN73B, între DN1 și „Racordul autostrăzii București-Brașov-Oradea la drumuri existente”. Prin traseele circulațiilor majore existente în zonă și în curs de execuție, terenul se delimitează de arealul vatră al Cristianului și se poziționează într-o zonă cu o mobilitate și capacitate de preluare foarte mare. Practic, se încadrează într-un pol de mobilitate în curs de realizare. Drept urmare, dezvoltarea zonei mărginită de DN 73, DN1, DN73B și „Racordul autostrăzii București-Brașov-Oradea la drumuri existente” devine în sine un pol cu o distribuție a încărcării și descarcării traficului ce nu va genera aglomerări pe sectorul din DN73 ce traversează Cristianul, un pol generator al zonei prin infrastructura ce poate asigura și care va susține dezvoltarea Cristianului în relația cu unitățile teritoriale vecine.

2.2. Încadrare în localitate

Amplasamentul studiat se află în nordul comunei Cristian, la est de drumul național DN 73B.

Terenul este identificat prin nr.cad. înscris în CF Cristian nr. 102472, nr. cad. 102472 și are ca proprietar pe S.C. SPACE RENT Y.V.F. S.R.L.

Terenul se învecinează cu alte proprietăți particulare pe laturile de nord, est și sud și cu drumul național DN 73B pe latura de vest.

Amplasamentul studiat este localizat în afara vetrei satului, în afara conurilor de vizibilitate importante, la mare depărtare de sat – mai precis pe Dn 73B la limita teritoriului administrativ al Comunei Cristian cu Orașul Ghimbav.

2.3. Documentații de urbanism aprobate în vecinătate

În partea dreaptă a DN 73B, în direcția de mers spre Ghimbav a fost aprobat prin HCL nr. 21/31.03.2006 „Actualizare P.U.Z. – DN 73 – DN 73B, Extindere zona Măgurele” care reglementează o rețea de circulații și stabilește că funcțiunea pentru aria studiată este ZP - zonă de unități de mică producție, prestări servicii, comerț en gross, birouri, firme, depozite, cu interdicție de construire până la întocmirea unor documentații de urbanism.

În imediata vecinătate, pe latura de nord a fost aprobat PUZ „Construire locuințe colective, str. DN73B, nr. f.n., comuna Cristian”, prin HCL nr. 171 din 17.12.2020 prin care a fost propus un ansamblu de locuințe colective cu RH = (S)+P+3E+elemente punctuale retrase acces terasă, H.max. P+3E = 12m, POT max. = 30%, CUT max. = 1,2, S.min. spații verzi = 30% din suprafața totală a terenului.

La sud de terenul studiat a fost aprobat P.U.D. „Construire locuințe colective P+2E+M în Cristian, DN 73B, fn, jud. Brașov”, cu H.C.L. Cristian nr. 35/2008 care propune o serie de cinci blocuri de locuințe cu regim de înălțime P+2E+M și înălțimea maximă de 14,00 m, P.O.T.max. = 25 %, C.U.T.max. 0,75.

La nord-est de terenul studiat, pe Dn 73B, în direcția de mers spre Ghimbav a fost aprobat prin HCL nr. 3/2010 P.U.Z. „Construire locuințe P+3+M” care propune o serie de 6 blocuri de locuințe cu regim de înălțime P+3+M, P.O.T. = 20 % și C.U.T. = 1,00.

Tot la nord-est de terenul studiat, pe Dn 73B, în direcția de mers spre Ghimbav a fost aprobat prin HCL nr. 55/2000 P.U.Z. „Construcții locuințe colective S+D+P+3E+M” care propune o serie de 9 blocuri de locuințe cu regim de înălțime S+D+P+3E+M, P.O.T. = 40 % și C.U.T. = 1,7.

2.4. Elemente ale cadrului natural

Informațiile din acest subcapitol sunt preluate din „Studiul geotehnic, faza P.U.Z.” întocmit de Hornoiu Mircea – P.F.A., Săcele - Brașov, 24.03.2019, aferent documentației realizate în imediata vecinătate a terenului studiat și având același beneficiar - PUZ „Construire locuințe colective, str. DN73B, nr. f.n., comuna Cristian”, aprobat prin HCL nr. 171 din 17.12.2020.

Date geomorfologice geologice

Zona amplasamentului se află în comuna Cristian, care din punct de vedere morfologic se află în Depresiunea Brașovului, în Golful Râșnovului și Zărneștilor pe treapta înaltă.

Geologic se află pe formațiuni aluviale (pietrișuri, nisipuri) și proluviale, iar ca vârstă sunt holocen (quaternar).

Terenul este plat.

Date hidrologice, hidrogeologice

În forajele executate pe teren nu s-a identificat apă subterană.

Adâncimea de îngheț

Conform STAS 6054-77, adâncimea maximă de îngheț este de -1,00 m (C.T.N.).

Intensitatea seismică

Viitoarele construcții vor fi amplasate în zona seismică cu $a_g = 0,2$ g și $T_c = 0,7$ sec.

CONDIȚII TEHNICE DE FUNDARE, CONCLUZII

Ținând cont de condițiile naturale, la proiectarea și execuția fundațiilor se va respecta:

- cota de fundare se va lua de la $-1,10$ m în jos;
- stratul de fundare este nisip fin și nisip mediu;
- se pot executa clădiri cu subsol (demisol);
- presiunea convențională de calcul, conform NP 112-2014 Anexa A, pentru $B = 1,00$ m și $D_f = -2,00$ m este:
 - p.conv. = 250 kPa, pentru nisip fin;
 - p.conv. = 250 kPa, pentru nisip mediu la subsoluri.

Pentru alte lățimi de tălpi (B) și alte adâncimi de fundare (D_f) presiunea convențională se corectează conform N.P 112-2014 Anexa A1 punctele 2.1, 2.2 iar la construcțiile cu subsol, presiunea convențională se corectează conform punctului 2.3 pentru D_f corespunzător adâncimii celei mai mici valori.

Astfel:

D_f pentru nisip fin = $-1,10$ m, $B = 0,60$ m, $P_{corectată} = 188$ kPa;

D_f pentru nisip mediu (subsol) = $-1,10$ m, $B = 0,60$ m, $P_{corectată} = 205$ kPa.

- la calculul terenului de fundare pe baza presiunilor convenționale trebuie respectate condițiile:
 - la încărcări centrice:
 - În gruparea fundamentală: $P_{ef.} < p_{conv.}$
 - În gruparea specială: $P'_{ef.} < 1,2 p_{conv.}$
 - la încărcări excentrice după o direcție în gruparea fundamentală:
 - $P_{ef.max.} < 1,2 p_{conv.}$
 - În gruparea specială: $P'_{ef.max.} < 1,4 p_{conv.}$
 - la încărcări excentrice după ambele direcții:
 - $P_{ef.max.} < 1,4 p_{conv.}$
 - În gruparea specială: $P'_{ef.max.} < 1,6 p_{conv.}$
- cota $\pm 0,00$ a clădirii se va ridica corelându-se cu C.T.A. zonei și a străzii.
- terasamentele au conform indicatorului T_s din 1974, pământul care se va săpa are categoria pentru săpat manual cat. I ușor cu $\gamma_a = 1650 - 1850$ kg/m³.

Săpăturile pentru realizarea fundațiilor se vor face cu respectarea măsurilor indicate în Normativul C. 169-89. Gropile săpate pentru realizarea fundațiilor nu vor fi lăsate deschise pentru perioadă îndelungată de timp iar dacă betonul nu se toarnă imediat, ultimii 20 cm se vor săpa manual cu puțin înainte de turnarea betonului. Infiltrațiile de apă ce pot apărea în săpătură în timpul excavațiilor vor fi dirijate către basă executată la unul din capetele săpăturilor de unde vor fi evacuate manual sau prin pompare.

Fundațiile vor fi protejate cu trotuare de gardă iar la marginea acestora de rigole pereate pentru captarea și îndepărtarea apelor provenite din precipitații și de pe acoperiș pentru a nu ajunge la fundații.

Se recomandă fundarea pe nisip fin pentru fundații fără subsol și pe nisip mediu pentru subsoluri cu izolații hidrofuge și termice normale.

2.5. Circulația

Accesul se realizează în prezent pe teren din drumul național DN 73B.

2.6. Probleme de mediu

Prin tipul de activitate propus, direcționată spre dezvoltarea sectorului de locuire și a funcțiunilor complementare, există riscul apariției unor surse de poluare.

Viitorii investitori au obligația de a lua măsuri în vederea limitării acestui risc.

2.7. Opțiuni ale populației

Inițiatorii proiectului doresc reglementarea terenului în vederea construirii de locuințe colective cu regim maxim de înălțime P+3E, respectiv de drumuri de acces, spații pietonale, respectând zonele verzi și extinzând utilitățile existente în zonă.

Zona studiată are o poziție avantajoasă prin proximitatea căilor de circulație rutieră de importanță națională – drumul național DN 73B, care conectează DN73/E574 cu DN 1/E68 și prin vecinătatea cu Municipiul Brașov (la aprox. 12km).

Prin Planul Urbanistic Zonal se urmărește rezolvarea următoarelor categorii de probleme:

- Stabilirea de reglementări clare pentru zona de locuințe colective și funcțiuni complementare.
- Corelarea cu documentații de urbanism aprobate anterior.
- Organizarea rețelei stradale, coerent relaționată cu circulațiile existente și luând în considerare posibilele proiecte dezvoltate în zonă.
- Rezolvarea cât mai eficientă a zonelor de parcaje și a circulațiilor pietonale.
- Statutul juridic și circulația terenurilor.
- Dezvoltarea infrastructurii edilitare.
- Respectarea suprafeței minime de spații verzi.
- Protecția mediului.
- Stabilirea principiilor definitorii ce vor sta la baza documentațiilor ce se vor întocmi ulterior în vederea autorizării lucrărilor de construcții și privind aplicabilitatea specifică în contextul exigențelor locale și a unei bune practici în aplicare.
- Conform dezbatărilor și analizelor din Consiliul Local al Comunei Cristian în ședințele de specialitate nr. 1, 2 și 3 din datele de 25, 26 și 27 noiembrie 2020 (cf. Procesului Verbal nr. ad. 14822 din data de 07.12.2020) în care s-a agreat un concept unitar pentru o zonă extinsă pentru care se dorește dezvoltarea, prezenta documentație reprezintă a doua etapă a acestei dezvoltări și parte integrantă din aceasta.

Întocmirea P.U.Z. se va face cu înștiințarea tuturor proprietarilor de terenuri afectate, conf. Ordinului MDRT 2701/2010 și în baza unui aviz de oportunitate.

Elaborarea P.U.Z. se va face, obligatoriu, prin informarea și consultarea publicului în următoarele etape:

- etapa pregătitoare – anunțarea intenției de elaborare;
- etapa elaborării propunerilor ce vor fi supuse procesului de avizare;
- etapa aprobării P.U.Z., care se va face conf. Legii 52/2003 privind transparența decizională și Legii 544/2001 privind accesul liber la informațiile de interes public.

În urma celor trei etape de consultare, Primăria va emite Raportul de informare și consultare a populației în care vor fi consemnate modalitățile de informare dar și concluziile și observațiile obținute în urma fiecărei etape.

Capitolul III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Valorificarea cadrului natural

Amplasamentul studiat este un teren relativ plan, în prezent are destinație agricolă dar care este propice construirii.

Este necesar ca noile construcții să se înscrie în peisajul existent, prin volum și tratare arhitecturală.

Conform Legii 47/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților și a modificărilor ulterioare și a normelor europene, în cazul transformării zonelor cu alte funcțiuni în zone rezidențiale se va considera organizarea pe o suprafață de minim de 5% din suprafața totală a terenului de spații verzi cu caracter public/comunitar ce vor susține activități de socializare necesare zonei rezidențiale propuse.

Pentru întreținerea unui microclimat agreabil este obligatorie păstrarea unei suprafețe de spațiu verde pe proprietatea privată care nu va fi mai mică de 30 % din suprafața totală a parcelei și respectarea obligativității amenajării de spații verzi/plantații de protecție aferente circulațiilor carosabile și zonelor de parcaje.

Amenajarea spațiilor verzi publice se va executa cu material forestier și floricol, adaptat climei, provenit din pepiniere și alte plantații de arbuști decorativi care, prin proprietățile lor biologice și morfologice, au o valoare estetică și ecologică și nu afectează sănătatea populației și biosistemele existente deja în zonă.

3.2. Modernizarea circulației

În zona analizată a fost aprobată o rețea de circulații propusă prin „Actualizare P.U.Z. – DN 73 – DN 73B, Extindere zona Măgurele” aprobat prin HCL nr. 21/31.03.2006.

Pe terenul studiat este propusă o extindere a drumurilor propuse prin PUZ „Construire locuințe colective, str. DN73B, nr. f.n., comuna Cristian”, aprobat prin HCL nr. 171 din 17.12.2020.

Viteza de deplasare în viitoarea zonă rezidențială se va limita la 30 km/h.

Profilul propus prin P.U.Z-ul aprobat în 2006 pentru drumurile principale, Profilul tip A-A, este de 12,00 m însemnând:

- 7,00 m, parte carosabilă,
- 2 x 1,00 m, zonă verde aferentă drumului – plantații de protecție,
- 2 x 1,50 m, trotuare.

Viitoarele circulații ce vor deservi viitoarea dezvoltare vor avea următoarele profiluri:

Profil A'-A', însumând 25 m:

- 7,00 m, parte carosabilă,

- 2 x 6,50 m (1,50 m suplimentar la cei 5,00 m lungime/loc de parcare, astfel spațiul total de manevră / loc de parcare perpendicular este de 5,00 m (3,50 m (banda de circulație) + 1,50 m (spațiu de manevră));

- 2 x 1,00 m, zonă verde aferentă drumului – plantații de protecție,
- 2x 1,50 m, trotuare.

Profil A''-A'':

- 7,00 m, parte carosabilă,
- 2,50 m, parcaje laterale;
- 2 x 1,00 m, zonă verde aferentă drumului – plantații de protecție,
- 2x 1,50 m, trotuare.

Profil B-B:

- 7,00 m, parte carosabilă,
- 2 x 5 / 5,20 m – parcaje amenajate de o parte și de alta a carosabilului;
- 1,00 m, zonă verde aferentă drumului – plantații de protecție,
- 1,50 m, trotuar.

Accesul în zona analizată va fi astfel proiectat încât să asigure circulația fluentă și accesul ușor pentru mijloacele de transport obișnuite precum și pentru mijloacele de intervenție în caz de incendii, avarii la rețelele edilitare și al ambulanței.

Se va respecta zona de protecție a drumului național – DN 73B de 22,00 m lățime de la marginea zonei de siguranță a drumului, conform O.G. 43/1997 – privind regimul drumurilor – republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Parcaje și garaje

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice, respectiv a domeniului public.

Necesarul de parcaje pentru zona de locuințe colective propusă va fi calculat luând în considerare două locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă.

Pentru funcțiunile complementare locuirii se vor asigura parcaje astfel:

Nr. min. parcaje funcțiuni comerciale = min. 1 parcaj/100 mp suprafață desfășurată, pt. clienți + spații parcare/garare pt. vehiculele proprii;

Nr. min. parcaje unități de alimentație publică = min. 1 parcaj/10 locuri la masă + 1 parcaj/15 angajați;

Nr. min. parcaje servicii cu acces public = min. 1 parcaj/50 mp suprafață destinată accesului public + spații parcare/garare pt. personal;

Nr. min. parcaje servicii profesionale = min. 1 parcaj/50 mp suprafață destinată accesului public + spații parcare/garare pt. personal;

Nr. min. parcaje activități manufacturiere = min. 1 parcaj/50 mp suprafață utilă.

Autorizarea viitoarelor construcții va fi condiționată de asigurarea necesarului locurilor de parcare.

Parcajele, atât pentru locuințe cât și pentru funcțiunile complementare vor fi amenajate în interiorul parcelei. Amplasarea și amenajarea acestora nu se va face în detrimentul altor spații cu caracter public (spații pietonale, trotuare, spații verzi etc.).

Se pot amenaja parcaje și în subsolul viitoarelor clădiri, variantă ce va fi analizată în faza ulterioară aprobării P.U.Z..

În contextul acordării unei importanțe deosebite spațiului comunitar, se pot amenaja parcaje care să facă dovada că deserveșc ansamblul și pe terenuri din imediata vecinătate, dar nu la o distanță mai mare de 250 m de amplasamentul studiat.

Se va respecta condiția amplasării parcajelor la minim 5 m față de limitele clădirilor propuse, în special în dreptul camerelor de locuit, cf. O.M.S. nr. 119/2014.

În amenajarea zonelor de parcare este recomandată utilizarea de materiale permeabile – dale înierbate etc. Zonele aferente parcajelor vor fi înconjurate de garduri vii.

Este obligatorie respectarea zonelor verzi aferente circulațiilor și zonelor de parcaje propuse, figurate pe planșa „U03.1. – Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională”.

Elemente de accesibilitate

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare. Astfel, trotuarele drumurilor publice vor avea o lățime de min 1,50 m iar pentru trotuare cu o lățime mai mică de 1,50 m se vor prevedea buzunare de așteptare și întoarcere de 1,80 x 2,00 m la fiecare 25,00 m (conform Normativului privind adaptarea clădirilor civile și spațiului urban la nevoile individuale ale persoanelor cu handicap, indicativ NP 051-2012- Revizuire NP 051/2000).

Un element important în crearea unui sistem de circulație eficient este încurajarea utilizării transportului în comun. Distanța între zona analizată și cele mai apropiate stații de autobuz (strada Lungă - Centru, Cristian și strada Pieței, Ghimbav) este de aprox. 2,2 , respectiv 3 km.

Față de stațiile de tren, terenul analizat este poziționat la cca. 1,7 km față de gara/halta Lusic, la cca. 3,5 km față de Gara Cristian și la cca. 4,3 km față de Gara Ghimbav.

În vederea îmbunătățirii nivelului de accesibilitate, a diversificării modalităților de deplasare și a sporirii atractivității zonei este recomandată susținerea formelor de transport alternativ – mersul pe jos și pe bicicletă – prin realizarea de facilități pentru aceste moduri de deplasare (culoare de circulație sigure, atractive, materiale de calitate, zone de staționare/parcare sigure etc.).

Capacități transport admise

Pe terenul studiat a fost analizată, în această fază, posibilitatea inserării unui ansamblu de 5 locuințe colective care însumează, estimativ, un număr de aproximativ 133 apartamente. La faze ulterioare se va respecta regula de calcul pentru asigurarea necesarului de locuri de parcare: **două locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă + parcaje pentru funcțiunile complementare locuirii.**

Autorizarea viitoarelor construcții va fi condiționată de asigurarea necesarului locurilor de parcare corelată cu respectarea celorlați indicatori urbanistici reglementați.

Parcajele, atât pentru locuințe cât și pentru funcțiunile complementare vor fi amenajate în interiorul parcelei. Amplasarea și amenajarea acestora nu se va face în detrimentul altor spații cu caracter public (spații pietonale, trotuare, spații verzi etc.).

Se pot amenaja parcaje și în subsolul viitoarelor clădiri, variantă ce va fi analizată în faza ulterioară aprobării P.U.Z..

În contextul acordării unei importanțe deosebite spațiului comunitar, se pot amenaja parcaje care să facă dovada că deserveșc ansamblul și pe terenuri din imediata vecinătate, dar nu la o distanță mai mare de 250 m de amplasamentul studiat.

Drumurile vor fi dimensionate corespunzător normelor în vigoare.

Sistematizare verticală

Datorită terenului relativ plat nu sunt necesare lucrări de sistematizare speciale.

La întocmirea fiecărui proiect se va urmări:

- o bună scurgere a apelor de suprafață,
- apele pluviale convențional curate, de pe acoperișurile construcțiilor, vor fi colectate prin jgeaburi și burlane, urmând a fi evacuate liber pe zonele verzi din jurul acestora,
- integrarea unui ansamblu coerent de alei carosabile și pietonale, zone verzi, rezolvate în plan și pe verticală în condiții de maximă eficiență și estetică.

3.3. REGLEMENTĂRI URBANISTICE. Zonificare funcțională

Zona studiată se va înscrie, ulterior aprobării P.U.Z., în **zona de Locuințe colective cu regim de înălțime P+3E și funcțiuni complementare.**

Funcțiuni admise. Funcțiuni interzise

Funcțiunea principală a zonei este de locuire colectivă.

Sunt admise:

- locuințe colective cu regim maxim de înălțime P+3E;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale publice și/sau private, parcaje, garaje colective, împrejmuiri;
- spații verzi amenajate: scuaruri, grădini cu acces public nelimitat, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, acoperișuri înverzite;

- funcțiuni complementare locuirii și echipamente publice specifice zonei rezidențiale **admise cu condiționări:**

- funcțiuni comerciale en detail: comerț alimentar, comerț nealimentar, magazin general, aparatură, unelte, ținute speciale etc., situate de obicei la parter, adresate locuitorilor viitorului cartier;

- unități de alimentație publică (restaurant, bistro, pizzerie, cofetărie, cafenea etc.) acceptate numai în condițiile asigurării izolării totale a aburului, mirosului și zgomotelor, care să respecte condițiile de amplasare și să aibă acordul vecinilor;

- servicii cu acces public: centru after-school, servicii de educație și formare profesională, salon de estetică și întreținere corporală (fitness, masaj, cosmetică, frizerie, coafor etc.), agenție de turism, agenție imobiliară, agenție de publicitate, servicii IT, curățătorie de haine, studio foto, filială bibliotecă, tipărire și multiplicare etc.;

- servicii profesionale: cabinet de medicină generală (medic de familie), cabinet de medicină de specialitate, cabinet stomatologic, laborator de analize medicale, laborator de tehnică dentară, cabinet de medicină veterinară, birou de avocatură, birou notarial, birou de traducere, servicii de consultanță juridică sau economică, birou de contabilitate, atelier/birou de proiectare/design/cadastru, atelier de artă etc.;

- mici activități manufacturiere: reparații obiecte de uz casnic, depanare electrocasnice/instalații, manufactură fină, asistență IT, reparații încălțăminte, croitorie, marochinărie, tapițerie, rame și tablouri, oglinzi, tâmplărie etc.;

Vor fi admise funcțiuni complementare locuirii cu următoarele condiții:

- să se desfășoare cu precădere la parter, adiacent principalelor artere de trafic sau unor spații publice/trasee pietonale de interes;

- să se adreseze cu precădere locuitorilor zonei;

- accesul publicului cât și accesele de serviciu, pentru aprovizionare, evacuarea deșeurilor etc. să se facă direct din spațiul public și să fie separate de accesele locuințelor;

- să nu afecteze în nici un fel spațiile exterioare din interiorul cvartalelor, destinate rezidenților;

- să aibă un grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de maxim 12 ore pe zi (între 8 și 20);

- să nu genereze transporturi grele;

- să nu atragă mai multe autoturisme decât capacitatea maximă estimată/permisă pentru funcțiunea complementară respectivă;

- să obțină acordul vecinilor direct afectați;

- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală.

- este permisă schimbarea destinației apartamentelor de la parterul blocurilor amplasate la străzi principale în spații cu funcțiuni complementare doar cu respectarea condițiilor de mai sus;

- instalațiile exterioare (climatizare etc.), în funcționare, să nu producă un nivel de zgomot care să deranjeze vecinii.

- construcții aferente echipării tehnico-edilitare.

Se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 10 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;

- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție;

- construcții provizorii de orice natură;

- instalarea panourilor pentru reclame, dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;

- depozitare en-gros, depozitări de materiale refolosibile, activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- platforme de precollectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- stații de betoane;
- autobaze, stații de întreținere auto, stații de alimentare cu carburanți (benzinării), vulcanizări și spălătorii auto;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente, orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- dispunerea în intersecții de panouri luminoase pentru imagini în mișcare (display-uri electronice etc.).

Condiții de amplasare și retrageri minime obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării limitei edificabilului prevăzută în P.U.Z., urmărindu-se prevederile înscrise în planșa U.03.1 – „Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională”.

Amplasarea în interiorul parcelei se va face respectând distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare, a normelor de prevenire a incendiilor și intervenția la incendiu, a normelor sanitare privind distanțele între funcțiuni protejate și funcțiuni generatoare de noxe și a normelor de asigurare a iluminatului natural.

Față de limitele laterale ale parcelei, construcțiile se vor retrage cu o distanță egală cu cel puțin jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6,50 m.

Față de drumul național DN 73B viitoarele clădiri vor respecta alinierea trasată pe planșa U03.1. – „Reglementări urbanistice. Zonificare funcțională”, care urmărește linia edificabilului propus și care se retrage cu o distanță de aprox. 38,50 m față de axul drumului național DN 73B.

Regimul de aliniere în noua zonă rezidențială, în raport cu străzile propuse în incintă, este stabilit la 15,00 m din axul drumurilor cu profil A'-A', la 11,00 m față de axul drumului cu profil A''-A'' propus pe latura estică a terenului și la 13,50 / 13,70 m față de axul străzii cu profil B-B.

Față de zonele de parcaje se va respecta o retragere a clădirilor de minim 5 m.

Între construcțiile propuse se va respecta o distanță minimă egală cu înălțimea maximă propusă pentru P+3E, respectiv 13,00 m. **Suprafața viitoarelor balcoane propuse se va înscrie în suprafața construită iar distanța dintre acestea va respecta distanța minimă propusă între construcții, respectiv 13,00 m.**

Noile construcții se vor armoniza cu peisajul existent, prin amplasament, volumetrie și tratare arhitecturală.

Recomandări generale și observații privind orientarea clădirilor (conform „Manualului Arhitectului – Elemente de proiectare și de construcție”, Ediția a 37-a):

- pe latura sudică, soarele și căldura pătrund iarna adânc în casă;
- pe latura estică, razele de soare puțin înclinate permit terase largi, deseori protejate de vânt, fără a afecta incidența luminii solare;
- pe latura de vest, vara, soarele și posibilele manifestări meteorologice pot fi diminuate optim de foioase, care permit iarna trecerea luminii;
- ferestrele orientate spre est și spre vest primesc la echinocțiu raze orizontale, care, odată cu apropierea solstițiului de vară, se înclină;
- ferestrele de nord primesc puțină lumină vara în preajma solstițiului;
- ferestrele de sud primesc raze puțin înclinate iarna și puternic înclinate vara. Sunt adecvate spațiilor care necesită însorire atât iarna cât și vara;
- ferestrele de sud-est și sud-vest sunt iluminate favorabil vara și iarna prin raze puțin înclinate care pătrund adânc în spațiu;
- ferestrele orientate spre nord-vest și spre nord-est nu primesc însorire iarna, dar sunt bine iluminate primăvara și toamna iar vara lumina soarelui cade orizontal în interior;
- pentru clădirile care vor avea frontul lung orientat pe direcția nord – sud, ambele laturi lungi vor fi însorite;
- pentru clădirile care vor avea frontul lung orientat pe direcția est – vest, este recomandată poziționarea spre sud a camerei de zi și a dormitorului și spre nord a scări, băii, holului și bucătăriei;
- pentru clădirile care vor avea frontul lung orientat pe direcția nord-vest – sud-est, este recomandată amplasarea spre nord-est a spațiilor pentru dormit și a serviciilor și spre sud-vest a camerei de zi și a camerei de copii;
- pentru clădirile având frontul lung orientat pe direcția nord-est – sud-vest, este recomandată poziționarea spre sud-est a camerei de zi și a camerelor de dormit și spre nord-vest a spațiilor de servicii și a anexelor;
- pentru spațiile comerciale, birouri financiar-bancare etc. se recomandă o astfel de orientare încât să asigure însorirea pentru spațiile publice și birouri;
- pentru ateliere de lucru, bucătării etc., se recomandă orientarea spre nord.

Aspecte privind imaginea și volumetria

Conform dezbaterilor și analizelor din Consiliul Local al Comunei Cristian în ședințele de specialitate nr. 1, 2 și 3 din datele de 25, 26 și 27 noiembrie 2020 (cf. Procesului Verbal nr. ad. 14822 din data de 07.12.2020) a fost agreat un concept unitar pentru o zona extinsă pentru care se dorește dezvoltarea iar prezenta documentație prezintă a doua etapă a acestei dezvoltări și continuă conceptul propus anterior.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Se interzice folosirea culorilor stridente care afectează în mod negativ imaginea spațiului public. Este obligatorie folosirea unor nuanțe care să se armonizeze cu vecinătatea și să creeze o imagine coloristică unitară.

Privind aplicabilitatea specifică în contextul exigențelor locale, se stabilesc următoarele principii definitorii ale documentației și care vor sta la baza documentațiilor ulterioare, în vederea autorizării lucrărilor de construcții cu scopul garantării bunelor practici în aplicare:

- a) Construcțiile noi nu trebuie să se evidențieze ca elemente dominante vizibile din drum sau din diverse puncte de perspectivă și belvedere cunoscute la nivel local. Acestea se vor armoniza cu scara și modul de distribuție pe lot.
- b) Noua intervenție situată în afara vetrei satului, cu funcțiunea de locuire și funcțiuni complementare, va urmări o dezvoltare a zonei sub forma unui ansamblu pavilonar.
- c) Elemente de fațadă:
 1. Registrele orizontale se vor marca volumetric și prin finisaje și vor corespunde specificului local, sau interpretat într-o manieră contemporană în funcție de abordarea viziunii arhitecturale. Cromatica va respecta specificul așezării.
 2. Se recomandă o abordare rezervată în ce privește preluarea elementelor decorative din arhitectura tradițională, cu excepția acelor a căror simbolistică s-a păstrat sau care sunt susținute prin viziunea de concept arhitecturală și scară a construcțiilor. Pot fi preluate și reinterpretate detaliile care marchează registrele clădirii.
 3. În funcție de soluția și de gabaritul construcției se pot marca registre verticale, care se încadrează în specificul și scara locală, fără a se crea construcții disproporționate din punct de vedere volumetric doar pentru a respecta cerințele de încadrare în specific. Volumetria se va raporta la construcțiile învecinate și, pe plan estetic, nu va constitui un element discrepant în ansamblul așezării, ci mai degrabă se va constitui pe cât posibil într-un element de corectare a esteticii zonei din punct de vedere volumetric și arhitectural.
- d) Materiale pentru finisaje exterioare:
 1. Nu se vor folosi ca finisaje exterioare: placările tip gresie, faianța pentru pereți și soclu (de multe ori, soluțiile alese sunt inadecvate folosirii la exterior: atât acestea, cât și materialele de punere în operă nu rezistă la cicluri repetate de îngheț/dezghet, deteriorându-se în timp foarte scurt și de multe ori chiar favorizând apariția infiltrațiilor), sau tabla (tablă simplă, tablă cutată etc.), materialele care conțin azbest, materialele plastice, similipiatra etc.
 2. Nu se vor realiza placări cu piatră spartă sau cu elemente de lemn care să dea un aspect „rustic”.
 3. Se pot folosi soluții și alcătuiți constructive naturale pentru pereți vegetali și acoperișuri înierbate cu pantă plată sau accentuată.
 4. Nu se vor folosi sisteme constructive de fațadă tip pereți cortină decât local pentru funcțiuni complementare și pe cât posibil în plan retras fără a deveni componente volumetrice majore.

e) Culori:

1. Nu se vor folosi culori tari, contrastante. Se va opta pentru folosirea nuanțelor naturale ale materialelor folosite sau a unor culori și nuanțe nesaturate, apropiate de cele naturale.

f) Concept volumetric (tipologii):

1. Imobilele vor fi realizate într-un concept volumetric ce va controla percepția de la nivelul străzii în direcția limitării și controlării înălțimii (registre orizontale dominante la parter și la primul etaj, cu disipare pe următoarele registre de etaj 2 și 3).



Tipologii locuire colectivă propusă

2. Construcțiile ce flanchează terenul pe laturile de nord-vest (la Dn 73B) și la sud-est, vor aplica un concept arhitectural ce va realiza o tranziție de la locuirea individuală la locuirea colectivă. Această tranziție se va aplica doar la nivel arhitectural nu și la nivel funcțional. Pentru aceasta se va utiliza un limbaj arhitectural cât mai apropiat de locuirea individuală.





Ansamblu locuire colectivă – Etapa I



3. Construcțiile vor fi de tip individual (singular), nu se vor comasa prin lipire pe calcan sau prin înșiruire, evitându-se formarea de fronturi continue la străzi.

Spațiul neconstruit/verde dintre viitoarele construcții va fi utilizat pe principiul de dală comunitară (spațiul neconstruit nu va fi fragmentat prin împrejmuiri, pentru a fi folosit în comun).

Spațiile verzi pot fi amenajate ca: suprafețe verzi amenajate, locuri de joacă, spații amenajate pentru loisir, agrement și relaxare.

Dezvoltarea va avea ca principiu redarea spațiului verde comunității prin crearea de circulații pietonale și de loisir ce vor strabate întreg ansamblul.

Între construcții se vor prevedea spații comunitare și de loisir.

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă.

Pentru dezvoltarea unui microclimat agreabil și pentru protejarea viitoarelor construcții se vor avea în vedere:

- obligativitatea respectării unui procent de minimum 30% din suprafața totală a terenului aferent spațiilor verzi amenajate;
- amenajarea de spații verzi cu caracter comunitar (locuri de joacă, zone de recreere și relaxare etc.), reprezentând cel puțin 5% din suprafața terenului studiat;
- obligativitatea amenajării de spații verzi/plantații de protecție aferente circulațiilor carosabile, parcajelor și platformelor destinate colectării deșeurilor. Aceste fâșii de protecție fac parte din profilul propus al drumului iar darea în folosință a ansamblului va fi condiționată și de realizarea lor;
- utilizarea de materiale permeabile (dale înierbate etc.) pentru zonele destinate parcajelor și pentru alte suprafețe care permit utilizarea acestui tip de materiale;
- respectarea zonelor verzi aferente circulațiilor și zonelor de parcaje propuse, figurate pe planșa U03.1. – „Reglementări urbaniztice – Zonificare funcțională” și a caracterului pe care aceste zone îl au – protecție a spațiilor locuite împotriva zonelor aferente circulațiilor auto;
- „împrejmuirea” zonelor aferente parcajelor cu garduri vii;
- utilizarea, în amenajarea spațiilor verzi propuse, de material forestier și floricol, adaptat climei, provenit din pepiniere și alte plantații de arbuști decorativi care, prin proprietățile lor biologice și morfologice, au o valoare estetică și ecologică și nu afectează sănătatea populației și biosistemele existente deja în zonă.

În zonele cu denivelari de peste 5 % se recomandă plantarea speciilor de arbori sau pomi fructiferi ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor.

Zona se va structura ținând cont de proiecția dezvoltării viitoare a zonei privind asigurarea de dotări de agrement și dotări de sport pentru comunitate.

Spațiile verzi private din jurul imobilelor vor fi separate de spațiul verde public/comunitar prin gard viu cu înălțimea maximă de 1,20 m, cu posibilitatea dublării către zona privată cu gard construit transparent cu înălțimea maximă de 1,00 m.

Indicatori urbanistici maximi, propuși pentru zona de locuințe colective cu regim de înălțime P+3E și funcțiuni complementare:

P.O.T. max. = 25%

C.U.T. max. = 1,

Conform Regulamentului de urbanism aferent prezentului P.U.Z., suprafața construită utilizată în calcularea P.O.T. și C.U.T. va include și suprafața balcoanelor sau logiilor închise, indiferent de cota de nivel.

Suprafața viitoarelor balcoane propuse se va înscrie în suprafața construită iar distanța dintre acestea va respecta distanța minimă propusă între construcții, respectiv 13,00 m.

Această reglementare este impusă pentru a evita situația în care balconul poate fi închis ulterior (participând astfel la mărirea ariei utile a construcției) dar și pentru a asigura distanță

minimă reglementată între clădiri necesară asigurării condițiilor optime de însorire, intimitate și igienă a spațiilor de locuit.

În calcularea indicatorilor urbanistici, în fazele ulterioare aprobării P.U.Z. se va respecta prevederea Legii 350/2001, conform căreia dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.

$$R.H.max. = P+3E$$

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor se măsoară de la cota +/-0,00 a parterului care nu va depăși + 0,45 m față de CTA.

$$H.max. \text{ propusă pt. } P+3E = 13,00 \text{ m,}$$

S.min. spații verzi = 30 % din suprafața totală a parcelei, din care:

S.min. spații verzi cu caracter public/comunitar = 5 % din suprafața totală a parcelei, cf Legii 47/2007.

Este obligatorie respectarea zonelor verzi aferente circulațiilor și zonelor de parcaje propuse, figurate pe planșa „U03.1. – Reglementări urbaniztice – Zonificare funcțională”.

Necesar locuri de parcare

Nr. min. parcaje pt. locuire = 2 locuri de parcare / unitate locativă.

Nr. min. parcaje funcțiuni comerciale = min. 1 parcaj/100 mp suprafață desfășurată, pt. clienți + spații parcare/garare vehicule proprii;

Nr. min. parcaje unități de alimentație publică = min. 1 parcaj/10 locuri la masă + 1 parcaj/15 angajați;

Nr. min. parcaje servicii cu acces public = min. 1 parcaj/50 mp suprafață destinată accesului public + spații parcare/garare personal;

Nr. min. parcaje servicii profesionale = min. 1 parcaj/50 mp suprafață destinată accesului public + spații parcare/garare personal;

Nr. min. parcaje activități manufacturiere = min. 1 parcaj/50 mp suprafață utilă;

Autorizarea viitoarelor construcții va fi condiționată de asigurarea necesarului locurilor de parcare corelată cu respectarea tuturor indicatorilor urbanistici reglementați.

Parcajele, atât pentru locuințe cât și pentru funcțiunile complementare vor fi obligatoriu amenajate în interiorul parcelei. Amplasarea și amenajarea acestora nu se va face în detrimentul altor spații cu caracter public (spații pietonale, trotuare, spații verzi etc.).

Se pot amenaja parcaje și în subsolul viitoarelor clădiri.

În contextul acordării unei importanțe deosebite spațiului comunitar, se pot amenaja parcaje care să facă dovada că deservește ansamblul și pe terenuri din imediata vecinătate, dar nu la o distanță mai mare de 200 m de amplasamentul studiat.

3.4. Posibilități de mobilare

Mobilarea urbanistică are caracter orientativ, ilustrând o posibilă variantă de ocupare a terenului studiat. Detaliile privind forma sau amplasarea exactă a posibilelor construcții se vor studia în faze ulterioare, respectând reglementările aferente P.U.Z.

Planșa U.03.2 – „Reglementări urbanistice – Mobilare urbanistică” reprezintă o anexă/completare a planșei U03.1 – Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională” și are rolul de a susține, de a exemplifica propunerile generale prezentate pe cea din urmă.

Pe terenul cu o suprafață de 13.002 mp a fost analizată posibilitatea inserării a 5 clădiri de locuințe colective, o parte din ele având amenajate spații comerciale la parter.

Zona amplasamentului studiat este în dezvoltare și nu are un caracter bine definit. De-a lungul DN73B, în prezent, se găsesc atât funcțiuni de locuire individuală cu regim de înălțime P+E+M, locuire colectivă cu regim de înălțime variind între P+2E+M și P+4E (spre intersecția cu De 50) dar și hale cu regim de înălțime P+E care adăpostesc birouri sau zone de depozitare.

Regimul de înălțime propus este de P+3E. Înălțimea maximă admisă este de 13,00 m pentru volumele P+3E.

Între clădirile propuse se respectă distanța minimă de 13,00 m.

Față de limitele laterale se respectă jumătate din înălțimea maximă admisă pentru volumele P+3E, respectiv 6,50 m.

Spații verzi cu utilizare publică vor fi amenajate între viitoarele construcții.

Bilanțul teritorial aferent mobilării urbanistice propuse:

S.teren = 13.002 mp (100,00 %)

S.construită = 2.665 mp (20,50 %)

S.circulații = 6.402,50 mp (49,24 %)

S. spații verzi = 3.934,50 mp (30,26 %)

Nr. construcții propuse = 5 unități

Regim de înălțime = (S)+P+3E

H.max. P+3E = 13,00 m

Înălțimea maximă construcțiilor se măsoară de la cota +/-0.00 a parterului care nu va depăși +0,45 m față de CTA.

S. desfășurată = 10.660 mp din care:

S. desfășurată aferentă locuirii = 9.995 mp

S. desfășurată aferentă funcțiunilor complementare = 665 mp

Nr. total estimat apartamente = 133 apartamente

Necesar locuri de parcare locuire = 266 locuri din care:

Locuri de parcare propuse pe parcelă: 184

Locuri de parcare propuse pe o parcelă învecinată: 82

Necesar locuri parcare zonă funcțiuni complementare = 1 loc/100 mp S.desf. + personal

Nr. locuri de parcare propuse pt. funcțiuni complementare = 10 locuri

Nr. total locuri de parcare necesare ansamblului = 276 locuri

POT rezultat = 20,50 %

CUT rezultat = 0,82

3.5. Echipare edilitară

Alimentare cu apă

În zona studiată există rețea publică de distribuție realizată din PEHD, De 110 mm, pe strada DN 73B, partea dreaptă sens Ghimbav. Alimentarea cu apă a viitoarelor imobile se va realiza prin racordarea la rețeaua existentă.

Canalizare menajeră

În zona studiată există colectorul ovoidal de canalizare menajeră 500/750 mm aflat pe partea stângă în direcția Cristian-Ghimbav. Colectorul este pozat la aprox. 15 m față de axul drumului DN 73B.

Apele uzate menajere de la viitoarele imobile vor fi colectate și descărcate într-o rețea de canalizare nouă care se va racorda la colectorul ovoid existent pe strada DN 73B.

Evacuare ape pluviale

Apele pluviale de pe acoperișurile imobilelor de locuințe, considerate convențional curate, se vor colecta prin intermediul jgeaburilor, burlanelor și rigolelor și se vor descărca liber în zonele verzi propuse a se amenaja perimetral în jurul imobilelor.

Apele pluviale impurificate de pe suprafețele carosabile, trotuare și parcuri vor fi colectate prin intermediul gurilor de scurgere cu depozit de nisip și nămol, într-o rețea de canalizare pluviale, epurate într-un separator de nisip și hidrocarburi petroliere cu descărcare într-un bazin de retenție amplasat subteran în zona verde cu caracter public din incintă.

Separatorul de nisip și hidrocarburi petroliere și bazinul de retenție vor fi dimensionate corespunzător. Bazinul de retenție va fi realizat din beton armat și hidroizolat și va fi echipat cu pompă submersibilă cu senzor de nivel, pentru irigarea și întreținerea spațiilor din incintă.

Se interzice deversarea apei pluviale în rețeaua de canalizare menajeră existentă.

Nu se vor evacua ape uzate neepurate în emisari sau în sol/acvifer freatic, atât pe perioada executării construcțiilor cât și după punerea în funcțiune a acestora.

Punerea în funcțiune a imobilelor se va face numai după realizarea întregului sistem hidroedilitar (rețele exterioare de alimentare cu apă și de canalizare ape uzate menajere și pluviale) și branșarea respectiv racordarea la rețelele centralizate ale localității.

Alimentare cu energie electrică

Se va realiza prin branșarea la rețeaua publică de distribuție existentă.

În zona studiată există instalații electrice de medie tensiune – LEA 20 kV.

Dimensiunea zonei de protecție și de siguranță a unei linii de 20 kV este de 24 m (12 m stg., dr. din axul liniei).

Alimentare cu gaze naturale

În zona studiată există rețea de gaze naturale, de-a lungul drumului național.

Dezvoltarea rețelei de gaze naturale se va face în funcție de solicitările din zona respectivă.

Salubritate

Deșeurile menajere și cele rezultate din construcții vor fi preluate de către operator după încheierea unui Contract de Prestări Servicii.

Deșeurile rezultate în urma funcționării viitorului complex se vor depozita în tomberoane acoperite sau în pubele îngropate, dimensionate în funcție de cantitatea produsă, de ritmul de evacuare și de natura lor și vor fi colectate și transportate de societăți specializate. Depozitarea tomberoanelor se va face pe platforme betonate, în spații special amenajate, menținute în condiții salubre.

3.6. Regimul juridic

În ceea ce privește circulația terenurilor, zona studiată își va păstra, în mare, caracterul privat.

Suprafața carosabilă a drumurilor principale, importante la nivel local va fi propusă transferului către domeniul public alături de spațiile pietonale și de plantațiile de protecție aferente.

3.7. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale

Costurile privind viitoarea investiție vor fi suportate în totalitate de inițiatorul P.U.Z.

Inițiatorul P.U.Z. are obligația racordării la drumurile publice și realizării circulațiilor carosabile și pietonale și a zonelor verzi/de protecție aferente acestora. Lucrările privind circulațiile propuse prin P.U.Z. vor fi efectuate până la stadiul premergător stratului final de uzură și al marcajelor.

Extinderea rețelelor și racordarea la utilitățile existente în zonă va cădea în sarcina inițiatorului P.U.Z.

3.8. Protecția mediului

Prin tipul de activitate propus, direcționată spre dezvoltarea sectorului rezidențial, există riscul apariției unor surse de poluare.

Viitorii investitori au obligația de a lua măsuri în vederea limitării acestui risc:

- Interzicerea activităților poluante în zonă;
- Eliminarea posibilelor surse de poluare;
- Depozitarea controlată a deșeurilor, respectând normele sanitare în vigoare;
- Executarea de plantații de protecție.

Pentru protecția mediului s-a urmărit respectarea următoarelor aspecte:

- Relaționarea cât mai firească în cadrul localității, în concordanță cu strategia de dezvoltare durabilă a zonei;
- Crearea unui sistem eficient de circulații, care să nu afecteze traficul din zonă și să asigure spațiile necesare parcajelor și pietonilor;
- Stabilirea unor indicatori maximi de ocupare a terenului și a unor aliniamente obligatorii pentru a limita folosirea intensivă a terenului;

- Respectarea procentului minim destinat spațiilor verzi și a amplasării de plantații de protecție.

Capitolul IV. CONCLUZII

În vederea stabilirii tipurilor de intervenții, a reglementărilor și restricțiilor au fost analizate următoarele: încadrarea în teritoriu, relaționarea cu structurile funcționale existente în zonă, încadrarea în sistemul de circulații existent, echiparea edilitară, tipul de proprietate a terenurilor.

Propunerile de amenajare și dezvoltare urbanistică realizate prin această documentație continuă o serie de funcțiuni existente în zonă și încearcă utilizarea eficientă a spațiului și a utilităților.

Întocmit,
Arh. Alexa Sebastian