

ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL

CAMPUS ȘCOLAR, LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE,

Oraș Ghimbav, Județul Brașov

CF.nr :

108501, 108502, 108312, 108313, 108234, 108235, 108094, 108095, 108096, 108097.

VOLUMUL I

MEMORIU PREZENTARE

Proiect Nr. 01/2024

Faza de proiectare: Plan Urbanistic Zonal

Beneficiar: UAT.Ghimbav

Proiectant Urbanism,

Arh.Firimiță Ștefan



COLECTIV DE ELABORARE / FIȘĂ DE SEMNĂTURI

	Prenume, nume / Societate Comercială	Semnătură / Ștampilă
Proiectant Urbanism	UAT.GHIMBAV Arh.Firimiță Ștefan	
Ridicare topografică	Ing. Andrei Plugariu	
Studiu geotehnic și hidrogeotehnic	Ing. Geolog. Crăciun Ioan Petru SC.STUDII GEO MĂRGĂRIT S.R.L.	
Studiu privind circulațiile	Urb. Radu Barota NIRACOM .S.R.L.	
Studiu privind rețelele electrice, pentru obținerea avizului SDEE	Ing. Dragoș Timofte ONIK SISTEM. S.R.L.	
Studiu de obstacolare aero, pentru obținerea avizului AACR.	Ing. Lucian Boariu	
Documentație necesară realizării evaluării de mediu.	Nicoleta Olteanu	
Documentație tehnică pentru obținere aviz SGA	Ing. Marina Petre VIREO ENVIROCONSULT S.R.L.	

BORDEROU GENERAL

Piese scrise:

Volumul I – Memoriu de prezentare;

Volumul II – Regulament local de urbanism;

Piese desenate:

U.01.01. Încadrare în raport cu PUG Ghimbav: Reglementări urbanistice - Zonificare funcțională,

U.01.02. Încadrare în teritoriu,

U.01.03. Încadrare în Geoportal ANCPI,

U.01.04 Încadrare în ortofotoplan, 1/5000,

U.02.01. Situația existentă – Disfuncționalități, scara 1/1.000,

U.03.01. Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională, scara 1/1.000,

U.03.02. Reglementări urbanistice – Ilustrare, scara 1/1.000,

U.04.01. Reglementări – Juridice, scara 1/1.000,

U.05.01. Reglementări – Echipare edilitară scara 1/1.000.

MEMORIU DE PREZENTARE

CAPITOLUL I – INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării:	ÎNTOCMIRE P.U.Z. – CAMPUS ȘCOLAR, LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE.
Localitatea:	Oraș Ghimbav, Județul Brașov, arabil intravilan.
Beneficiarul:	UAT GHIMBAV,
Faza de proiectare:	Plan Urbanistic Zonal
Proiectant :	UAT GHIMBAV – Arh.Firimiță Ștefan

1.2. OBIECTUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL

1.2.1. Solicitări ale temei-program

Prezenta documentație de urbanism se elaborează la inițiativa UAT GHIMBAV, ce și-a manifestat nevoia întocmirii documentației **Planul Urbanistic Zonal “Camus școlar, locuințe și funcțiuni complementare”**. Prin această documentație de urbanism se dorește reglementarea zonei ce face obiectul acestei documentații PUZ în vederea dezvoltării unui nou pol de interes cu o zonă centrală reprezentativă (Campus școlar).

În urma unei analize critice a situației existente (privind utilizarea funcțională actuală, deținătorii și regimul juridic, echiparea edilitară), a opțiunilor populației și a concluziilor studiilor de fundamentare se vor formula

reglementări noi, scopul final al implementării lor fiind valorificarea potențialului economic și uman din zonă. Zona poate fi accesată din Strada Margaretei și restul localității.

1.2.2. Scopul elaborării PUZ

- a) Analiza situației existente a teritoriului administrativ în vederea identificării disfuncțiilor existente la nivel local;
- b) Stabilirea direcțiilor, priorităților și reglementărilor de amenajare a teritoriului și dezvoltare urbanistică a localității;
- c) Utilizarea rațională și echilibrată a terenurilor necesare funcțiunilor propuse;
- d) Creșterea calității vieții în mediul urban;
- e) Asigurarea suportului de reglementare privind eliberarea certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire;
- f) Corelarea intereselor colective cu cele ale UAT Ghimbav privind edificarea unui campus școlar, ocuparea și utilizarea terenului din zona studiată.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

1.3.1. Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ

- PMUD (Planul de Mobilitate Urbană Durabilă) al Orașului Ghimbav, aprobat prin HCL nr. 54/31.10.2016;
- Strategia de Dezvoltare Locală a Orașului Ghimbav pentru perioada 2014-2024, aprobată prin HCL nr. 52/31.07.2014; – Reactualizare pentru 2018;
- Strategia de Dezvoltare Durabilă 2014-2020-2030 a jud. Brașov, (2010);
- SIDU (Strategia integrată de Dezvoltare Urbană) a Polului de Creștere Brașov;
- Planul de Amenajare a Teritoriului Județean Brașov;
- Planul de Amenajare a Teritoriului Zonă Metropolitană Brașov;
- Plan Integrat de Dezvoltare Urbană (PIDU) pentru polul de creștere (PC) – Mun. Brașov și zonele adiacente;
- DOC. Nr 18 - PUG Ghimbav, aprobat prin HCL nr. 12/29.02.2000, prelungit prin HCL nr. 113/30.08.2018;
- DOC. Nr 19 – PUZ aprobat prin HCL nr. 70 / 28.07.2005;
- DOC. Nr 20 – PUD aprobat prin HCL nr. 32 / 30.03.2006;
- DOC. Nr 21 – PUZ aprobat prin HCL nr. 162 / 15.11.2022;
- DOC. Nr 41 – PUD aprobat prin HCL nr. 17 / 30.07.2008;
- DOC. Nr 42 – PUD aprobat prin HCL nr. 56 / 31.07.2014;
- DOC. Nr 22 – PUZ aprobat prin HCL nr. 66 / 29.04.2015;
- DOC. Nr 23 – PUZ aprobat prin HCL nr. 107 / 03.09.2019;
- DOC. Nr 27 – PUD aprobat prin HCL nr. 120 / 30.07.2009;
- DOC. Nr 28 – PUZ aprobat prin HCL nr. 121 / 25.09.2019;
- DOC. Nr 29 – PUZ aprobat prin HCL nr. 18 / 31.03.2008;
- DOC. Nr 30 – PUZ aprobat prin HCL nr. 15 / 28.02.2017;
- DOC. Nr 31 – PUZ aprobat prin HCL nr. 95 / 08.08.2019;
- DOC. Nr 31 Bis – PUD aprobat prin HCL nr. 06 / 26.01.2026;
- DOC. Nr 35 – PUZ aprobat prin HCL nr. 105 / 20.12.2020;
- DOC. Nr 36 – PUZ aprobat prin HCL nr. 03 / 29.01.2021 și nr. 04 / 31.01.2022;
- DOC. Nr 37 – PUZ aprobat prin HCL nr. 05 / 31.01.2022;
- DOC. Nr 77 – PUZ aprobat prin HCL nr. 102 / 28.08.2024;
- DOC. Nr 78 – PUZ aprobat prin HCL nr. 81 / 26.06.2025;
- DOC. Nr 79 – PUZ aprobat prin HCL nr. 152 / 18.12.2024 și nr. 06 / 21.01.2025;
- DOC. Nr 80 – PUZ aprobat prin HCL nr. 168 / 16.12.2025.
-

1.3.2. Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ

- Studiu topografic
- Studiu geotehnic și hidrogeotehnic
- Studiu privind circulațiile
- Studiu privind infrastructura edilitară și zonele de protecție

1.3.3. Date statistice

- Documentațiile cadastrale ale zonei
- Date culese de proiectant din teren
- Date obținute de la beneficiar.

1.3.4. Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei

Noile reglementări vor fi în concordanță cu tendința de dezvoltare a zonei și nevoile actuale.

În baza documentațiilor mai sus menționate au fost demarate lucrări de amenajare a infrastructurii stradale și a celei tehnico-edilitare.

1.3.5. Baza topografică

Studiul topografic s-a realizat în coordonate în sistemul național de referință Stereo 70, actualizat pe baza măsurătorilor din teren, cu respectarea și integrarea limitelor imobilelor înregistrate în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară, puse la dispoziție de O.C.P.I.

1.3.6. Metodologia utilizată

Metodologia utilizată este în conformitate cu «*Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al planului urbanistic zonal*» aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16 august 2000.

La baza elaborării PUZ stă **Regulamentul General de Urbanism** aprobat prin HGR 525/1996, completat ulterior prin HGR 490/2011 și ale căror prevederi sunt detaliate în conformitate cu condițiile specifice zonei studiate.

1.3.7. Legislația aplicată

Documentația are la bază următoarele acte normative modificate și completate ulterior:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
- Ordinul nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
- Ordonanța de Urgență nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată prin Legea nr. 265/2006;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Hotărârea de Guvern nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- Ordin Ministerul Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului nr. 1184/2000 pentru aprobarea reglementării „Ghid privind elaborarea analizelor de evaluare a impactului asupra mediului ca parte integrantă a planurilor de urbanism”;

- Hotărârea Guvernului României nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 331/1999 privind avizarea și autorizarea sanitară a obiectivelor cu impact asupra sănătății publice;
- Ordonanța Guvernului României nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, aprobat prin Legea nr. 82/1998;
- Ordinul Ministerul Transporturilor nr. 1298/2017 pentru aprobarea reglementarii tehnice privind proiectarea și dotarea locurilor de parcare, oprire și staționare aferente drumurilor publice situate în extravilanul localităților;
- Legea nr. 114/1996 a locuinței;
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului imobiliar și publicității imobiliare;
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar;
- Ordonanța de urgență nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică
- Codul administrativ din 2019
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică;
- Codul Civil din 2009;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice;
- Anexa la Ordinul ministrului culturii nr. 2.828/2015 pentru modificarea anexei nr. 1 la Ordinul ministrului culturii și cultelor nr. 2.314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată, și a Listei monumentelor istorice dispărute, cu modificările ulterioare din 24.12.2015;
- Ordinul Ministerul Mediului și Dezvoltării Durabile 1964 / 2007 privind instituirea regimului de arie naturală protejată a siturilor de importanță comunitară, ca parte integrată a rețelei ecologice europene Natura 200 în România;
- Ordinul nr. 1298/2017 pentru aprobarea Reglementării tehnice privind proiectarea și dotarea parcarilor noi, a locurilor de oprire și staționare, aferente drumurilor publice, situate în extravilanul localităților
- Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției Europene a Peisajului, Florența - 20 octombrie 2000;
- Ordinul Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism
- Hotărârea Consiliul Superior al Registrului Urbaștilor din România nr. 101/2010 pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajarea teritoriului și urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbaștilor din Romania
- Hotărârea Guvernului nr. 382/2003, pentru aprobarea Normelor Metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanism pentru zonele de riscuri naturale;
- HCL nr. 5/26.01.2023 privind aprobarea reglementărilor juridice și tehnice cu privire la parcelarea terenurilor și proiectarea infrastructurii stradale din documentațiile de urbanism ale Orașului Ghimbav;
- HCL nr. 7/26.01.2023 pentru revizuire regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuireaplanurilo de urbanism și amenajare a teritoriului din competența de avizare și aprobare a Consiliului Local Ghimbav;
- HCL nr. 116/31.08.2023 pentru modificarea HCL nr. 5/26.01.2023 privind aprobarea reglementărilor juridice și tehnice cu privire la parcelarea terenurilor și proiectarea infrastructurii stradale din documentațiile de urbanism ale Orașului Ghimbav;
- HCL nr. 144/31.10.2024 pentru modificarea HCL nr. 5/26.01.2023 privind aprobarea reglementărilor juridice și tehnice cu privire la parcelarea terenurilor și proiectarea infrastructurii stradale din documentațiile de urbanism ale Orașului Ghimbav.

CAPITOLUL II – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

2.1.1. Date privind evoluția zonei

Localitatea s-a format pe cursul pârâului Ghimbășel, afluent superior al Oltului, prin colonizarea unei populații germanice în sec XIII, populație care a format pe malul stâng o așezare cu străzi paralele cu cursul pârâului, ulterior fiind constituit un nou cartier pe malul drept. Teritoriul administrativ al orașului Ghimbav de astăzi nu are localități componente.

Localitatea Ghimbav este amintită documentar încă din secolul al XIV-lea. Prima mențiune documentară a Ghimbavului (Widinbach) fiind în 25 aprilie 1342, cu privilegiul emis de către regele Ungariei, Ludovic I-ul prin care confirmă legătura dintre Korona (Brașov) și cele 13 sate săsești, în schimbul ridicării cetății Bran. În sec. XV - XVII localitatea a fost incendiată de mai multe ori, suferind mai multe pierderi materiale.

Tot în această perioadă bazilica construită în stil romanic în sec. XIII este transformată în stil gotic și se construiește incinta fortificată, cu mai multe turnuri de apărare și un bastion în fața porții de intrare din partea de SE.

În 1780 se construiește biserica ortodoxă pe locul unei foste biserițe din lemn, ce a ars în anul 1777.

În 1921 se înființează "Asociația meseriașilor sași", iar pe locul vechii mori, în strada Morii 109, ia ființă prima unitate industrială din Ghimbav – Fabrica de carton (Mucava) a lui Fritz Bartsch. Acesta este momentul în care începe industrializarea localității, apărând numeroase alte întreprinderi (de tâmplărie motorizată, pastă de dinți și alte articole cosmetice, cherestea și frunir, cafea, etc.). După cel de-al doilea Război Mondial, marea industrializare duce la modificări urbanistice majore în silueta localității, prin apariția zonelor industriale, construirea unui nou cartier românesc (1958) și a unor blocuri de locuit (1967 – 1977).

În 1941 la Ghimbav a funcționat un aeroport civil pentru escale curselor LARES SA, București-Turda și București-Arad, iar în anul 1940-1945 a funcționat centrul de perfecționare a pilotajului din Aeronautica Militară Romană condusă de Comandor Av. Andrei Popovici. Intrarea în război a României determină cinpania "Lares" să renunțe la cursele spre Brașov.

2.1.2. Caracteristicile zonei, relaționate cu evoluția localității

Zona studiată are un potențial important la nivelul orașului Ghimbav, prin dezvoltarea propusă acest teritoriu urmează să fie reglementat cu o utilizare majoră de campus școlar și funcțiuni adiacente urmând să genereze un nou pol de interes în afara nucleului central al vechii așezări.

Elementele sale distinctive sunt:

- Accesibilitate sporită – legătura directă la DJ 103C și proximitate față de DN1;
- Proximitatea față de aeroportul Brașov – Ghimbav – aprox. 2 km;
- Vecinătatea gării Ghimbav – la NE;

Ghimbavul astăzi prezintă caracteristicile așezărilor săsești cu străzi largi paralele, de-a lungul unui curs de apă, cu două comunități așezându-se de o parte și de alta a cursului de apă pârâul Ghimbășel. Dezvoltarea industriei la începutul sec. XX și apoi în a doua jumătate a sec. XX, a dus la o dezvoltare disproporționată a intravilanului. În acest sens, zonele industriale se regăsesc la periferia orașului, în timp ce zonele de locuit tradiționale sunt întrepătrunse de locuințe colective apărute pentru asigurarea necesarului de forță de muncă.

2.1.3. Potențial de dezvoltare

Elementele care avantajează menținerea caracterului zonei și mai mult decât atât, sporirea activităților serviciilor din sectoarele secundar și terțiar sunt:

- accesibilitate sporită: DN1, care conectează mun. București de NV țării și DN73B București-Pitești;
- proximitatea față de Brașov – localitate de rang I (8 km);
- amplasarea favorabilă în cadrul regiunii de dezvoltare Centru – legătură facilă cu restul zonelor țării;
- rezervele de teren liber;
- infrastructură în curs de dezvoltare;

Situarea Ghimbavului în zona Metropolitană a Municipiului Brașov (important centru demografic, industrial, sociocultural și turistic), dar și situarea pe drumul național DN 1 / E68, între Brașov și Sibiu, creează premisele dezvoltării unui importan pol economico-industrial în cadrul orașului.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

2.2.1. Încadrarea zonei în raport cu intravilanul

Zona care face obiectul Planului Urbanistic Zonal este amplasată în partea de Sud Est a teritoriului administrativ al orașului Ghimbav. Prin Planul Urbanistic General al localității s-au stabilit în anii 2000 direcțiile de dezvoltare ale acestei zone ca zonă industrială. În acest moment teritoriul ce face obiectul de studiu al prezentei documentații are o valoare semnificativă și nu se mai poate încadra în acest tip de dezvoltare. Pe parcursul ultimilor ani în întreaga zonă s-a dezvoltat un nou așezământ modern cu o populație de aproximativ 5000 de locuitori, așezământ ce are nevoie de echipamente / dotări corespunzătoare de educație și sport.

Orice teren pentru a fi construit trebuie să aibă acces la un drum public, direct sau prin servitute, respectând astfel condițiile din H.G. 525/1996 referitoare la lungimea și profilul transversal al drumului; - racordarea construcțiilor la rețelele tehnico-edilitare existente sau nou proiectate; - alinierea noilor clădiri față de axul străzii. Alinierea stradală va fi stabilită în cadrul PUZ în zonele în care nu sunt fronturi construite. În zonele cu fronturi construite se va prelua alinierea existentă, nepermitându-se înaintarea către stradă, iar retragerea putându-se realiza în condițiile respectării coerenței și caracterului fronturilor stradale. La amplasarea clădirilor în cadrul parcelei, se vor respecta distanțele minime prevăzute în Codul Civil. Retragerile în incinta parcelei vor ține seama de regulile de insorire și iluminat natural. Gradul de ocupare și de utilizare ale terenului va stabilit în funcție de destinația zonei respective.

Intravilanul localității a suferit modificări după aprobarea PUG-ului din 2000, fiind extins prin PUZ-urile aprobate ulterior. În raport cu limita administrativ-teritorială și cu limita actuală a intravilanului, stabilită prin PUG și PUZ-urile aprobate ulterior, zona studiată este amplasată în Sud-ul intravilanului localității.



Figura 1 – Incadrare în teritoriu

Zona reglementată a fost stabilită pe limite cadastrale, rezultând o suprafață de aproximativ 10 ha, luând în considerare delimitarea fizică stabilită conform CF-uri nr:

108044, 108045, 108312, 108313, 108234, 108235, 108094, 108095, 108096, 108097.

- la Nord -Vest– proprietăți private,
- la Sud – domeniul public , UAT Cristian,
- la Nord - Est – domeniu public str. Margaretei,
- la Est – proprietăți private,

În raport cu limita intravilanului aprobat prin PUG 2000, zona studiată este amplasată la Sud-ul localității spre Municipiul Brașov.

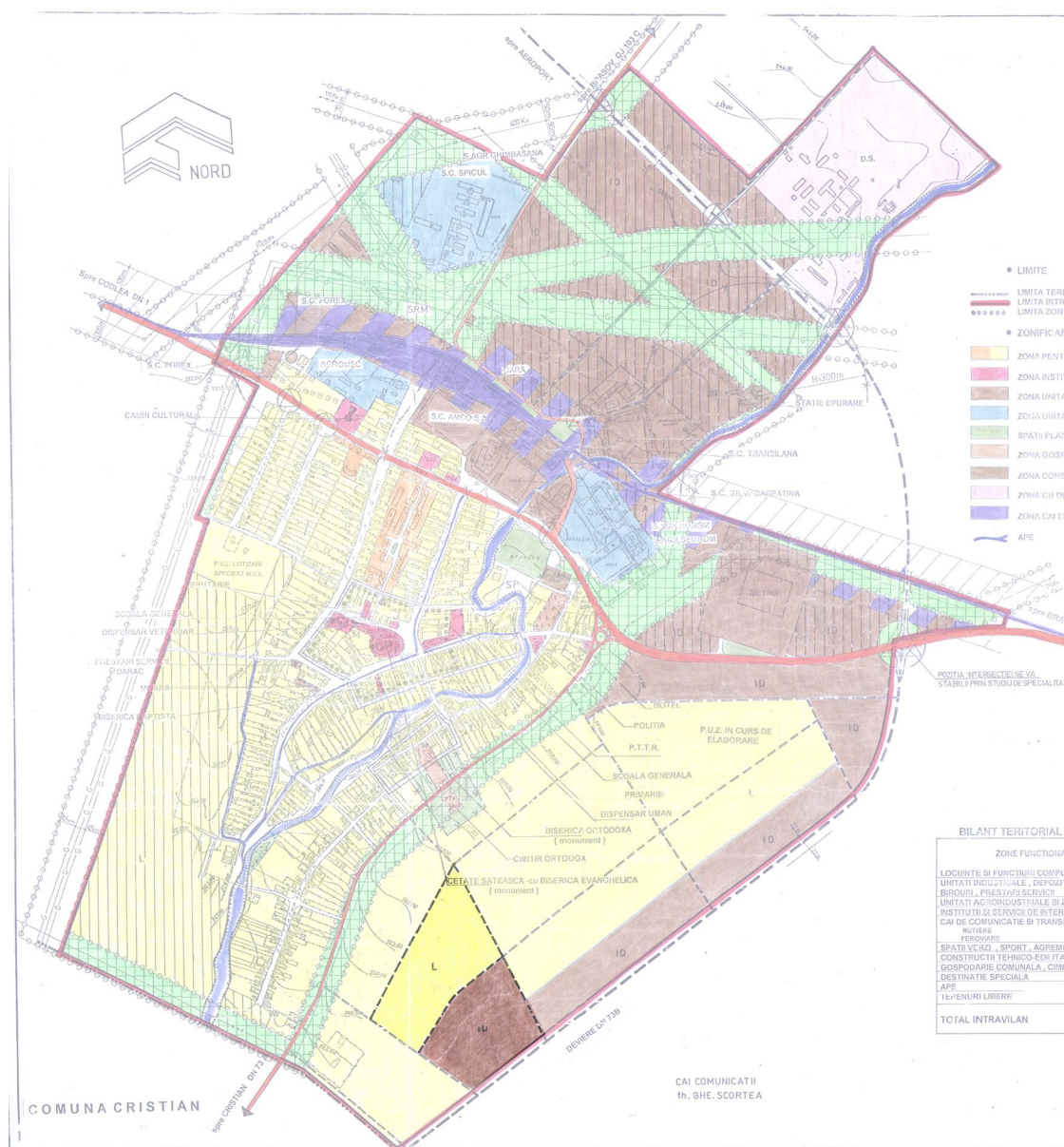


Figura 2 – Incadrare în PUG

2.2.2. Legătura în teritoriu. Accesibilitate

Orașul Ghimbav este situat la 7 km vest de municipiul Brașov, fiind tranzitat de drumul național DN 1 și de calea ferată Brașov – Sibiu. Localitatea este așezată în zona de câmpie piemontană, importantă pentru agricultură, în apropierea municipiului Brașov, la intersecția unor importante căi de comunicație de-a lungul Ghimbașelului, toți acești factori favorizând dezvoltarea din punct de vedere economic.

Ghimbavul are o situație favorizată, fiind un punct sau un nod pentru toate tipurile de transport:

- drum european si național - E58/DN1 și DN73B,
- drumuri județene - DJ - DJ 103 C,

- cale ferată și gară-M200,
- aeroportul internațional Brașov - Ghimbav,
- autostradă,
- acces la un centru intermodal, situat la cca 15 km de oraș (în Feldioara).

În zona Brașov "Țara Bârsei" rolul polarizator îl joacă Municipiul Brașov ca centru coordonator și de servire.

Teritoriul administrativ al orașului Ghimbav se învecinează după cum urmează:

- la N cu teritoriul comunei Hălchiu;
- la NV și V cu teritoriul municipiului Codlea;
- la NV și E cu teritoriul municipiului Brașov;
- la S cu teritoriul comunei Cristian.

Accesul în zona studiată se face:

- direct din DN1 – prin DJ 103C (str. Herman Oberth);
- din E574 (dinspre Aeroport) - prin DJ 103C (str. Herman Oberth);
- prin Calea Ferată Brașov – Sibiu.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

2.3.1. Relieful

Din punct de vedere geomorfologic, orașul Ghimbav este situat în unitatea majoră de relief Carpații Orientali, grupa Carpaților de Curbură, compartimentul vestic al Depresiunii Brașovului, respectiv Depresiunea Bârsei. La nivelul orașului Ghimbav, Depresiunea Bârsei este reprezentată prin treptele joasă și mijlocie, respectiv șesul aluvial creat de Bârșa, Ghimbășel și afluenții lor. Aspectul general al reliefului este aproximativ plan, cu o înclinare ușoară de la sud spre nord, sens în care altitudinea scade de la 570 m până la aproximativ 520 m.

Toponimia însăși este un indicator concludent pentru netezimea reliefului, scăderea lină a altitudinii și excesul de umiditate din sol, majoritatea zonelor purtând denumirea de „câmpuri” sau vegetație higrofilă specifică: Câmpul către Drumuri, Câmpul Lung, Câmpul Ghimbav, La Arini, Pășunea Ghimbav, Ghimbav Islaz etc.

Cea mai mare parte a orașului, inclusiv zona Transilana ce face obiectul prezentului studiu, este situată în interfluviul Bârșa — Ghimbășel, caracterizându-se printr-un relief cvasiorizontal specific șesurilor aluviale, de acumulare fluviolacustră.

2.3.2. Hidrografia

Din punct de vedere hidrografic, zona studiată se situează în bazinul hidrografic al râului Olt ce primește ca afluent pe partea stângă râul Bârșa.

Râul Bârșa este principalul organism hidrografic care străbate depresiunea omonimă, traversând totodată și teritoriul administrativ al orașului Ghimbav prin extremitatea sa vestică. Râul Bârșa își adună apele de pe versanții sudici ai Munților Țaga, prin pâraiele Bârșa Groșetului, Bârșa Fierului și Bârșa lui Bucur, dar și de pe versantul vestic al Munților Piatra Craiului prin pâraul Bârșa Tămașului.

Confluența Bârsei cu Oltul a fost mutată antropic cu cca 1 km amonte, râul Ghimbășel a fost transformat artificial din afluent al Oltului în afluent al Bârsei, printr-un canal de legătură, cursurile respective fiind îndiguite pe ultima porțiune înainte de vărsare. Râul Ghimbășel se formează prin confluența Pârâului Mare cu Pârâul Mic, în amonte de orașul Râșnov, la altitudinea de 658 m. Este afluent pe partea dreaptă a râului Bârșa cu care confluează la circa 2 km nord de localitatea Bod, după ce străbate localitățile Râșnov, Cristian și Ghimbav.

Pe teritoriul orașului Ghimbav, prezintă un curs orientat SV — NE, regularizat, și consolidări de maluri în vederea reducerii riscului de inundații în intravilan. Are o lungime totală de 48 km, o pantă medie de 38‰ și un coeficient de sinuozitate de 1.13. În zona investigată nu primește afluenți.

2.3.3. Geologia

Din suprapunerea elementelor cadrului natural cu fenomenele de risc natural și antropic identificate pe terenul investigat, s-au conturat următoarele zone:

- Zone bune de construit fără amenajări speciale, reprezentate prin zonele cu relief plan și stabil fără potențial de risc cu privire la fenomenele de inundabilitate și cu pământuri plastic vârtoase — tari sau îndesate în cazul nisipurilor, pietrișuri cu bolovăniș.

- Zone bune de construit cu amenajări speciale, reprezentate prin: zonele cu umpluturi antropice neomogene de proveniență necunoscută depuse fără o documentație de execuție și necontrolate cu o vechime mai mică de 10 ani; zone inundabile cu un grad de asigurare de 1%, unde amenajările vor consta în principal în ridicarea cotei în amplasament.

Din punct de vedere geotectonic, în zona investigată aflorează depozite cuaternare aparținând Depresiunii Brașovului.

Depresiunea Brașovului este cea mai întinsă dintre depresiunile intramontane și a luat naștere prin afundarea unei părți din flișul intern de la curbură internă a Carpaților Orientali. Umplutura acesteia este constituită, în general, din marne, argile, nisipuri, prundișuri, material piroclastic și cărbuni.

Depozitele prezintă o stratificație încrucișată cu frecvente schimbări laterale de facies.

2.3.4. Clima

Clima Depresiunii Bârsei prezintă nuanțe variate, cu topoclimate și microclimate specifice. Caracterul intramontan al Depresiunii Bârsei impune existența unor particularități climatice evidențiate prin specificul temperaturilor, precipitațiilor, regimului eolian, umidității, fenomenelor meteodeosebite etc.

Clima orașului Ghimbav este temperat continentală moderată, cu influențe oceanice, specifică zonelor depresionare.

Temperatura medie multianuală, înregistrată la stația meteorologică Ghimbav, în perioada 2000 — 2010, a fost de 8°C. Din punct de vedere al mediilor lunare multianuale, media lunii celei mai reci (ianuarie) este de -4.5°C, iar media lunii celei mai calde (iulie) este de 19.2°C.

Adâncimea maximă de îngheț este $h = 1.00 — 1.10$ m pentru zona depresionară, conform STAS 6054/87. Pentru zona montană, adâncimile maxime de îngheț se stabilesc pe bază de observații locale.

În Depresiunea Bârsei, nebulozitatea medie anuală este de 6,1 zecimi, aceasta fiind expusă maselor de aer oceanic, de proveniență atlantică. Pe munții înconjurători, nebulozitatea depășește 6,5 zecimi, în zonele cele mai înalte ajungând la circa 7,0 zecimi.

Cantitățile medii anuale de precipitații sunt cuprinse între 500 — 600 mm în zona joasă a depresiunii, ajungând la valori de 700 — 900 mm în zona piemontană înaltă și pe versanții nordici și vestici ai masivelor montane care mărginesc depresiunea spre sud. Conform datelor din Arhiva Stației meteorologice Ghimbav, ce reprezintă valorile precipitațiilor pentru perioada 2000 — 2010, s-a constatat că în timpul iernii sunt cele mai reduse cantități de precipitații, cu valori medii multianuale de 87.6 mm, reprezentând doar 14% din cantitatea anuală. Această cantitate redusă de precipitații poate fi explicată prin caracterul dinamicii atmosferei și prin existența inversiunilor termice.

Numărul anual de zile cu strat de zăpadă crește de la circa 40 de zile în depresiune la 100 de zile în zona piemontană, ajungând la 150 — 180 zile în regiunea montană înaltă.

În depresiunea Bârsei, la Ghimbav, vântul are o frecvență anuală de 77%, iar calmul de 23%. Depresiunea Bârsei are un caracter de adăpost comparativ cu masivele montane aflate în rama depresiunii, aspect evidențiat și de viteza vântului. La Ghimbav, viteza medie anuală a vântului are valori cuprinse între 1,9 și 2,6 m/s în timp ce în spațiul montan limitrof depresiunii depășește frecvent 7 m/s.

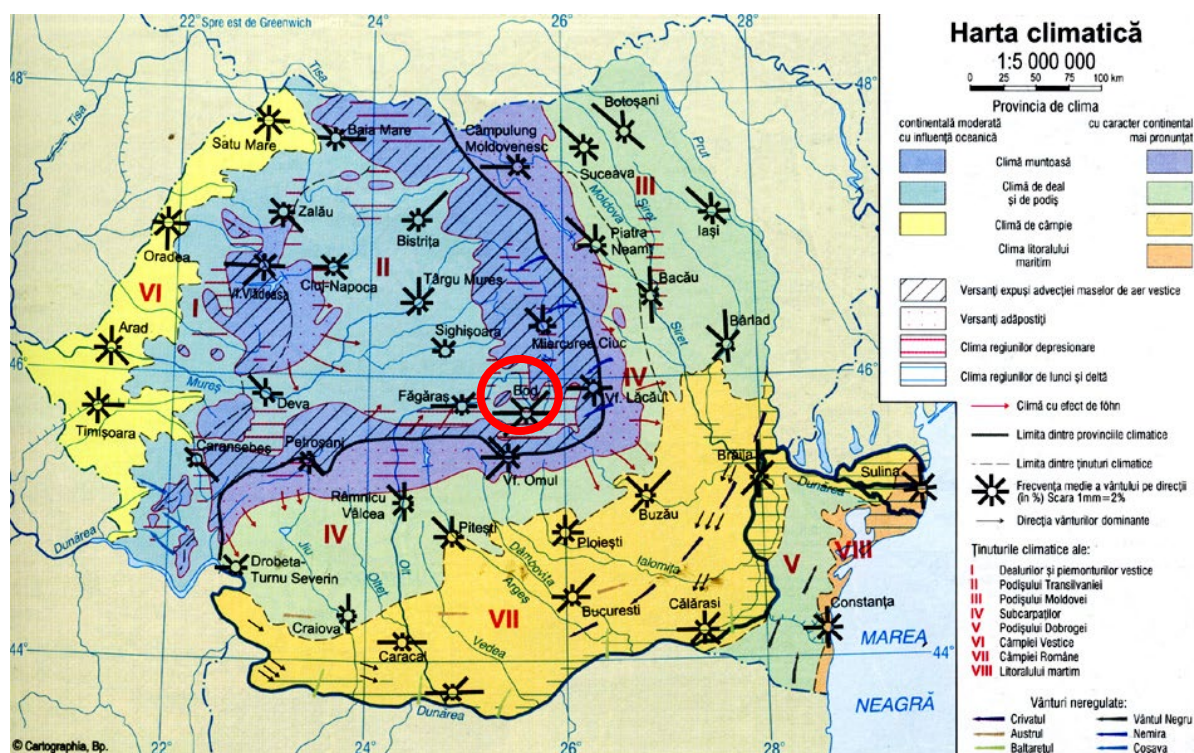


Figura 3 – Harta climatică a României

2.3.4. Riscuri naturale¹

Din punct de vedere seismic, zona studiată se încadrează în zona de macroseismicitate I = 81 pe scara MSK, unde indicele 1 corespunde unei perioade medii de revenire de 50 ani. Amplasamentul prezintă valori de vârf a accelerației terenului $a_g = 0.30$ g, pentru cutremure cu intervalul mediu de recurență $IMR = 225$ ani, cu 20 % probabilitate de depășire în 50 ani. Perioada de control (colț) a spectrului de răspuns $T_c = 1.6$ sec. Zona este influențată de seismele mai puternice ce se produc în epicentrul de la curbura Carpaților (Vrancea) și a celor din Făgăraș. Cutremurele făgărașene au o durată lungă de manifestare, dar energie moderată. Se poate estima că intensitatea maximă posibilă în amplasamentul investigat poate fi: $IA = 8,5$ (MSK).

Acestei valori de intensitate i se poate asocia o valoare a accelerației cuprinsă între: $A_{Hmax} = 0.26 - 0.30$ g.

De menționat, că această valoare a accelerației poate fi atinsă în cazul producerii unui cutremur intermediar în zona Vrancea comparabil cu cel produs în 4.04.1977, care a avut magnitudinea de 7,2 (scara Richter).

Risc de inundabilitate.

Zona investigată nu este supusă riscului cu privire la fenomenele de inundabilitate

Risc de instabilitate. Alunecări de teren:

Factorul geomorfologic. Foarte rar pot apărea roci cu granulație fină din zona argilelor nisipoase. Rocile de varsta cuaternar ocupă toată suprafața studiată. Aceste sunt constituite din depozite mijlocii și grosiere de tipul nisipurilor și pietrișurilor. Alternanța roci nisipoase cu roci argiloase creează prezența creșterii coeficientului mediu de hazard. Rocile nisipoase permit circulația apei, fapt ce conduce la scăderea indicelui de consistență al rocilor argiloase cu consecințe în scăderea factorului de stabilitate. Astfel factorul litologic pe zona investigată are valoarea de 0.1.

¹ Extras din Studiul geotehnic și hidrogeotehnic, Elaborator: Rockware Utilities SRL, ing. Mihai Samoilă, 2002.

Factorul litologic. Zona investigată este plană cu pante ce nu depășesc 2 grade, localizate pe zonele de trecere între elementele cadrului natural. Energia de relief coroborată cu structura geologică a zonei determină susceptibilitatea ridicată a teritoriului investigat la fenomenele de instabilitate pe zonele cu panta mare. În acest caz factorul geomorfologic este practic nul.

Factorul structural. Teritoriul studiat se caracterizează prin straturi orizontale, fără o tectonică complicată, astfel ca factorul structural este 0.1.

Factorul hidrologic și climatic. Valoarea precipitațiilor medii anuale este cuprinsă în intervalul 600 — 700 mm, cu zone în care acesta valoare este chiar depășită, ceea ce se traduce într — o valoare de 0.8 a acestui factor.

Factorul hidrogeologic. Nivelul hidrostatic se situează la adâncimi mici de cca. 2 — 6 m pe zona studiată. Astfel factorul hidrogeologic are valori cuprinse între 0.3 și 0.8, funcție de poziția nivelului hidrostatic și regimul de curgere.

Factorul seismic. Din punct de vedere seismic orașul Brașov în zona de intensitate macroseismică $I = 71$ (șapte) pe scara MSK. Zona studiată are o valoare de vârf a accelerației terenului $a_g = 0.20$ g pentru cutremure cu intervalul mediu de recurență $IMR = 100$ ani și perioada de control (colț) a spectrului de răspuns $T_c = 0.7$. Zona studiată se încadrează la un factor seismic egal cu 0.8.

Factorul silvic. Vegetația reduce semnificativ potențialul de alunecare al unei zone prin mai multe mecanisme. Zona studiată este lipsită de vegetație arboricolă, astfel ca factorul silvic este unitar.

Factorul antropic este greu de cuantificat deoarece unele amenajări antropice pot conduce la scăderea potențialului de instabilitate al terenului prin comparație cu altele care îl pot amplifica. Pentru zona studiată factorul antropic este cuprins în intervalul 0.01 pentru zonele din extravilan și 1 pentru zonele ocupate de construcții și conducte de alimentare cu apă sau diverse alte rețele.

Concluzie: Valoarea factorului mediu de hazard indică faptul că zona nu este supusă hazardului în ceea ce privește alunecările de teren.

Risc de eroziune

Eroziunea este un proces natural al cărui principal factori sunt: ploile, în special cele în aversă, morfologia terenului, conținutul redus de materie organică din sol și gradul de acoperire cu vegetație.

Fenomenele de eroziune sunt reprezentate în special prin eroziune eoliană, în perioadele de secetă când terenul este proaspăt arat.

Riscul geotehnic

Terenul de fundare. Pe teritoriul investigat au fost identificate următoarele categorii de pământuri ce pot constitui strat de fundare:

- teren mediu de fundare, pe zonele cu pământuri argiloase — prăfoase — nisipoase, cu indici de consistență în domeniul plastic consistent; nisipuri cu grad de indesare medie, etc.;
- teren bun de fundare, pe zonele cu relief plan și stabil, și depozite constituite din pietrișuri cu bolovăniș și nisip, pământuri argiloase — prăfoase — nisipoase, plastic vâtoase — tari, nisipuri indesate, etc.

Din analiza datelor hidrogeologice și seismice, rezultă faptul că adâncimea de fundare trebuie să fie minim 1.20 m de la cota terenului natural. Fundarea se va face direct pe terenul natural fără procedee de îmbunătățire sau indirect dacă se constată că terenul de fundare se încadrează în categoria terenurilor dificile.

2.4. CIRCULAȚIA

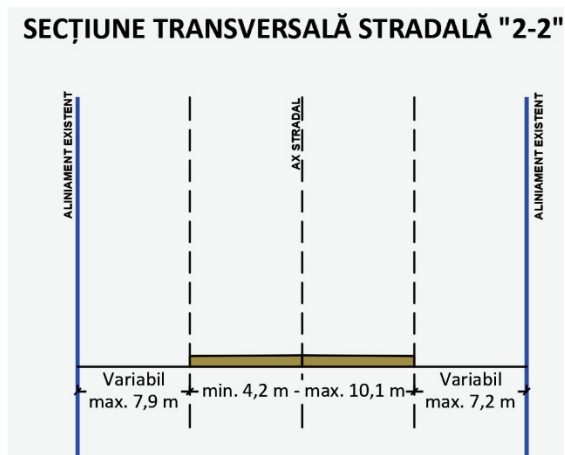
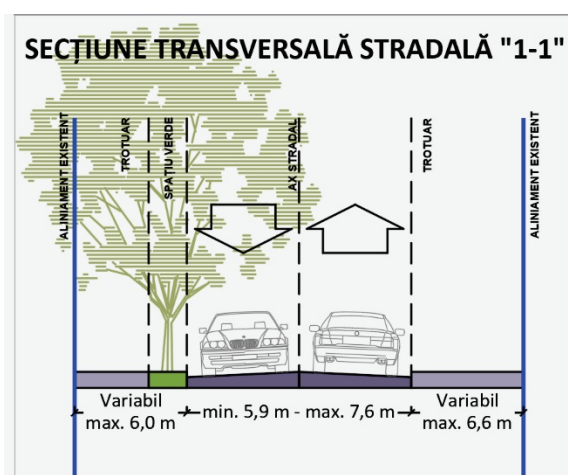
2.4.2. Circulația rutieră

Trama stradală este în curs de constituire, străzile fiind actualmente dezmembrate în baza reglementărilor a mai multor documentații PUZ aprobate anterior.

Se identifică, astfel, trei situații:

- străzi amenajate, asfaltate recent;
- străzi neamenajate, cu pietriș / pământ, care urmează a fi asfaltate;
- drumuri intabulate, nerealizate fizic pe teren, care de asemenea, urmează a fi asfaltate.

Profilele străzilor existente se prezintă astfel:



- Profilele reglementate prin documentațiile de urbanism aprobate anterior propun trotuare de 1,50 m și spații verzi / stalpi de iluminat de 1,00m. Aceste profile propuse nu dispun de piste de biciclete.
- O problemă identificată este aceea că sunt generate fluxuri favorizate, în special, de traficul greu aferent transportului de mărfuri pe str. Bisericii Române.
- Pentru a îmbunătăți eficiența și mobilitatea din zonele industriale și logistice existente, precum și a zonelor propuse de dezvoltare logistică și comercială, este necesară o viziune și un plan de acțiune pentru logistică la nivel intern, cât și internațional, concentrat pe întregul lanț de distribuție, adică depozitare, încărcare, manipulare și transport².

2.4.2. Circulația feroviară

În zona de NE arealul reglementat se învecinează cu zona CFR: calea ferată Brașov-Făgăraș-Sibiu-Vințu de Jos-Deva-Arad- Curtici și gara pentru călători și de mărfuri.

O problemă identificată este aceea că nu există legătură coordonată între calea ferată și transportul rutier.

² Surse:

PMUD Planul de Mobilitate Urbană Durabilă al Orașului Ghimbav, aprobat prin HCL nr. 54 / 31.10.2016;

PMUD Planul De Mobilitate Urbană Durabilă Polul De Creștere Brașov

Strategia de Dezvoltare Locală a Orașului Ghimbav pentru perioada 2014-2024, aprobată prin HCL nr. 52 / 31.07.2014; – Reactualizare pentru 2018;

2.4.3. Starea drumurilor

În zonă se identifică drumuri atât în stare bună, cât și nesatisfăcătoare.

Străzile recent asfaltate aflate în stare bună a carosabilului, însă mai necesită modernizări a trotuarelor și spațiilor verzi de aliniament.

Străzile aflate în stare nesatisfăcătoare³ sunt cele neamenajate, din pietriș sau pământ, care au fost recent dezmembrate și încă nu au fost asfaltate.

2.4.4. Transport în comun

Zona reglementată nu este, în prezent, deservită de transport în comun.

2.4.5. Parcărilor

Parcărilor din zona studiată sunt dispuse în interiorul incintelor private. Nu există parcări publice.

2.4.6. Transportul de mărfuri

Cel mai apropiat centru logistic și industrial se afla la o distanță de minim 1km.

2.4.7. Trasee de ciclism / Velo

Zona studiată nu dispune de o rețea de piste de biciclete.

2.4.8. Calea ferată

Există o singură linie neelectrificată dinspre Brașov care trece prin Ghimbav și merge spre Codlea, la Șercaia, Făgăraș, Podul Olt până la Sibiu, pe magistrala 200 CFR.

În comparație cu liniile secundare din oricare altă parte a României, linia secundară care tranzitează Ghimbavul pare a fi relativ bine folosită, cu un orar destul de frecvent, ceea ce indică faptul că este puțin probabil ca aceasta să fie o țintă principală pentru închiderea de căi ferate pe viitor.

Starea parcului rulant de pe linia secundară 200 este o chestiune importantă, care necesită analiză și evaluarea duratei de viață.

De asemenea gara și trenurile nu sunt accesibile pentru persoanele vârstnice și pentru cei cu dizabilități.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

2.5.1. Caracteristicile funcțiunilor din zonă

În prezent, terenurile sunt parțial libere de construcții, parțial construite cu funcțiuni din sectoarele economice secundar și terțiar, precum și locuințe individuale.

Funcțiunile existente pe teren sunt:

- Industrie în vecinătate (UAT.Cristian),
- Locuire și funcțiuni complementare,

2.5.2. Relaționări între funcțiuni

Zona se conturează a fi una omogenă, în cadrul căreia sunt concentrate activitățile menționate mai sus.

³ Conform unui PMUD, un drum într-o stare nesatisfăcătoare este măsurat, în mod normal, ținând cont de îmbrăcămintea rutieră, deoarece afectează nu doar calitatea călătoriei, dar și costurile provocate de întârzierea vehiculului, consumul de combustibil și costurile de mentenanță preconizate. Aceasta indică faptul că drumurile au gropi, drenaj necorespunzător și facilități inadecvate pentru trotuare și pietoni.

2.5.3. Gradul de ocupare

Se poate aprecia că densitatea din zonă este una scăzută. Majoritatea terenurilor sunt libere de construcții.

2.5.4. Aspecte calitative

Majoritatea construcțiilor sunt relativ noi, în stare bună, cu aspect specific pentru zona de locuire individuală.

2.5.5. Asigurarea cu servicii a zonei în corelare cu zonele vecine

Zona studiată reprezintă un nucleu în curs de dezvoltare la nivel local.

2.5.6. Asigurarea cu spații verzi

În prezent singurele spații verzi publice sunt cele de aliniament, aferente trotuarelor, nefiind amenajate altele.

2.5.7. Principalele disfuncții

Funcțiuni:

- Zona studiată nu este reglementată iar imediata vecinătate este în plină dezvoltare.

Circulații

- Unele străzi sunt asfaltate, dar nemodernizate
- Unele străzi sunt neasfaltate, cu pietriș sau pământ
- Unele drumuri sunt doar intabulate, dar nerealizate fizic pe teren.

Spații verzi

- Zona reglementată vecină este lipsită de spații verzi publice.

Echipare edilitară

- Zona reglementată prezintă un grad adecvat de echipare edilitară.

Ocuparea terenurilor

Terenurile libere de construcții ocupă un procent mare de aprox. 60%; acestea reprezintă rezerve valoroase de teren.

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

Pentru stabilirea soluțiilor de furnizare a utilităților au fost solicitate instituțiilor în drept, avize de specialitate, din acestea aflând atât existența utilităților din zonă, precum și condițiile pe care zona de reglementare, respectiv soluția propusă trebuie să le respecte raportat la rețelele edilitare existente. Au fost depuse documentații pentru obținerea avizelor în legătură cu:

- alimentarea cu apă,
- canalizare,
- alimentarea cu gaze naturale

- energie electrică,
- telecomunicații

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Se va studia în continuare gradul de poluare fonică și cu noxe al zonei rezultat ca urmare al:

- emisiilor din diverse procese industriale;
- depozitării distribuției carburanților;
- transportului rutier;
- traficului feroviar.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Opțiunile populației vor fi prezentate public în urma procedurii de implicare a publicului în elaborarea P.U.Z.-ului. Metodele și instrumentele specifice prin care se va asigura consultarea tuturor actorilor urbani implicați vor fi în conformitate cu legislației în vigoare și organizate de autoritatea publică locală privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului.

CAPITOLUL III - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

În cadrul procedurii PUZ sunt în curs de elaborare o serie de studii care vor fundamenta reglementările urbanistice:

3.1.1. Ridicare topografică

Pentru întreaga zonă reglementată prin P.U.Z. a fost realizată ridicarea topografică de către o persoană autorizată în domeniul geodeziei, cadastrului, cartografiei și topografiei.

Planul urbanistic zonal a fost elaborat pe suport topografic realizat în coordonate în sistemul național de referință Stereo 1970, actualizat pe baza ortofotoplanurilor sau pe baza unor măsurători la teren, cu respectarea și integrarea limitelor imobilelor înregistrate în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară, puse la dispoziție de oficiile de cadastru și publicitate imobiliară.

3.1.2. Studiu geotehnic

La proiectarea fundațiilor viitoarelor construcții se vor avea în vedere următoarele recomandări:

- Amenajarea terenului se va face de așa manieră încât să asigure evacuarea rapidă a apelor din precipitații către emisarii din zonă;
- Zone afectate de fenomene de inundabilitate vor impune necesitatea de a se drena zonele de bălțire a apei și de a se ridica cota terenului în amplasament;
- Adâncimea de fundare va fi cea impusă constructiv începând cu 1.00 m, funcție de caracteristicile terenului de fundare. Cu toate acestea din analiza datelor hidrogeologice și seismice, rezultă faptul că adâncimea de fundare trebuie să fie minim 1.20 m de la cota terenului natural. Fundarea se va face direct pe terenul natural

fără procedee de îmbunătățire sau indirect dacă se constata ca terenul de fundare se încadrează în categoria terenurilor dificile;

- Riscul antropic, produs de amplasarea construcțiilor în apropierea liniilor electrice, necesită a va solicita avizul de la autoritățile aparținătoare.

Recomandări specifice zonelor de riscuri naturale și antropice:

- Se vor drena zonele de băltire a apei și se va ridica cota terenului în amplasament;
- La autorizarea proiectelor de construcție se va solicita avizul de la instituțiile competente;
- Presiunea de calcul pentru dimensionarea fundațiilor va fi stabilită la faza de proiect de execuție (D.T.A.C.) funcție de caracteristicile constructive ale fiecărui obiectiv în parte.

3.1.3. Studiu de fundamentare privind circulațiile și căile de comunicație

Pentru acest studiu au fost analizate:

1. Analiza critică a traficului pe rețeaua existentă – 2024 fără traficul generat de obiectivele de investiție:
 - Trama stradală se pastrează în formă actuală;
 - Valorile de trafic utilizate în simulare sunt cele corespunzătoare anului 2024, rezultate prin aplicarea coeficientului de creștere CESTRIN asupra valorilor contorizate în anul 2022, pentru toate categoriile de vehicule ce vor tranzita zona.
2. Analiza critică a traficului pe rețeaua propusă – 2024 cu traficul generat de obiectivele de investiție:
 - Trama stradală se modifică prin amenajarea accesurilor rutiere și rețeaua rutieră care se va dezvolta;
 - Valorile de trafic utilizate în simulare sunt cele corespunzătoare anului 2024, rezultate prin aplicarea unui coeficient de creștere de 3.0% valorilor de trafic contorizate în anul 2022. În acest scenariu s-a luat în considerare și traficul generat de cele două obiective de investiție. Acest coeficient de creștere este corelat cu valorile de creștere a traficului rutier determinate de CESTRIN pentru rețeaua de drumuri naționale.

În urma analizării acestor variante, recomandările specialistului sunt următoarele:

1. Completarea semnalizării rutiere din zona de analiză cu marcaje și indicatoare direcționale și de informare;
2. Din analiza efectuată reiese că traficul generat de obiectivele de investiție nu vor avea un impact major asupra fluenței cu care se desfășoară circulația rutieră. În acest sens, susținem realizarea obiectivelor de investiție.

3.1.4. Studiu privind utilitățile publice și tehnologice, echiparea tehnico-edilitară

Pentru prezentul P.U.Z. se va elabora în paralel și un studiu privind echiparea edilitară, conținutul acestuia fiind reglementat prin:

- Norma metodologică de aplicare a Legii 350/2001, Cap. III;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținut-cadru al P.U.Z., aprobat prin Ordin M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000;

Scopul studiului va fi de a analiza problematica teritoriului studiat din punct de vedere al echipării tehnico-edilitare raportat la soluția propusă.

Modul în care se încadrează zona reglementată în raport cu documentațiile de urbanism aprobate anterior este prezentat mai jos:

[illegible]

- Zonă locuințe și funcțiuni complementare;
- Zonă unități industriale, depozite, prestări servicii;
- Zonă protejată față de construcții și culoare tehnice;

[illegible]

BILANȚ TERITORIAL

FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPUS		Zone verzi
	ha	%	ha	%	
Zonă locuințe individuale	3.00	2.47	58.85	47.97	minim 20%
Zonă locuințe colective	0.00	0.00	2.43	2.00	
Zonă dotări cartier	0.00	0.00	1.70	1.40	
Zonă prestări servicii	5.40	4.46	24.70	20.41	
Zonă circulații	0.65	0.53	19.56	16.16	
Zonă spații verzi	98.06	81.04	5.74	4.74	
Zonă protecție LEA 110kv	8.02	11.50	8.02	7.32	
TOTAL	121.00	100.00	121.00	100.00	

PRINCIPALII INDICI URBANISTICI AI PUZ:

REGIM DE ÎNĂLȚIME

- Zonă de locuințe individuale: S+P+2+M,
- Zonă de locuințe colective: S+P+4,
- Zonă de dotări: S+P+2+M,
- Zonă prestări servicii: S+P+2,

REGIMUL DE ALINIERE AL CONSTRUCȚIILOR

-Zona de locuințe și dotări: 10.00 m față de axul străzilor (se admit construcții de garaje cu front la stradă doar în cazul în care materialele folosite vor fi de bună calitate, cu fiabilitate în exploatare).

-Zona de prestari servicii, mică industrie, etc : 15.00 m față de axul străzilor propuse în PUZ și 22.00 m față de axul DN1 și devierea DN73B, cu excepția spațiilor de expunere și desfacere.

MODUL DE OCUPARE ȘI UTILIZARE AL TERENURILOR

	POT	CUT
Zonă de locuințe individuale	35%	0.85
Zonă de locuințe colective	45%	1.60
Zona dotărilor	45%	1.35
învățământ	25%	0.75
sănătate	20%	0.60
comerț	45%	1.35
Zonă prestări servicii	75%	1.00

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Zona studiată fiind amplasată în zonă plană și nu se poate pune în discuție relaționarea cu formele de relief pentru valorificarea cadrului natural. În limita sud-estică se află pârâul Ghimbășel cu rezerve de teren, malul său având potențial de a fi amenajat peisager.

Construibilitatea și condiții de fundare:

Din suprapunerea elementelor cadrului natural cu fenomenele de risc natural și antropic identificate pe terenul investigat, s-au conturat următoarele zone:

- Zone bune de construit fără amenajări speciale, reprezentate prin zonele cu relief plan și stabil fără potențial de risc cu privire la fenomenele de inundabilitate și cu pamanturi plastic vartoase — tari sau indesate în cazul nisipurilor, pietrisuri cu bolovăniș.
- Zone bune de construit cu amenajări speciale, reprezentate prin: zonele cu umpluturi antropice neomogene de proveniență necunoscută depuse fără o documentație de execuție și necontrolate cu o vechime mai mică de 10 ani; zone inundabile cu un grad de asigurare de 1%, unde amenajările vor consta în principal în ridicarea cotei în amplasament.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Prin prezentul PUZ este reglementată trama stradală prin corelarea PUZ-urilor anterior aprobate cu situația din teren și cu nevoile populației, astfel profilele stradale propuse sunt:

Profil transversal tip 1/1 – în corelare cu profilele aprobate în PUZ—ul coordonator al zonei sudice spre Brașov inițiat de către Primaria Orașului Ghimbav în curs de aprobare (Str. Margaretei profil 19.50 m).

- parte carosabilă cu lățimea de 14.00m
- trotuar de o parte și alta cu lățimea de 2.00m ,
- spațiu verde în axul stradal – 1.50 m
- lățime totală amenajată: 19.50 m

Profil transversal tip 2/2 (străzi de folosință locală, ce deservește accesul către străzile colectoare și către parcurile aferente)

- parte carosabilă cu lățimea de 7.00m
- trotuar de o parte și alta cu lățimea de 1.50m fiecare
- spațiu verde lângă aliniament 1.50 m
- lățime totală amenajată: 13.00 m
- retragere față de ax stradă – 12.00m

Profil transversal tip 3/3 (străzi de folosință locală, ce deservește accesul către străzile colectoare și către parcurile aferente) , 9,00 m (Etapa 1) ,astfel: carosabil de 7,00 m și trotuar pe o latură, urmând ca profilul stradal 3-3 să fie modernizat într-o fază ulterioară la 13,00 m (Etapa 2), odată cu reglementarea urbană a parcelelor cu acces direct la strada popusă cu profil 3-3.

Soluție finală după modernizarea finală:

- parte carosabilă cu lățimea de 7.00m
- trotuar de o parte și alta cu lățimea de 1.50m fiecare
- spațiu verde lângă aliniament 1.50 m
- lățime totală amenajată: 13.00 m

-retragere fata de ax stradă – 12.00m

Accesul auto se va asigura la dimensiuni suficiente pentru camioane, astfel încât să fie sigură și eficientă încărcarea și descărcarea mărfurilor, precum și manevrele. Circulația interioră se va realiza prin amenajarea unui drum privat iar trecerile peste rețelele edilitare existente se va realiza prin protejarea acestora conform STAS 9312-87 și a normelor tehnice ale Ordinului ANRE nr. 118/2013.

Parcajele se vor realiza în incinta proprietății (conform HG 525/1996 – RGU și a HCL 5/26.01.2023, HCL 116/31.08.2023 , HCL 144/31.10.2024 -Ghimbav), de asemenea, la fiecare 4 locuri de parcare, se va planta cate un arbore.

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI

Principalele funcțiuni reglementate:

UTR1-IS – Zonă pentru instituții, servicii publice și private.

- **Administrație publică,**

- **Învățământ:**

- Campus școlar;
- Creșă și grădiniță;
- Școală publică, învățământ gimnazial și primar (internat, cantină, săli de clasă, ateliere, zone de practică, sală de sport);
- Liceu și dotări specifice unui liceu (internat, cantină, săli de clasă, ateliere, zone de practică, sală de sport) .

- **Șănătate;**

- **Cultură.**

- **UTR2-CL1- Zonă mixtă formată din locuințe individuale și spații comerciale cu RH cuprins între**

5-11 m,

- **UTR3-CL2- Zonă mixtă formată din locuințe individuale și colective mici, spații comerciale cu RH cuprins între 11-15 m,**

- **UTR4-ZL – Zonă destinată locuințelor individuale și funcțiunilor complementare cu RH cuprins între 5-11 m**

- **UTR5-ZV – Zonă verde publică.**

Categorii de intervenții urbanistice:

În vederea valorificării potențialului existent și a înlăturării disfuncțiilor sunt stabilite o serie de **priorități**, după cum urmează:

DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
Funcțiuni:	
- În vecinătate nu există o reglementare unitară propusă.	- Reglementarea unitară a terenului în raport cu contextul.
Circulații	
- Unele străzi sunt asfaltate, dar nemodernizate; - Unele străzi sunt neasfaltate, cu pietriș sau pământ.	- Reglementări privind modernizarea străzilor existente și realizarea de noi străzi;
Spații verzi	
- Spații verzi publice insuficiente;	- Înființarea unui campus școlar modern.
Echipare edilitară	
- Nu există o rețea de utilități bine utilată.	- Realizarea unor propuneri urbane ce integrează rețelele edilitare existente și propune extinderea acestora.
Ocuparea terenurilor	
- Construcțiile existente sunt edificate fără un regulament clar, fără un anumit tip de aliniere, ceea ce conduce la un aspect general dezordonat, imagine urbană necoerentă.	- Reglementarea unei alinieri și a unor retrageri minime față de limitele laterale și posterioare de proprietate.
- Terenuri libere de construcții, neutilizate eficient - Rezerve de teren în intravilan.	- Reglementarea cu funcțiuni care corespund tendinței actuale de dezvoltare și nevoilor.

Situația terenurilor reglementate:

Situația inițială la demararea demersurilor și înainte de emiterea Certificatului de urbanism nr . 229 / 14.11.2024 :

La demararea prezentei documentații de urbanism de către UAT. Ghimbav doream să reglementăm o suprafață de 145 166 mp pentru care s-a comandat și o ridicare topo ce includea următoarele CF-uri în anul 2024; CF.nr 108086, CF.nr 108087, CF.nr 108088, CF.nr 108089, CF.nr 108090, CF.nr 108091, CF.nr 108082, CF.nr 108083, CF.nr 108084, CF.nr 108081, CF.nr 108085, CF.nr 108092, CF.nr 108094, CF.nr 108093, CF.nr 108095, CF.nr 108044, CF.nr 108096, CF.nr 108045, CF.nr 108234, CF.nr 108235, CF.nr 108097.

Situația la momentul emiterii Avizului de oportunitate cu nr. 41498 / 14.11.2024:

Până în momentul emiterii Avizului de oportunitate cu nr. 41498 / 14.11.2024 nu toți proprietarii de terenuri și-au exprimat acordul sau au dorit să reglementeze terenurile aflate în proprietatea dâșilor prin prezenta documentație PUZ, astfel la momentul emiterii Avizului de oportunitate doar terenurile cu următoarele CF-uri : nr.108044, nr. 108045, nr. 108094, nr. 108095, nr. 108096, nr. 108097, nr. 108235 și terenul CF nr. 108234 însumând o suprafață de 102 526 mp.

Situația la momentul emiterii Avizului de oportunitate cu nr. 01 / 05.01.2026:

Până în momentul emiterii Avizului de oportunitate cu nr. 01 / 05 .01.2026 s-au desfășurat diferite operațiuni notariale, inclusiv două dezmembrări iar aceste schimbări au impus emiterea unui nou Aviz de oportunitate pentru terenurile cu următoarele CF-uri : nr.108501, nr. 108502, nr. 108312, nr. 108313, nr. 108234, nr. 108235, nr. 108094, nr. 108095, nr.108096 și terenul CF nr. 108097 ; menționăm că suprafața reglementată este aceeași cu suprafața de 102 526 mp reglementată prin Avizul de oportunitate cu nr. 41498 / 14.11.2024 inclusiv geometria zonei reglementate prin prezenta documentație de urbanism fiind aceeași.

Situația terenurilor reglementate după comasare:

Nr.CF	Proprietar	Suprafață	Suprafață după comasare și redistribuire
108094	SPINEAN IULIA-ALINA	1000 m2	758 m2
108095	SPINEAN IULIA-ALINA	1000 m2	758 m2
108501 108502	BOBINCĂ N. ALEXANDRU	15000 m2	11370 m2
108096	ORAȘUL GHIMBAV	38000 m2	28614 m2
CF. 108045 cu suprafața de 9999,80 m2 s-a transformat prin retrocedare în CF.108313 și CF.108312 CF. 108044 cu suprafața de 15000,00 m2 s-a transformat prin dezmembrare conform PUZ în CF.108501 și CF.108502			
108312	NICOARĂ ION-MARCEL	5900 m2	4472 m2
108313	STĂNILOI GRETE MARTA	4100 m2	3107 m2
108235	NOIAN STEFAN, NOIAN VICTORIA	20000 m2	15160 m2
108234	ORAȘUL GHIMBAV	20000 m2	15060 m2
108097	FLUIERAȘ IOAN, FLUIERAȘ MARIAN FLORIN FLUIERAȘ FELICIA	1000 m2	758 m2

Bilanț teritorial:

FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPUȘ / REGLEMENTAT		Zone verzi
	Suprafață mp	Procent	Suprafață mp	Procent	
UTR1-IS – Zonă pentru instituții, servicii publice și private	0.00	0.00	43742.00	41.64	minim 35%
UTR2-CL1 – Zonă mixtă formată din locuințe individuale și spații comerciale cu RH cuprins între 5-11 m	0.00	0.00	10113.00	9.63	minim 35%
UTR3-CL2 – Zonă mixtă formată din locuințe individuale și colective mici, spații comerciale cu RH cuprins între 11-15 m	0.00	0.00	10633.00	10.12	minim 35%
UTR4-ZL – Zonă destinată locuințelor individuale și funcțiunilor complementare cu RH cuprins între 5-11 m	0.00	0.00	15628.00	14.88	minim 35%
UTR5-ZVP – Zonă verde publică.	0.00	0.00	5870.73	5.58	
CIRCULAȚII AUTO ȘI PIETONALE	0.00	0.00	19069.13	18.15	
TEREN REGLEMENTAT	105.055.86	100.00	105.055.86	100.00	
TEREN NEREGLEMENTAT	944.14		944.14		
TOTAL TEREN CONFORM CF-uri	106.000.00		106.000.00		

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

În prezent au fost obținute avizele de la deținătorii și administratorii de rețele edilitare, în care au fost transmise informațiile cu privire la situația existentă a acestora, trasee, capacități. În urma acestor informații primite a fost analizată critic situația existentă, care au fost coroborate cu prevederile din PUG și cu propunerile din prezentul PUZ și au fost tratate următoarele categorii de probleme:

ECHIPAREA EDILITARĂ

Se va asigura alimentarea cu apă, canalizare și energie electrică a obiectivului, iar inițiatorul documentație PUZ va finanța aceste lucrări edilitare.

DOTARI HIDROEDILITARE

ALIMENTAREA CU APA POTABILA se va realiza prin extinderea rețelei de apă conform avizului de principiu condiționat al Companiei Apa Brașov nr. 2441 / 07.10.2024 după cum urmează ; alimentarea cu apă potabilă a construcțiilor ce se vor edifica în zona studiată se poate realiza printr-o nouă rețea de distribuție ce se va racorda la rețeaua de apă PEHD, existentă pe str. Margaretei.

APELE UZATE MENAJERE se va realiza prin extinderea rețelei de apa conform avizului de principiu condiționat al Companiei Apa Brașov nr. 2441 / 07.10.2024 după cum urmează ; evacuarea apelor uzate se poate face printr-o nouă rețea de canalizare ce se va racorda la rețeaua existentă : PVC De 200 .

APELE PLUVIALE, conventional curate de pe acoperișurile construcțiilor, se vor colecta prin jgheaburi și burlane și se vor descarca conform Norificării pentru începerea execuției nr. 144/24.10.2012, PVC tip KG, Dn 160 - 800mm L = 5100 m și PEHD De 160mm L= 110m.

ENERGIE ELECTRICA

Alimentarea cu energie electrica se va face prin extinderea rețelei conform avizului de amplasament favorabil nr. 7010240912057 / 26.02.2025.

TELEFONIE

Conform avizului Orange AFO903872/14129/13007 și a condițiilor emise către SC.PROTELCO.SA.

GAZE NATURALE

Alimentarea cu gaze naturale se va face conform aviz Distrigaz nr. 58285 / 320224393 / data 01.10.2024 în zona străzii Margaretei există mai multe rețele de gaz printre care și GN, RP, PE, Dn=125 mm, subteran. Deasemenea în zona străzii Crizantemei există o rețea de gaz GN PE RP-DN 63 mm.

Extinderea noii rețele pentru dezvoltarea urbana propusă prin prezenta documentație de urbanism se va face de la aceste rețele existente.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Se vor stabili măsuri de protecție a mediului care să limiteze poluarea generată de industriile poluante și traficul generat de acestea.

Îmbunătățirea calității aerului

Pentru îmbunătățirea calității aerului se impune:

- Managementul inteligent al traficului rutier pentru evitarea ambuteiajelor și a zonelor cu probleme de calitate a aerului;
- Conștientizarea populației privind participarea la procesul de reciclare a deșeurilor astfel încât să se evite arderea acestora în gospodării;
- Diminuarea emisiilor de GES și adaptarea la schimbările climatice;
- Crearea infrastructurii pentru ciclism¹⁷²: Construirea de piste pentru ciclism și amenajare de stații de biciclete;
- Realizarea de trasee pentru biciclete înspre localitățile învecinate și spre principalele obiective comerciale /industriale ale zonei ;
- Realizarea plantațiilor verzi de-a lungul căilor de comunicație;

Reducerea zgomotului

Dintre obiectivele și măsurile avute în vedere a fi aplicabile pe teritoriul localității Sânpetru pentru reducerea zgomotului enumerăm:

- Evitarea construirii de noi locuințe în zonele identificate cu un nivel ridicat de zgomot;
- Reducerea nivelului de zgomot și vibrații produsă de traficul rutier prin realizarea de perdele verzi în perimetrul comunei și în proximitatea principalelor căi rutiere;
- Implementarea de soluții de limitare a zgomotului la principalele surse de zgomot identificate.
- Aplicarea măsurilor identificate în planurile de gestionare a zgomotului;

Protecția solurilor și subsolului

În domeniul managementului calității solurilor se impune:

- Limitarea conversiei suprafețelor agricole cu bonitare ridicată în suprafețe construite;
- Reconstrucția ecologică a zonelor cu soluri degradate din cauza activităților industriale;
- Igienizarea zonelor afectate de depozitarea necontrolată de deșeuri din construcții și demolări.

Îmbunătățirea colectării deșeurilor menajere și industriale

- Stoparea depozitării ilegale a deșeurilor și salubritatea terenurilor afectate de aceste probleme;
- Dezvoltarea infrastructurii de management al deșeurilor care să țină cont de principiile economiei circulare, care să minimizeze rolul depozitării deșeurilor și să prioritizeze reciclarea, recuperarea și re folosirea deșeurilor;
- Creșterea ratei de reciclare și îmbunătățirea calității materialelor reciclate, lucrând aproape cu sectorul de afaceri și cu unitățile și întreprinderile care valorifică deșeurile;
- Promovarea valorificării deșeurilor din ambalaje;
- Creșterea eficienței și calității deșeurilor colectate, făcându-le mai ușor de reciclat;
- Îmbunătățirea sistemelor de colectare a deșeurilor, inclusiv a nivelului de acoperire al acestora.
- Integrarea tuturor categoriilor de deșeuri în sistemul de gestionare;

3.7.1. Prevenirea producerii riscurilor naturale și antropice;

Pentru prevenirea riscurilor naturale a fost realizat un studiu geotehnic ale cărui recomandări au fost preluate în prezenta documentație.

Riscurile naturale și antropice analizate sunt:

Risc seismic

- Din punct de vedere seismic, terenul reglementat se încadrează în zona de macroseismicitate $I = 8_1$ pe scara MSK, unde indicele 1 corespunde unei perioade medii de revenire de 50 ani, conform S.R.1100/1— 93.

Intensitatea maximă posibilă în amplasamentul investigat poate fi: $I_A=8,5$ (MSK).

Acestei valori de intensitate I se poate asocia o valoare a accelerației cuprinsă între: $A_{Hmax} = 0.26 — 0.30g$.

De menționat, că această valoare a accelerației poate fi atinsă în cazul producerii unui curemur intermediar în zona Vrancea comparabil cu cel produs intensități maxime observate, datorate cutremurelor puternice intermediare vrâncene.

Risc de inundabilitate – Din punct de vedere al riscului cu privire la fenomenele de inundabilitate și conform hărților realizate în cadrul „*Directivei 2007/60/CE privind evaluarea și managementul riscului la inundații a doua etapă — elaborarea hărților de hazard și a hărților de risc la inundații*”, zona poate fi afectată de fenomenele de inundabilitate cu o probabilitate de 1/1000.

În unele zone ale amplasamentului, cu substrat predominant din roci argiloase, apa din precipitații bălțește pentru perioade scurte de timp.

Risc de instabilitate

Potențialul de instabilitate a fost evaluat pe baza criteriilor pentru estimarea potențialului și probabilității de producere a alunecărilor de teren din „*Ghid pentru identificarea și monitorizarea alunecărilor de teren și stabilirea*

soluțiilor cadru de intervenție asupra terenurilor pentru prevenirea și reducerea efectelor acestora în vederea satisfacerii cerințelor de siguranță în exploatare a construcțiilor, refacere și protecție a mediului”.

Factorii care stau la baza probabilității de producere a alunecărilor de teren sunt următorii:

Factorul litologic (Ka) - cuantifică influența pe care o are litologia prezentă în zona studiată asupra fenomenelor de instabilitate;

Factorul geomorfologic (Kb) - hazardul geomorfologic este definit (Gares et al., 1994), ca fiind „o amenințare sau o succesiune de amenințări pentru comunitatea umană, rezultate din trăsăturile de instabilitate ale suprafeței terestre, chiar și în condițiile în care cauzele acestei instabilități sunt de altă natură (ex. Endogenă: cutremure; exogenă: marină, climatică, antropică etc.)”.

Factorul structural (Kc) - caracterizează starea de evoluție tectonică a zonei investigate.

Factorul hidrologic și climatic (Kd) - cuantifica influența precipitațiilor asupra condițiilor de stabilitate ale versanților.

Factorul hidrogeologic (Ke) - cuantifică probabilitate de producere a alunecărilor de teren, prin influența pe care o are poziția nivelul hidrostatic raportat la suprafața terenului dar și prin regimul de curgere din acvifer.

Factorul seismic (Kf) - seismele sunt de asemenea un factor declanșator al alunecărilor de teren. Principala componentă în această analiză o constituie accelerația orizontală rezultată în urma producerii seismelor.

Factorul silvic (Kg) – gradul de acoperire cu vegetație în special arboricolă a teritoriului. Vegetația reduce semnificativ potențialul de alunecare al unei zone prin mai multe mecanisme.

Factorul antropic (Kh) - greu de cuantificat deoarece unele amenajări antropice pot conduce la scaderea potențialului de instabilitate al terenului prin comparație cu altele care îl pot amplifica.

Valoarea factorului mediu de hazard indică faptul ca zona nu este supusă hazardului în ceea ce privește alunecările de teren.

Terenul este plan și stabil, fără potențial de risc cu privire la fenomenele de alunecare.

Risc de eroziune - procesul de degradare fizică sau chimică a solurilor sau a rocilor, caracterizat prin desprinderea particulelor neconsolidate și transportul lor sub acțiunea apei din precipitații și a vântului.

La scara zonei investigate reiese că fenomenele de eroziune sunt reprezentate în special prin eroziune eoliană, în perioadele de secetă când terenul este proaspăt arat.

Riscul geotehnic - conform normativului privind principiile, exigențele și metodele cercetării geotehnice, indicativ NP 074/2014.

Riscul geotehnic depinde de 2 (două) grupe de factori și anume:

- factorii legați de teren, dintre care cei mai importanți sunt condițiile de teren, apa subterană și zona seismică de calcul;
- factorii legați de importanța construcției și de vecinătățile acesteia.

Nivelul hidrostatic se situează la adâncimi cuprinse între 2.60 și 4.30 m și poate avea influență asupra fundațiilor și asupra terenului de fundare.

Terenurile se încadrează în general la teren bun de fundare, cu risc geotehnic redus – major.

Zone bune de construit fără amenajări speciale, reprezentate prin zonele cu relief plan și stabil fără potențial de risc cu privire la fenomenele de inundabilitate și cu pământuri plastic vartoase — tari sau îndesate în cazul nisipurilor, pietrișuri cu bolovăniș.

Zone bune de construit cu amenajări speciale, reprezentate prin zonele cu umpluturi antropice neomogene de proveniență necunoscută depuse fără o documentație de execuție și necontrolate cu o vechime mai mică de 10 ani; zone inundabile cu un grad de asigurare de 1%, unde amenajările vor constata în principal în ridicarea cotei în amplasament.

La proiectarea fundațiilor viitoarelor construcții se vor avea în vedere următoarele recomandări.

Amenajarea terenului se va face de așa manieră încât să asigure evacuarea rapidă a apelor din precipitații către emisarii din zonă.

Adâncimea de fundare va fi cea impusă constructiv începând cu 1.20 m, funcție de caracteristicile terenului de fundare. Fundamraea de va face direct pe terenul natural fără procedee de îmbunătățire sau indirect dacă se constată că terenul de

Presiunea de calcul pentru dimensionarea fundațiilor va fi stabilită la faza de proiect de execuție (D.T.A.C.) funcție de caracteristicile constructive ale fiecărui obiectiv în parte.

Recomandările studiului geotehnic preluate în prezenta documentație:

Activități și acțiuni cerute de actele normative

La baza proiectării construcțiilor ce urmează a se excuta în zona de studiată vor sta studii geotehnice întocmite în conformitate cu normativele, reglementările tehnice și prevederile normelor europene aflate în vigoare.

Recomandări pentru administrația publică locală:

Proiectul pentru autorizarea construcțiilor se va face pe baza unui studiu geotehnic întocmit conform legislației în vigoare, pentru fiecare obiectiv în parte.

Pentru construcțiile încadrate în categoriile de importanță normală, deosebită și excepțională se va face verificarea de către un verificator Af atestat.

Recomandările specifice zonelor de riscuri naturale și antropice:

În zonele afectate de fenomene de inundabilitate se vor drena zonele de băltire a apei și se va ridica cota terenului în amplasament;

În zonele cu riscuri antropice la amplasarea construcțiilor în apropierea liniilor electrice, se va solicita avizul de la autoritățile aparținătoare;

În zonele cu riscuri antropice la autorizarea proiectelor de construcție se va solicita avizul de la instituțiile competente.

De menționat este faptul că în urma analizării listei Obiectivelor SEVESO ale Județului Brașov, zona de reglementare nu este în vecinătatea sau în interiorul zonei de protecție a unu astfel de obiectiv.

3.7.2. Organizarea sistemelor de spații verzi

Reglementarea urmărește o abordare sustenabilă, în acord cu principiile dezvoltării durabile.

Prin soluția propusă se propun spații verzi aferente rețelelor tehnico-edilitare ce vor asigura siguranța față de construcțiile și populația din zonă.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

În zona reglementată nu se propun obiective de utilitate publică.

3.9. CONSECINȚE ECONOMICE ALE VIITORULUI IMOBIL – PLAN DE ACȚIUNI

3.9.1. Descrierea investiției

Prin prezentul PUZ se urmărește o mai bună valorificare a potențialului economic și uman prezent în zonă, în vederea completării funcțiunilor existente cu unele noi. Întreaga zonă care face obiectul Puz este reglementată cu funcțiuni din sectorul economic secundar și terțiar, întreaga zonă reprezentând motorul economic al localității și regiunii.

De asemenea, se au în vedere stabilirea și delimitarea zonelor de protecție aferente rețelelor de transport a gazelor naturale, energiei electrice, modernizarea și dezvoltarea echipării edilitare.

PUZ va cuprinde reglementări specifice detaliate pentru zona studiată, conform prevederilor legii, structurate în piese scrise și desenate.

3.9.2. Categoriile de costuri și beneficii ale investiției

Investiția propusă se va realiza din inițiativa privată iar finanțarea acesteia de asemenea din fonduri private.

Beneficiile viitoarei investiții pentru administrația publică locală vor proveni din creșterea potențialului economic al comunei.

CAPITOLUL IV - CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Propunerile de amenajare și dezvoltarea urbanistică, facute în prezenta documentație pentru zona studiată, se înscriu în prevederile HG 525/1996. Prin măsurile ce se vor prevedea în continuare în cadrul documentației P.U.Z., se dorește o ridicare a standardului de viață și confort pentru orașul Ghimbav.

Elaboratorul PUZ consideră, în baza analizei realizate, că propunerea care stă la baza acestor reglementări este oportună și benefică pentru comuna Sânpetru, întrucât aduce îmbunătățiri pe următoarele planuri:

Economic:	- Creșterea potențialului activităților economice specifice prin crearea unor reglementări care să susțină dezvoltarea zonei;
Trafic:	- Completarea semnalizării rutiere din zonă
Mediu înconjurător:	- Stabilirea unor măsuri de protecție a mediului care să limiteze poluarea generată de industriile poluante și traficul generat de acestea.
Imagine urbană:	- Îmbunătățirea peisajului urban; - Extinderea plantațiilor de aliniament în zona amenajată;

Lucrările recomandate de elaborat ulterior PUZ-ului sunt:

- Întocmirea documentației D.T.A.C.;

Întocmit,

Arh. Ștefan Firimiță

