

## ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL

**AEROFINA,  
Oraș Ghimbav, Județul  
Brașov CF.nr :106858.**

VOLUMUL I

MEMORIU PREZENTARE

Proiect Nr. 02/2024  
Faza de proiectare: Plan Urbanistic Zonal  
SC.AEROFINA.SA

Proiectant Urbanism,  
Arh.Urb. Radu Barota Beneficiar:



## COLECTIV DE ELABORARE / FIȘĂ DE SEMNĂTURI

	Prenume, nume / Societate Comercială	Semnătură / Ștampilă
Proiectant Urbanism	Urb. Radu Barota SC.DNO CONNECTIVE ARCHITECTURE.S.R.L.	
Ridicare topografică		
Studiu geotehnic și hidrogeotehnic	Ing. Geolog. Crăciun Ioan Petru SC.STUDII GEO MĂRGĂRIT S.R.L.	
Studiu privind circulațiile	Urb. Radu Barota SC.DNO CONNECTIVE ARCHITECTURE.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.		
Documentație necesară realizării evaluării de mediu.		
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.

U.06.01. Ilustrare – Volumetrie.

## MEMORIU DE PREZENTARE

### CAPITOLUL I – INTRODUCERE

#### 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării: ÎNTOCMIRE P.U.Z. – AEROFINA.

Localitatea: Oraș Ghimbav, Județul Brașov, curți construcții - intravilan.

Beneficiarul: UAT GHIMBAV,

Faza de proiectare: Plan Urbanistic Zonal

Proiectant : SC.DNO CONNECTIVE ARCHITECTURE.SRL – Arh.Urb. Radu Barota

#### 1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

**Îl reprezintă realizarea unui proiect de urbanism tip P.U.Z prin care să se detalieze reglementările-urbanistice, atât din punct de vedere al funcțiunii terenurilor dar și al indicatorilor POT și CUT. Terenul care a generat PUZ are suprafața de 5.761 mp.**

**În prezent pe teren se află trei corpuri de clădire. Acestea au fost edificate pe baza unor autorizații speciale emise în momentul când s-a construit IAR Ghimbav. Zona era una cu caracter special, ale caror reglementări nu sunt accesibile publicului. De atunci ele au trecut în posesia unor persoane juridice private. În momentul de față terenurile se dorește ca terenurile să fie reglementate fără mențiun speciale, cu reglementări publice care să respecte legislația în vigoare.**

**Pe teren se află 3 corpuri de clădire: unul care a fost cantina fabricii, al doilea care a fost o clădire administrativă și ultimul care este cabina de supraveghere. Proiectul a plecat de la dorința beneficiarilor de a transforma primele 2 clădiri în spații de producție pentru industria aero.**

#### 1.3. SURSE DOCUMENTARE

- PUG Ghimbav, aprobat prin HCL nr. 12/29.02.2000;
- PUD aprobat cu HCL nr. 155 din 29.10.2009 – Construire hală de producție și birouri – Ghimbav, str. Aeroportului nr.1
- Reglementare tehnică " Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal" aprobat prin Ordin MLPAT GM -010-2000
- Legea 350/06.07.2001 cu toate modificările ulterioare
- Legea 50/1991 cu toate modificările ulterioare
- O.M.S. nr. 119/04.02.2014

- Codul civil

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

Terenul propus spre reglementare are suprafața de 5761 mp, este proprietate a beneficiarilor care au solicitat întocmirea documentației de față și este amplasată în vecinătatea Aeroportului Internațional Ghimbav, în incinta IAR.SA.

### 2.1 EVOLUȚIA ZONEI

Conform P.U.G. Oraș Ghimbav, aprobat prin HCL nr. 12/29.02.2000, terenul care a generat P.U.Z. este amplasat într-un trup al orașului Ghimbav, în vecinătatea Aeroportului internațional Ghimbav, în incinta IAR.SA. Terenul este situat într-o zonă în care se dezvoltă o multitudine de activități industriale, favorabil fiind amplasamentul în apropierea Aeroportului Internațional Ghimbav.

### 2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Amplasamentul studiat se află în nord-estul orașului Ghimbav, la nord de drumul județean DJ 103C – Tronson 4, cu acces direct din Str. Aeroportului pe latura de nord-vest. Conform extrasului de carte funciară terenul se află, în intravilanul orașului Ghimbav. Pe terenul ce face obiectul reglementărilor propuse sunt amplasate trei corpuri de clădire ale complexului IAR după cum urmează (C1- Cămin, 1038 m2 amprentă la sol, C2- Punct de supraveghere, 2 m2 amprentă la sol și C3- Corp de gardă, 383 m2 amprentă la sol.)

### 2.3 CIRCULAȚII

Relaționarea cu sistemul major de circulații din zonă se realizează prin intermediul rețelei stradale existente drumul județean DJ 103C – Tronson 4 și Str. Aeroportului.

### 2.4 OCUPAREA TERENURILOR

Pe terenul reglementat sunt edificate mai multe corpuri de clădire dintre care un corp de clădire urmează să își schimbe destinația; fosta cămin IAR identificată ca și corp C1 – construcții administrative și social culturale este propusă să își schimbe schimba destinația în clădire construcții industriale și edilitare precu corpurile C2 și C3.

### 2.5 ECHIPAREA EDILITARĂ

Platforma IAR Ghimbav, din care face parte și zona studiată este racordată la rețele de apă, canalizare, gaz și electricitate.

#### Alimentarea cu apă.

În zona studiată există rețea de apă. Soluția de alimentare se va finaliza la faza DTAC, existând atât posibilitatea de racordare la rețeaua publică cât și la rețeaua existentă pe platforma IAR Ghimbav.

Canalizarea .

În zona de amplasament studiată există rețea de canalizare. Soluția de canalizare se va finaliza în urma avizului Companiei Apa.

Alimentarea cu energie electrica.

În zona de amplasament a obiectivului există rețea electrică iar eventualele noi branșamente se vor face prin îngroparea rețelelor electrice noi propuse.

Alimentarea cu gaze naturale.

În zona de amplasament studiată există rețea de gaze naturale. Soluția de alimentare se va finaliza în urma avizului Companiei de GAZ.

Telefonizare.

În zona de amplasament studiată există rețea de telefonie.

## 2.6 PROBLEME DE MEDIU

Cadrul construit este inexistent pe terenul care a generat PUZ singurele constructii fiind cele invecinate si caile de circulatie.

Conform STAS 4068/2-87, asigurarea de calcul si verificare la apararea impotriva inundatiilor este pentru clasa de importanta IV, de:

- conditii normale de exploatare : 5%
- conditii speciale de exploatare: 1%

Debitul maxim cu asigurarea de 1% (245mc/s) se produce la cota de 515 md.MN. Terenul studiat este situate la o cota superioara nivelului corespunzator debitului maxim de 1%.

## 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- PREVEDERI ALE DOCUMENTAȚIILOR URBANISTICE ELABORATE ANTERIOR.

### 3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Abordarea studiului acestei zone a fost precedată de studierea și actualizarea elementelor construite în ultimii ani în zonă. Unul din scopurile propuse ale documentației de față este și asigurarea dotarilor complementare si asigurarea suprafețelor de teren necesare realizării unei reconversii a terenului ce face obiectul prezentului studiu fost parte a platformei industriale IAR.

Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu PUZ-ul de față (studiul geotehnic, ridicarea topografică, studiul pedologic, studiul de soluție pentru alimentare cu energie electrică).

### 3.2 PREVEDERI ALE P.U.G-ului

Terenul studiat nu este reglementat prin PUG – oraș Ghimbav aprobat prin HCL nr. 12/29.02.2000; cât și prin documentația de urbanism PUD aprobat cu HCL nr. 155 din 29.10.2009 – Construire hală de producție și birouri – Ghimbav, str. Aeroportului nr.1

### 3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Terenul studiat se află într-o zonă plană și nu se poate pune în discuție relaționarea cu formele de relief pentru valorificarea cadrului natural.

#### 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 indeseate 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

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.

Parcările 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 câte un arbore.

### 3.5 ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI ȘI INDICATORI URB.

În urma studierii zonei și influenței acesteia asupra localității, coroborate cu poziția și elementele de cadru natural s-a propus, la cererea beneficiarilor, modificarea reglementărilor pentru terenurile din zona astfel încât să fie utilizate mai eficient.

În urma studiului s-a propus realizarea unui singur UTR întrucât beneficiarul dorește edificarea unor hale de producție, de depozitare și mică producție, iar în proximitate este aprobat PUZ cu aceeași funcțiune.

#### 3.5. UTR1-I – ZONĂ DE MICĂ INDUSTRIE ȘI DEPOZITARE.

Toate detaliile legate de modul de amplasare, accesibilitate, restricții funcționale și morfologice vor fi stabilite pentru fiecare UTR în parte prin Regulamentul Local de Urbanism (RLU) care va fi avizat împreună cu documentația PUZ.

Zona studiată se va înscrie, ulterior aprobării P.U.Z., în zona de Activități industriale și servicii care se compune din terenurile ocupate de activități de producție de bunuri – activități industriale și servicii – activități manageriale, comerciale și tehnice pentru industrie, cercetare, servicii pentru distribuție, expunere și comercializare, diverse servicii pentru salariați și clienți etc.

Sunt admise activități productive desfășurate în construcții industriale, distribuția și depozitarea bunurilor și a materialelor, cercetare industrială și cuprind suprafețe de parcare pentru angajați, accese auto sigure și suficient spațiu pentru camioane – încărcat / descărcat și manevre.

Se admit:

- activități industriale productive și de servicii, IMM desfășurate în construcții industriale, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse, cercetarea industrială;
- servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare;
- parcaje la sol și multietajate;
- stații de întreținere și reparații auto;
- comerț, alimentație publică și servicii personale;
- birouri;
- activități productive și servicii: producție manufacturieră, birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principală, fie ca utilizare secundară, activități de cercetare - dezvoltare cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale.

Se interzice localizarea activităților care generează emisii poluante peste limitele admise legal și care prezintă risc tehnologic.

În zona studiată se propune refuncționalizarea clădirilor existente cât și construirea de hale destinate depozitării dar și activităților productive și serviciilor, a căror suprafață construită nu va acoperi mai mult de 60 % din suprafața terenului.

Înălțimea maximă propusă pentru viitoarele construcții este de 20,00 m.

Regimul de înălțime va fi dictat de tipul de activitate, dar nu va depăși înălțimea maximă impusă de amplasarea în perimetrul zonei de servituri aeronautică a Aeroportului Internațional Ghimbav.

Față de limitele terenului care se învecinează cu Str. Aeroportului retragerea clădirilor este propusă la minim 10 m, măsurată din axul drumului.

Retragerea minimă propusă față de limitele laterale de nord-vest, nord-est și de sud-est ale parcelei este de jumătate din înălțimea maximă propusă dar nu mai puțin de 5,00 m. În zonele de retragere este admisă realizarea de drumuri și plantații de protecție.

Între viitoarele clădiri propuse pe amplasament se va respecta o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 5,00 m.

Indicatorii urbanistici maximi, propuși pentru zonă:

P.O.T. max. = 60 %

C.U.T. max. = 1,00

R.H.propus = S/Ds+P+2E+Er

H.max. propusă coamă = 20,00 m , H.max. admisă = conform Avizului A.A.C.R

Procentul minim de spații verzi va fi de minim 25% din suprafața terenului care a generat P.U.Z. Numărul minim de locuri de parcare se va calcula ținând cont de un minim de un loc de parcare la 150 mp construiți. Se vor asigura în mod obligatoriu locuri de parcare pentru angajați și vizitatori în interiorul terenului studiat.

### 3.6. UTR2- ZPV – ZONĂ VERDE PUBLICĂ.

Sunt admise numai funcțiunile de spațiu public plantat constând în:

- Spații plantate,
- Circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și acces la activități și mobilier urban,
- Amenajări pentru sport, joacă și odihnă, construcții cu funcțiunea de activități sportive.

Utilizări admise cu condiționări :

Nu se admit alte utilizări cu condiționări.

P.O.T. max. = 10 %

C.U.T. max. = 0,10

Rmh= P+Supanta, h max 6m pentru construcții

Se va ocupa un procent de maxim 10% din teren pentru amenajări și construcții, inclusiv aleile de acces, restul spațiului urmand sa fie inierbat și plantat.

Bilanț teritorial:

FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPUȘ		Zone verzi
	Suprafață mp	Procent	Suprafață mp	Procent	
UTR1-I – Zonă mică industrie și depozitare	0.00	00.00	3456.60	60.00	minim 25%
UTR5-ZVP – Zonă verde publică	0.00	00.00	288.05	05.00	
CLĂDIRI EXISTENTE	1423.00	24.70	1423.00	24.70	
CLĂDIRI NOI PROPUȘE ( Conform UTR1-I)	0.00	00.00	2033.60	35.30	
ALTE SPAȚII VERZI	2588.00	44.92	503.50	08.74	
CIRCULAȚII AUTO ȘI PIETONALE	1497.86	29.26	1497.86	29.26	
TOTAL	5761.00	100.00	5761.00	100.00	

### 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 sunt necesare următoarele:

• **Alimentare cu apă** -Conform Aviz Compania Apa nr 1879/28.08.2025:

-*"Alimentarea cu apa se poate realiza prin extinderea rețelei de distribuție PEHD De 110 mm existentă în zona."* Extinderea trebuie făcută aprox. 350 m. până la intersecția cu drumul spre aeroport.

• **Canalizare menajeră** -Conform Aviz Compania Apa nr 1879/28.08.2025:

-*"Evacuarea apelor uzate menajere se va face în rețeaua de canalizare PVC De 200 mm existentă în zona."*

• **Canalizare pluvială** -Conform Aviz Compania Apa nr 1879/28.08.2025:

-*"Este interzisă deversarea apelor pluviale de canalizare menajera existentă în zona."* Astfel apele pluviale vor fi evacuate în solul natural, în zonele cu spații verzi.

• **Alimentare cu gaze naturale conform aviz nr.62657 /320443301/20.12.2024:**

-Rețea alimentară cu gaze naturale existentă pe str. aeroportului - Conductă de distribuție GN OL, RP, 8" pozată și protejată catodic. Această rețea este amplasată în zona limitei de proprietate. Rețeaua propusă se va racorda la rețeaua existentă.

• Alimentare cu energie electrică:

.....

• Telecomunicații:

.....

### 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 ciclism: 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<sub>1</sub> 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<sub>A</sub>=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) - cuantifică 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 scăderea 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. 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 executa 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 verficator 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.

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 deasemenea din fonduri private. Beneficiile viitoarei investiții pentru administrația publică locală vor proveni din creșterea potențialului economic al localității.

### 4. 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,  
Urb. Radu.P.A.Barota

