

## 8. REZUMAT

**Denumirea proiectului:** „Intocmire PUZ - Ansamblu locuinte si functiuni complementare, servicii (cu mentinerea avizelor obtinute cu CU 99/21.02.2020)”

**Amplasament:** Comuna Tărlungeni, str.Zizinului (DJ103A), nr. FN, CF 108632, judetul Brasov;

**Proiectant:** A.T.R. SERBAN S.R.L.- proiect nr. 18/ 2020

**Beneficiari:** Tanco Ramona Petruta

Zona în studiu are o suprafata de 15.000 mp, si este amplasată în partea de est a comunei Tărlungeni, pe partea dreapta a DJ 103A spre Tărlungeni, capatul dinspre nord al terenului este front la DJ103A, terenul fiind intravilan si făcând parte din satul component Tărlungeni – reședință de comună.

Destinația terenurilor stabilită prin P.U.G. este de zonă mixta, locuinte individuale cu maxim P+2 niveluri, si functiuni complementare, servicii, cu interdicție temporară de construire până la elaborarea de P.U.Z.. Folosința actuală este de terenuri arabile. Fondul construit invecinat este alcătuit din locuinte individuale cu regim de inaltime P+M, P+1E+M, P+2.

Având în vedere dezvoltarea localității și cererea tot mai mare de construire de locuințe, zona studiată are mare potențial de dezvoltare a funcțiunii de locuire si servicii, prin extinderea zonei cu locuințe existente și propuse prin documentația „Plan Urbanistic Zonal – Zonă de locuințe.

Poziționarea zonei față de intravilanul localității:

- zona studiată este cuprinsă în intravilanul aprobat al localității Tărlungeni.

### Relaționarea zonei cu localitatea:

- zona studiată se află în partea de est a localității Tărlungeni, dupa ieșirea din localitate spre Brasov, pe partea dreaptă a drumului DJ103A, care leagă localitatea Tărlungeni de Brasov si este situata la o **distanța** de 910 m fata de *ferma de pasari Avicola Carpinis* pe latura de nord, si de 1020 m la limita de sud.

### Vecinătăți:

- la Nord = DJ 103A, domeniu public
- la Sud = DJ 103B, domeniu public
- la Est = teren proprietate privata;
- la Vest = teren proprietate privata;

Terenul are o accesibilitate facila atat dinspre Tărlungeni, dinspre Sacele, cat si dinspre Brasov.

### Regim juridic

Zona studiată nu este parcelată, iar terenul studiat este proprietate particulară a persoanelor fizice si proprietarii dețin extras de carte funciara emis de ANCP-OCPI Braşov.

### Echipare tehnico-edilitară

#### Situatia existenta:

#### Alimentarea cu apă

In zona amplasamentului studiat exista posibilitatea racordarii la rețelele centralizate de alimentare cu apă si de canalizare, existente in imediata vecinatate.

### Prevederi ale P.U.G.

Din concluziile P.U.G. Tărlungeni și Regulamentului de Urbanism pentru zona studiată, se menționează:

- teritoriul studiat este cuprins în intravilanul aprobat al localității Tărlungeni;
- zona are destinație de locuințe și funcțiuni complementare, servicii.
- în cadrul propunerilor de lotizări pentru construirea de locuințe individuale se va propune și modernizarea drumurilor existente.
- se propune regimul de înălțime al viitoarelor construcții să nu depășească P+2E și să respecte următorii indici de ocupare al terenurilor:

- pentru locuințe : procentul de ocupare al terenului P.O.T.: P.O.T.= 30%.
- pentru locuințe : coeficientul de utilizare al terenului C.U.T.: C.U.T.= 0,9.
- pentru servicii : procentul de ocupare al terenului P.O.T.: P.O.T.= 60%.
- pentru servicii : coeficientul de utilizare al terenului C.U.T.: C.U.T.= 1.

### BILANȚ TERITORIAL

#### INDICI URBANISTICI PROPUȘI

| DESTINATIE TEREN   | SUPRAFATA | PROCENT |
|--------------------|-----------|---------|
| CONSTRUCTII        | 4500 mp   | 30%     |
| CIRCULATII         | 4200 mp   | 28%     |
| ZONA CURTI,GRADINI | 7800 mp   | 42%     |
| TOTAL:             | 15.000 mp | 100%    |

### Căile de comunicație

Organizarea circulației se fundamentează pe caracteristicile traficului actual și de perspectivă din zonă, preluând prevederile Planului Urbanistic General al comunei Tărlungeni.

Arterele principale în zona sunt drumurile județene DJ103A și DJ 103B.

Drumul propus, interior parcelei, urmează a fi modernizat prin realizarea unui profil transversal caracteristic de tip I, cu partea carosabilă de 7,0m încadrată lateral de trotuar de 1,0m lățime. Drumul de acces propus din cadrul zonei studiate va avea lungimea de cca 500m și un profil transversal cu partea carosabilă de 7,0m cu trotuare bilaterale cu lățimea de 1,0m.

Alinierea construcțiilor la străzile interioare va fi de 9,00m din axul drumului.

Străzile vor avea îmbrăcăminte asfaltică (care se va realiza după pozarea rețelelor edilitare necesare zonei).

Intersecțiile dintre străzi se vor amenaja corespunzător, având în vedere atât traficul actual, cât și cel de perspectivă din această zonă. Nu se impune semaforizarea nici unei intersecții.

Accesele la parcele se vor face direct din strada propusă.

### Parcaje și garaje

Locurile de parcare necesare se vor prevedea în interiorul parcelelor. Funcțiunea din zonă fiind de locuințe, se vor prevedea câte 1-2 locuri de parcare în cadrul fiecărei parcele, iar pentru servicii câte 4-5 locuri în interiorul parcelei.

De asemenea, fiecare lot constructibil va fi prevăzut, în funcție de solicitarea beneficiarilor, cu câte un garaj pentru autoturisme, situat subteran sau suprateran.

**Scurgerea apelor de suprafață** se va realiza prin colectarea lor prin rigolele propuse de-a lungul străzilor, iar scurgerea apelor pluviale de pe viitoarele construcții se va realiza prin colectarea lor prin jgheaburi și burlane.

Evacuarea apelor pluviale convențional curate de pe construcții se va face liber la nivelul terenului, în zonele verzi amenajate.

### **Regimul de înălțime**

Regimul de înălțime maxim impus prin "P.U.G. " este de P+2<sup>E</sup> pentru locuințe și maxim P+1 pentru servicii, funcțiuni complementare.

### **Dezvoltarea echipării edilitare**

*Alimentare cu apă, soluția propusă:*

Alimentarea cu apă a construcțiilor viitoare se va realiza din rețeaua centralizată de alimentare cu apă a comunei Târlungeni prin extindere.

*Canalizarea apelor uzate menajere, soluția propusă:*

Nu există canalizare în zona, evacuarea apelor uzate se va face printr-o conductă de canalizare ce va colecta apele menajere și care se va racorda la viitoarea rețea de canalizare promovată și planificată a se executa în viitor de către Primăria Târlungeni.

Evacuarea apelor uzate menajere de pe amplasament se va face în sistem separativ, pentru locuințe și servicii, dacă este cazul, apoi se vor racorda la rețeaua centralizată de canalizare a comunei.

*Evacuarea apelor pluviale.*

Evacuarea apelor pluviale convențional curate de pe construcții se va face liber la nivelul terenului, cu scurgerea lor în terenul natural, în zonele verzi amenajate.

*Alimentare cu energie electrică:*

Soluția de alimentare cu energie electrică a zonei studiate se va stabili în baza unui studiu de soluție, comandat de utilizatori la o firmă atestată ANRE, conform căruia se va stabili dacă este necesară sau nu, amplasarea unui post trafo, PTA de la care porneste LES 0,4kv, de la care se bransează fiecare parcelă. Lângă amplasament, în zona de vest există LEA 20 KV.

*Alimentare cu gaze naturale:*

Se va studia racordarea la alimentarea cu gaze naturale, lângă amplasamentul parcelelor existând rețea de gaze naturale.

### **CONDITII OBLIGATORII**

În vederea implementării proiectului "Întocmire PUZ - Ansamblu locuințe și funcțiuni complementare, servicii (cu menținerea avizelor obținute cu C.U. 99/21.02.2020)", este necesară respectarea următoarelor condiții obligatorii:

1. Obținerea tuturor autorizațiilor și avizelor necesare înainte de începerea lucrărilor de construcție, inclusiv autorizația de construire, avizele de mediu și urbanism, precum și alte avize specifice în funcție de particularitățile proiectului.
2. Respectarea legislației în vigoare privind sănătatea populației, protecția mediului, urbanism și construcții, precum și respectarea standardelor și normelor tehnice aplicabile în domeniu.
3. Asigurarea măsurilor adecvate pentru prevenirea și diminuarea impactului negativ asupra mediului înconjurător, cum ar fi: sisteme de epurare a apelor uzate, gestionarea corectă a deșeurilor, măsuri de reducere a zgomotului și emisiilor atmosferice.

4. Crearea unui mediu urban plăcut și funcțional: Ansamblul trebuie să ofere spații publice de calitate, străzi și alei pietonale bine întreținute, locuri de recreere, zone verzi și facilități sportive. Accesul la transportul public, parcărilor și serviciile de proximitate trebuie să fie asigurate pentru a facilita mobilitatea și confortul rezidenților.
5. Protejarea intimității și asigurarea unui mediu liniștit pentru locuitori: Ansamblul trebuie să fie proiectat într-un mod care să protejeze intimitatea și să asigure un mediu liniștit pentru rezidenți, prin poziționarea clădirilor și amenajarea spațiilor exterioare într-un mod care să minimizeze zgomotul și perturbările.
6. Implementarea unor soluții de eficiență energetică și utilizarea de materiale de construcție durabile și sustenabile în cadrul proiectului, în conformitate cu reglementările și recomandările în vigoare.
7. Asigurarea unui management corespunzător al traficului și a accesului în cadrul ansamblului locuințe și funcțiuni complementare, servicii, astfel încât să se evite aglomerația și să se asigure siguranța circulației pietonale și auto.
8. Implementarea unui plan de monitorizare a mediului în timpul etapelor de construcție și exploatare, pentru a evalua impactul proiectului asupra mediului înconjurător și sănătății populației și pentru a identifica măsuri de remediere, dacă este necesar.
9. Respectarea măsurilor de siguranță și sănătate în muncă pe durata execuției lucrărilor și pe durata de exploatare a ansamblului locuințe și funcțiuni complementare, servicii.
10. Asigurarea unei bune comunicări și colaborări cu autoritățile locale și comunitatea în vecinătatea proiectului, prin informarea și consultarea acestora cu privire la etapele de dezvoltare și implementare a proiectului, precum și luarea în considerare a opiniilor și preocupărilor exprimate de aceștia.

Prin respectarea acestor condiții obligatorii se va asigura realizarea proiectului în conformitate cu normele și reglementările în vigoare, având în același timp un impact minim asupra mediului și sănătății populației.

## CONCLUZII

Analizând *documentația tehnică* aferentă obiectivului de investiție "Întocmire PUZ - Ansamblu locuințe și funcțiuni complementare, servicii (cu menținerea avizelor obținute cu C.U. 99/21.02.2020)" cu amplasare în județul Brașov, comuna Târlungeni, str. Zizinului (DJ103A), nr. FN, identificat cu CF 108632, putem trage următoarele concluzii:

- Proiectul propus reprezintă o oportunitate de dezvoltare a zonei în care se va amplasa, contribuind la creșterea calității vieții locuitorilor și la diversificarea ofertei de locuințe și servicii în zonă.
- Evaluarea impactului asupra mediului și sănătății populației a evidențiat faptul că, prin respectarea condițiilor și măsurilor impuse de reglementările în vigoare, funcționarea obiectivului nu va genera riscuri și impacturi semnificative pe durata execuției lucrărilor și/sau pe durata de exploatare.
- În cadrul proiectului se va ține cont de principiile dezvoltării durabile, prin implementarea unor soluții eficiente din punct de vedere energetic și utilizarea materialelor de construcție sustenabile.
- Asigurarea unui management adecvat al traficului și accesului în cadrul ansamblului, precum și respectarea măsurilor de siguranță și sănătate în muncă, va contribui la o integrare armonioasă a proiectului în contextul urban și la minimizarea impactului asupra mediului și sănătății populației.

- Prin colaborarea strânsă cu autoritățile locale și comunitatea învecinată, precum și prin consultarea acestora pe parcursul implementării proiectului, se va asigura o dezvoltare armonioasă și în consens cu nevoile și preocupările părților interesate.

Astfel, considerăm că obiectivul de investiție este un proiect fezabil și benefic pentru dezvoltarea zonei, având în vedere respectarea măsurilor de protecție a mediului și a sănătății populației, precum și angajamentul pentru dezvoltarea durabilă și responsabilă.

Analizând *factorii de mediu* din zona obiectivului de investiție "Întocmire PUZ - Ansamblu locuințe și funcțiuni complementare, servicii (cu menținerea avizelor obținute cu C.U. 99/21.02.2020)", putem trage următoarele concluzii:

1. Impactul asupra calității aerului: Investiția nu are un impact semnificativ asupra calității aerului în zonă, având în vedere că activitățile propuse nu implică emisii importante de poluanți atmosferici și nici nu este influențată de vecinătatea cu SC Avicola Brașov SA în condițiile actuale de exploatare. Prin respectarea reglementărilor și măsurilor de prevenire a poluării, calitatea aerului ar trebui să rămână în parametrii acceptabili.
2. Impactul asupra zgomotului și vibrațiilor: Nivelurile de zgomot și vibrații generate de activitățile propuse în cadrul investiției se încadrează în limitele admise conform legislației în vigoare. Măsurile de atenuare a zgomotului și a vibrațiilor, precum utilizarea unor echipamente adecvate și respectarea orarului de lucru, vor contribui la menținerea confortului acustic al locuitorilor. Conform simulărilor efectuate în cadrul *Studiului de zgomot* (anexat), s-au obținut următoarele valori medii pentru nivelul de presiune acustică continuu echivalent ponderat A ( $L_{AeqT}$ ) la exteriorul locuinței: a) în perioada zilei, între orele 7,00-23,00, nivelul de presiune acustică continuu echivalent ponderat A ( $L_{AeqT}$ ) la exteriorul locuinței are valoarea medie de 36 dB (cu durata de până la 30% din 24 h) cu circulație auto și activitate în perimetrul studiat; b) în perioada nopții, între orele 23,00-7,00, nivelul de presiune acustică continuu echivalent ponderat A ( $L_{AeqT}$ ) la exteriorul locuinței are valoarea medie sub 30 dB, întrucât activitatea și circulația este diminuată; Studiul de zgomot a fost efectuat cu respectarea prevederilor SR ISO 1996/1-08 și SR ISO 1996/2-08. Rezultatele simulărilor efectuate în cadrul Studiului de zgomot demonstrează că nivelul de zgomot produs în timpul funcționării ansamblului locuințe și funcțiuni complementare, servicii nu depășește valorile admise de reglementările în vigoare și, prin urmare, nu va afecta în mod semnificativ calitatea vieții și confortul fonic al locuitorilor din zonă.
3. Impactul asupra biodiversității și habitatelor naturale: Investiția nu are un impact negativ semnificativ asupra biodiversității și habitatelor naturale din zonă, în condițiile respectării măsurilor de protecție a mediului și a unui management adecvat al terenurilor.
4. Impactul asupra resurselor de apă și sol: Prin implementarea unor măsuri de prevenire a poluării apelor și a solului, precum managementul adecvat al deșeurilor și al efluenților, investiția nu ar trebui să aibă un impact negativ semnificativ asupra resurselor de apă și sol din zonă.
5. Impactul socio-economic: Investiția ar putea avea un impact pozitiv asupra dezvoltării socio-economice a zonei, prin crearea de locuri de muncă și îmbunătățirea accesului la servicii pentru comunitatea locală.

Proiectul propus are un impact redus asupra factorilor de mediu analizați, cu condiția respectării măsurilor de protecție a mediului și a sănătății populației impuse în cadrul studiilor de impact. Astfel, investiția poate fi considerată sustenabilă și benefică pentru comunitatea locală.

Analizând *factorii de risc* sociali din zona obiectivului de investiție "Întocmire PUZ - Ansamblu locuințe și funcțiuni complementare, servicii (cu menținerea avizelor obținute cu C.U. 99/21.02.2020)", putem trage următoarele concluzii:

1. Accesul la servicii publice și infrastructură: Investiția ar putea îmbunătăți accesul la servicii publice și infrastructură pentru comunitatea locală prin dezvoltarea unui ansamblu rezidențial și funcțiuni complementare, precum servicii de sănătate, educație sau comerț.
2. Calitatea vieții și coeziunea socială: Proiectul ar putea avea un impact pozitiv asupra calității vieții și coeziunii sociale în zonă, prin crearea de spații de locuit moderne și oferind oportunități pentru întâlnire și interacțiune între locuitori.
3. Siguranța populației: Prin respectarea normelor și reglementărilor în vigoare în domeniul siguranței, investiția nu ar trebui să genereze riscuri semnificative pentru siguranța populației din zonă.
4. Oportunități de angajare și dezvoltare economică: Investiția poate contribui la dezvoltarea economică locală prin crearea de locuri de muncă în cadrul ansamblului rezidențial și funcțiunilor complementare.
5. Efectele asupra mediului construit și peisajului urban: Prin implementarea unor soluții arhitecturale moderne și respectarea principiilor dezvoltării durabile, investiția ar putea avea un impact estetic pozitiv asupra mediului construit și peisajului urban în zonă.

Analiza factorilor de risc sociali relevă că investiția susmentionată ar putea aduce beneficii semnificative pentru comunitatea locală în termeni de dezvoltare socio-economică, îmbunătățirea calității vieții și a mediului construit, cu condiția respectării reglementărilor și normelor în vigoare în domeniile relevante.

Considerăm că implementarea și funcționarea obiectivului de investiție **"Întocmire PUZ - Ansamblu locuințe și funcțiuni complementare, servicii (cu menținerea avizelor obținute cu C.U. 99/21.02.2020)" cu amplasare în județul Brașov, comuna Târlungeni, str. Zizinului (DJ103A), nr. FN, identificat cu CF 108632**, nu va avea un impact semnificativ asupra stării de sănătate a populației din zona studiată. Distanțele specificate în proiect, respectiv 910 m față de ferma de păsări Avicola Cărpiniș pe latura de nord și 1020 m la limita de sud, reprezintă zonele de protecție sanitară adecvate.

Obiectivul de investiție poate aduce un impact pozitiv asupra dezvoltării socio-economice a zonei, creând locuri de muncă și oferind servicii necesare comunității. Eventualele efecte negative asupra sănătății populației pot fi evitate prin respectarea condițiilor impuse în cadrul prezentului studiu, precum implementarea măsurilor de protecție a mediului și a sănătății populației, precum și monitorizarea și controlul periodic al impactului obiectivului de investiție asupra mediului înconjurător.

Astfel, investiția poate fi considerată sustenabilă și benefică pentru comunitatea locală, cu condiția ca investitorul să respecte recomandările și condițiile impuse în cadrul studiului de impact, în vederea minimizării impactului negativ asupra mediului și sănătății populației. Concluziile formulate se referă strict la situația descrisă și evaluată și sunt valabile pentru amplasamentul actual. Orice modificare de orice natură în caracteristicile obiectivului poate determina modificări ale expunerii, riscului și, implicit, impactului asociat acestuia. În condițiile respectării integrale a proiectului și a recomandărilor din prezentul studiu, distanțele existente reprezintă perimetrul de protecție sanitară, iar obiectivul poate funcționa în locația propusă. Răspunderea privind calculele și piesele desenate încorporate în memoriul tehnic pentru arhitectură, revine integral elaboratorilor acestor documentații, precum și pentru veridicitatea datelor furnizate. Modificarea prevederilor documentației tehnice prezentate sau

nerespectarea recomărilor pentru eliminarea potențialelor surse de risc sau de disconfort pentru populația expusă conduce la anularea concluziilor prezentului studiu.

Impactul socio-economic pozitiv al obiectivului de investiție în zonă poate fi valorificat, iar eventualele efecte negative asupra sănătății populației pot fi evitate prin respectarea condițiilor impuse în prezentul studiu.

Este important ca titularul proiectului să obțină toate acordurile și/sau avizele stipulate în certificatul de urbanism și să respecte recomandările cuprinse în avizele și studiile de specialitate, prevederile legale și normativele în vigoare, pentru a asigura un mediu confortabil și sănătos pentru locuitori și pentru a evita eventuale conflicte cu vecinii.

Astfel, se recomandă ca autoritățile locale să țină cont de concluziile și recomandările prezentului studiu în procesul de evaluare și autorizare a investițiilor în zonă, precum și în stabilirea unor politici de dezvoltare durabilă și integrată a teritoriului. De asemenea, autoritățile locale au responsabilitatea de a monitoriza implementarea proiectului și respectarea condițiilor stabilite în prezentul studiu, pentru a asigura protecția sănătății populației și a mediului înconjurător.

În vederea asigurării unui mediu sănătos și confortabil pentru locuitori, se recomandă ca autoritățile locale și titularul proiectului să colaboreze într-un mod eficient și transparent, să implice comunitatea în procesul decizional și să țină cont de nevoile și preocupările locuitorilor. Comunicarea și colaborarea între toți actorii implicați în proiect sunt esențiale pentru a evita eventuale conflicte și pentru a asigura o dezvoltare armonioasă a zonei. Pe termen lung, este importanta monitorizarea continuă a situației și a evoluției proiectului, precum și a impactului acestuia asupra sănătății și confortului populației, pentru a asigura adaptarea și îmbunătățirea constantă a măsurilor de protecție și prevenire a riscurilor asociate. De asemenea, este important să se promoveze un dialog deschis și constructiv între toate părțile implicate, în vederea identificării celor mai bune soluții pentru protejarea intereselor comunității și asigurarea unei dezvoltări armonioase a zonei.

Orice reclamație din partea vecinilor va fi soluționată de către beneficiar. Prezentul studiu nu înlocuiește acordul vecinilor. VEST MEDICAL IMPACT SRL nu își asumă responsabilitatea rezolvării acestor conflicte. De asemenea, menționăm faptul că studiile/referatele de evaluare a impactului asupra sănătății populației reprezintă un suport pentru autoritățile locale, pentru a lua deciziile cele mai bune pentru populația pe care o reprezintă și pentru a stabili strategiile de dezvoltare și amenajare a zonelor, în vederea îmbunătățirii calității vieții populației din punct de vedere social, administrativ și al stării de sănătate.

*Coordonator colectiv interdisciplinar*  
Dr. Muntean Calin

