

MEMORIU EXPLICATIV - cuprins -

I. INTRODUCERE

- I.1 Date de recunoaștere a documentației
- I.2 Obiectul lucrării
- I.3 Documente normative

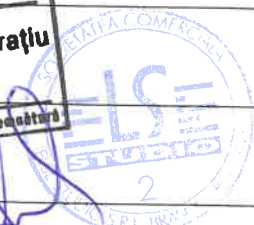
II. ANALIZA OPORTUNITATII INVESTITIEI

- II.1 Prezentarea investitiei propuse
- II.2 Indicatori propusi
- II.3 Modul de integrare a investitiei in zona
- II.4 Analiza costurilor investitiei

INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

DENUMIREA LUCRARI:	MODIFICARE P.U.Z. aprobat cu HCL nr. 822/2010
AMPLASAMENT:	Str. N. Titulescu, str. Lucian Blaga, str. Dorobantilor, Str, Karl Lehmann, Brasov, jud. Brasov
BENEFICIAR:	S.C. CARPATEX S.A., S.C. RESORT S.R.L., S.C. TINO S.R.L., S.C. ATLANTA HOUSE S.R.L., S.C. R.C.T.I. S.R.L., ITZHAK ROZIKA, LOCUINTE.
PROIECT Nr.:	230/2018
FAZA DE PROIECTARE:	Studiu de oportunitate
PROIECTANT GENERAL:	S.C. ELSE STUDIO S.R.L. arh. Sebastian MORAR urb. Mircea R. ATANASIU
DATA ELABORARII:	2020



I.2 OBIECTUL LUCRĂRII:

Solicitări ale temei-program:

Elaborarea unui **Studiu de oportunitate conform C.U. nr. 2340/31.08.2018 eliberat de Primaria Brasov** pentru obtinerea avizului de oportunitate in vederea solicitarii S.C. CARPATEX S.A., S.C. RESORT S.R.L., S.C. TINO S.R.L., S.C. ATLANTA HOUSE S.R.L., S.C. R.C.T.I. S.R.L., ITZHAK ROZIKA, LOCUINTE, **pentru modificare PUZ CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL TIP MALL, BLOCURI, SEDII FIRME, HOTEL, PENSIUNE, aprobat cu HCL nr. 822 / 2010.**

In conformitate cu Legea 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, cu modificarile ulterioare, pentru terenul in studiu este necesar intocmirea unui P.U.Z. (plan urbanistic zonal) in baza unui aviz prealabil de oportunitate aprobat de catre Primaria Municipiului Brasov.

Documentatia urmareste analizarea oportunitatii derularii investitiei in cauza, **MODIFICARE P.U.Z. APROBAT CU HCL NR. 822/2010.** reglementarea specifică a parcelelor cu suprafata de 62552.00mp, amplasate în intravilanul municipiului Brasov.

Elemente ale temei-program:

- Se precizează teritoriul ce urmează a fi reglementat din punct de vedere urbanistic, în suprafață de 62552.00 mp, situat în intravilanul Municipiului Brasov.
- Funcțiunile solicitate pentru acest teren sunt:
 - locuinte;
 - SZM birouri / servicii / comert / sanatate / mica industrie / c.t.;
 - SZM birouri / servicii / comert / turism;
 - SZM birourii / servicii / agreement / sport;
- Se solicită reglementarea terenurilor care fac obiectul PUZ 'MODIFICARE P.U.Z. aprobat cu HCL nr. 822/2010' str. N. Titulescu, str. Lucian Blaga, str. Dorobantilor, Str, Karl Lehmann, Brasov, jud. Brasov, prevederi privind amplasamentul construcțiilor pe parcelă, indicii de construibilitate, regimul de înălțime, organizarea zonelor verzi, precum și organizarea suprafețelor pe parcelă.
- Beneficiarii solicita inclusiv o propunere de mobilare corelata cu circulatia carosabila și pietonala existenta, cu respectarea reglementărilor urbanistice.

Prin P.U.Z. se va stabili:

- teritoriul care trebuie sa fie reglementat prin Planul Urbanistic Zonal;
- stabilirea de functiuni si reglementari specifice;
- echiparea cu utilitati a zonei;
- relationarea functionala cu localitatea, studierea traficului in zona.

- Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiata conform P.U.Z. (Plan urbanistic zonal) aprobat cu HCL nr.822 din 2010 la data prezentei: zona comert, birouri, hotel, zona locuinte, zona circulatii carosabile si pietonale, mun. Brasov. Terenul precizat în certificatul de urbanism este situat în intravilanul mun. Brasov cu folosinta actuala constructii industriale si teren categorie curti – constructii si altele.

Terenul la care face referire Certificatul de urbanism 2340 / 31.08.2018 emis de Primaria Municipiului Brasov este situat la cai de circulatie importante din localitate, respectiv str. N. Titulescu, str. Lucian Blaga, str. Dorobantilor, str. Karl Lehmann.

SURSE DE DOCUMENTARE

Documentatiile pe baza carora s-a intocmit studiul de oportunitate:

- Tema de proiectare intocmita de catre beneficiar
- Certificat de urbanism nr. 2340 / 31.08.2018 emis de catre Primaria municipiului Brasov
- Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z.
- P.U.G. (Plan Urbanistic General) mun. Brasov actualizat

- Extrase CF pt. parcelele:

S.C. CARPATEX S.A. 6260/1/4, Nr. top. 6260/1/5, Nr. top. 6260/1/7/1/1, Nr. top. 6260/1/8, Nr. top. 6260/1/9, Nr. top. 6260/1/10, Nr. top. 6260/1/11, Nr. top. 6260/1/12, Nr. top. 6260/1/13, Nr. top. 6260/1/16, Nr. top. 6260/1/17, Nr. top. 6260/1/18, Nr. top. 6260/1/19/1, Nr. top. 6260/1/20/1/1(1), Nr. top. 6260/1/20/1/1 (2), Nr. top. 6260/1/3/2, Nr. top. 6260/1/1/2/2/2,
S.tot. = 56557,00 mp

S.C. TINO S.R.L. Nr. top. 6264/2/1/2, Nr. top. 6269/1/2, Nr. top. 6267/2, Nr. top. 6266/2, Nr. top. 6220/4/2/2, Nr. top. 6250/2, Nr. top. 6251/2, Nr. top. 6263/1/1/2, Nr. top. 6264/1/2, Nr. top. 6265/2, Nr. top. 6253/1/1/2, Nr. top. 6255/2, Nr. top. 6259/2, Nr. top. 6258/2,
S.tot. = 1973,00 mp

S.C. RESORT S.R.L. Nr. top. 6260/1/1/2/1, Nr. top. 6260/1/1/2/2/1, Nr. top. 6260/1/2, Nr. top. 6260/1/3/1.
S.tot. = 1454,00 mp

S.C. R.C.T.I. S.R.L. Nr. top. 6260/1/7/2/1/1
S.tot. = 688,00 mp

ITZHAK ROZIKA Nr. top. 6260/1/7/2/1/2,
S.tot. = 289,00 mp

S.C. ATLANTA HOUSE S.R.L. Nr. top. 6260/1/6,
S.tot. = 551,00 mp

LOCUINTE Nr. top. 6260/1/7/3/1
S.tot. = 1040,00 mp

SUPRAFATA TOTALA = 62552,00 mp

- PUZ CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL TIP MALL, BLOCURI, SEDII FIRME, HOTEL, PENSIUNE, aprobat cu HCL nr. 822 / 2010
- Ridicarea topografica
- Studiu de circulatie
- Documentare la fata locului

I.3 DOCUMENTE NORMATIVE:

Pe parcursul elaborării lucrării prezente s-au folosit următoarele surse de documentare:

a) în domeniul urbanismului:

- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Metodologia de elaborare PUZ Ordin MLPAT 176/N/2000

- Legea nr.363/2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea I – Rețele de transport
- Legea nr.171/1997 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a II-a - Apa;
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a III-a - Zone protejate;
- Legea nr.351/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a IV-a - Rețeaua de localități, cu modificările ulterioare;
- Legea nr.575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a V-a - Zone de risc natural;
- Codul civil;
- Hotărârea Guvernului nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată;
- Hotărârea Guvernului nr.584/2001 privind amplasarea unor obiecte de mobilier urban;
- Ordinul ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului, al ministrului apărării naționale, al ministrului de interne și al directorului Serviciului Român de Informații nr. 34/N/M.30/3.422/4.221/1995 pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.283 din 7 decembrie 1995 (NOTĂ: are aplicabilitate și în domeniul construcțiilor);
- RLU PUG Brasov

b) în domeniul construcțiilor:

- Legea nr.10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare (Legea nr.587/2002);
- Legea nr.184/2001, republicată, privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect;
- Legea locuinței nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.198/2004 privind unele măsuri prealabile lucrărilor de construcție de autostrăzi și drumuri naționale;
- Ordonanța Guvernului nr.19/1997 privind transporturile, republicată cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța Guvernului nr.63/2001 privind înființarea Inspectoratului de Stat în Construcții – I.S.C., aprobată cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr.273/1994 privind aprobarea Regulamentului de recepție a lucrărilor de construcții și instalații aferente acestora;
- Hotărârea Guvernului nr.925/1995 pentru aprobarea Regulamentului de verificare și expertizare tehnică de calitate a proiectelor, a execuției lucrărilor și construcțiilor;
- Hotărârea Guvernului nr.941/2004 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.198/2004 privind unele măsuri prealabile lucrărilor de construcție de autostrăzi și drumuri naționale;
- Hotărârea Guvernului nr.766/1997 pentru aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții (regulamente privind: activitatea de metrologie în construcții; conducerea și asigurarea calității în construcții; stabilirea categoriei de importanță a construcțiilor; urmărirea comportării în exploatare, intervențiile în timp și postutilizarea construcțiilor; agreementul tehnic pentru produse, procedee și echipamente noi în construcții; autorizarea și acreditarea laboratoarelor de analize și încercări în construcții; certificarea de conformitate a calității produselor folosite în construcții), cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr.1739/2006 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu;
- Hotărârea Guvernului nr.62/1996 privind aprobarea Listei obiectivelor de investiții și de dezvoltare, precum și a criteriilor de realizare a acestora, pentru care este obligatoriu avizul Statului Major General;

- Hotărârea Guvernului nr.28/2008 privind aprobarea conținutului-cadru al documentației tehnicoeconomice aferente investițiilor publice, precum și a structurii și metodologiei de elaborare a devizului general pentru obiective de investiții și lucrări de intervenții;
- Ordinul ministrului lucrărilor publice, transporturilor și locuinței nr.649/2001 pentru aprobarea Normativului pentru adaptarea clădirilor civile și spațiului urban aferent la exigențele persoanelor cu handicap, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.287/2001 din 31 mai 2001;
- Precizări comune ale ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului, ministrului muncii și protecției sociale și al ministrului transporturilor nr.5.122/NN/1.384/ 178/1999, privind modul de constituire și virare de către investitori sau proprietari a cotei de 0,5% din valoarea devizului de construcții, cu corespondent în devizul general al lucrării, cotă aferentă Casei Sociale a Constructorilor;

c) în domeniul administrației publice

- Legea administrației publice locale nr. 215/2001, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.188/1999 privind Statutul funcționarului public, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare;

d) în domeniul proprietății funciare

- Legea fondului funciar nr.18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.1/2000 pentru reconstituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole și celor forestiere, solicitate potrivit prevederilor Legii fondului funciar nr.18/1991 și ale Legii nr.169/1997, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr.7/1996, republicată;

ACTELE NORMATIVE COMPLEMENTARE:

- Legea nr.422/2001, privind protejarea monumentelor istorice, republicată;
- Legea nr. 98/1994 privind stabilirea și sancționarea contravențiilor la normele legale de igienă și sănătate publică, republicată;
- Legea apelor nr.107/1996 cu modificările și completările ulterioare;
- Legea apărării naționale a României nr.45/1994, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.481/2004 privind protecția civilă, republicată;
- Legea nr.307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor;
- Legea nr.571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică;
- Legea nr.46/2008 pentru aprobarea Codului Silvic;
- Hotărârea Guvernului nr.930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;
- Ordinul nr.536/1997 al ministrului sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Ordinul nr.117/2002 al ministrului sănătății și familiei privind aprobarea Procedurilor de reglementare sanitară pentru proiectele de amplasare, construcție, amenajare și reglementare sanitară a funcționării obiectivelor și a activităților desfășurate în acestea, altele decât cele supuse înregistrării în registrul comerțului, și a Procedurilor de reglementare sanitară a punerii pe piață a substanțelor și produselor noi sau importate pentru prima dată și destinate utilizării ori consumului uman;
- Ordonanța de urgență a Guvernului nr.27/2003 privind procedura aprobării tacite, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța Guvernului nr.112/2000 pentru reglementarea procesului de scoatere din funcțiune, casare și valorificare a activelor corporale care alcătuiesc domeniul public al statului și al unităților administrativ-teritoriale;
- Ordonanța Guvernului nr.43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- Ordonanța Guvernului nr.2/2001 privind regimul juridic al contravențiilor, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr.540/2000 privind aprobarea încadrării în categorii funcționale a drumurilor publice și a drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr.31/1996 pentru aprobarea Metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism privind zone și stațiuni turistice și a documentațiilor tehnice privind construcțiile din domeniul turismului;
- Hotărârea Guvernului nr.44/2004 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr.1.076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- Ordinul ministrului apelor, pădurilor și protecției mediului nr.1.141/2002 pentru aprobarea procedurii și competențelor de emitere a avizelor și autorizațiilor de gospodărire a apelor;
- Ordinul ministrului agriculturii, alimentației și pădurilor nr.326/2001 privind abilitarea oficiilor de studii pedologice și agrochimice județene și a direcțiilor generale pentru agricultură și industrie alimentară județene, respectiv a municipiului București, să îndeplinească atribuțiile prevăzute la art.74-103 din Legea nr.18/1991, republicată;
- Ordinul ministrului apelor și protecției mediului nr.860/2002 pentru aprobarea Procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și de emitere a acordului de mediu, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul ministrului apelor și protecției mediului nr.863/2002 privind aprobarea ghidurilor metodologice aplicabile etapelor procedurii-cadru de evaluare a impactului asupra mediului;

e) Studii de specialitate preliminare:

Studiu geotehnic
Expertiza topografică
Studiu de circulație

II. ANALIZA OPORTUNITATII INVESTITIEI

II.1 PREZENTAREA INVESTITIEI EXISTENTE

• INCADRAREA IN LOCALITATE

Zona studiată este cuprinsă în intravilanul mun. Brașov și este delimitată de următoarele repere:

- la Nord - str. Nicolae Titulescu, unitatea militară și Filarmonica
- la Sud - str. Karl Lehmann, zona rezidențială și canalul Timis
- la Est - str. Dorobanților, zona rezidențială și servicii
- la Vest - zona locuințe.

Relationarea zonei cu localitatea se poate spune că beneficiază de o accesibilitate destul de facilă dinspre Bulevardul 15 noiembrie, Matei Basarab, Karl Lehmann și Dorobanților.

• **CONDITII GENERALE**

Amplasamentul in studio este situat pe treapta inalta a depresiunii tectonice a Brasovului, in apropierea contactului cu zona Montana, la altitudini cuprinse in jurul cotei altimetrice de 576.00m.

Formele de relief sunt reprezentate in aceasta zona de sesuri piemontane de acumulare pluvio – fluviala, cu suprafata slab inclinata dinspre Sud spre Nord. In succesiunea formatiunilor cuaternare ce alcatuiesc umplutura sedimentara a Depresiunii Brasovului, spre suprafata terenului se afla un complex petrographic, dezvoltat predominant in facies dietritic (pietris si nisip), a carui grosime depaseste 60m.

Forajele executate pe amplasamentul in studio au pus in evidenta urmatoarea succesiune litologica.

Sub o patura de umpluturi eterogene, slab compactate, de 0.50-1.50m grosime, a fost intalnita o lentila de nisip argilos, cafeniu, aflat in stare consistenta, cu umiditate variabila.

• **Clima** din mun. Brasov are un specific temperat – continental, caracterizandu-se printr-o nota de tranzitie intre clima temperata de tip oceanic si cea temperata de tip continental: mai umeda si racoroasa in zonele de munte, cu precipitatiile relative reduse si temperaturi usor scazute in zonele mai joase.

Temperatura medie multianuala a aerului este de 7.6°C, temperatura maxima absoluta fiind de 37°C in luna august.

Umiditatea aerului are valori medii anuale de 75%.

Precipitatiile atmosferice au valori de 600 – 700 mm/an.

Vantul la sol are directii predominante dinspre Vest si Nord- Vest si viteze medii cuprinse intre 1.5 si 3.2 m/s.

Durata medie anuala a stratului de zapada: 70.8 zile la Brasov.

Adancimea maxima de inghet a terenului natural din zona perimetrului in studio, de care trebuie sa se tina seama la proiectarea fundatiilor, conform STAS 6054-85 este de 1.00m.

Din punct de vedere seismic amplasamentul studiat este incadrat in zona de macroseismicitate I=7 pe scara MSK conform SR 11100/1-93.

Din punct de vedere seismologic zona are o structura geologica relativ noua, formata din terenuri deformabile, de consolidare medie, valoarea de varf a acceleratiei pentru perimetrul dat este $a_g = 0.20g$, conform P100/2014, pentru cutremure avand mediu de recurenta $IMR = 225$ ani, valoarea perioadei de colt este: $T_c = 07s$, conform P100/2014. Perioada de control TB este de 0.32s, iar perioada de control TD a spectrului de raspuns este de 2.00s.

Incadrarea in zone de risc natural, zona perimetrului cercetat structura litologica si inclinatia a terenului nu sunt favorabile declansarii unor fenomene fizico – geologice.

• CIRCULATIA

Zona studiata este zona centrala a mun. Brasov, in aceasta zona existand mai multe obiective ce atrag un trafic important: Directia Fiscala, Brigada 2 Vanatorii de Munte, Filarmonica si diverse spatii comerciale.

In vederea studiului de trafic au fost evaluate conditiile specifice ale deplasarii vehiculelor si ale pietonilor in intersectii.

Zona studiata are ca vecinatati drumuri: strada N. Titulescu, Lucian Blaga, Dorobantilor si Karl Lehmann.

• SITUATIA JURIDICA

Zona studiata in prezent cuprinde terenuri apartinand de domeniului public, ale Primariei mun. Brasov, terenuri apartinand de domeniu privat al statului, si majoritar – terenurii domeniu privat al persoanelor fizice - juridice. Terenurile care fac obiectivul studiului se afla in proprietate privata a beneficiarilor: nume client

In momentul actual terenurile sunt ocupate de mai multe constructii, datorita amplasamentului in zona centrala a mun. Brasov diversitatea morfo – functionala este ridicata.

• ECHIPAREA EDILITARA

Zona beneficiaza de retele edilitare.

II.1 Prezentarea investitiei propuse

Prezenta documentatie trateaza analiza oportunitatii modificarii "PUZ CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL TIP MALL, BLOCURI, SEDII FIRME, HOTEL, PENSIUNE", aprobat cu HCL nr. 822 / 2010 prin **MODIFICARE P.U.Z. APROBAT CU HCL NR. 822/2010**, reglementarea specifică a parcelelor cu suprafata de 62552,00 mp, amplasate în intravilanul municipiului Brasov.

Limita zonei propuse a se studia conform certificatelor de urbansim emis de Primaria Mun. Brasov este:

- la Nord - str. Nicolae Titulescu, unitatea militara si Filarmonica
- la Sud - str. Karl Lehmann si o zona rezidentiala si canalul Timis
- la Est - str. Dorobantilor, zona rezidentiala si servicii
- la Vest - zona locuinte

• VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Executarea obiectivului va avea un impact minim asupra mediului. Indicatorii urbansitici propusi vor respecta cadrul legislativ și normativele în vigoare. Funcțiunea propusă nu presupune procese tehnologice poluante fonic, particule, deversări de substanțe chimie, contaminări ale solului, apei sau aerului. Totusi noile constructii ce se vor realiza trebuie sa se inscrie in sit, atat prin volum cat si prin realizarea arhitecturala. Suprafetele spatiilor plantate si a aliniamentelor cu rol de protectie se vor stabili in functie de categoria constructiilor, dar marimea lor trebuie sa se conformeze regulilor din HG525/1996.

Se vor respecta distanțele de protecție față de canalul Timis de 2 m conform Legea Apelor nr. 107/1996 cu completările ulterioare, privind amplasarea și dimensiunile zonelor de protecție în lungul canalelor de derivatie și debite.

II.2 Indicatori propusi

În conformitate cu PUG și RLU al mun. Brasov parcelele care urmează a fi reglementate fac parte din CA2 – subzona centrelor în curs de constituire – în care regulamentul urmărește încurajarea intervențiilor menite să contribuie la conferirea acestor subzone statutul de zone centrale reprezentative.

În cazul operațiilor urbanistice importante ca volum de construcții și complexitate a lucrărilor de infrastructură tehnică, în cazul inițierii dezvoltării unor subzone funcționale complexe (de tip M3c, CA2) pe terenuri destructurate sau în noile extinderi, prezentul Regulament poate fi detaliat și adaptat prin regulamente aferente unor PUZ-uri elaborate și aprobate conform legii. În aceeași situație se înscriu și amplasamentele pentru care au fost propuse construcții accentuate înalte sau areale de accentuate înalte.

CA - CENTRE DE POLARIZARE - SUBZONE CENTRALE SITUATE ÎN AFARA LIMITELOR ZONEI PROTEJATE ȘI PERIMETRULUI CENTRAL, CARE GRUPEAZĂ FUNCȚIUNI COMPLEXE DE IMPORTANȚA LOCALĂ, MUNICIPALĂ ȘI SUPRAMUNICIPALĂ

CA2 - Centrele de polarizare se adresează atât sectorului privat cât și sectorului public. Prin amplasarea „subzonelor centrale în curs de constituire” se urmărește pe de o parte menținerea specificului, caracterului și atractivității centrului tradițional în care o „densificare” în țesutul urban actual nu ar putea avea urmări benefice și pe de altă parte introducerea în circuitul economic (pe piață) a unor suprafețe de teren, care, prin funcționarea lor actuală, sunt total subutilizate. În zonele respective există rezervele de teren care să permită dezvoltarea unor mall-uri urbane, a unor centre de afaceri dar și a unor spații destinate învățământului universitar, amplasării de spitale specializate, de parcuri publice și de locuințe.

Reglementarea specifică se va realiza respectând următorii indicatori și prescripții:

UTILIZĂRI ADMISE.

Se admit funcțiuni publice reprezentative de importanță supramunicipală, municipală și locală rezultate în urma procesului de modernizare și descentralizare, instituții de coordonare regionale, sedii ale unor organisme internaționale și zonale-europene, învățământ superior de tip urban, asistență socială, **servicii medicale**, străzi și piațete pietonale, plantații decorative, reclame, mobilier urban și elemente de artă decorativă

- se admit funcțiuni de interes general specifice centrelor orașelor mari;
- **sedii de companii și firme în construcții specializate pentru birouri;**
- servicii financiar-bancare și de asigurări;
- **servicii autonome avansate (manageriale, tehnice și profesionale);**
- servicii pentru cercetare-dezvoltare;
- servicii de formare-informare;
- biblioteci, mediateci;
- poșta și telecomunicații (releu infrastructură);
- edituri, centre media;
- activități asociative diverse;
- **hoteluri altele spații de recepție;**
- expoziții, galerii de artă;
- **servicii profesionale, colective și personale, servicii specializate pentru**

- comert si pentru functionarea zonei centrale, pentru intretinere, servicii pentru transporturi;**
- **restaurante, cofetarii, cafenele, baruri, terase;**
 - mall-uri urbane, centre comerciale, magazine cu plaza interioare, galerii comerciale, comert cu obiecte de arta;
 - casino, dancing; cinema- multiplex-uri, teatre;
 - **centre de recreere si sport in spatii acoperite si descoperite;**
 - **unitati de productie abstracta in domeniul de varf;**
 - **agentii diverse (imobiliare, de turism);**
 - sectii de politie si pompieri;
 - locuinte cu partiu special avand incluse spatii pentru profesii liberale; locuinte cu partiu normal;
 - **parcaje multietajate de descongestionare a circulatiei in zona centrala protejata;**

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se admit cladiri cu functiuni care nu permit accesul liber al publicului cu conditia ca la nivelul parterului si mezaninului frontul spre strada sa fie destinat unor spatii accesibile locuitorilor si turistilor - comert, expozitii, restaurante, recreere, servicii personale si colective etc.;
- se admit la parterul cladirilor cu front la domeniul public functiuni care nu permit accesul liber al publicului numai cu conditia ca acestea sa nu reprezinte mai mult de 30% din frontul strazilor si sa nu se grupeze mai mult de doua astfel de cladiri;
- se admit locuinte la nivelurile superioare ale cladirilor avand alte functiuni, de preferinta un partiu special adaptat zonei centrale de afaceri;
- se admite conversia in alte functiuni a locuintelor situate in cladiri existente cu conditia mentinerii unei ponderi a locuintelor de minim 30% din totalul ariei construite desfasurate pe parcela in cauza;
- intrucat realizarea investitiilor se va derula in timp se recomanda ca prin PUZ terenul ramas neafectat in prima etapa si pastrat in rezerva sa fie amenajat sumar ca un spatiu plantat accesibil locuitorilor, vegetatia importanta urmand sa faca parte din amenajarea definitiva a zonei;

UTILIZARI INTERZISE

- se interzice epuizarea rezervei de teren pentru zona centrala prin admiterea neselectiva a unor functiuni inferioare statutului acestei zone;
- sunt interzise urmatoarele tipuri de activitati si de lucrari:
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natura;
- depozitare en gros;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- benzinarii; statii de intretinere auto, spalatorii auto, vulcanizari;
- spalatorii chimice;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice
- constructii provizorii de orice natură;
- dispunerea pe fatade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile si a antenelor pentru telefonie mobilă;
- cu exceptia telecomunicatiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneti zăbreliți (tripozi uniti cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor dacă acestea nu au caracter tehnic;

- dispunerea de panouri de afisaj pe fatadele cladirilor, desfigurând arhitectura clădirilor si deteriorând finisajul acestora; dispunerea in intersectii de panouri luminoase pentru imagini in miscare (display-uri electronice);

S teren = 62552.00 mp
S construit existent = 27782.00mp
S construit desfasurat existent = 56777.32mp

POT existent = 44.41%
CUT existent = 0.91
Regim de inaltime maxim: S+P+3E+2M

CONFORM PUZ CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL TIP MALL, BLOCURI, SEDII FIRME, HOTEL, PENSIUNE, aprobat cu HCL nr. 822 / 2010

szM - Subzona mixta: servicii / comert / turism

POT propus = 40%
CUT propus = 3.5
Regim de inaltime maxim: 2S+P+M+14E

szM-1 Subzona mixta: servicii / comert / turism

POT propus = 40%
CUT propus = 3.5
Regim de inaltime maxim: 2S+P+4,6,8E

szM-2 Subzona mixta: servicii / comert / turism

POT propus = 40%
CUT propus = 3.5
Regim de inaltime maxim: 2S+P+4E

zIL Subzona locuinte colective

POT propus = 40%
CUT propus = 3.5
Regim de inaltime maxim: 2S+P+6E

szV Subzona spatiilor verzi si de recreere

TOTAL ZONA REGLEMENTATA 58644mp

Conform "MODIFICARE P.U.Z. APROBAT CU HCL NR. 822/2010", subzonele functionale propuse sunt urmatoarele:

Terenul este zonificat astfel:

- szM-1 Subzona mixta: birouri / servicii / comert / sanatate / mica industrie / CT
- szM-2 Subzona mixta: birouri / servicii / comert / turism
- szM-3 Subzona mixta: birouri / servicii / agreement / sport
- szV Subzona spatiilor verzi si de recreere
- zIC Subzona locuinte

INDICI URBANISTICI PROPUȘI ÎN ZONA REGLEMENTATĂ

szM-1 Subzona mixta: birouri / servicii / comerț / sanatare / mica industrie / CT (PARTIAL CLADIRI EXISTENTE)

POT maxim propus = 60%
CUT maxim propus = 3.0

Regim de înălțime minim
SC CARPATEX SA : P+2E la strada, P+E.
SC ATLANTA HOUSE SRL : P+2E
ITZHAK ROZIKA / RCTI : P+1E

Regim de înălțime maxim
SC CARPATEX SA : S+P+6
SC ATLANTA HOUSE SRL : P+3E
ITZHAK ROZIKA / RCTI : S+P+2E+M

Regim de înălțime maxim în metri
SC CARPATEX SA : la strada 17.5/18/22m, în incintă 31m.
SC ATLANTA HOUSE SRL : existent
ITZHAK ROZIKA / RCTI : existent

S spații verzi = 15%

szM-2 Subzona mixta: servicii / comerț / turism

POT propus = 50%
CUT propus = 3.0

Regim de înălțime minim
SC CARPATEX SA : P+3E
SC RESORT SRL : P+3E
SC TINO SRL : P+2E

Regim de înălțime maxim
SC CARPATEX SA : S+P+6
SC RESORT SRL : S+P+4E+2R
SC TINO SRL : S+P+4E+1R

Regim de înălțime maxim în metri
SC CARPATEX SA : 31m
SC RESORT SRL : 23m
SC TINO SRL : la strada 23m, în incintă 27m.

S spații verzi = 30%

szM-3 Subzona mixta: birouri / servicii / agrement / sport

POT propus = 40%
CUT propus = 1.2

Regim de inaltime minim: Parter
Regim de inaltime maxim: S+P+2E
Regim de inaltime maxim in metri: 15m

S spatii verzi = 30%

ZLC Subzona locuinte (CLADIRE EXISTENTA – INDICII EXISTENTI)

POT existent = 91.2%
CUT existent = 4.1

Regim de inaltime minim: P+1E
Regim de inaltime existent: S+P+3E+2M
Regim de inaltime maxim in metri: existent

szV - Subzona spatiilor verzi si de recreere

S spatii verzi = 0,00%

TOTAL ZONA REGLEMENTATA 62552 mp

Regimul de înălțime maxim propus se va stabili în funcție de necesitățile funcționale ale obiectivelor, relaționarea cu clădirile existente și imaginea de ansamblu și este detaliat pe zone și funcțiuni în Regulamentul Local de Urbanism. Se va respecta H.G.525 în ce privește corelarea distanței dintre clădiri cu înălțimea.

II.3 Modul de integrare a investitiei in zona

OPORTUNITATEA INVESTITIEI

- modificarea PUZ aprobat cu HCL nr.822/2010 ce nu a fost implementat
- modificarea PUZ aprobat cu HCL nr.822/2010 prin reducerea indicilor urbanistici: CUT de la 3.5 la 1.5, a regimului de inaltime de la max. P+14 la S+P+6, a numarului de masini si a numarului de utilizatori care vor accesa situl
- adaptare la specificul imobiliar actual: in partile limitrofe ale orasului se construieste intens in sectorul rezidential, zona aceasta fiind mai potrivita functiunilor de tip birouri, turism, servicii, sport, etc.
- caracterul zonei in care se va realiza investitia, diversitatea destinatiilor: birouri, servicii, turism, agrement, baza sportiva, invatamant, parcare, in corelare cu pozitia importanta in cadrul orasului.
- imbunatatirea accesului auto in zona prin noua solutie data prin studiu de circulatie.
- imbunatatirea traficului pietonal interior prin realizarea unor trasee ce traverseaza intregul sit.
- suplimentarea numarului de locuri de parcare prin realizarea de parcaje subterane in subsolul cladirilor noi propuse (hotel si birouri), parcaje supraterane la nivelul solului si realizarii unei parcare supraetajate cu >300 locuri.

- protejarea, conservarea si valorificarea patrimoniului construit (istoric si arhitectural) dar si natural ca deziderate ale dezvoltarii urbane durabile.
- conturarea si transpunerea unei viziuni de interventie care sa integreze atat masuri restrictive cat si masuri permissive, orientand dezvoltarea viitoare a zonei pe baza principiilor dezvoltarii durabile si intr-un echilibru cat mai bun intre necesitatea pastrarii specificului local si presiunea investitionala creata de dezvoltarea urbana actuala.
- acces usor la mijloacele de transport in comun.
- impact minim asupra cadrului natural – se va pastra o pondere importanta a spatiilor verzi, constructia se va realiza intr-un perimetru din intravilan, preponderent antropic.
- nu exista elemente de fauna sau de vegetatie protejate sau valoroase.

Din punct de vedere economic si social, investitia va avea un impact pozitiv asupra economiei locale datorita:

- crearii de locuri de munca – sectorul hotelier, servicii, birouri, mica industrie, sport, agrement, etc. cu impact asupra multor locuitori ai mun. Brasov
- taxe si impozite – cresterea veniturilor administratiei locale;
- stimularea turismului si serviciilor complementare
- polarizarea zonei – incurajarea activitatilor din sectorul tertiar
- incurajarea dezvoltarii economiei localitatii;

CIRCULAȚII

Accesul auto si pietonal catre constructii se va face din str. Lucian Blaga si str. Dorobantilor.

Profilele stradale sunt cele prezentate in plansa U-05 REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR.

În urma Studiului de circulație preliminar, faza PUZ, parte integrantă a prezentei documentații, s-au stabilit următoarele concluzii și recomandări privitoare la defășurarea circulației rutiere în zona studiată după realizarea investitiei:

- Semaforizarea intersecției dintre strazile Nicolae Titulescu si Dorobantilor. Pentru realizarea semaforizarii se vor desfiinta parcarile existente pe partea dreapta a strazii Nicolae Titulescu, pe o lungime de 50 m inainte si dupa intersecție, pentru a putea realiza o banda dedicata virajului la stanga de pe str. N. Titulescu spre str. Dorobantilor.

Diminuarea locurilor de parcare adiacente strazii va fi compensa cu crearea de noi locuri in incinta Carpatex;

- Modificarea circulației dins sens unic in dublu sens pe strada Lucian Blaga, pe tronsonul dintre str. Nicolae Titulescu si viitorul acces ce se va realiza pentru investitie. Acest lucru este necesar deoarece traficul ce va pleca din incinta Carpatex pe strada Lucian Blaga nu poate fi directionat catre strada Matei Basarab prin strada Lucian Blaga, deoarece aceasta are o parte carosabila foarte ingusta, ce nu permite preluarea traficului sport. Pentru cresterea fluentei in intersecția str. Nicolae Titulescu – strada Castanilor – strada Lucian Blaga, se propune semaforizarea acesteia, sincronizat cu semaforizarea de pe strada 15 Noiembrie.

- Mutarea trecerii de pietoni din intersecția str. Nicolae Titulescu –str. Castanilor de pe str. Nicolae Titulescu pe str. Lucian Blaga. Acest lucru ar duce la o fluiditate crescuta a traficului deoarece directia principala, dinspre str. Castanilor spre str. Nicolae Titulescu, nu va mai fi perturbata de traficul pietonal;

- Accesul de pe strada Karl Lehmann va atrage un numar mic de vehicule, deci pe aceasta strada nu vor fi probleme de capacitate a circulației. Pentru a asigura o siguranta a circulației corespunzatoare, se propune prelungirea sensului unic de pe strada Karl Lehmann pana la intersecția cu strada Traian Vuia si trotuare pe ambele parti a strazii.

Parcaje subterane in subsolul cladirilor: 182

Parcaje supraterane la nivelul solului: 269

Parcaje in parcare multietajata: 296

Total nr. parcar: 747

In conformitate cu prevederile Hotărârii Guvernului nr. 525/1996, se vor respecta urmatoarele:

5.1. – Constructii administrative

5.1.2. – Pentru constructiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulamentul la pct. 1.1.11–1.1.13 vor fi prevazute câte un loc de parcare pentru 10–30 salariatii plus un spor de 20% pentru invitati.

5.2. – Constructii financiar-bancare

5.2.1. – Pentru toate categoriile de constructii financiarbancare vor fi prevazute câte un loc de parcare la 20 de salariatii si un spor de 50% pentru clienti.

5.2.2. – În functie de destinatia cladirii si de amplasament, parcajele pentru salariatii pot fi organizate împreuna cu cele ale clientilor, adiacent drumului public.

5.3. – Constructii comerciale

5.3.1. – Pentru constructiile comerciale vor fi prevazute locuri de parcare pentru clienti, dupa cum urmeaza:

- un loc de parcare la 200 m² suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pâna la 400 m²;
- un loc de parcare la 100 m² suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 400–600 m²;
- un loc de parcare la 50 m² suprafata desfasurata a constructiei pentru complexuri comerciale de 600–2.000 m²;
- un loc de parcare la 40 m² suprafata desfasurata a constructiei pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m².

5.3.2. – Pentru restaurante va fi prevazut câte un loc de parcare la 5–10 locuri la masa.

5.3.3.– La acestea se vor adauga spatiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clientilor.

5.5. – Constructii culturale

5.5.1. – Pentru constructiile culturale vor fi prevazute locuri de parcare pentru vizitatori sau spectatori si personal, dupa cum urmeaza:

- pentru constructiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulamentul la pct. 1.5.1 si 1.5.2, câte un loc de parcare la 50 m² spatiu de expunere;
- pentru constructiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulamentul la pct. 1.5.3–1.5.12, un loc la 10–20 de locuri în sala.

5.6. – Constructii de învățământ

5.6.1. – Pentru toate categoriile de constructii de învățământ vor fi prevazute 3–4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.

5.7. – Constructii de sanatate

5.7.1. Pentru constructii de sanatate vor fi prevazute locuri de parcare dupa cum urmeaza:

- pentru cele cuprinse în anexa nr. 1 la regulamentul la pct. 1.7.1–1.7.7, câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%;
- pentru cele cuprinse în anexa nr. 1 la regulamentul la pct. 1.7.8–1.7.10, câte un loc de parcare la 10 persoane angajate.

5.7.2. – Parcajele pot fi amplasate diferentiat pentru personal, pacienti si vizitatori, caz în care cele pentru personal si pacienti vor fi amplasate adiacent drumului public.

5.8. – Constructii sportive

5.8.1. – Pentru toate categoriile de constructii si amenajari sportive vor fi prevazute locuri de parcare pentru personal, pentru public si pentru sportivi, în functie de capacitatea constructiei, dupa cum urmeaza:

- pentru constructii cuprinse în anexa nr. 1 la regulamentul la pct. 1.8.1, 1.8.3 si 1.8.4, un loc de parcare la 5–20 de locuri;
- pentru constructii cuprinse în anexa nr. 1 la regulamentul la pct. 1.8.2, 1.8.5–1.8.7, un loc de parcare la 30 de persoane.

5.9. – Constructii si amenajari de agrement

5.9.1. – Pentru toate categoriile de constructii si amenajari de agrement vor fi prevazute parcaje în functie de capacitatea constructiei, câte un loc de parcare pentru 10–30 de persoane.

5.9.2. – Pentru cluburi va fi prevazut câte un loc de parcare la 3–10 membri ai clubului.

5.10.– Constructii de turism

5.10.1. – Pentru toate categoriile de constructii de turism vor fi prevazute locuri de parcare, în functie de tipul de cladire si de categoria de confort, 1–4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

5.12. – Constructii industriale

Vor fi prevazute parcaje în functie de specificul activitatii, dupa cum urmeaza:

- activitati desfasurate pe o suprafata de 10–100 m², un loc de parcare la 25 m²;
- activitati desfasurate pe o suprafata de 100–1.000 m², un loc de parcare la 150 m²;
- activitati desfasurate pe o suprafata mai mare de 1.000 m², un loc de parcare la o suprafata de 100 m².

5.13. – Pentru constructii ce înglobeaza spatii cu diferite destinatii, pentru care exista norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevad un numar mai mare de locuri de parcare.

ECHIPAREA EDILITARA

Utilitatile pentru obiectivul propus se vor asigura dupa cum urmeaza:

• Alimentarea cu apă va fi asigurata din reseaua publica existenta in zona, **conform avizului obtinut de la Compania Apa Brasov nr. 2302 / 15.10.2018**

• Apele menajere si pluviale aferente zonei studiate vor fi evacuate in reseaua publica de canalizare existenta in str. Nicolae Titulescu, Dorobantilor si Castanilor. Evacuarea apelor se va realiza in sistem controlat, **conform avizului obtinut de la Compania Apa Brasov nr. 2302 / 15.10.2018**

Alimentarea cu energie electrică va fi realizata din retelele de electricitate si poturile de transformare existente in cadrul platformei SC CARPATEX SA. Cablurile de alimentare cu energie electrica destinata consumului particular vor fi introduse in subteran **conform avizului obtinut de la Societatea de Distributie a Energiei Electrice Transilvania Sud Brasov nr. 70101828800/2018.**

• Racordarea la gaz a constructiilor noi va fi realizata de la conducta existenta in cadrul platformei SC CARPATEX SA. Conducta PE Dn 90mm si bransamente de gaze naturale din PE Dn 125mm, redusa presiunea care alimenteaza societatea Carpatex.

• Racordarea la telefonie va fi realizata in reseau existenta in zona, iar retelele de telecomunicatii vor fi introduse in subteran. **conform avizului obtinut de la C.S. Telecom Romania nr. 1104/BV/2018**

- Se va realiza un bazin PSI subteran carosabil dotat cu statie de pompare aferenta care va asigura rezerva intangibila necesara protectiei impotriva incendiilor;

SPAȚII VERZI ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE CONSTRUCȚIEI

După finalizarea lucrărilor de construcție conform S.Z.V. + spatii verzi subzone functionale, terenul din jurul construcției va fi amenajat.

Se prevede realizarea unor amenajări exterioare cu rol de protecție și ambientare care vor cuprinde spatii verzi amenajate, plantarea de arbori ornamentali pe trotuare.

II.4 ANALIZA COSTURILOR INVESTITIEI

Costurile investiei vor fi suportate dupa cum urmeaza:

- cheltuieli privind investitia de baza, utilitati, bransamente, circulatii de incinta si toate amenajarile specifice complementare realizate pe parcelele care urmeaza a fi reglementate prin PUZ – fonduri proprii – persoane juridice si fizice;
- cheltuieli privind infrastructura rutiera aflate in domeniul public al municipiului Brasov – administratia locala.

Studii si avize

Se vor intocmi studii adiacente necesare sustinerii temei de proiectare si documentatii de avize solicitate in certificatul de urbanism.

Prezentului studiu se anexeaza propunerea de Regulament aferent PUZ.



Intocmit,
Arh. Sebastian Morar
S.C. ELSESTUDIO S.R.L.

