



tel: 0728860868; Carpatilor, nr. 44, corp C, ap. 23

MEMORIU GENERAL
INTOCMIRE PUZ-ZONA str. Carpatilor, str. Al. cel Bun, Calea
Bucuresti (generat de imobilul din
BRASOV, STR. CARPATILOR, NR. 9, CF 109545)

Beneficiar : CODRESCU IRINA

Nr. proiect: 14/2016

Faza de proiectare: P.U.Z.

Proiectanți: S.C. MGM URBAN PROIECT S.R.L.

Data: AUGUST 2016



tel: 0728860868; Carpatilor, nr. 44, corp C, ap. 23

1. INTRODUCERE

1.1. Date generale de recunoaștere a documentației

- Denumirea proiectului: **INTOCMIRE PUZ-ZONA str. Carpatilor, str. Al. cel Bun, Calea Bucuresti (generat de imobilul din BRASOV, STR. CARPATILOR, NR. 9, CF 109545)**
- Amplasament : Jud. Brașov, municipiul Brasov, str. Carpatilor, nr.9
S totală teren = 905.00 mp
- Beneficiar : CODRESCU IRINA
- Data elaborării : AUGUST 2016

1.2. Obiectul lucrării

Stabilirea indicilor urbanistici ce apartin zonei L3a, din care face parte terenul ce a initiat PUZ, si anume: POT=40%, cu marirea de CUT, cu 20%, de la 1.5 la 1.8, si regim de inaltime P+6.

Pentru terenul menționat mai sus, situat Brașov, în intravilanul localitatii, pe strada Carpatilor nr. 9, se propune întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal solicitat prin Certificatul de Urbanism nr. 1351/06.06.2018 eliberat de Primăria Municipiului Brasov, pentru a stabili reglementările conform cărora se va construi o cladire de locuinte colective P+6, cu spatii comerciale la parter.

Prezentul Plan Urbanistic Zonal constă în aprofundarea și rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată, rezultate din analiza situației existente și a disfuncționalităților.

Prin întocmirea documentației s-a urmărit realizarea următoarelor obiective:

- Organizarea arhitectural-urbanistică a zonei prin stabilirea amplasamentelor noii funcțiuni prevăzute a se realiza, precum și încadrarea lor într-o soluție de ansamblu;
- Organizarea circulației carosabile și pietonale;
- Completarea infrastructurii tehnico-edilitare.

Terenul care a generat PUZ-ul este situat între strazile:

- Strada Carpatilor la N-V
- Strada Calea Bucuresti la N-E
- Aleea de legatura între strazile Alexandru cel Bun si Calea Bucuresti la S-E

Consecințe economico sociale:

Prognozele investitorului se bazează pe faptul că proprietatea este gestionată și comercializată profesional, pe parcursul funcționării investiției propuse.

Principalele avantaje ale acestei investiții pentru comunitatea locală sunt :

- Crearea de locuri de muncă
- Crearea de locuinte cu un maxim de confort
- Taxe și impozite plătite către bugetul local
- Poziționare și accesibilitate foarte bune
- Proximitatea cu zone de recreere și cumpărături
- Acces ușor la mijloace de transport în comun

Categoriile de costuri:

Costurile prezentei investiții vor fi suportate de către beneficiari (investitori privați), în ceea ce privește infrastructura edilitară, rutieră, iluminatul, construirea clădirii, amenajarea și întreținerea spațiilor comune rezultate, a zonelor pietonale și carosabile private.



tel: 0728860868; Carpatilor, nr. 44, corp C, ap. 23

Necesitatea realizarii unei cladiri S+P+6, cu spatii comerciale la parter:

Localizarea proprietății reprezintă un atu important pentru atragerea populației, proprietatea beneficiază de o vizibilitate foarte bună fiind amplasată într-o poziție foarte bună din punct de vedere al localizării, cu acces facil către centrul Brașovului, către centura ocolitoare și către ieșirea spre București.

1.3 SURSE DOCUMENTARE

- certificatul de urbanism nr. 1351/06.06.2018
- regulamentul PUG al Municipiului Brașov, aprobat cu HCL 144/2011
- lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ-ul de față (studiul geotehnic, ridicarea topografică și avizele solicitate prin certificatul de urbanism nr. 1588 din 24.05.2016)

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Pe terenul studiat a funcționat un spațiu comercial cu funcțiunea de restaurant. La fața locului se regăsesc două clădiri care se vor demola.

Funcțiunile zonei conform PUG municipiul Brașov aprobat cu HCL nr. 144 / 2011 sunt:

Zona M3a-subzona mixta, aflată în afara zonei protejate, cu clădiri și înălțimi până la maxim P+6E, funcțiunea dominantă-locuire

-POT = 35%, cu posibilitatea acoperirii restului curții cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8 m.) până la POT maxim = 60%

-CUT = 2.9

Zona L3a-subzona locuințelor colective medii, cu P+3, P+4, formând ansambluri preponderent rezidențiale, în afara zonei protejate

-POT = 40%

-CUT = 1.5

2.2 INCADRAREA IN LOCALITATE

Zona în studiu este amplasată în intravilanul Brașovului, pe Carpatilor nr. 9, pe partea dreaptă în direcția de mers către Calea București.

Terenul în studiu are suprafața totală 19108.43mp (aria studiată a fost impusă de Primăria Brașov, conform certificatului de urbanism emis, din care o suprafață de 905.00 mp este proprietatea particulară a initiatorului PUZ, Codrescu Irina .

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Din punct de vedere al cadrului natural, amplasamentul are orientare N-E și N-V.

Cadru natural.

Terenul ce a inițiat PUZ, are o formă neregulată cu o suprafață totală de 905.00 mp .

Riscuri naturale.

Zona nu prezintă riscuri naturale (alunecări de teren, inundații, cutremure).

Terenul studiat nu impune probleme din punct de vedere geotehnic. Pentru construirea clădirii se vor respecta indicațiile studiului geotehnic atasat.

Industrie.

Emisiile poluante industriale nu se regăsesc în această zonă.



tel: 0728860868; Carpatilor, nr. 44, corp C, ap. 23

Monumente ale naturii.

In zona nu sunt monumente ale naturii.

2.4 CIRCULATIA

În cadrul zonei studiate, circulația principală se desfășoară în prezent pe Calea Bucuresti, strada Carpatilor din care se va si face accesul pietonal la viitoarea constructie si strada Alexandru cel Bun din care se va face accesul carosabil.

Numarul de locuri de parcare publice existente, pentru intreaga zona studiata, este de aproximativ 110.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

Terenul care este studiat in P.U.Z., conform certificatului de urbanism eliberat de catre Primaria Municipiului Brasov, este situat in intravilanul Brasovului si are o suprafata de 19108.43mp.

Ca vecinatati, străzile și trotuarele aferente fac parte din domeniul public, administrat de Primăria Municipiului Braşov. Terenurile din jurul locuințelor colective existente, sunt în proprietatea privată a primăriei.

Cladirile din zona analizată sunt în proprietatea privată a persoanelor fizice și/ sau juridice.

2.6 ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT-ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

Zona în studiu este amplasată în intravilanul Brasovului, pe Carpatilor nr. 9, pe partea dreapta în direcția de mers către Calea Bucuresti.

Terenul în studiu are suprafața totală 19108.43mp (aria studiata a fost impusa prin certificatul de urbanism, din care o suprafața de 905.00 mp este proprietatea particulară a initiatorului PUZ, Codrescu Irina .

Destinatia cladirilor existente este de locuinte colective cu spatii comerciale la parter.

Pe perimetrul studiat dar si in imediata vecinatate se gasesc blocuri de apartamente respectiv cladiri de birouri, cu regim de inaltime mare sau mediu (intre P+4 si P+10).

Pe terenul studiat, cladirea ce se va construi, nu va afecta de niciun fel fondul construit existent.

Vecinătăți:

- la Nord = spatiu pietonal si bloc de locuinte P+8;
- la Sud = strada Alexandru cel Bun si bloc de locuinte P+10;
- la Est = drum – strada Carpatilor;
- la Vest = spatiu pietonal si bloc de locuinte P+4.

DIFUNCTIONALITATI:

-lipsa zonelor verzi publice comunitare; exista un sigur loc de joaca amplasat langa zona de tomberoane

-poluare-noxe, mai ales la ore de varf

-in regulamentul PUG sunt trecute eronat date legat de regimul maxim de inaltime, atat pentru zona M3a cat si pentru zona L3a: pentru zona studiata, in M3a se regasesc si locuinte colective P+8, iar, in zona L3a, in imediata vecinatate a zonei studiate, se regasesc locuinte P+10

PUNCTE TARI:

-trama stradala cuprinde artere de circulatie ce fac parte din trama majora a orasului (strada Carpatilor si Calea Bucuresti)

-vecinatatea cu zone de locuinte medii si inalte (subzona de locuinte L3a, in care se regasesc blocuri de locuinte cu regim maxim P+10



tel: 0728860868; Carpatilor, nr. 44, corp C, ap. 23

CONCLUZII:

-interventia ce se poate face in zona este minimala. Nu se pot asigura spatii verzi comunitare in ansamblul studiat, fiind o zona de locuinte colective pentru care este necesar sa se asigure locuri de parcare;

Reglementari conform documentatiilor de urbanism deja elaborate:

INDICATORI CONFORM PUG BRASOV-HCL 144/2011

Zona M3a-subzona mixta, aflata in afara zonei protejate, cu cladiri si inaltimei pana la maxim P+6E, functiunea dominanta-locuire

-POT = 35%, cu posibilitatea acoperirii restului curtii cu cladiri cu maxim 2 niveluri (8 m.) pana la POT maxim= 60%

-CUT = 2.9

Zona L3a-subzona locuintelor colective medii, cu P+3, P+4, formand ansambluri preponderent rezidentiale, in afara zonei protejate

-POT = 40%

-CUT = 1.5

2.7 ECHIPAREA EDILITARA

Alimentarea cu apa ; canalizare

Conform avizului obtinut, pe strazile adiacente exista retele de apa si canalizare, iar cladirile existente pe terenul de 905.00mp, sunt racordate la acestea.

Distributie Gaze Naturale

Exista retele de gaze naturale pe strada Carpatilor si Alexandru cel Bun, iar cladirile existente pe terenul de 905.00mp, sunt racordate la acestea.

Retele de telefonie

Pe strada Alexandru cel Bun exista cabluri telefonice subterane, iar cladirile existente pe terenul de 905.00mp, sunt racordate la acestea.

Retele electrice

Exista retele electrice pe strazile adiacente, iar cladirile existente pe terenul de 905.00mp, sunt racordate la acestea.

2.8 PROBLEME DE MEDIU

Zona de studiu este construita, regasindu-se functiunea de locuire colectiva cu spatii comerciale l parter, iar terenul care a generat prezentul P.U.Z. are amenajate doua constructii ce au functionat ca spatiu comercial. In momentul de fata acestea sunt inchise.

- în partea N-E se află dealurile premontane-dealul Melcilor.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 CONCLUZII AE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Abordarea studiului acestei zone a fost precedată de studierea și actualizarea elementelor construite în ultimii ani în zonă. Intențiile de extindere a zonelor de locuire și funcțiilor complementare, au generat și pun în continuare problema asigurării unor accese carosabile și pietonale corespunzătoare. Unul din scopurile propuse ale documentației de față este și asigurarea suprafețelor de teren necesare realizării acestor accese, astfel încât acestea să permită un flux fluent al circulației carosabile și pietonale.



tel: 0728860868; Carpatilor, nr. 44, corp C, ap. 23

3.2 PREVEDERI ALE P.U.G.

INDICATORI CONFORM PUG BRASOV-HCL 144/2011

Zona M3a-subzona mixta, aflata in afara zonei protejate, cu cladiri si inaltimi pana la maxim P+6E, functiunea dominanta-locuire

-POT = 35%, cu posibilitatea acoperirii restului curtii cu cladiri cu maxim 2 niveluri (8 m.) pana la POT maxim= 60%

-CUT = 2.9

Zona L3a-subzona locuintelor colective medii, cu P+3, P+4, formand ansambluri preponderent rezidentiale, in afara zonei protejate

-POT = 40%

-CUT = 1.5

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Se propune realizarea unei cladiri de locuinte colective S+P+6, cu spatii comerciale la parter, cu obligativitatea rezervarii unei suprafete suficiente de spatii plantate (peste 30% din suprafata terenului studiat) , prin respectarea clara a procentului de ocupare al terenului:POT = 40% si prin marirea coeficientului de utilizare a terenului, de la 1.5 la CUT=1.8.

Conform amenajarii propuse in faza PUZ, pe terenul ce a initiat PUZ a rezultat o suprafata de zone verzi de 45.30%, acesta putand varia la urmatoarele faze de proiectare, dar nu va putea fi mai mic de 30%. Pe toata zona studiata, procentul de zone verzi este de 21.90%.

3.4 MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Accesul carosabil catre constructia ce se va proiecta pe terenul ce a initiat PUZ-ul, se va face din strada Alexandru cel Bun si prin drumul existent cu fundatura care se va extinde, propunandu-se un drum cu doua benzi de circulatie, lat de 6.00m, cu trotuare de 1.50m stanga/dreapta.

Parcaje

Se propune amenajarea de parcaje subterane,supraterane si la parter pentru imobilul propus, in care se vor amenaja 14 apartamente si spatii comerciale la parter.

In urma propunerii de arhitectura, la subsol si parter **se vor amenaja un numar de 29 locuri de parcare (2loc/apartament+ 1 locuri pentru comert, cu respectarea Hg525/96)**, ce se vor impartii astfel :

-14 locuri de parcare la subsol

-10 locuri de parcare la parter

-5 locuri de parcare la sol, in incinta proprietatii

3.5 ZONIFICARE FUNCTIONALA – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

In urma solicitarii beneficiarului , se propune, prin documentatia de fata, modificarea CUT-ului, pe terenul ce a initiat PUZ-ul, cu un procent de 20%. Terenul ce a initiat PUZ-ul face parte din zona L3a, pentru care indicatorii urbanistici existenti sunt:

- POT=40%

- CUT=1.5

- REGIM DE INALTIME P+4

PRIN PREZENTA DOCUMENTATIE REZULTA TREI ZONE FUNCTIONALE:

Zona M3a-subzona mixta, aflata in afara zonei protejate, cu cladiri si inaltimi pana la maxim P+8-10E, functiunea dominanta-locuire

-POT = 35%, cu posibilitatea acoperirii restului curtii cu cladiri cu maxim 2 niveluri (8 m.) pana la POT maxim= 60%



tel: 0728860868; Carpatilor, nr. 44, corp C, ap. 23

-CUT = 2.9

Zona L3a-subzona locuintelor colective medii, cu P+3, P+4, formand ansambluri preponderent rezidentiale, in afara zonei protejate

-POT = 40%

-CUT = 1.5

Zona L3a-1- subzona locuintelor colective medii cu spatii comerciale la parter, cu P+4, P+6, formand ansambluri preponderent rezidentiale, in afara zonei protejate:

- **POT=40%**
- **CUT=1.8**
- **REGIM DE INALTIME maxim P+6**
- **Hmax cornisa=21.00m**

CLADIREA PROPU SA SE VA AMENAJA ASTFEL:

- subsolul –se vor amenaja 14 locuri de parcare si boxe
- parterul – se va amenaja cu locuri de parcare deschise (10 locuri de parcare), spatii comerciale si casa scarii
- etajele vor contine apartamente de locuit (14 apartamente)
- in incinta proprietatii, se amenajeaza terenul cu 5 locuri de parcare, unloc de joaca, trotuare si spatii verzi amenajate

Suprafata de teren ce a initiat PUZ, cu suprafata de 905.00mp, va fi zonificata astfel:

- zona constructiei (Hmaxim=21.00m la cornisa)
- zona circulatiei auto si pietonale;
- zone verzi – amenajate si spatii de joaca pentru copii.

NOTA:

Pentru zonele L3s si M3a, se vor pastra indicatorii si regulamentul PUG, neexistand posibilitatea unor extinderi, fondul construit existent fiind unul bine definit.

Funcțiunea dominantă :

Aria studiată preponderent rezidențială de locuințe colective, cu dotările aferente (comerciale, servicii și medicale)

Pe terenul ce a initiat PUZ, la amplasarea cladirii se va tine cont de ORDINUL NR.119 DIN 04.02.2014 al MINISTERULUI SANATATII pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației. Astfel, conform avizului DSP a judetului Brasov, cu nr. 1696/25.09.2017, amplasamentele vor respecta normele igienico sanitareprivitoare la: separarea functiunilor, evitarea incompatibilitatii functionale in zonele destinate locuirii si a functiunilor complementare ale acestora, dotarile tehnico-edilitare, asigurarea spatiilor pentru gararea si parcarea autovehiculelor (locurile de parcare se vor amenaja la o distanta de minim 5.00m fata de cladirile ce au ferestre a incaperilor principale), amenajarea platformelor destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectiva a deseurilor menajere, asigurarea insoririi corespunzatoare atat pentru locuintele proiectate cat si pentru cele invecinate existente, respectarea parametrilor sanitari (suprafete minime ale incaperilor de locuit, inaltime, asigurarea iluminatului si a ventilatiei naturale).

Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului; Indicatori de ocupare ai terenului maximi admisi

Zona M3a-subzona mixta, aflata in afara zonei protejate, cu cladiri si inaltimei pana la maxim P+8-10E, functiunea dominanta-locuire

-POT = 35%, cu posibilitatea acoperirii restului curtii cu cladiri cu maxim 2 niveluri (8



tel: 0728860868; Carpatilor, nr. 44, corp C, ap. 23

m.) pana la POT maxim= 60%
-CUT = 2.9

Zona L3a-subzona locuintelor colective medii, cu P+3, P+4, formand ansambluri preponderent rezidentiale, in afara zonei protejate

-POT = 40%
-CUT = 1.5

Zona L3a-1- subzona locuintelor colective medii cu spatii comerciale la parter, cu P+4, P+6, formand ansambluri preponderent rezidentiale, in afara zonei protejate:

- POT=40%
- CUT=1.8

REGIMUL DE ALINIERE A CONSTRUCTIILOR, FATA DE STRAZILE PUBLICE SI VECINATATILE EXISTENTE

REGIMUL DE ALINIERE

Se va respecta regimul de aliniere din plansa de reglementari urbanistice, A03. Fata de cladirile din vecinatati, se va respecta distanta minima egala cu inaltimea cladirii propuse. Aceasta regula nu se aplica pentru vecinatatile ce au fatada fara ferestre spre cladirea nou propusa.

Se va putea construi pe aliniament sau retras fata de acesta, cu respectarea alinierii existente.

RETRAGERI FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE

ZONA M3A

Retrageri fata de limitele laterale:

-pentru constructii de locuinte, birouri, sedii de firma, cu regim de inaltime P+8-10E, distanta fata de limitele laterale va fi de minim. 10.00m. Autorizarea executarii de constructii noi va avea la baza o documentatie PUZ, care va cuprinde studiu de insorire.

Retrageri fata de limita posterioara:

Cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornise, dar nu mai putin de 10.00m pentru cladirile P+8-10.

ZONA L3A

Retrageri fata de limitele laterale:

Cladirile izolate vor avea fatade laterale si se vor retrage de la limitele parcelei la o distantă cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornisa clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren.

Retrageri fata de limita posterioara:

Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornisă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5.0 metri.

ZONA L3A-1

Retrageri fata de limitele laterale:

Cladirile izolate vor avea fatade laterale si se vor retrage de la limitele parcelei la o distantă cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornisa clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren.

Retrageri fata de limita posterioara:

Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornisă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5.0 metri.



tel: 0728860868; Carpatilor, nr. 44, corp C, ap. 23

BILANTURI TERITORIALE

BILANT TERITORIAL-pentru zona studiata

FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
TERENUL STUDIAT	19108.43	100.00	19108.43	100.00
LOCUINTE COLECTIVE cu SPATII COMERCIALE LA PARTER	7261.20	38.00	7623.20	39.90
CONSTRUCTII COMERCIALE "P"	160.00	0.84	0.00	0.00
CIRCULATII carosabile+pietonale	1729.23	9.05	1853.23	9.70
PLATFORME PARCAJE	5445.00	28.50	5445.00	28.50
ZONE VERZI	4513.00	23.61	4187.00	21.90

NOTA:

-LA CALCULUL BILANTULUI TERITORIAL NU AU FOST INCLUSE STRAZILE-CARPATILOR, CALEA BUCURESTI, ALEXANDRU CEL BUN

BILANT TERITORIAL-pentru terenul ce a initiat PUZ-ul

FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
TERENUL STUDIAT	905.00	100.00	905.00	100.00
LOCUINTE COLECTIVE cu SPATII COMERCIALE LA PARTER	0.00	0.00	362.00	40.00
CONSTRUCTII COMERCIALE "P"	160.00	17.67	0.00	0.00
CIRCULATII carosabile+pietonale	190.00	20.10	133.00	14.70
PLATFORME PARCAJE	0.00	0.00	0.00	0.00
ZONE VERZI	555.00	62.33	410.00	45.30

BILANTUL TERITORIAL ESTE CALCULAT PENTRU PROPUNEREA DE MOBILARE. MOBILAREA URBANISTICA PROPUSA ESTE STRICT CU TITLU DE PROPUNERE, URMAND CA LA FAZA D.T.A.C. SA SE STUDIEZE DIMENSIUNILE SI GABARITELE CONSTRUCTIEI VIITOARE, ACESTEA URMAND A SE INCADRA IN PREVEDERILE PREZENTULUI P.U.Z. REFERITOR LA P.O.T., C.U.T., REGIM DE INALTIME, PRECUM SI CA DISTANTE FATA DE LIMITELE DE PROPRIETATE.

REGIMUL DE INALTIME MAXIM ADMIS AL CLADIRILOR

ZONA M3A – regim maxim de inaltime P+8-10 (conform PUG), cu H max cornisa=33.00m

ZONA L3A – regim maxim de inaltime P+3-4 (conform PUG), cu H max cornisa=15.00m

ZONA L3A-1 regim maxim de inaltime P+6, cu H max cornisa=21.00m

RESTRICTII AERONAUTICE

Terenul studiat se afla in zona a IIIB de restrictii aeronautice, in care cota maxima admisa este de 660.m in sistem de coordonate stereo.



tel: 0728860868; Carpatilor, nr. 44, corp C, ap. 23

.Pe terenul de 905.00mp, se propune o cladire cu inaltimea maxima de 21.00m, pe un teren cu cota terenului amenajat egala cu 580.00m, rezultand o inaltime in coordonate stereo de 601.00m, incadrandu-ne in inaltimea maxima admisa de 660.00m, nefiind necesar astfel, avizul AACR.

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Alimentarea cu apa ; canalizare

Alimentarea cu apa se va realiza din reseaua centralizata de alimentare cu apa a Municipiului Brasov, in baza avizului favorabil emis de Compania Apa Brasov. Alimentarea se va realiza printr-un bransament cu conducta de polietilena de inalta densitate HDPE racordata la conducta de distributie OL Φ 200mm existenta in zona strazii Carpatilor. Bransamentul va fi amplasat intr-un camin de bransare amplasat in interiorul proprietatii.

Necesarul de apa nevoi igienico sanitare $Q_{zi\ max}=10.28\text{m}^3/\text{zi}$, $Q_{zi\ med}=9.35\text{m}^3/\text{zi}$, $Q_{or\ max}=0.85\text{m}^3/\text{h}$.

Apa pentru stingerea incendiilor : hidranti exteriori montati pe reseaua de distributie apa pentru interventie in caz de incendiu : $Q_{ie}=5.0\text{l/s}$.

Se vor respecta zonele de protectie fata de conductele principale de apa (3.00 m stanga/dreapta – conform plansei A05 atasata).

In acelasi timp s-a propus devierea unei conducte de apa OL200-pe cheltuiala beneficiarului.

Evacuarea apelor uzate menajere : apele uzate menajere vor fi colectate de o retea de canalizare realizata din conducte PVC-KG care se va racorda la colectorul de canalizare existent in zona strazii Carpatilor in baza avizului de principiu favorabil.

Volumele de apa uzata menajera evacuata vor fi de $V_{zi\ max\ ev}=8.240\text{m}^3/\text{zi}$, $V_{zi\ med\ ev}=7.480\text{m}^3/\text{zi}$.

Canalizare pluviala : apele pluviale se vor colecta printr-o retea de canalizare ape pluviale si vor fi colectate in colectorul de canalizare existent in zona strazii Carpatilor printr-un racord separat de canalizarea ape menajere.

Distributie Gaze Naturale

Exista retele de gaze naturale pe strada Carpatilor si Alexandru cel Bun si racord la acestea.

Rețele de telefonie

Pe strada Alexandru cel Bun exista cabluri telefonice subterane la care noul obiectiv se va putea racorda.

Rețele electrice

Exista retele electrice pe strazile adiacente si racord la acestea. Conform legislatiei in vigoare si conform studiului de alimentare cu energie electrica, se vor face mariri de putere astfel incat noul obiectiv sa functioneze in conditii optime.

3.7 PROTECTIA MEDIULUI

Pe intreg terenul studiat, se propune, de asemenea, realizarea unor spatii verzi amenajate si plantarea cu arbori ornamentali pe trotuare. In centrul incintei zonei studiate s-a amenajat de asemenea un spatiu de recreere cu loc de joaca pentru copii.

Suprafata totala a spatiilor verzi din terenul studiat este de 45.30%. Suprafata minima admisa de spatii verzi pentru acesta este de 30%.

Pentru intreaga zona studiată, procentajul existent de spatii verzi este de 20.04%, iar, in urma propunerii pe terenul ce a initiat PUZ, rezulta un procent de spatii verzi de 23.62%.

Principalele obiective ale Planului Urbanistic Zonal sunt:

- realizarea unei îmbinări armonioase și durabile a tuturor funcțiilor necesare unui centru urban modern, cu zone de locuințe, comerciale, facilități sociale, spații verzi;



tel: 0728860868; Carpatilor, nr. 44, corp C, ap. 23

- construirea cladirii P+6 se va realiza prin utilizarea celor mai bune tehnici de construire disponibile pentru protejarea sănătății populației și a calității mediului;
- creerea de noi locuri de muncă (în activitatea birourilor, a magazinelor, furnizarea utilităților, etc. dar și în activitățile desfășurate în perioada de construcție)
- stimularea activităților în aer liber prin realizarea de alei și drumuri pietonale și zone de agrement și de joacă pentru copii;
- Asigurarea necesarului de suprafețe de spații verzi, plantații peisagistice și de agrement – PUZ prevede asigurarea necesarului de spații verzi, în toate ipostazele acestuia: parcuri, scuaruri verzi, spații de joacă, plantații de aliniament ;
- Mărirea gradului de confort prin asigurarea unui management adecvat al deșeurilor;
- Se va respecta regulamentul de bune practici;
- Se vor folosi materiale de constructii astfel incat sa nu genereze insule de caldura.

Masurile, descrise mai sus, fac parte din strategia privind adaptarea la schibarile climatice ale Municipiului Brasov (Septembrie 2016).

3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Prin propunerea facuta, se vor ceda domeniului public, partile caroabile necesare modernizarii drumului de acces catre incinta proprietatii si catre subsolul cladirii, conform plansei « regim juridic – U05 ». Locurile de parcare, drumurile de incinta spatiile pietonale si zonele verzi ramanand proprietati private.

3.9 ZONE VERZI

ZONA M3A – minim 20%

ZONA L3A – minim 20%

ZONA L3A-1 - minim 30%

CONCLUZII

Prezentul P.U.Z. prin interventiile urbanistice propuse, dezvolta un ansamblu de LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE.PRESCOLAR. Planul Urbanistic Zonal s-a intocmit in conformitate cu P.U.G.-ul Municipiului Brasov si cu legislatia in vigoare:

- Legea 350/ 2001, republicata, Ordinul MLPAT nr. 21/ N/ 200, HG 525/ 96, republicata in 2016
- GM-010 / 2000, ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al P.U.Z.
- GM-007 / 2000, ghid privind elaborarea si aprobarea R.L.U.
- Codul civil
- Legea 50/91 republicata in 2016
- Legea 10/ 95 republicata in 2016
- Legea locuintei 114/96 republicata in 2017
- Legislatia in vigoare specifica fiecarei institutii implicate in aprobarea PUZ
- Ordinul 233/2016 pentru aplicarea normelor metodologice a legii 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism.

INTOCMIT,
urb. Gabriela Micioiu