

FOAIE DE PREZENTARE

Proiect nr.: **53/2021**

Denumirea proiectului: **INTOCMIRE PUZ: ZONA PRESTARI SERVICII, MICA INDUSTRIE, BIROURI, SPATIU CAZARE - LOCUINTE DE SERVICIU, STATIE INCARCARE AUTO ELECTRICA, SPALATORIE AUTO ECOLOGICA zona Triaj, str. Narciselor FN, Brasov, jud. Brasov**

Faza: **P.U.Z.**

Beneficiar: **SC MECODIS COMPANY SRL prin EFTINCA CRISTIAN
str. Vulturului nr. 15
Brasov, jud. Brasov**

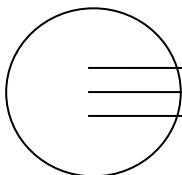
Obiectul: **Documentație pentru avizul de oportunitate**

Lista de semnături

Director: arh. Ungvari Didona

Şef proiect: arh. Ungvari Didona

Braşov, iulie 2021



BORDEROU

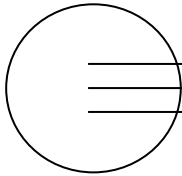
A. PIESE SCRISE

- Memoriu urbanism
- Extrase CF nr. 143844, 167208, 166685, 173566,
- 173567, 173561, 173562, 143846, 167478, 172669, 172669, 124457, 173459,
173551, 173552, 167466, 172026, 172027, 143816, 164334, 172008, 172009,
164171, 143843, 170947

B. PIESE DESENATE

- | | |
|---|-------|
| - Plan de încadrare în PUG | U-00 |
| - Plan de încadrare în zonă | U-00' |
| - Plan de situație – situație existentă conf. PUG | U-02 |
| - Plan reglementări urbanistice | U-03 |
| - Plan propunere mobilare | U-04 |

Întocmit,
Arh. Ungvari Didona



MEMORIU DE URBANISM

1. Date generale

- 1.1. Denumirea obiectivului de investiții: Intocmire PUZ: zona prestari servicii, mica industrie, birouri, spatiu cazare - locuinte de serviciu, statie incarcare auto electrica, spalatorie auto ecologica
- 1.2. Amplasament: str. Narciselor Fn, Brasov
Extrase CF nr. 143844, 167208, 166685, 173566, 173567, 173561, 173562, 143846, 167478, 172669, 172669, 124457, 173459, 173551, 173552, 167466, 172026, 172027, 143816, 164334, 172008, 172009, 164171, 143843, 170947
- 1.3. Beneficiar: SC MECODIS COMPANY SRL
- 1.4. Proiectant: GLOBAL PROIECT SRL Braşov

1.2.Obiectul lucrarii

Planul Urbanistic Zonal consta in aprofundarea si rezolvarea complexa a problemelor functionale, tehnice si estetice din zona studiata in corelatie cu cu zonele limitrofe, rezultate din analiza situatiei existente si a disfunctionalitatilor.

Zona reglementata se afla in intravilanul municipiului Brasov, in zona de est a orasului, intr-o zona in dezvoltare, avand destinatia conform PUG M2: subzona mixta situata in afara limitelor zonei protejate, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de pana la P+14-15 niveluri, cu accente înalte. Zona reglementata cuprinde urmatoarele parcele cu nr. CF: 143844, 167208, 166685, 173566, 173567, 173561, 173562, 143846, 167478, 172669, 172669, 124457, 173459, 173551, 173552, 167466, 172026, 172027, 143816, 164334, 172008, 172009, 164171, 143843, 170947.

Zona reglementata insumeaza o suprafata de 30 742 mp.

Zona reglementata se invecineaza:

- La N: parcela privata (cad 125801)
- La V: parcela privata (cad 143843)
- La S: parcela privata (cad 167446)
- La E: str. Narciselor (DE 590)

Beneficiarul investiției – Eftinca Cristian - este reprezentat al Mecodis Company SRL, Efect Advertising SRL, 7d Solutions SRL, Cool HR & Consulting SRL – societati care detin in proprietate parcelele studiate, impreuna cu dl Eftinca Cristian.

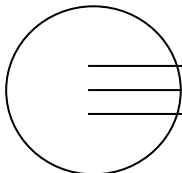
Zona reglementata cuprinde urmatoarele CF-uri:

Nr. Ctr.	Nr. Top /cad	Proprietar	Descriere CF	Suprafata teren
1.	143844	Mecodis Company SRL	Teren	253 mp
2.	167208	Mecodis Company SRL	Teren	780 mp
3.	166685	Efect Advertising SRL	Teren	985 mp
4.	173566	Burtan Roxana - Viviana	Teren	65 mp
5.	173567	Eftinca Cristian	Teren	638 mp
5.	173561	Burtan Roxana - Viviana	Teren	1441 mp
7.	173562	Eftinca Cristian	Teren	6253 mp
8.	143846	Cool HR&Consulting SRL	Teren	241 mp
9.	167478	Efect Advertising SRL	Cladiri si teren	1756 mp
10.	172669	Mecodis Company SRL	Teren	6440 mp
11.	124457	Eftinca Cristian	Teren	1600 mp
12.	173459	Playbike On SRL	Teren	2000 mp
13.	173551	Playbike On SRL	Teren	172 mp
14.	173552	Mecodis Company SRL	Teren	1663 mp
15.	167466	Mecodis Company SRL	Cladiri si teren	1662 mp
16.	172026	Cool HR&Consulting SRL	Teren	138 mp
17.	172027	Mecodis Company SRL	Teren	133 mp
18.	143816	Cool HR&Consulting SRL	Teren	1576 mp
19.	164334	Mecodis Company SRL	Teren	1273 mp
20.	172008	Cool HR&Consulting SRL	Teren	691 mp
21.	172009	Mecodis Company SRL	Teren	667 mp
22.	164171	Mecodis Company SRL	Teren	17 mp
23.	143843	Cool HR&Consulting SRL	Teren	30 mp
24.	170947	Mecodis Company SRL	Teren	268 mp
TOTAL				30742 mp

Circulatia principala in zona se desfasoara pe strada Narciselor, din care se face accesul la drumurile interioare, de incinta, a fiecărei parcele.

Prin intocmirea documentatiei PUZ s-a urmarit realizarea urmatoarelor obiective:

- organizarea arhitectural-urbanistica a zonei prin stabilirea amplasamentelor noilor obiective prevazute (hale prestari servicii, mica industrie, birouri, spatiu cazare - locuinte de serviciu, spalatorie auto ecologica, statie incarcare auto electrica) a se realiza in zona si incadrarea lor intr-o solutie de ansamblu;
- organizarea circulatiei carosabile si pietonale
- amenajari exterioare (alei auto si pietonale, zone verzi)
- se vor promova si încuraja acele lucrări si operațiuni urbanistice care contribuie la dezvoltarea armonioasa a zonei studiate, conform PUZ;
- se va respecta cu strictețe zonificarea teritoriului, tinand seama de funcțiunile stabilite
- se va urmări protejarea amplasamentelor destinate obiectivelor de utilitate publica;



- asigurarea condițiilor de echipare tehnico – edilitara, a acceselor carosabile, etc.
- respectarea aliniamentelor, regimului de inaltime, functiune
- amenajarea complexa funcțional - arhitecturala a spatiilor verzi si de protectie;

Surse de documentare – baza topografica

Anterior elaborarii prezentului studiu, s-au intocmit urmatoarele documentatii

- Baza topografica – planuri topografice la scara 1/1000;

Concomitent cu intocmirea documentatiei P.U.Z. s-au realizat planurile topografice si studiul geotehnic pentru zona studiata.

- Planul Urbanistic General al Municipiului Brasov, aprobat cu H.C.L. 144/2011, Regulamentul Local de Urbanism al Municipiului Brasov;

PLANIFICAREA INVESTITIILOR PROPUSE

Initiatorul lucrarii, dl Eftinca Cristian, reprezentat al Mecodis Company SRL, Efect Advertising SRL, 7d Solutions SRL, Cool HR & Consulting SRL, Playbike On SRL, Burtan Roxana Viviana, doreste realizarea se doreste construirea unor hale de pestari servicii, depozitare si mica industrie, in mai multe etape, cu regimul de inaltime max. P+2E , a unor corpuri de birouri (care sa cuprinda si spatii de cazare) cu regimul de inaltime max. P+4E, a unei spalatorii auto ecologice si a unei statii de incarcare electrica.

Investitia se doreste a se realiza in mai multe etape.

Precizam ca investitiile deja existente in zona reglementate au fost autorizate si initiate in baza PUZ: Construire hale depozitare si productie, zona Triaj Brasov, HCL 636/2013, PUZ a carui valabilitate a expirat.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

2.1. Incadrarea in localitate

Zona reglementata se afla in intravilanul municipiului Brasov, in zona de est a orasului, intr-o zona in dezvoltare, avand destinatia conform PUG M2: subzona mixta situata in afara limitelor zonei protejate, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de pana la P+14-15 niveluri, cu accente înalte. Zona reglementata cuprinde urmatoarele parcele cu nr. CF: 143844, 167208, 166685, 173566, 173567, 173561, 173562, 143846, 167478, 172669, 172669, 124457, 173459, 173551, 173552, 167466, 172026, 172027, 143816, 164334, 172008, 172009, 164171, 143843, 170947. Zona reglementata insumeaza o suprafata de 30 742 mp.

Zona reglementata se invecineaza:

- La N: parcela privata (cad 125801)
- La V: parcela privata (cad 143843)
- La S: parcela privata (cad 167446)
- La E: str. Narciselor (DE 590)

Zona propusa spre reglementare, este o zona cu potential de dezvoltare, avand destinatia conf. PUG de zona mixta M2.

2.2. Analiza situatiei existente

Terenurile propuse spre studiere au o suprafata cumulata de 32 348,00 mp, din care suprafata ocupata de terenuri agricole si terenuri cu categoria de folosinta curti constructii.

Aspectul arhitectural-urbanistic al zonei este partial conturat, fiind in prezent ocupat partial de unele constructii deja ce au fost autorizate, acestea fiind initiate in baza PUZ: Construire hale depozitare si productie, zona Triaj Brasov, HCL 636/2013, PUZ a carui valabilitate a expirat.

In prezent, in zona studiata se afla construite 3 hale, dupa cum urmeaza:

Nr. Ctr.	Nr. Top /cad	Proprietar	Descriere CF	Suprafata teren
1.	167478	Efect Advertising SRL	Cladiri si teren	1756 mp
2.	167466	Mecodis Company SRL	Cladiri si teren	1662 mp
3.	143816	Cool HR&Consulting SRL	Teren si cladire neintabulata	1576 mp

Halele existente au urmatoarea destinatie:

- Hala existenta pe teren cad. 167478 – hala productie publicitara
- Hala existenta pe teren cad. 167466 – hala confectii metalice, mecanica generala si corp birouri
- Hala existenta pe teren cad. 143816, neintabulata pana in prezent: hala depozitare temporara echipamente ce se inchiriaza pentru evenimente

In vecinatatea zonei studiate, la sud, se afla terenuri in proprietatea Parohiei Blumana X Brasov, pentru care exista zona de protectie (aferinta cimitirului), aceasta suprapunandu-se partial peste zona studiata. Totusi, datorita destinatiei terenurilor reglementate (zona prestari servicii, mica productie, etc), zona studiata nu intra sub incidenta protectiei aferente cimitirului.

Zonificarea functionala din vecinatate conform PUG este de M2 la N si S: subzona mixta situata in afara limitelor zonei protejate, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de pana la P+14-15 niveluri, cu accente înalte. La E de amplasamentul studiat, terenurile apartin zonei V8 (subzona padurilor si plantatiilor de protectie sanitara).

Zona studiata un prezinta risc de inundatii, alunecari de teren, risc la incendiu sau SEVESO.

2.2.1 Analiza geotehnica. - Cadrul natural

Perimetrul supus cercetarii este situat in intravilanul municipiului Brasov, jud. Brasov (conform CF – uri 143844, 167208, 166685, 173566,173567, 173561, 173562, 143846, 167478, 172669, 172669, 124457, 173459, 173551, 173552, 167466, 172026, 172027, 143816, 164334, 172008, 172009, 164171, 143843, 170947).

Studiul geotehnic are ca scop descrierea conditiilor geomorfologice si identificarea fenomenelor fizico-geologice privind stabilitatea zonei cercetate pentru obiectivul „INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL: „Zona prestari servicii, mica industrie, birouri,

spatiu cazare - locuinte de serviciu, statie incarcare auto electrica, spalatorie auto ecologica”

Zona studiata se incadreaza in zona seismica „D”, cu valoarea coeficientului $K_s = 0,20$ cu perioada de colt, $T_c = 0,7$ sec. In conformitate cu prevederile Normativului P 100 - 1 /2006.

2.2.2.Date geologice – geomorfologicele

Stratificarea terenului:

Zona amplasamentului in studiu se afla situata pe treapta mediana a depresiunii Brasov. Formele de relief pe aceasta treapta a depresiunii sunt reprezentate prin sesuri piemontane de acumulare fluvio-lacustru. Geologia formatiunilor sunt quaternare, alcatuite din strate detritice, iar in masa lor se gasesc la diferite nivele lentile de strate coezive.

Pe teren s-au executat doua sondaje geotehnice, in care s-au identificat urmatoarele:

- S1: - 0,00 – 1,00 m, umplutura din pietri, sol;
- 1,00 – 1,50 m, nisip mediu cu pietris marunt;
- 1,50 – 3,00 m, nisip fin indesar,*
- 3,00 – 3,70 m, nisip variat cu pietris variat
- S2:- 0,00 – 0,70 m, sol vegetal;
- 0,70 – 2,90 m, nisip fin indesar;
- 2,90 - 3,50 m, nisip variat cu pietris variat.

Date hidrologice:

Hidrologie

In sondaje nu s-a identificat apa subterana.

Adancimea de inghet

Conform STAS 6054-77 adancimea de inghet in zona cercetata este de -1,00 m de la nivelul terenului natural sau sistematizat.

Toate adancimile de fundare trebuie sa depaseasca aceasta cota, deoarece, datorita fenomenului de inghet-dezghet, terenul se degradeaza, micşorandu-si considerabil capacitatea portanta.

Zonarea seismica

Potrivit STAS 11100/1/1993 si normativului P100/92, in calculul seismic se va avea in vedere ca perimetrul studiat se incadreaza zona seismica D avand intensitatea seismica $I = 7$, $ag = 0.20 g$, coeficientul $k_s = 0.16$ si perioada de colt $T_c = 1.0$ cm/secunda.

Condiții de fundare

Tinand cont de conditiile naturale se trag concluziile:

- 1.Cota de fundare se va lua de la cota de -1,10 m C.T.N. in jos;
- 2.Fundarea se va face pe stratele de: nisip fin indesar. In zona vecina sunt: rampa de gunoi a orasului si cimitir de aceea exista zone de umplutura, se va evita fundarea pe umplutura;
3. Presiunea conventionala de calcul, conform NP112-04 Anexa A, pentru $B = 1,00$ m si $D_f = 2,00$ m este:

- p conv = 280 kPa;

4. Se pot executa fundatii cu subsol fara hidroizolatii speciale.

2.2.3. Caile de comunicatie

In ceea ce priveste trama stradala existenta, in zona se poate spune ca aceasta este putin dezvoltata. In prezent circulatia in interiorul zonei se desfasoara pe principala artera de circulatie str. Harmanului. Din aceasta se realizeaza acces pe str. Narciselor, strada cu 2 benzi de circulatie, propusa prin PUZ „Cartier de locuinte”- zona Timis - Triaj initiat de SC Orion Electrics SRL pentru largire la 4 benzi de circulatie.

Prin aceasta documentatie se mentine profilul strazii Narciselor (DE 590) aprobat prin PUZ „Cartier de locuinte”- zona Timis - Triaj si se propune modernizarea strazilor DE 295/6 si DE 595/6. Conform PUG si PUZ „Construire hala industriala, sediu firma si depozite” str. Narciselor nr. 50 initiat de SC Phoenix Imobiliare SRL se propune prelungirea drumului existent DE 588/2. Profilul propus al str. Narciselor este cel aprobat prin studiul de fezabilitate si anume: 2 m trotuar + 1 m zona verde + 10,50 carosabil + 1 m zona verde + 2 m trotuar. Regimul de aliniere propus pe latura de V a str. Narciselor este de 2 m de la trotuarul drumului modernizat, iar pe partea de E este de 5 m de la limita trotuarului drumului modernizat.

Drumul de exploatare DE 295/6 se doreste a se moderniza si continua pana la intersectia cu drumul modernizat DE 595/6. Acesta va avea profilul urmator: carosabil 14,00 m (2 benzi pe sens) si trotuare de 2,50 m de o parte si de alta a carosabilului.

Se vor asigura accese pentru interventii in caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

Singura strada care beneficiaza de transport in comun este str. Harmanului.

Prin acest PUZ nu se propun drumuri noi. Se mentin profilurile drumurilor adiacente existente.

2.2.4. Analiza fondului construit

A.Destinatia cladirilor

Zona studiata este in mare parte libera de constructii, cu exceptia a 3 constructii autorizate si intabulate partial. Zona are destinatia conform PUG de zona mixta M2.

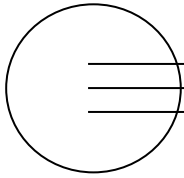
Raportul spatiu liber – spatiu construit este net in favoarea spatiului liber. Zona, beneficiind de o suprafata foarte mare de teren liber de constructii, ofera astfel un suport pentru dezvoltare urbana, pentru extinderea orasului in partea de est. Aceasta dezvoltare urbana are rolul de a imbunatati caracterul actual nedefinit al acestei zone transformand-o intr-un cartier urban al Brasovului.

B.Structura si starea cladirilor

In momentul de fata calitatea fondul construit existent este medie spre buna (vecinatati: reprezentanta auto Opel, SC Orion Rent Imobiliare SRL, imobil pentru locuinte colective, etc).

C. Disfunctionalitati

Din analiza situatiei existente in zona studiata reies urmatoarele disfunctionalitati care vor trebui solutionate in prezentul proiect:



- zona, terenul nu este exploatat din punct de vedere urbanistic, el fiind in prezent neutilizat.

- Strazile existente nu corespund din punct de vedere tehnic cerintelor de dezvoltare ale zonei.

- Echiparea tehnico-edilitara este insuficienta;

2. 3. Echiparea edilitara

3.1. Alimentarea cu apa. Canalizare

Conform aviz Compania Apa Brasov, nr. 1076/18.05.2023, alimentarea cu apa potabila se va face din reseaua de distributie HDPE De 250 mm existenta pe str. Narciselor. O parte din constructiile existente au asigurată alimentarea cu apă din reseaua stradala municipala (reprezentanta auto Opel, SC Orion Rent Imobiliare SRL).

Evacuarea apelor uzate menajere se poate realiza in colectorul de canalizare PVC De 315 mm existent pe str. Narciselor.

Reteaua de canalizare menajera existenta in zona nu are capacitatea de a prelua debite de ape pluviale.

Conform avizului de apa-canal, se prevede dezvoltarea retelei existente, prin extinderea acesteia.

Conform avizului SGA nr. 171 din 04.10.2023, apele pluviale conventional curate provenite de pe acoperisurile constructiilor vor fi colectate prin jgheaburi, burlane si conducte si se vor descarca liber la nivelul solului.

Apele pluviale impurificate provenite de pe caile de circulatii si parcare vor fi colectate prin guri de scurgere, trecute printr-un separator de nisip si hidrocarburi petroliere si descarcate intr-un bazin de retentie. Apa din acest bazin va fi folosita pentru udarea spatiilor verzi.

Terenul nu se afla in zona inundabila.

3.2. Instalatii termice – gaze naturale

Conform avizului de gaz nr. 30563/318729807/17.05.2023 Distrigaz Sud Retele are in derulare un program amplu de modificare a regimului de presiune in toate sistemele de distributie gaze naturale, drept pentru care, constructiile si/ sau instalatiile subterane propuse, se vor amplasa/ poza la o distanta de siguranta minima admisa pentru regimul de presiune medie.

Pe strada Narciselor va fi realizata conducta MP de PE.

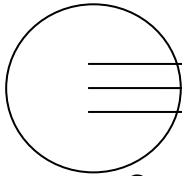
Se va respecta distanta minima de la conducta de gaze naturale din PE, conform prevederilor NTPEE aprobate prin ordinul ANRE 89/2018, tabel 1 si 2.

3.3. Alimentarea cu energie electrica

Zona este strabatuta de linii electrice LES 20 kv cat si de LEA 110 kv (LEA 110kv – Brasov Tracorul 1, Brasov – Tractorul 2, Brasov – CET, Brasov – IUS), in zona existand si un post de transformare. Pentru alimentarea cu energie electrica se vor respecta reglementarile stabilite prin studiu de solutie realizat de catre o firma acreditata.

Zona de protectie aferenta liniei LEA 110 Kv este de 18,5 m de o parte si de alta aliniei de inalta tensiune.

3.4. Retele telefonice



Conform avizului de telefonie, emis de SC Orange Romania Communications SA nr. 350BV din 18.05.2023, de-a lungul str. Narciselor exista instalatii telefonice subterane.

2.4. Necesitati si optiuni

In urma consultarilor directe ale beneficiarului cu autoritatile locale s-a stabilit ca pe terenul studiat sa se construiasca imobile pentru prestari servicii, depozitare si mica productie, cat si sedii pentru birouri cu spatii de cazare, spalatorie auto ecologica si statie incarcare electrica.

3. STABILIREA MODULUI DE ORGANIZARE ARHITECTURAL-URBANISTICA; CATEGORII DE INTERVENTII; REGLEMENTARI

3.1. Elemente de tema

Prin intocmirea documentatiei PUZ s-a urmarit realizarea urmatoarelor obiective:

- organizarea arhitectural-urbanistica a zonei prin stabilirea amplasamentelor noilor obiective prevazute (hale prestari servicii, mica industrie, birouri, spatiu cazare - locuinte de serviciu, spalatorie auto ecologica, statie incarcare auto electrica) a se realiza in zona si incadrarea lor intr- o solutie de ansamblu;

- organizarea circulatiei carosabile si pietonale
- amenajari exterioare (alei auto si pietonale, zone verzi)

Se propune urmatoare zonificare functionala:

ZPS - ZONA PRESTARI SERVICII, MICA INDUSTRIE, BIROURI, SPATIU CAZARE - LOCUINTE DE SERVICIU, SPALATORIE AUTO ECOLOGICA, STATIE INCARCARE AUTO ELECTRICA
CU INALTIMI DE MAX. P+4

Constructii max. P+2E

POT maxim = 60%

CUT maxim = 1,8

Constructii P+2E - 4E - POT 35% pentru proiectia la sol a constructiei inalte cu posibilitatea extinderii parterului, mezaninului si etajului 1 pana la

POT maxim = 60%

CUT maxim = 4,2

H max = 20 m

3.2. Descrierea soluţiei de organizare arhitectural – urbanistica

Criteriile principale de organizare arhitectural-urbanistica au fost următoarele:

- stabilirea de reglementari specifice zonei destinate locuirii colective si dotarilor complementare
- stabilirea de reglementari privind circulatia, parcarile si spatiile verzi
- stabilirea indicilor urbanistici de utilizare si ocupare a terenului conform HG 525/1996
- stabilirea de reglementari urbanistice in vederea autorizarii directe fara intocmire PUD

BILANT TERITORIAL AFERENT SITUATIE EXISTENTA PE AMPLASAMENT SI MOBILARE PROPUSA			EXISTENT conf. POT, CUT max		PROPUS conf. POT, CUT max		
			SUPRAFETE	PROCENTE	SUPRAFETE	PROCENTE	
ZONE FUNCTIONALE			mp	%	mp	%	
M2	Subzona mixta situata in afara zonei protejate, cu cladiri avand caracter continuu sau discontinuu si inaltime max. P+14E niveluri cu accente inalte Constructii P+8E-10E - POT 35% pentru proiectia la sol a constructiei inalte cu posibilitatea extinderii parterului, mezaninului si etajului 1 pana la POT maxim = 60% CUT maxim = 4,2 Constructii accent inalt P+14E-15E - POT 20% pentru proiectia la sol a constructiei inalte cu posibilitatea extinderii parterului, mezaninului si etajului 1 pana la POT maxim = 60% CUT maxim = 4,4	constructii	3 722,00	12,10	-	-	
		parcari, circulatii de incinta	2 703,00	8,80	-	-	
		spatii verzi amenajate/ neamenajate	24 317,00	79,10	-	-	
		TOTAL PARTIAL	30 742,00	100	-	-	
ZPS	ZPS - ZONA PRESTARI SERVICII, MICA INDUSTRIE, BIROURI, SPATIU CAZARE - LOCUINTE DE SERVICIU, STATIE INCARCARE AUTO ELECTRICA CU INALTIMI DE MAX. P+4 Constructii max. P+2E POT maxim = 60% CUT maxim = 1,8 Constructii P+2E - 4E - POT 35% pentru proiectia la sol a constructiei inalte cu posibilitatea extinderii parterului, mezaninului si etajului 1 pana la POT maxim = 60% CUT maxim = 4,2	constructii	-	-	11 225,00	37,34	
		parcari, circulatii de incinta	-	-	8 345,00	27,76	
		spatii verzi	-	-	10 492,00	34,90	
		TOTAL PARTIAL	-	-	30 062,00	97,78	
Zc	ZC - Circulatii auto si pietonale publice	TOTAL PARTIAL	-	-	680,00	2,22	
TOTAL ZONA STUDIATA			TOTAL	30 742,00	100	30 742,00	100

BILANT TERITORIAL AFERENT POT SI CUT max.			EXISTENT conf. POT, CUT max		PROPUS conf. POT, CUT max		
			SUPRAFETE	PROCENTE	SUPRAFETE	PROCENTE	
ZONE FUNCTIONALE			mp	%	mp	%	
M2	Subzona mixta situata in afara zonei protejate, cu cladiri avand caracter continuu sau discontinuu si inaltime max. P+14E niveluri cu accente inalte Constructii P+8E-10E - POT 35% pentru proiectia la sol a constructiei inalte cu posibilitatea extinderii parterului, mezaninului si etajului 1 pana la POT maxim = 60% CUT maxim = 4,2 Constructii accent inalt P+14E-15E - POT 20% pentru proiectia la sol a constructiei inalte cu posibilitatea extinderii parterului, mezaninului si etajului 1 pana la POT maxim = 60% CUT maxim = 4,4	zona construita	18 445,20	60	-	-	
		parcari, circulatii	6 148,40	20	-	-	
		spatii verzi	6 148,40	20	-	-	
		TOTAL PARTIAL	30 742,00	100	-	-	
ZPS	ZPS - ZONA PRESTARI SERVICII, MICA INDUSTRIE, BIROURI, SPATIU CAZARE - LOCUINTE DE SERVICIU, STATIE INCARCARE AUTO ELECTRICA CU INALTIMI DE MAX. P+4 Constructii max. P+2E POT maxim = 60% CUT maxim = 1,8 Constructii P+2E - 4E - POT 35% pentru proiectia la sol a constructiei inalte cu posibilitatea extinderii parterului, mezaninului si etajului 1 pana la POT maxim = 60% CUT maxim = 4,2	zona construita	-	-	18 037,20	60	
		parcari, circulatii	-	-	6 012,40	20	
		spatii verzi	-	-	6 012,40	20	
		TOTAL PARTIAL	-	-	30 062,00	97,78	
Zc	ZC - Circulatii auto si pietonale publice	TOTAL PARTIAL	-	-	680,00	2,22	
TOTAL ZONA STUDIATA			TOTAL	30 742,00	100	30 742,00	100

3.3 PREVEDERI ALE PUG

Conform Planul Urbanistic General al Municipiului Brasov, aprobat cu H.C.L. 144 / 2011, Regulamentul Local de Urbanism al Municipiului Brasov, zona studiata are destinatia conform PUG M2: subzona mixta situata in afara limitelor zonei protejate, cu cladiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de pana la P+14-15 niveluri, cu accente înalte.

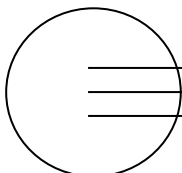
In prezent zona studiata prezinta urmatoarele reglementari din punct de vedere urbanistic.

ZONIFICAREA FUNCTIONALA EXISTENTA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI – ZONA M2: subzona mixta situata in afara limitelor zonei protejate, cu cladiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de pana la P+14-15 niveluri, cu accente înalte

Zona M2 cuprinde:

Utilizari admise, in constructii cu regim de inaltime medie si mare:

- institutii, servicii si echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector si de cartier;



- locuinte cu partiu obisnuit; locuinte cu partiu -ul dedicat activitatilor de comert/ servicii;
- locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii liberale.
- lacasuri de cult;
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- servicii financiar -bancare;
- asistenta juridica- cabinete avocatura, cabinete notariale
- asistenta medicala furnizata privat- *cabinete medicale*;
- servicii sociale, colective si personale;
- sedii ale unor organizatii politice, profesionale, etc.;
- constructii pentru invatamant: gradinite amenajate la parterul constructiei, scoli profesionale, scoli postliceale, operate public/ privat;
- *comert cu amanuntul*;
- *mini-market-uri, super market-uri la nivelurile inferioare ale constructiilor*;
- hoteluri, pensiuni, dotari pentru sport si turism, agentii de turism;
- restaurante, baruri, cofetarii, cafenele, etc.;
- sport si recreere in spatii acoperite;
- parcaje la sol si multietajate;
- spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spatii plantate - scuaruri, gradina de cartier;

Utilizari interzise:

- sunt interzise urmatoarele tipuri de activitati si de lucrari: - depozitare en gros
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natura, cu exceptia celor pentru organizare de santier pe durata existentei santierului si a firmelor si panourilor publicitare independente sau adosate constructiilor, dar numai in conditiile aprobarii acestora in Comisia tehnica de amenajarea teritoriului si urbanism
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati 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;
- statii de intretinere auto, spalatorii auto, vulcanizari;
- spalatorii chimice;
- platforme de precolectare 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;
- dispunerea in intersectii de panouri luminoase pentru imagini in miscare (disply-uri electronice);



Amplasarea constructiilor pe parcela

- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu jumatate din inaltimea la cornise a celei mai inalte dintre ele.

- distanta se poate reduce la $\frac{1}{4}$ **din inaltime**, dar nu mai putin de:

3,0 m pentru **P+2E – 3E**,

5,0 m pentru **P+4E-6E**;

8,0 m pentru **P+8E-10E**;

numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminarea unor incaperi fie de locuit, fie pentru alte activitati ce necesita lumina naturala

Amplasarea constructiilor fata de aliniament

- în cazul străzilor in curs de constituire cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim:

5.00 metri pentru constructii cu regimul maxim de inaltime **P+2E-3E**;

6,00 metri pentru constructii cu regimul maxim de inaltime **P+4E-6E**;

10,00 metri minim pentru constructii cu regimul de inaltime **mai mare de P+6E**

sau **accente inalte**; se recomanda ca amplasarea constructiilor **accente inalte** sa fie studiata prin **PUZ** ce va fi supus aprobarii in conditiile legii;

Amplasarea constructiilor fata de limitele laterala si posterioara

- in cazul retragerii de la limita laterala de proprietate aceasta va fi de min. 3,0 m.pentru **P+2 niveluri** (atunci cand sunt orientate ferestre de la incaperi principale) si **P+3 niveluri** (atunci cand sunt orientate ferestre de la dependinte).

- pentru constructii de **locuinte, birouri, sedii de firma** cu regim de inaltime **P+4E-6E**, cuplate la un calcan sau dispuse in regim izolat retragerea de la limita/limitele laterale de proprietate va fi de minimum **6 metri**. In cazul in care se va solicita o retragere de la limitele laterale mai mica decat cea minim permisa prin prezentul regulament, autorizarea executarii constructiilor va avea la baza o documentatie de urbanism, PUD, care va cuprinde studiu de insorire;

- pentru constructii de **locuinte, birouri, sedii de firma** cu regim de inaltime **P+8E-10E**, cuplate la un calcan sau dispuse in regim izolat retragerea de la limita/limitele laterale de proprietate va fi de minimum **10 metri**. Autorizarea executarii constructiilor va avea la baza o documentatie de urbanism, PUZ, care va cuprinde studiu de insorire;

- pentru constructii de **locuinte, birouri, sedii de firma**, cu regim de inaltime **P+14E-15E** sau **accenta inalte**, cuplate la un calcan sau dispuse in regim izolat retragerea de la limita/limitele laterale de proprietate va fi de minimum **20 metri**. Autorizarea amplasarii acestor constructii va avea la baza o documentatie de urbanism, **PUZ**, care va cuprinde si studiu de insorire;

- pentru **constructii de mica productie, depozitare, servicii, mini-market** dispuse in regim izolat, retragerea de la limitele laterale de proprietate va fi de minimum **5,0 metri**.



Regimul de inaltime

Constructii P+8E-10E - POT 35% pentru proiectia la sol a constructiei inalte cu posibilitatea extinderii parterului, mezaninului si etajului 1 pana la

POT maxim = 60%

CUT maxim = 4,2

Constructii accent inalt P+14E-15E - POT 20% pentru proiectia la sol a constructiei inalte cu posibilitatea extinderii parterului, mezaninului si etajului 1 pana la

POT maxim = 60%

CUT maxim = 4,4

ZONIFICAREA FUNCTIONALA PROPUASA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Prin PUZ se doreste stabilirea destinatiei a subzonei mixte:

ZPS - ZONA PRESTARI SERVICII, MICA INDUSTRIE, BIROURI, SPATIU

CAZARE - LOCUINTE DE SERVICIU, STATIE INCARCARE AUTO ELECTRICA

CU INALTIMI DE MAX. P+4

Utilizari admise, in constructii cu regim de inaltime mic si mediu:

- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- showroom-uri
- depozitare
- mica productie nepoluanta
- spatii cazare si locuinte de serviciu aferente cladirilor de pprestari servicii si mica industrie
- statie de incarcare auto electrica
- spalatorie auto ecologica
- sport si recreere in spatii acoperite;
- parcaje la sol si multietajate;
- spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spatii plantate - scuaruri, gradina de cartier;

Utilizari interzise:

- activitati productive poluante sau cu risc tehnologic
- constructia de locuinte si anexe gospodaresti
- constructii agrozootehnice
- platforme de precolectare a deseurilor urbane care sa degradeze solul si peisajul
- *constructii* provizorii de orice natura, cu exceptia celor pt. organizare de santier pe durata existentei santierului

Amplasarea constructiilor pe parcela

- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu **1/2** inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele.

- distanta se poate reduce la **3 m**, daca cladirile nu prezinta ferestre catre camere locuibile

Amplasarea constructiilor fata de aliniament

Regimul de aliniere propus pe latura de V a str. Narciselor este de 2 m de la trotuarul drumului modernizat, iar pe partea de E este de 5 m de la limita trotuarului drumului modernizat. Regimul de aliniere propus fata de limita drumului DE 295/6 este de 5,00 m, drumuri propuse spre modernizare.

Amplasarea constructiilor fata de limitele laterala si posterioara

Cladirile se vor amplasa retrase fata de limitele laterale si respectand minim 0,60 m in cazul fatadelor fara goluri pentru ferestre/usi si 2,00 m in cazul fatadelor care prezinta goluri pentru ferestre/usi.

Regimul de inaltime

Constructii max. P+2E

POT maxim = 60%

CUT maxim = 1,8

Constructii P+2E - 4E - POT 35% pentru proiectia la sol a constructiei inalte cu posibilitatea extinderii parterului, mezaninului si etajului 1 pana la

POT maxim = 60%

CUT maxim = 4,2

H max = 20 m

3.4. Organizarea circulaţiei carosabile si pietonale

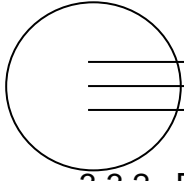
In cadrul prezentului P.U.Z. s-au analizat si problemele de drumuri si sistematizare verticala.

3.3.1. Caile de comunicaţie

In ceea ce priveste trama stradala existenta, in zona se poate spune ca aceasta este putin dezvoltata. In prezent circulatia in interiorul zonei se desfasoara pe principala artera de circulatie str. Harmanului. Din aceasta se realizeaza acces pe str. Narciselor, strada cu 2 benzi de circulatie, propusa prin PUZ „Cartier de locuinte”- zona Timis - Triaj initiat de SC Orion Electrics SRL pentru largire la 4 benzi de circulatie.

Prin aceasta documentatie se mentine profilul strazii Narciselor (DE 590) aprobat prin PUZ „Cartier de locuinte”- zona Timis - Triaj si se propune modernizarea strazilor DE 295/6 si DE 595/6. Conform PUG si PUZ „Construire hala industrială, sediu firma si depozite” str. Narciselor nr. 50 initiat de SC Phoenix Imobiliare SRL se propune prelungirea drumului existent DE 588/2. Profilul propus al str. Narciselor este cel aprobat prin studiul de fezabilitate si anume: 2 m trotuar + 1 m zona verde + 10,50 carosabil + 1 m zona verde + 2 m trotuar. Regimul de aliniere propus pe latura de V a str. Narciselor este de 2 m de la trotuarul drumului modernizat, iar pe partea de E este de 5 m de la limita trotuarului drumului modernizat.

Drumul de exploatare DE 295/6 se doreste a se moderniza si continua pana la intersectia cu drumul modernizat DE 595/6. Acesta va avea profilul urmator: carosabil 14,00 m (2 benzi pe sens) si trotuare de 2,50 m de o parte si de alta a carosabilului.



3.3.2. Profiluri transversale caracteristice si solutii de amenajare pentru arterele de circulatie

Alcatuirea profilelor transversale se face in conformitate cu HG 525/1996.

3.3.3. Transportul in comun

In prezent, in zona nu se realizează transport in comun. In momentul când in zona vor apărea si alte unitati de interes si se vor crea unele elemente de atracție, se vor putea crea linii de transport in comun.

3.3.4. Parcaje si garaje

Stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se va face numai in interiorul parcelei, in afara circulatiilor publice.

Calculul capacitatii de parcare in functie de obiectiv si modul de amplasare se vor asigura in conformitate cu HG 525/1996.

- pentru activitati desfasurate pe o suprafata mai mare de 1.000 m² in imobile pentru constructii industriale, un loc de parcare la o suprafata de 100 m².

Se vor prevedea 1 arbore/ 4 locuri de parcare.

3.3.5 Sistemizarea verticala

Datorita diferentelor de nivel ale terenului natural din zona studiata, sunt necesare lucrări care sa asigure:

- o buna scurgere a apelor de suprafata;
- un ansamblu coerent de alei carosabile si pietonale, zone verzi, rezolvate in plan si pe verticala, in condiții de maxima eficienta si estetica.

3.4. Zonificarea teritoriului – bilanț teritorial

Zonificarea teritoriului studiat este prezentata in plansa U02.

3.5. Regimul de inaltime

Regimul de inaltime maxim propus s-a stabilit in funcție de necesitatile funcționale ale obiectivului si este marcat in plansa U02. Acesta este **max P+4E**.

3.6. Regimul de aliniere al construcțiilor

Regimul de aliniere al viitoarei construcții este marcat in plansa U02, si a fost stabilit in functie de profilul transversal al strazilor si de vecinatati:

Se propune un regim de aliniere de minim 2,00 m pe latura de V a str. Narciselor, - respectiv 5,00 m pe latura de E a acestuia si 5,00 m stanga – dreapta pentru drumul DE 295/6, drumuri propuse spre modernizare.

3.7. Modul de utilizare al terenurilor

Pentru caracterizarea modului de utilizare al terenului, s-au stabilit urmatoarele valori maxime:

Constructii max. P+2E

POT maxim = 60%

CUT maxim = 1,8

Constructii P+2E - 4E - POT 35% pentru proiectia la sol a constructiei inalte cu posibilitatea extinderii parterului, mezaninului si etajului 1 pana la

POT maxim = 60%

CUT maxim = 4,2

H max = 20 m

3.8. Protecția mediului

Descrierea tuturor efectelor semnificative posibile asupra mediului ale proiectului, în limita informațiilor disponibile:

A. Surse de poluanți și instalații pentru reținerea, evacuarea și dispersia poluanților în mediu:

a) protecția calității apelor:

- sursele de poluanți pentru ape, locul de evacuare sau emisarul: atât la faza de construire a imobilelor de locuințe, cât și după darea lor în folosință, rezultă ape uzate menajere și pluviale;

- stațiile și instalațiile de epurare sau de preepurare a apelor uzate prevăzute:

In perioada de construire

apele uzate menajere rezultate ca urmare a utilizării toaletei ecologice în perioada implementării proiectului, vor fi vidanțate periodic cu societăți autorizate;

In perioada de funcționare

Evacuarea apelor uzate menajere se va realiza în rețeaua de canalizare existentă la str. 13 Decembrie.

Deversarea apelor pluviale de pe parcare se va face în sistem controlat în rețeaua publică, iar cele de pe acoperiș se vor descarca pe zona verde.

Pentru parcare subterană se vor monta separatoare de hidrocarburi. Echipamentul va fi învelit de un pat de nisip.

De pe terase și acoperiș apele pluviale vor fi preluate individual pe rețea separată de canalizare pluvială ce va fi racordată la rețeaua strădală de ape pluviale.

Evacuarea apelor pluviale din zona aleilor pietonale din incintă vor fi colectate separat și vor fi trecute prin separatoare de nisip, apoi vor fi deversate în rețeaua pluvială strădală.

La evacuarea apelor uzate menajere în rețeaua de canalizare menajeră a municipiului Brașov, limitele maxim admise ale indicatorilor de calitate sunt cele prevăzute în HG 188/2002 modificat și completat cu HG nr.352/2005 –NTPA 002.

În ceea ce privește posibilitatea de poluare a stratului freatic, se apreciază că și aceasta va fi redusă.

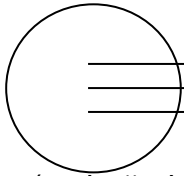
b) protecția aerului:

- sursele de poluanți pentru aer, poluanți, inclusiv surse de mirosuri;

In perioada de construire:

Posibilele surse de poluare a **aerului** în faza de execuție a proiectului sunt reprezentate de:

- emisii de pulberi și noxe rezultate în urma realizării construcțiilor (organizare de șantier) : În perioada de execuție a lucrărilor proiectate, este posibil ca activitățile din șantier să aibă un impact asupra calității atmosferei din zonele de lucru reprezentând o sursă de emisii de praf, iar pe de altă parte, sursa de emisie a poluanților specifici arderii combustibililor (produse petroliere distilate) în motoarele utilajelor și execuției lucrărilor de construcție



(sudură, debitare, prelucrări metalice, polizare, etc.). Emisiile de praf, care apar în timpul execuției lucrărilor proiectate, sunt asociate săpăturilor, punerea în operă a materialelor de construcție, precum și altor lucrări specifice. Degajările de praf în atmosferă variază adesea substanțial de la o zi la alta, depinzând de nivelul activității, de specificul operațiilor și de condițiile meteorologice. Natura temporară a lucrărilor de construcție conduce la o cantitate redusă de emisii specifice acestor lucrări.

- emisii de noxe de la utilajele implicate în activitățile de construcție: Sursele principale de poluare a aerului, specifice execuției lucrărilor sunt reprezentate de utilajele, echipamentele de construcție și operațiile de sudură, polizare, debitare, prelucrări metalice implicate în realizarea proiectului.
- emisii de gaze de eșapament datorate transportului materiilor prime/produselor finite și a personalului:

Poluarea specifică activității utilajelor și circulației vehiculelor se poate estima după urmează:

- consumul de carburanți (substanțe poluante: NO_x, CO₂, CO, compuși organici volatili non metanici, particule materiale din arderea carburanților etc.);
- aria pe care se desfășoară aceste activități (substanțe poluante – particule materiale în suspensie și sedimentabile), distanțele parcurse (substanțe poluante - particule materiale ridicate în aer de pe suprafața drumurilor).

Cantitățile de poluanți emise în atmosferă de utilaje depind, în principal, de următorii factori:

- nivelul tehnologic al motorului;
- puterea motorului;
- consumul de carburant pe unitatea de putere;
- capacitatea utilajului;
- vârsta motorului/utilajului;
- dotarea cu dispozitive de reducere a poluării.

Emisiile de poluanți scad cu cât performanțele motorului sunt mai avansate, tendința în lume fiind de fabricare a motoarelor cu consumuri cât mai mici pe unitatea de putere și cu un control cât mai restrictiv al emisiilor.

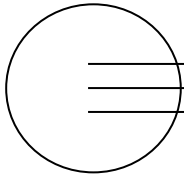
- instalațiile pentru reținerea și dispersia poluanților în atmosferă:

In perioada de construire:

- sursele de impurificare a atmosferei asociate activităților care vor avea loc în perioada de execuție a proiectului sunt surse libere, deschise, ca urmare, nu se poate pune problema unor instalații de captare - epurare - evacuare în atmosferă a aerului impurificat/gazelor reziduale;

La executarea proiectului de construire imobile de locuinte, se vor respecta următoarele **masuri:**

- vehiculele de transport, vor corespunde condițiilor tehnice prevăzute la inspecțiile tehnice care se efectuează periodic pe toată durata utilizării lor;
- lucrările de organizare a șantierelor trebuie să fie corect concepute și executate, cu dotări moderne, care să reducă emisiile în aer, apă și pe sol;



- concentrarea lucrărilor de organizare de santier se va realiza într-o zona determinate, in interiorul amplasamentului, fapt care favorizeaza o exploatare controlată și corectă;
- utilajele și mijloacele de transport vor fi verificate periodic în ceea ce privește nivelul de monoxid de carbon și concentrațiile de emisii în gazele de eșapament și vor fi puse în funcțiune numai după remedierea eventualelor defecțiuni, cu societati autorizate;
- alimentarea cu carburanți a mijloacelor de transport se va face numai în stații de alimentare autorizate;

In vederea mentinerii calitatii aerului, in parametrii optimi, in zona amplasamentului, in perioada realizarii **lucrărilor de constructie**, se vor respecta urmatoarele **conditii**:

- utilizarea materialelor speciale (folie de plastic, plasa, etc.) cu care se va acoperi pamantul excavat, pana la reutilizarea sau transportarea lui;
- utilizarea apei, pentru suprimarea prafului, in cantitatile, frecventa si proportiile necesare, in zona de lucru, la sfarsitul fiecarei saptamani de lucru, daca nu se vor desfasura operatiuni active mai mult de doua zile consecutiv;
- pe spatiile verzi, acolo unde, pentru efectuarea lucrărilor, s-a indepartat stratul vegetal, la finalizarea acestora, vegetatia va fi replantata;
- minimizarea activitatilor generatoare de praf;
- se vor lua masuri de acoperire, ingradire, inchidere a stocurilor de materiale de constructie sau deseuri, pentru prevenirea imprastierii cauzata de vant;
- curatarea vehiculelor care ies de pe santier;
- oprirea motoarelor tuturor vehiculelor aflate in stationare, in zona santierului;

In perioada de exploatare a investitiei:

- sursele de poluare a aerului sunt emisiile rezultate in timpul functionarii centralelor termice. Incalzirea spatiilor va fi asigurata de cate o centrala termica amplasata in fiecare bloc.
Se vor respecta conditiile Regulamentului pentru stabilirea setului de masuri privind sistemele tehnice care au ca efect semnificativ asupra performantei energetice a cladirilor cu impact asupra calitatii aerului si aspectului urbanistic in Municipiul Brasov incepand cu anul 2020, aprobat cu HCL 227/2020.

c) protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor:

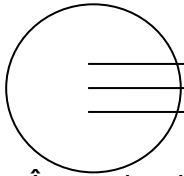
- sursele de zgomot și de vibrații:

In perioada de construire:

- limitarea traseelor străbătute si a orelor de lucru de către autovehiculele de transport utilaje și materiale de construcție;
- folosirea utilajelor de lucru conform cu volumul și caracteristicile activităților desfășurate;
- buna funcționare a utilajelor folosite;
- oprirea motoarelor autovehiculelor in situatia in care stationeaza o perioada mai mare de timp in santier (ex. descarcarea elementelor prefabricate, a elementelor de pavaj, etc.).

Efectele surselor de zgomot și vibrații se pot manifesta numai local si redus pentru care se vor lua masuri de limitare a vitezei in santier si folosirea de utilaje de executie performante pentru a nu crea efecte negative asupra vecinatatilor.

Natura temporară si anvergura redusa a lucrărilor de construire a imobilului de locuinte, conduce la disconfort minim, temporar.



În perioada de exploatare a lucrărilor proiectate, principalele surse de zgomot sunt datorate circulației rutiere suplimentare adusă de darea în folosință a noului imobil de locuințe, precum și de funcționarea instalațiilor aferente acestuia (de ventilație, de climatizare etc.).

- Suprafețele pline ale fațadelor sunt prevăzute din materiale care asigură izolarea corespunzătoare la zgomot aerian. Suprafețele vitrate sunt prevăzute cu geam izolanț și sunt montate cu chit siliconic și, respectiv, garnituri la ochiurile mobile.
- Utilajele (de aer condiționat, ventilatoare, pompe, etc.) sunt prevăzute în varianta silențioasă și vor fi montate pe amortizoare de vibrații.

Sursele de zgomot sunt utilajele producătoare de zgomot și vibrații: chillere, agregate de tratare a aerului, motoare de ascensor, pompe, etc. Utilajele producătoare de zgomot și vibrații au fost amplasate în zonele cele mai îndepărtate de locuințe: parter și la nivelul curții.

d) protecția împotriva radiațiilor:

- **sursele de radiații:** la realizarea proiectului nu vor fi utilizate materiale sau echipamente ce pot constitui surse de radiații;
- **amenajările și dotările pentru protecția împotriva radiațiilor** – nu este cazul;

e) protecția solului și a subsolului:

- **sursele de poluanți pentru sol, subsol, ape freatiche și de adâncime;**

Atat în perioada de construire, cât și în perioada de funcționare a investiției posibile surse de poluare a solului:

- scurgerile accidentale de carburanți de la autovehiculele și utilajele care tranzitează zona în perioada de amenajare/exploatare a investiției - probabilitate redusă;
- gestionarea necorespunzătoare a deșeurilor generate pe amplasament;
- gestionarea necorespunzătoare a apelor uzate menajere;

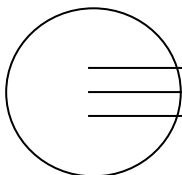
Activitățile din șantier implică manipularea de substanțe poluante pentru sol și subsol. În categoria acestor substanțe trebuie incluși carburanții, combustibilii, vopselele, solvenții etc. Aprovizionarea, depozitarea și alimentarea utilajelor cu motorină reprezintă activități potențial poluante pentru sol și subsol, în cazul pierderilor de carburant și infiltrarea în teren a acestuia.

O altă sursă potențială de poluare dispersă a solului și subsolului este reprezentată de activitatea utilajelor în fronturile de lucru. Trebuie menționat și faptul că lucrările de terasamente deși nu sunt poluante, conduc la degradarea solului și induc modificări structurale în profilul de sol.

Reconstrucția ecologică a zonei este obligatorie.

Astfel, principalii poluanți ai solului proveniți din activitățile de construcție a imobilului de locuințe sunt grupați după cum urmează:

- poluanți direcți, reprezentați în special de pierderile de produse petroliere care apar în timpul alimentării cu carburanți, a reparațiilor, a funcționării defectuoase a utilajelor etc. La acestea se adaugă pulberile rezultate în procesele de excavare, încărcare, transport, descărcare a umpluturilor.



- poluanţi ai solului prin intermediul mediilor de dispersie, în special prin sedimentarea poluanţilor din aer, proveniţi din circulaţia mijloacelor de transport, funcţionarea utilajelor de construcţii etc.
- poluanţi accidentali, rezultaţi în urma unor deversări accidentale la nivelul zonelor de lucru sau căilor de acces.
- poluanţi sinergici, în special asocierea SO₂ cu particule de praf.
Substanţele poluante prezente în emisii şi susceptibile de a produce un impact sesizabil la nivelul solului sunt SO₂, NO_x şi metalele grele.

– lucrările şi dotările pentru protecţia solului şi a subsolului:

Pe perioada efectuării lucrărilor de construcţie se produc modificări structurale ale profilului de sol ca urmare a săpăturilor prevăzute a se executa în vederea realizării fundaţiilor şi platformelor, a zonei necesare amplasării construcţiilor, proiectantul prevăzând o serie de măsuri pentru protecţia solului şi subsolului:

- utilizarea unor tehnologii moderne de sapare/ construire;
- utilizarea unor utilaje de noua generaţie;
- alimentarea cu combustibili si mentenanta utilajelor se va realiza numai cu societati si pe amplasamente autorizate;
- deeurile generate in perioada de construire vor fi stocate in spatii special amenajate, impermeabilizate, in recipienti adecvati si vor fi eliminate/valorificate cu societati care au acest drept potrivit legii;
- se va realiza vidanjarea periodica a grupurilor sanitare ecologice care vor fi instalate pe santier.

Impactul realizării investiţiei asupra factorului de mediu sol şi subsol în perioada de execuţie se estimeaza ca va fi moderat, manifestându-se local pe perioada construcţiei imobilului de locuinte.

f) protecţia ecosistemelor terestre şi acvatic:

- **identificarea arealelor sensibile ce pot fi afectate de proiect:** realizarea proiectului nu afecteaza areale sensibile, asa cum sunt ele definite de legislatia in vigoare;
- **lucrările, dotările şi măsurile pentru protecţia biodiversităţii, monumentelor naturii şi ariilor protejate** - nu este cazul;

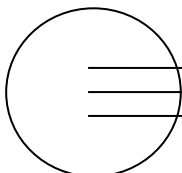
g) protecţia aşezărilor umane şi a altor obiective de interes public:

- **identificarea obiectivelor de interes public, distanţa faţă de aşezările umane, respectiv faţă de monumente istorice şi de arhitectură, alte zone asupra cărora există instituit un regim de restricţie, zone de interes tradiţional şi altele:**

Zona reglementata se invecineaza:

- La N: parcela privata (cad 125801)
- La V: parcela privata (cad 143843)
- La S: parcela privata (cad 167446)
- La E: str. Narciselor (DE 590)

- **lucrările, dotările şi măsurile pentru protecţia aşezărilor umane şi a obiectivelor protejate şi/sau de interes public:**



Parcarea autovehiculelor se va face în interiorul amplasamentului, în parcuri subterane/supraterane special amenajate.

Posibile surse de disconfort generat de mirosuri: Deseurile menajere rezultate în faza de exploatare a investiției.

- Limitarea traseelor străbătute și a orelor de lucru de către autovehiculele de transport utilaje și materiale de construcție;
- oprirea motoarelor autovehiculelor în situația în care staționează o perioadă mai mare de timp în șantier (ex. descarcarea elementelor prefabricate, a elementelor de pavaj, etc.).

Vor fi luate toate măsurile în vederea limitării emisiilor de mirosuri, prin colectarea și depozitarea deșeurilor menajere în spațiul special amenajat la parterul imobilului, spațiu închis cu, ventilat natural prin fereastră, în puștele ecologice cu capace.

h) prevenirea și gestionarea deșeurilor generate pe amplasament în timpul realizării proiectului/în timpul exploatării, inclusiv eliminarea:

Deseurile rezultate din activitățile desfășurate, vor fi evacuate în containere amplasate pe platforma de depozitare a deșeurilor, special amenajată și delimitată în acest sens, în partea de est a clădirii, în zona parcarilor.

Transportul acestora va fi asigurat periodic, prin grija administrației ansamblului, de către instituțiile specializate.

- **lista deșeurilor** (clasificate și codificate în conformitate cu prevederile legislației europene și naționale privind deșeurile), cantități de deșuri generate;

- **programul de prevenire și reducere a cantităților de deșuri generate** – nu este cazul;

- **planul de gestionare a deșeurilor** – nu este cazul;

Determinarea numărului de recipient pentru pre colectarea deșeurilor municipal nesortate.

Determinarea numărului de recipient de pre colectare M, se face cu relația:

$$M = N \times I_m \times Z / 0,8 \times C$$

În care:

N – numărul de locuitori arondați punctului de pre colectare

I_m – indicele mediu specific de producere a deșeurilor menajere, specific pentru fiecare localitate. În lipsă se aplică $I_m = 3$ litri/om/zi

Z – numărul de zile dintre două ridicări succesive ale deșeurilor municipal nesortate.

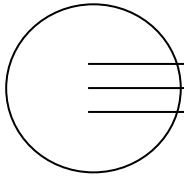
Se ia în calcul un interval de 3 zile pentru perioada rece

C – capacitatea recipientului folosit, în litri

0,8 – coeficientul de încărcare a recipientului

i) gospodărirea substanțelor și preparatelor chimice periculoase:

- **substanțele și preparatele chimice periculoase utilizate și/sau produse** – la implementarea proiectului nu vor fi folosite substanțe și preparate chimice periculoase; combustibilii folosiți de către utilajele folosite în șantier vor fi aprovizionate direct de la stațiile tip PECO;



- **modul de gospodărire a substanțelor și preparatelor chimice periculoase și asigurarea condițiilor de protecție a factorilor de mediu și a sănătății populației – nu este cazul.**

B. Utilizarea resurselor naturale, în special a solului, a terenurilor, a apei și a biodiversității:

- pământul excavat rezultat din săpăturile pentru fundațiile construcțiilor în cantitate de cca. 4700 mc, va fi utilizat ca material de umplură pentru sistematizarea pe verticală a terenului, amenajarea terasamentelor și amenajarea infrastructurii; **pământul în exces va fi transportat și depozitat în zone cu deficit de sol, indicate de autoritățile locale.**

- alimentarea cu apă va fi asigurată din rețeaua de alimentare existentă în zonă;

- proiectul nu utilizează și nu afectează biodiversitatea.

- **impactul asupra populației, sănătății umane, biodiversității** (acordând o atenție specială speciilor și habitatelor protejate), conservarea habitatelor naturale, a florei și a faunei sălbatice, terenurilor, solului, folosințelor, bunurilor materiale, calității și regimului cantitativ al apei, calității aerului, climei (de exemplu, natura și amploarea emisiilor de gaze cu efect de seră), zgomotelor și vibrațiilor, peisajului și mediului vizual, patrimoniului istoric și cultural și asupra interacțiunilor dintre aceste elemente. Natura impactului (adică impactul direct, indirect, secundar, cumulativ, pe termen scurt, mediu și lung, permanent și temporar, pozitiv și negativ);

In Perioada de execuție

În perioada de execuție a proiectului principalele surse de poluare sunt specifice activităților de construcție, în timp ce în perioada de exploatare a lucrărilor proiectate, sursele de poluare sunt asociate în special traficului auto.

Pentru realizarea lucrărilor de construire a imobilului de locuințe colective, principalele surse de poluare și poluanții care afectează mediul, vor fi:

Factorul de mediu APA

Se preconizează că impactul asupra apelor de suprafață este minim datorat în principal distanței față de corpurile de apă de suprafață (intravilan localitate) și amplorii lucrărilor. Numai prin deversarea accidentală a unor cantități mari de materii prime sau materiale de construcții s-ar putea produce daune mediului acvatic.

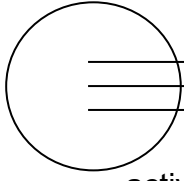
În ceea ce privește posibilitatea de poluare a stratului freatic, se apreciază că și aceasta va fi relativ redusă.

Apele uzate din cadrul organizării de șantier (în general ape uzate menajere) vor fi evacuate în rețeaua de canalizare a municipiului Braşov sau vor fi utilizate toalete ecologice. În ceea ce privește posibilitatea de poluare a stratului freatic, se apreciază că și aceasta va fi relativ redusă.

Factorul de mediu AER

Activitățile din șantier care pot avea un posibil impact asupra calității atmosferei din zonele de lucru și din zonele adiacente acestora, precum și traficul auto generat de existența șantierului (utilaje, vehicule transport materiale etc.) în zonă.

În perioada de execuție a lucrărilor propuse, sursele posibile de poluare a aerului specifice execuției lucrărilor pot fi grupate după cum urmează:



- activitatea utilajelor de construcție –

Pentru sapatura fundatiilor si a subsolului se vor folosi sape, tarnacoape, pickamere de putere mica, astfel incat sa se genere cantitati cat mai mici de praf sau pulberi.

Activitatea utilajelor cuprinde, în principal, decaparea și depozitarea pământului vegetal, decaparea straturilor de pământ și balast în exces, săpături și umpluturi, execuția caileo de acces, etc., vehicularea materialelor în momentul punerii în operă etc.

Trebuie precizat că alegerea utilajelor, organizarea șantierului, tehnologia de execuție, fluxul lucrărilor, toate acestea intră în atribuțiile antreprenorului general.

- activitatea din organizarea de șantier. Principalii poluanți emiși în mediu sunt: pulberi în suspensie, oxizi de azot, plumb, CO, CO₂, NO_x.

Emisiile de praf, care apar în timpul execuției construcției, sunt asociate lucrărilor de de excavare, de manipulare a pământului și a materialelor de construcție, de nivelare și taluzare, precum și altor lucrări specifice.

Natura temporară a lucrărilor de construcție, specificul diferitelor faze de execuție, amplexarea lucrărilor diferențiază net emisiile specifice acestor lucrări de alte surse nedirijate de praf, atât în ceea ce privește estimarea, cât și controlul emisiilor.

O apreciere a emisiilor specifice în perioada de construcție conduce la concluzia că acestea, în punctele de lucru sunt locale, punctiforme.

Factorul de mediu ZGOMOT ȘI VIBRAȚII

În perioada de execuție a lucrărilor proiectate, sursele de zgomot sunt grupate după cum urmează:

- lucrările de execuție a construcțiilor, implică folosirea unor grupuri de utilaje cu funcții adecvate, aceste utilaje în lucru reprezentând surse de zgomot și vibrații.
- transportul materialelor în amplasamentul șantierului.
- circulația autobasculantelor, autobetonierelor și autocamioanelor care transportă materiale necesare execuției lucrării.

Pentru asigurarea prevenirii disconfortului si reducerii zgomotului in perioada de executie vor fi luate urmatoarele MASURI:

- limitarea tonajului autobasculantele ce deservesc șantierul si a camioanelor de transport a materialelor de constructii, la 30 tone, respectiv 20 tone, functie de avizarea autoritatilor locale;

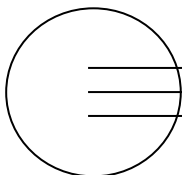
- se recomandă lucru numai în perioada de zi (6.00 - 22.00), respectându-se perioada de odihnă a localnicilor.

- pentru protecția antizgomot, amplasarea unor construcții provizorii ale șantierului se va face în așa fel încât să constituie ecrane între șantier și zonele riverane locuite.

- depozitele de materiale utile trebuie realizate în sprijinul constituirii unor ecrane între șantier și posibilele zonele locuite.

- întreținerea permanentă a drumurilor contribuie la reducerea impactului sonor.

- In cazul unor reclamații din partea populației se vor modifica pe cat posibil traseele de circulație, se vor limita vitezele de deplasare a autovehiculelor de transport material, sau se va modifica programul de lucru, dupa caz. De asemenea, se vor lua masuri de limitare a vitezei in santier si folosirea de utilaje de executie performante pentru a nu crea efecte negative asupra vecinatatilor Folosirea de panouri fonoabsorbante reprezintă o soluție în situația în care se vor constata depășiri ale nivelului de zgomot admisibil.



Factorul de mediu SOL ŞI SUBSOL

Impactul realizării investiţiei asupra factorului de mediu sol şi subsol în perioada de execuţie se estimează ca va fi moderat, manifestându-se local pe perioada construcţiei imobilelor de locuinţe, în special al construcţiei subsolurilor.

Pentru asigurarea prevenirii poluării solului în perioada de execuţie vor fi luate următoarele MASURI:

- Utilajele folosite în vederea realizării obiectivului vor fi amplasate în zona special amenajată şi autorizată ca şi organizare de şantier din interiorul proprietăţii.

- Se va evita repararea şi alimentarea acestora cu carburanţi şi lubrefianţi.

- Eventualele uleiuri uzate provenite de la utilaje vor fi colectate în recipiente metalice şi predate spre valorificare la unităţi de profil. Pentru evitarea poluării accidentale cu produse petroliere se va amenaja o rampă balastată destinată reparaţiilor curente la utilajele din dotare. Se vor lua măsuri pentru îndepărtarea petelor de ulei cu ajutorul unor materiale absorbante.

Materialele absorbante imbibate cu ulei vor fi colectate într-un butoi metalic şi eliminate prin predarea acestora către societăţi autorizate.

- Se vor amplasa containere pentru colectarea deşeurilor menajere şi asimilabile pentru personalul muncitor.

Efectele realizării investiţiei asupra factorului de mediu sol şi subsol în perioada de execuţie se estimează ca vor fi minore, manifestându-se doar local pe perioada construcţiei ansamblului de clădiri.

Factorul de mediu BIODIVERSITATEA

Efectele realizării investiţiei asupra factorului de mediu biodiversitatea în perioada de execuţie se estimează ca vor fi minore, manifestându-se local pe perioada construcţiei imobilului de locuinţe colective.

Factorul de mediu PEISAJ

În perioada de execuţie, mişcarea utilajelor atrage privirile şi conferă un sentiment de nelinişte şi stres. Se recomandă ca organizarea de şantier şi frontul de lucru să se mascheze cu panouri publicitare.

Impactul negativ asupra peisajului poate apărea în perioada de execuţie prin prezenţa şantierului şi din desfăşurarea lucrărilor la infrastructura existentă sau proiectată şi se estimează ca va fi moderat, local, de scurtă durată.

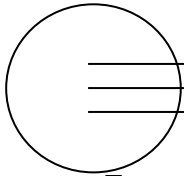
MEDIUL SOCIAL ŞI ECONOMIC

Execuţia lucrărilor proiectate va avea un impact mediu asupra populaţiei din zonă prin prezenţa şantierului (sursă de zgomot şi praf) şi creşterea volumului traficului auto.

CONDIŢII CULTURALE ŞI ETNICE, PATRIMONIUL CULTURAL

Nu se prelină efecte negative asupra patrimoniului cultural existent prin realizarea lucrărilor proiectate

În **PERIOADA DE EXPLOATARE** a lucrărilor proiectate, principalele surse de poluare şi poluanţi sunt asociate traficului auto din cadrul parcarilor imobilelor de locuinţe şi adiacent acestora. Astfel, principalii factori de mediu pot fi afectaţi după cum urmează:

**Factorul de mediu APA:**

În perioada de exploatare a lucrărilor realizate nu se preconizează a fi afectat factorul de mediu apa dacă vor fi implementate toate măsurile din proiect și dacă instalațiile (în principal cele de alimentare cu apă și de canalizare) vor fi exploatate și întreținute corespunzător. De aceea:

- nu se vor înregistra efecte negative asupra apelor de suprafață sau acelor subterane și nici nu vor fi afectate în mod secundar alte activități dependente de aceste resurse.

- apele uzate din cadrul vor fi colectate și evacuate în rețeaua de canalizare a municipiului Braşov, respectând condițiile de calitate NTPA002/2005.

Factorul de mediu AER:

prin măsurile propuse, se va diminua la maxim posibil, efectele negative și impactul pe care-l poate avea realizarea investiției asupra calitatii aerului din zona.

În perioada de exploatare a imobilelor de locuințe, principale surse de poluare sunt datorate aportului la traficul auto din zonă, precum și de instalațiile/echipamentele de încălzire (centrala termică de bloc) din cadrul imobilului de locuințe.

Prin măsurile menționate în prezentul proiect și care se vor adopta, se va diminua la maxim posibil, efectele negative și impactul pe care-l poate avea realizarea investiției asupra traficului general din zonă.

Factorul de mediu SOL ȘI SUBSOL: nu vor interveni schimbări în calitatea și structura solului și subsolului, decât în cazul unor deversări accidentale și a neintervenției la timp a celor abilitați de remedierea diverselor defecțiuni la instalațiile imobilelor de locuințe.

Nu se preconizează efecte negative semnificative asupra acestui factor de mediu.

Factorul de mediu ZGOMOT ȘI VIBRAȚII

În perioada de exploatare a lucrărilor proiectate principalele surse de zgomot sunt datorate circulației rutiere suplimentare adusă de către ansamblul de locuințe, precum și de funcționarea instalațiilor aferente acestora (de ventilație, de climatizare etc.).

Factorul de mediu BIODIVERSITATEA:

În perioada de exploatare sursele de poluare sunt specifice traficului auto precum și unor activități specifice din cadrul ansamblului de clădiri (ex. activități comerciale):

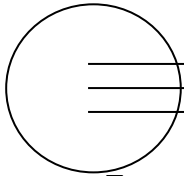
- generarea de emisii poluante (gaze de eşapament) provenite din traficul auto.
- generarea de zgomot și vibrații, tot datorită traficului auto.
- generarea de deșeuri menajere care dacă nu sunt gestionate corespunzător pot afecta factorul de mediu Biodiversitate.

Factorul de mediu MEDIUL SOCIAL ȘI ECONOMIC

Impactul asupra mediului social și economic va fi pozitiv, prin crearea de noi locuințe pentru populația orașului și redus prin creșterea pe anumite intervale orare a traficului auto

Factorul de mediu CONDIȚII CULTURALE ȘI ETNICE, PATRIMONIUL CULTURAL

Se consideră că prin realizarea proiectului impactul nu poate fi decât pozitiv.



Factorul de mediu PEISAJ: Spaţiul din jurul imobilelor va fi amenajat peisagistic, cu circulaţii pietonale, circulaţii ocazionale pentru intervenţii, iluminat de exterior şi spaţii verzi.

– extinderea impactului (zona geografică, numărul populaţiei/habitatelor/speciilor afectate); restrânsă ;

- deoarece având în vedere caracteristicile tehnice ale proiectului se constată că extinderea impactului este extrem de restrânsă, localizată pe amplasamentul vizat de implementarea proiectului şi în imediata vecinătate a acestuia.

Realizarea întregului proiect de dezvoltare, prin măsurile de reducere a emisiilor adoptate încă de la faza de execuţie, pe etape distincte în timp, nu va conduce sub nicio formă la afectarea semnificativă a factorilor de mediu, în zonele adiacente proiectului.

– magnitudinea şi complexitatea impactului; locală ;

Date fiind caracteristicile proiectului se constată faptul că potenţialul impact nesemnificativ la faza de construire asupra oricărui factor de mediu se va înregistra strict local, în perimetrul amplasamentului analizat. Din acest punct de vedere se constată faptul că magnitudinea şi complexitatea impactului asupra mediului inconjurător sunt limitate la un nivel extrem de redus şi nesemnificativ.

– probabilitatea impactului: redusă ;

Având în vedere caracteristicile tehnice ale proiectului se constată că probabilitatea înregistrării unui impact negativ semnificativ asupra oricărui factor de mediu este extrem de redusă

– durata, frecvenţa şi reversibilitatea impactului: limită;

Durata de manifestare a potenţialului impact nesemnificativ asupra factorilor de mediu va fi limitată la perioada aferentă executării lucrărilor propuse. Frecvenţa de înregistrare a potenţialului impact nesemnificativ asupra factorilor de mediu va fi în mod direct corelată cu programul de lucru ce va fi stabilit pe durata executării lucrărilor de către constructor, în acord cu prevederile legale în vigoare. Presiunea de intensitate foarte scăzută estimată a fi generată asupra factorilor de mediu ca urmare a implementării proiectului va fi limitată doar la perioada de execuţie a lucrărilor propuse.

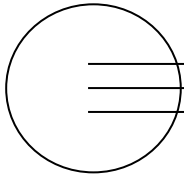
– măsurile de evitare, reducere sau ameliorare a impactului semnificativ asupra mediului:

Pentru asigurarea prevenirii poluării aerului în perioada de execuţie vor fi luate următoarele MĂSURI:

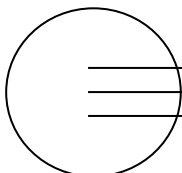
- transportul materialelor şi a pământului în exces/materialelor de construcţii pulverulente se va face cu autovehicule acoperite cu prelată;

- în perioadele secetoase sau perioade de vânt , pentru a evita împrăştierea pulberilor în atmosferă se va asigura acoperirea periodică a materialelor de construcţie depozitate temporar în cadrul organizării de săntier, îngrădirea şi/sau închiderea stocurilor (materiale, pământ, deseuri, etc.) stropirea drumurilor de acces şi tehnologice şi a fronturilor de lucru pentru fixarea prafului , cu apă sau soluţii speciale care măresc eficienţa apei în fixarea prafului;

- amplasarea de ecrane de protecţie fabricate din materiale speciale, absorbante a prafului.



- pe perioada stocarii materialelor de constructii se vor utiliza bariere impotriva vantului (garduri de protectie, garduri viu, copaci, dune (valuri) de pamant cu inaltime si marime similara materialului depozitat in vrac).
 - curatarea zilnica a cailor de acces aferente organizarii de santier si punctelor de lucru (indepartarea pamantului si a nisipului) pentru a preveni formarea/antrenarea prafului;
 - acoperirea cu prelate a vehiculelor care transporta materiale, deseuri de constructii,etc.
 - se va asigura revizia tehnica a utilajelor si autovehiculelor; la realizarea lucrarilor vor fi utilizate utilaje si autovehicule performante care asigura respectarea legislatiei in vigoare privind emisiile de noxe;
 - se va asigura optimizarea traseelor de transport materiale, evitandu-se pe cat posibil zonele rezidentiale;
 - realizarea etapizata a lucrarilor, limitarea duratei lucrarilor;
 - se va reduce viteza de circulatie pe drumurile publice a vehiculelor grele pentru transportul materialelor;
 - se va diminua la minim inaltimea de descarcare a materialelor sub forma vrac (pietris, nisip, etc.), care pot genera emisii de particule la descarcare.
 - utilizarea materialelor speciale (folie de plastic, plasa, etc.) cu care se va acoperi pamantul excavat, pana la reutilizarea sau transportarea lui;
 - utilizarea apei, pentru suprimarea prafului, in cantitatile, frecventa si proportiile necesare, in zona de lucru, la sfarsitul fiecarei saptamani de lucru, daca nu se vor desfasura operatiuni active mai mult de doua zile consecutiv;
 - pe spatiile verzi, acolo unde, pentru efectuarea lucrarilor, s-a indepartat stratul vegetal, la finalizarea acestora, vegetatia va fi replantata;
 - minimizarea activitatilor generatoare de praf (taiere, macinare, spargerea betonului, nisip, pietris, activitati de sablare/slefuire, etc.), dupa caz;
 - folosirea de perdele de protectie pentru acoperirea cladirilor aflate in constructie;
 - curatarea vehiculelor care ies de pe santier;
 - oprirea motoarelor tuturor vehiculelor aflate in stationare, in zona santierului;
- In faza de exploatare a investitiei vor fi luate urmatoarele MASURI :
- Cladirea ce se vor construi vor avea ventilatie naturala si artificiala a spatiilor (mai ales in zona parcarilor din zona demisolului unde vor fi montate tubulaturi prevazute filtre si ventilatoare pentru evacuarea si dispersia aerului).
 - Adoptarea unor masuri care sa contribuie la reducerea utilizarii interne a combustibililor fosili (generatori de inalt nivel de poluare in atmosfera) si la imbunatatirea eficientei energetice, implicit reducerea emisiilor de NO2 si oxizi de azot. Astfel : Incalzirea spatiilor se va face prin intermediul calorifere de aluminiu sau otel cu termostat pentru reglarea temperaturii. Se va avea in vedere ca blocurile sa fie izolate termic in totalitate, cu materiale izolatoare, utilizand eficient energia termica . - Pentru reducerea pierderilor de căldură traseele de incalzire si apa calda menajera vor fi izolate cu izolatie de tip eleastomer.
 - Adoptarea unor tehnologii verzi de productie a energiei din surse regenerabile pentru generarea curentului electric , sau producerea apei calde menajere, etc. Astfel : se



va avea in vedere achizitionarea si montarea de panori solare , acolo unde este posibil, pe acoperisul imobilelor/suprafetele care permit constructiv montarea acestora, cu un nr.si tip de panouri care sa asigureproducerea de utilitati in sistem propriu si la costuri cat mai reduse., ducand la cresterea gradului de independenta energetica a imobilului.

- Adoptarea unor masuri de evitare a eliminarii emisiilor la nivelul de respiratie. Astfel : se va avea in vedere ca realizarea cosurilor de evacuare a gazelor arse da la CT-uri sa asigure dispersia lor cat mai buna prin amplasarea la inaltime, prin evitarea existentei unor obstacole in apropierea cosurilor, de ex.a unor pereti sau fatade a altor imobile alaturate , sau orice fel de obstacole care ar putea obstructiona dispersia in atmosfera. Se va avea in vedere pozitionarea/ amplasarea cosurilor de dispersie a gazelor arse pe suprafetele imobilului care prezinta conditiile meteorologice cele mai favorabile privind directia predominant a vantului in zona in care se construiesc imobilele.

- natura transfrontalieră a impactului –nu este cazul.

Strategia de adaptare la schimbarile climatice:

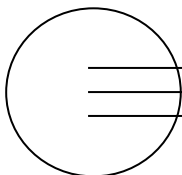
In vederea restrangerii suprafetelor insulelor de caldura de la interiorul orasului, se prevad urmatoarele masuri:

- Cresterea suprafetelor si a spatiilor verzi si gestiunea corespunzatoare a acelor existente, inclusiv terase verzi
- Elaborarea studiilor de peisagistica
- Plantarea de arbori adaptati la schimbari climatice
- Amenajarea de acoperisuri verzi
- Instalarea de rezervoare subterane pentru colectarea apelor pluviale si irigare spatii verzi
- Elaborarea studiilor pedologice, de eroziune si amenajare a versantilor
- Utilizarea culorilor deschise la fatade, care sa nu absoarba si inamazineze caldura

3.9. Tipul de proprietate si circulatia terenurilor

Tipul de proprietate si circulatia terenurilor sunt prezentate in plansa U04.

Întocmit,
Arh. Ungvari Didona



REGULAMENT DE URBANISM

ZPS	<u>ZONA PRESTARI SERVICII, MICA INDUSTRIE, BIROURI, SPATIU CAZARE - LOCUINTE DE SERVICIU, SPALATORIE AUTO ECOLOGICA, STATIE INCARCARE AUTO ELECTRICA, CU INALTIMI DE MAX. P+4 - ZPS</u>
------------	--

Generalitati : CARACTERUL ZONEI

Prin PUZ se doreste stabilirea destinatiei de zona prestari servicii, mica industrie, birouri, spatiu cazare – locuinte de serviciu, spalatorie auto ecologica, statie incarcare auto electrica, cu inaltimea de max. P+4 , a regimului de aliniere, distantelor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor, cat si indicii de teren.

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ART.1 – UTILIZARI ADMISE

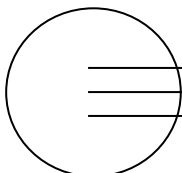
Utilizari admise, in constructii cu regim de inaltime mic si mediu:

- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- showroom-uri
- depozitare
- mica productie nepoluanta
- spatii cazare si locuinte de serviciu aferente cladirilor de prestari servicii si mica industrie
- statie de incarcare auto electrica
- spalatorie auto ecologica
- sport si recreere in spatii acoperite;
- parcaje la sol si multietajate;
- spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spatii plantate - scuaruri, gradina de cartier;

ART.2 - UTILIZARI INTERZISE

Utilizari interzise:

- activitati productive poluante sau cu risc tehnologic
- constructia de locuinte si anexe gospodaresti
- constructii agrozootehnice
- platforme de precolectare a deseurilor urbane care sa degradeze solul si peisajul
- *constructii* provizorii de orice natura, cu exceptia celor pt. organizare de santier pe durata existentei santierului



SECȚIUNEA III : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ART. 3 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENS.)

Pentru realizarea obiectivelor propuse prin PUZ se va realiza cedarea in domeniul public al terenurilor afectate de modernizarea drumurilor perimetrare zonei studiate.

Frontul la strada: min. 18 m.

ART.4 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Regimul de aliniere propus pe latura de V a str. Narciselor este de 2 m de la trotuarul drumului modernizat, iar pe partea de E este de 5 m de la limita trotuarului drumului modernizat. Regimul de aliniere propus fata de limita drumului DE 295/6 este de 5,00 m, drumuri propuse spre modernizare.

ART.5 – AMPLASAREA FATA LIMITELE LATERALE ALE PARCELEI

Cladirile se vor amplasa retrase fata de limitele laterale si respectand minim 0,60 m in cazul fatadelor fara goluri pentru ferestre/usi si 2,00 m in cazul fatadelor care prezinta goluri pentru ferestre/usi.

ART.6 – AMPLASAREA CLADIRILOR PE ACEEASI PARCELA

- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu $1/2$ inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele.

- distanta se poate reduce la **3 m**, daca cladirile nu prezinta ferestre catre camere locuibile

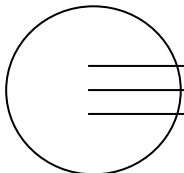
ART.7 – CIRCULATII SI ACCESE

In ceea ce priveste trama stradala existenta, in zona se poate spune ca aceasta este putin dezvoltata. In prezent circulatia in interiorul zonei se desfasoara pe principala artera de circulatie str. Harmanului. Din aceasta se realizeaza acces pe str. Narciselor, strada cu 2 benzi de circulatie, propusa prin PUZ „Cartier de locuinte”- zona Timis - Triaj initiat de SC Orion Electrics SRL pentru largire la 4 benzi de circulatie.

Prin aceasta documentatie se mentine profilul strazii Narciselor (DE 590) aprobat prin PUZ „Cartier de locuinte”- zona Timis - Triaj si se propune modernizarea strazilor DE 295/6 si DE 595/6. Conform PUG si PUZ „Construire hala industriala, sediu firma si depozite” str. Narciselor nr. 50 initiat de SC Phoenix Imobiliare SRL se propune prelungirea drumului existent DE 588/2. Profilul propus al str. Narciselor este cel aprobat prin studiul de fezabilitate si anume: 2 m trotuar + 1 m zona verde + 10,50 carosabil + 1 m zona verde + 2 m trotuar. Regimul de aliniere propus pe latura de V a str. Narciselor este de 2 m de la trotuarul drumului modernizat, iar pe partea de E este de 5 m de la limita trotuarului drumului modernizat.

Drumul de exploatare DE 295/6 se doreste a se moderniza si continua pana la intersectia cu drumul modernizat DE 595/6. Acesta va avea profilul urmator: carosabil 14,00 m (2 benzi pe sens) si trotuare de 2,50 m de o parte si de alta a carosabilului.

Singura strada care beneficiaza de transport in comun este str. Harmanului.



ART.8 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se va face numai in interiorul parcelei, in afara circulatiilor publice.
- Calculul capacitatii de parcare in functie de obiectiv si modul de amplasare se vor asigura in conformitate cu HG 525/1996 (pentru spatiile comerciale de la parterul imobilelor).

Pentru apartamentele propuse se vor asigura minim 1 loc de parcare/unitate locativa conform HG 525/1996, corelat cu hotararile locale in vigoare.

ART.9 – INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

Regimul de inaltime

Constructii max. P+2E

POT maxim = 60%

CUT maxim = 1,8

Constructii P+2E - 4E - POT 35% pentru proiectia la sol a constructiei inalte cu posibilitatea extinderii parterului, mezaninului si etajului 1 pana la

POT maxim = 60%

CUT maxim = 4,2

H max = 20 m

ART.10 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- Aspectul cladirilor va exprima caracterul functiunii si va raspunde exigentelor arhitecturale actuale.
- Orice constructie noua, sau modificare a uneia existente, trebuie sa se inscrie armonios in zona, fiind posibila si armonia prin contrast.
- Se vor utiliza materiale estetice si durabile in timp

ART. 11 –SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- Spatiile neconstruite si neocupate cu accese si trotuare vor fi inierbate si plantate cu un un arbore la fiecare 100 mp;
- Spatiul dintre aliniament si retragerea cladirilor va fi tratat ca spatiu verde sau liber circulatiei pietonale;
- **Suprafata spatiilor verzi si plantate va reprezenta minim 20% din suprafata parcelei.**

ART 12 – IMPREJMUIRI

- Se recomanda realizarea imprejmuirilor cu gard viu.

SECTIUNEA III : GRADUL DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ART.14 – PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT), COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Regimul de inaltime

Constructii max. P+2E

POT maxim = 60%



CUT maxim = 1,8

Constructii P+2E - 4E - POT 35% pentru proiectia la sol a constructiei inalte cu
posibilitatea extinderii parterului, mezaninului si etajului 1 pana la

POT maxim = 60%

CUT maxim = 4,2

H max = 20 m

Întocmit,
Arh. Ungvari Didona

