

# **INTOCMIRE PUZ CU MENTINEREA AVIZELOR OBTINUTE CU C. U. NR 2801/26.10.2018**

**BENEFICIARI      KRONSTADT CAR SERVICE SRL**

**S.C. MORPHOSIS S.R.L.**

**SEF PROIECT:              ARH. GABRIEL ROZNOVĂȚ**

**COLECTIV DE ELABORARE: ARH. GABRIEL ROZNOVĂȚ,  
URB. CSILLA LÁSZLÓ**

## MEMORIU GENERAL

### **1. INTRODUCERE**

#### **1.1. Date de recunoastere a documentației**

Denumirea proiectului:	<b>INTOCMIRE PUZ CU MENTINEREA AVIZELOR OBTINUTE CU C. U. NR 2801/26.10.2018</b>
Beneficiar:	<b>KRONSTADT CAR SERVICE SRL</b>
Proiectant:	<b>MORPHOSIS S.R.L. Braşov</b>
Amplasament:	<b>Intravilan mun. Braşov, jud. Braşov</b>
Faza de proiectare:	<b>Plan Urbanistic Zonal</b>
Data elaborării:	<b>Iunie 2019-iunie 2021/FEB 2023</b>

#### **1.2. Obiectul lucrării**

Zona studiată are o suprafață de aproximativ 40.157mp din care lotul care a generat documentația prezentă are o suprafață de 2866mp, lot identificat inițial prin nr. cad. 107791. Terenul este inclus în P.U.Z. Modificator UTR 49 Braşov, aprobat cu HCL nr. 219/2013, prelungit valab. Cu HCL n. 184/2017 și are destinația de : **zonă destinată unităților de producție, prestări servicii, birouri, depozitare, sedii firme. Intrucat valabilitatea acestei documentatii de Urbanism a expirat pe parcurul intocmirii PUZ, documentatia avand toate avizele obtinute, mai putin avizul arhitectului sef,s-a obtinut un nou Certificat de Urbanism pentru continuarea lucrarii cu mentinerea avizelor obtinute in baza Certificatului de Urbanism initial.**

Obiectul lucrării este întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal în scopul modificării zonei funcționale existente în vederea utilizării terenurilor care au generat documentația în conformitate cu nevoile și tendințele de dezvoltare actuale.

Elaborarea documentației este în conformitate cu solicitările enunțate în **Certificatul de Urbanism nr. 2801 din 26.10.2018 si mentinute prin Certificatul de Urbanism nr. 308/10,02,2023** Conform P.U.G., terenul studiat este localizat în intravilanul mun. Brasov.

Ca urmare, în cadrul documentatiei P.U.Z. se vor trata următoarele categorii de probleme:

- Zonificarea functionala a terenurilor;
- Organizarea rețelei stradale corelată cu străzile existente și propuse în P.U.Z.-ul initial;
- Statutul juridic și circulația terenurilor;
- Protecția mediului;
- Conditii de construire: regim de aliniere, regim de înălțime, P.O.T., C.U.T., materiale de construcție, etc.
- Dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- Zonele de protectie aferente rețelelor edilitare;

### 1.3. Surse de documentare – bază topografică

Anterior elaborării prezentului studiu, s-au întocmit următoarele documentații:  
-ridicare topografică;  
-studiu geotehnic;

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE**

### 2.1. Evoluția zonei

*Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității*  
*Potențial de dezvoltare*

Zona studiată este **în prezent liberă de construcții**. Aceasta se învecinează cu o zonă de locuințe și implicit cu un ansamblu de locuințe individuale cât și cu o clădire de locuințe colective în curs de execuție, aflate în proprietatea inițiatorului.

Astfel constatările privind tendințele dezvoltării urbanistice pe un teritoriu mai extins confirmă necesitatea **unei reconversii funcționale a zonei de unități de producție care nu a produs efecte în teren, în zonă de locuințe colective**, care să vină **în sprijinul unei dezvoltări echilibrate și corelate** cu ansamblurile rezidențiale existente în zonă.

### 2.2. Încadrarea în localitate

**Poziționarea zonei față de intravilanul localității**

Terenul care face obiectul acestui studiu se afla în intravilanul municipiului Brașov. Zona studiată este delimitată astfel :

- Est: Calea Feldioarei;
- Nord: Strada Ocolitoare Inelară Locală propusă prin P.U.Z aprobat cu HCL 219/2013.
- Sud și Vest: Străzi secundare propuse prin P.U.Z. aprobat cu HCL 219/2013;

**Relaționarea zonei cu localitatea**

Accesul carosabil în zona de studiu este asigurat prin intermediul unui drum public din str. Calea Feldioarei, cu o lățime de aproximativ 8.80m iar în continuare printr-o alee carosabilă de incintă aflată în proprietatea beneficiarului.

În vecinătatea terenului studiat, pe strada Calea Feldioarei, există rețele de transport călători în comun.

### 2.3. Elemente ale cadrului natural

Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale.

**Riscuri naturale**

*Alunecări de teren:* - Terenul studiat este relativ plat cu o configurație stabilă, lipsită de alunecări, tasări pronunțate/diferențiate sau alte accidente geologice defavorabile construcțiilor.

*Inundații/ Eroziuni de maluri*

- Nu este cazul.

**Riscuri Antropice**

În vecinătate nu exista obiective sau unități industriale care ar putea genera riscuri în situații normale sau accidentale.

#### **2.4. Circulația**

- Terenul studiat dispune de front la strada Calea Feldioarei, însă accesul carosabil pe teren se va face printr-un drum public existent. Este necesară corelarea aleii de pe terenul studiat cu alea carosabilă de incintă a terenului de alături aflat în posesia beneficiarului.

#### **2.5. Ocuparea terenurilor**

Terenul studiat este liber de construcții și a fost reglementat până la expirarea valabilității de P.U.Z. Modificator UTR 49 Brașov, aprobat cu HCL nr. 219/2013, prelungit valab. Cu HCL n. 184/2017, conform caruia avea destinația de : **zonă destinată unităților de producție, prestări servicii, birouri, depozitare, sedii firme**. După expirarea valabilității acestei documentații de urbanism conform Certificatului de Urbanism nr. 308/10.02.2023 terenul este reglementat prin PUG Municipiul Brașov, având destinația de subzona mixta situată în afara zonelor protejate-destinație care include ca funcțiune admisă și funcțiunea propusă prin prezenta documentație.

#### **2.6. Echiparea edilitară**

- Conform **avizului emis de COMPANIA APA BRASOV nr. 2891 din 21.11.2019**, în zona studiată există rețea de distribuție apă și rețea de canalizare pe str. Calea Feldioarei.
- Conform **adresei emise de SDEE Transilvania Sud. nr. 70101934119/2019**, există rețele electrice subterane, LES 0,4kV și LES 20kV în lungul străzii Calea Feldioarei. Alimentarea cu energie electrică se va face în baza unui studiu de soluție. Avizul de amplasament pentru faza DTAC se va elibera numai după reavizarea studiului de soluție și eliberarea avizului tehnic de racordare.
- Conform **avizului favorabil emis de DISTRIGAZ SUD REȚELE nr. 314534312 din 12.11.2019-RG** în zona studiată, pe strada Calea Feldioarei, există o conductă de gaze naturale, GN MP PE și GN RP PE.
- Conform **avizului condiționat emis de Telekom Romania Communications S.A. nr. 1192BV din 15.11.2019**, în zona studiată au fost identificate instalații/ echipamente de telecomunicații de a lungul străzii Calea Feldioarei.  
Astfel se constată **necesitatea racordării la rețelele edilitare centralizate ale localității sau propunerea unor soluții alternative care să asigure buna funcționare a viitoarelor investiții;**

## 2.7. Probleme de mediu

În prezent amplasamentul este liber de construcții și nu se prevad construcții sau amenajări cu impact asupra mediului.

Modificarea parțială a PUZ-ului și propunerile urbanistice pentru acest amplasament nu vor intra în incompatibilitate funcțională cu tendințele deja existente. Intervențiile viitoare vor avea ca prioritate protejarea peisajului actual, alegerea celor mai puțin invazive soluții din perspectiva punerii în operă și exploatarea viitoarelor investiții.

## NECESITĂȚI ȘI OPTIUNI

**Obiectivul principal** al documentației de urbanism este de **Modificare Parțială P.U.Z.** aprobat cu HCL nr 219/2013, o **reconversie funcțională a terenului care a generat documentația**, din zonă destinată unităților de producție, prestări servicii, birouri, depozitare, sedii firme **în zonă de locuințe colective.**

Zona studiată delimitată prin C.U. cuprinde două funcțiuni dintre care cea majoritară în procent de **85% de zonă locuințe și dotări, servicii** și restul de **15%**, cuprinzând **două parcele** (dintre care una generatoare a documentației), cu **destinația de unități de producție, prestări servicii, birouri, depozitare, sedii firme.**

Pentru zona de locuințe și dotări din zona studiată se mențin prevederile din P.U.Z. aprobat cu HCL nr. 219/2013 fără a se interveni asupra lor. Respectiv, pe terenul care a generat documentația, **se dorește reconversia zonei funcționale existente, prin schimbarea destinației prevăzute în P.U.Z. în zonă de locuințe colective** cu regim de înălțime max. S+P+2+M(sau etaj Retras) în vederea corelării viitoarelor imobile cu cele din zona de locuințe existente, respectiv cu ansamblurile rezidențiale în dezvoltare.

În vederea unei bune integrări a viitoarelor construcții pe terenul propus, se vor corela indicatorii urbanistici și regulile de construire propuse cu cele din zona de locuințe și dotări a P.U.Z.-lui aprobat cu HCL 219/2013.

Prin modificarea zonei funcționale inițiatorul documentației dorește reglementarea terenului studiat în vederea construirii a două imobile de locuințe colective de înălțime mică, care să se integreze ansamblului de construcții existente, prin respectarea unor parametrii specifici zonei.

S-au prevăzut următoarele facilități la nivel zonei reglementate:

- 2 locuri de parcare pentru fiecare apartament conform H.C.L. nr. 276/2018;
- Spații verzi amenajate;
- Platformă pentru colectarea deșeurilor în mod selectiv;

Crearea accesului carosabil prin corelarea aleii carosabile propuse cu alea carosabilă existentă adiacentă terenului pe limita de vest, teren aflat tot în posesia inițiatorului, și implicit cu străzile de rang inferior existente și propuse prin P.U.Z..

**Regulile de construire (regim de înălțime, retrageri, indici de ocupare a terenului etc.) vor contribui la crearea unui fond construit unitar.**

Documentația va urmări stabilirea unor reglementări specifice unei zone de locuințe, dotări complementare și servicii în conformitate cu prevederile HG 525/1996.

Mai precis, reglementările propuse vor avea în vedere următoarele aspecte:

- O bună relaționare a zonei studiate cu localitatea și centrele urbane din vecinătate.
- Organizarea circulației carosabile și pietonale, și rezolvarea accesului din Calea Feldioarei, urmărind corelarea cu trama stradală propusă prin P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 219/2013, și relațiile cu zonele învecinate.
- Prezentarea situației existente și identificarea nevoilor de extindere a rețelor edilitare; soluțiile de extindere a rețelelor de utilități vor fi stabilite de fiecare furnizor în parte în baza unor studii de specialitate, costurile acestora fiind suportate de beneficiarul lucrării.
- Modul de ocupare și utilizare a terenului (P.O.T. și C.U.T.), regim maxim de înălțime, retrageri minime;

## **PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

### **Prevederi P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 219/2013 pe zona studiată:**

- **Zonificare funcțională:**
  - Zona destinată unităților de producție, prestări servicii, birouri, depozitare, sedii firme
  - Procentul de ocupare al terenului: P.O.T. max. : 50% / C.U.T. max. : 1.20
  - Regim maxim de înălțime : P+2+M
- **Aliniere propusa**
  - str. categoria a II - a : Calea Feldioarei - 22,0m din ax.
  - str. categoria a IV-a – 10,0m din ax

### **Prevederi propuse Modificare Parțială P.U.Z.**

***Prin intermediul temei de proiectare s-au stabilit coordonatele preliminară viitoarei investiții și descrierea soluțiilor de organizare arhitectural – urbanistică.***

*Astfel, aceste reglementări se referă la:*

- *propunerea unei zone funcționale cu reglementări specifice (condiții de construibilitate cf legislației în vigoare - norme sanitare, de protecție la incendii, elemente de estetică urbană etc.) - **ZL** - zona de locuințe colective;*
- *Regim maxim de înălțime admis: S+P+2+M(R);*
- *Indici de ocupare propuși : POT- 40% ; CUT- 1,2;*

***Aspectul construcțiilor: integrarea în peisajul local prin scara construcțiilor și materialele utilizate;***

- *Se va respecta aliniamentul în funcție de categoria străzii conform profilelor propuse în planșa U04. Străzile de categ. a II-a (Calea Feldioarei) vor respecta o retragere de minimum 22.00m din ax și în cazul străzilor de categ. a IV-a se va păstra o retragere de minimum 10.00m*
- *Organizarea circulației carosabile și pietonale prin corelarea drumurilor noi apărute și cele propuse în PUZ-ul în vigoare și la nivel de incintă (prevederea unor măsuri cu rol de corelare între construcțiile propuse și circulațiile interioare, amenajarea locurilor de parcare necesare în interiorul incintei și menținerea unor spații verzi, plantate cât mai compact);*
- *identificarea nevoilor de extindere/modernizare a rețelor edilitare sau prezentarea unor soluții prin care noul obiectiv să aibă asigurată echiparea tehnico-edilitară;*

### **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare și a documentațiilor specifice**

Studiile de fundamentare realizate au trasat principale direcții de acțiune, care prin punere în operă vor crea cadrul unei dezvoltări urbanistice ulterioare optime.

### **3.2. Prevederi de ordin local**

Documentația are ca obiectiv central crearea unei zone de locuințe care va urmări stabilirea unor reglementări urbanistice, în conformitate cu legislația specifică din domeniul amenajării teritoriului și urbanismului (L 350/2001, HG 525/1997, L50/1991 etc.), a prevederilor de pe plan local privind realizarea infrastructurii (H.C.L. nr. 276/2018), precum și documentațiilor de ordin superior.

### **3.3 . Căile de comunicație – Modernizarea circulației**

Noile obiective vor avea acces la un drum public dimensionat în funcție de categoria și profilul străzii.

Circulația carosabilă din interiorul terenului reglementat se va desfășura pe o alee carosabilă prevăzută cu loc de întoarcere. Se propune un acces restricționat direct din strada Calea Feldioarei, prevăzut cu stâlpi retractabili, care să fie utilizat doar în caz de urgență de către mijloacele de lucru specifice, precum și de către mijloacele de intervenție în caz de urgență.

Alea de incintă va avea un profil transversal de 9,50m din care drum carosabil cu dimensiunea de 6,00m mărginit pe o parte de trotuar de 1,50m și pe cealaltă de locuri de parcare.

Alea propusă va avea îmbrăcămintă asfaltică sau din beton, trotuarele fiind asfaltate sau pavate cu dale. Lucrările de amenajare a străzilor se vor executa numai după terminarea lucrărilor tehnico – edilitare.

Detalierea profilelor străzilor propuse este prezentată în planșa "Reglementări urbanistice"(U03), planșa "Reglementari-cai de comunicatii" (U04C), și Regulamentul aferent P.U.Z..

#### *Parcaje si garaje*

Necesarul de locuri de parcare s-a calculat pornind de la HCL 134/2018. Astfel, pentru un grad de motorizare normat prin HCL de 2 autoturisme la 1 apartament a rezultat un număr de 60 autoturisme pentru care s-a studiat o varianta de mobilare urbana in care s-au prevazut un nr de 60 locuri de parcare amplasate la sol în incinta proprietății cât și la subsolul construcțiilor. La faza DTAC se va respecta numărul minim de locuri de parcare prevazut de legislatia nationala si locala in vigoare la data respectiva, dar nu mai puțin de un loc de parcare /apartament la care se va adauga un spor de 10% pentru vizitatori.

Parcările la sol vor fi amenajate pe o platformă betonată prevăzută cu guri de scurgere și rigole pluviale. Stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

#### *Sistematizare verticală*

Datorită terenului relativ plat nu sunt necesare lucrări de sistematizare verticală speciale. La întocmirea fiecărui proiect se va urmări: o bună scurgere a apelor de suprafață; **apele pluviale convențional curate** de pe acoperișurile construcțiilor vor fi colectate prin jgheaburi și burlane, urmând să fie evacuate liber pe zonele verzi din jurul acestora și integrarea unui ansamblu coerent de alee carosabile și pietonale, zone verzi, rezolvate în plan și pe verticală, în condiții de maximă eficiență și estetică.

### **3.4. Zonificarea teritoriului – bilanț teritorial si Breviar de calcul număr de locuitori pentru zona carea a generat documentatia**

*2 IMOBILE LOCUINTE COLECTIVE S+P+2+M(R) x15 apartamente x 3 persoane = 90 persoane*

La nivel funcțional se propun indicii de ocupare cu următoarea repartizare la nivel teritorial (**Bilanț teritorial extras din planșa U03**) :



BILANT TERITORIAL ZONA REGLEMENTATA	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	MP	%
ZONA LOCUNTE SI DOTARI, SERVICII	28 905.26	71.98	26 269.71	65.42
ZONA DESTINATA UNITATILOR DE PRODUCTIE	5 613.48	13.98	2 365.11	5.89
ZONA LOCUINTE COLECTIVE	0.00	0.00	2 713.00	6.75
CAI DE COMUNICATIE	5 638.26	14.04	8 808.78	21.93
<b>TOTAL ZONA REGLEMENTATA</b>	<b>40 157.00</b>	<b>100.00</b>	<b>40 157.00</b>	<b>100.00</b>

BILANT PARTIAL - AMPLASAMENT CARE A GENERAT DOCUMENTATIA	MP	%
ZONA CONSTRUITA	1 146.40	40.00
CIRCULATII CAROSABILE + PIETONALE INCINTA	993.40	40.00
TEREN NECESAR CEDARII DOM. PUBLIC PENTRU MODERNIZAREA CAII FELDIOAREI	153.00	(34.66+5.34)
SPATII VERZI AMENAJATE	573.20	20.00
<b>TOTAL LA NIVELUL AMPLASAMENTULUI CARE A GENERAT DOCUMENTATIA</b>	<b>2 866.00</b>	<b>100.00</b>

REGIM DE OCUPARE TEREN
ZONA LOCUINTE SI DOTARI, SERVICII - MENTINUT P.O.T. max. : 40% / C.U.T. max. : 1.20 / H max. P+2+M
ZONA DESTINATA UN. DE PRODUCTIE, PRESTARI SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE, SEDII FIRME - MENTINUT P.O.T. max. : 50% / C.U.T. max. : 1.20 / H max. P+2+M
ZONA LOCUINTE COLECTIVE - PROPUS P.O.T. max. : 40% / C.U.T. max. : 1.20 / H max. S+P+2+M(R) 8.90 m la comisa/13.5m la coama

### 3.5. Echiparea edilitară

#### **Alimentarea cu apă. Canalizare menajeră. Canalizare pluvială.**

Sursa de alimentare cu apă o constituie sistemul de alimentare cu apă centralizat al municipiului Braşov, respectiv reţeaua PEHD De 110 mm din Calea Fldioarei, ce urmează a se extinde până în zona amplasamentului, conform avizului emis de Compania Apa Braşov nr. 2891/21.11.2019.

**Apele uzate menajere** aferente amplasamentului studiat, se va evacua la reţelele de canalizare centralizate ale municipiului, gravitaţional, conform avizului emis de Compania Apa Braşov nr. 2891/21.11.2019.

Drumurile şi parcurile se vor executa din covor asfaltic. Pantele create prin sistematizare dirijează apele meteoritce către gurile de scurgere conform planului de situaţie anexat.

**Apele pluviale** de pe suprafeţele construite sunt preluate în sistem separativ, în tuburi din PVC-KG de 200 mm şi dirijate către colectorul de canalizare perimetral clădirilor, iar ulterior descarcate în colectorul de canalizare "J".

**Apele pluviale** de pe suprafeţele parcurilor sunt diirijate care căile de acces, colectate prin intermediul gurilor de scurgere, trecute prin separator de hidrocarburi petroliere cu

filtru de coalescenta ăi ulterior descarcate în colectorul de canalizare stradal.

#### ***Alimentare cu energie electrica***

Soluția de alimentare cu energie electrică s-a stabilit în baza unui studiu de soluție, astfel:

- Realizare PT 20/0,4 kV – 160 kVA în anvelopă de beton cu două compartimente boxa trafo și compartiment tablouri MT +jt,  $R_p < 4 \Omega$ .
- Racordare PTz prin 2 x LES 20 kV de tip A2XS(FL)2Y 3x1x150/25 Al/ Cu in RED existenta.
- Din PTz proiectat se vor racorda 2 cutii de distribuție și măsura tip E2(4)-3(4)A. Cutiile de distribuție vor fi din poliester armat cu fibra de sticla si vor fi legate fiecare la cate o priza de pamant cu  $R_p < 4\Omega$ , realizata cu prize vertical formata din 8 tarusi Ol-Zn de 1.5 m si priza orizontala realizata cu platbanda Ol-Zn 40x4 de cca 40m.
- Reteaua de joasa tensiune care va alimenta cele 2 CD se va realiza cu cablu ACYAbY 3x150+70mmp.

#### ***Alimentare cu gaze naturale***

Soluția abordată este de extindere a rețelelor și de racordare a noilor imobile la cea mai apropiată rețea existență – situată pe Strada Calea Feldioarei.

***Zona studiată - strada Calea Feldioarei, nr. 35A, face parte din Zona II Conică (panta 1:150) cu cota maximă de +555 (conform aviz Autoritatea Aeronautica Civilă Română nr.13805/21795/23376/33906/34460/540 din 03.12.2010).***

Cota amenajată pentru regimul de înălțime propus, variază între 532,60 – 533.50,00 + 13,50, max. 547,00, iar cota maximă impusă de Autoritatea Aeronautică Civilă Română este +555. Astfel nu este necesar avizul de la Autoritatea Aeronautică Civilă Română.

### **3.6. Protecția mediului**

Prin elaborarea prezentului PUZ se urmărește stabilirea principalelor elemente de regulament cu privire la **organizarea unei zone de locuințe**. Astfel, pentru protecția mediului s-a urmărit realizarea următoarelor deziderate :

- O relaționare cât mai firească în cadrul localității ;
- S-au prevăzut limitări în ce privește folosirea terenului în mod intensiv prin următoarele pârghii care stau la îndemina urbanistului și autorităților locale :
  - Stabilirea unor indici maximi de ocupare a terenului ;
  - Stabilirea unor aliniamente maxime sau obligatorii ;
  - Menținerea unui procent de 20% care reprezintă spațiilor verzi amenajate;

**Probleme de mediu relevante pentru plan :**

● **1. Protecția calității apelor:**

Intervenția propusă pe amplasamentul studiat nu afectează calitatea apelor din zonă, obiectivul propus urmând să se racordeze la rețelele existente în zonă. Atât apele uzate menajere cât și cele pluviale se vor deversa în colectorul de canalizare.

● **2. Protecția aerului:**

Obiectivul propus nu reprezintă o sursă de poluare pentru aer care să necesite instalații pentru reținerea și dispersia poluanților în atmosferă.

● **3. Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor:**

Dimensiunile și funcțiunea obiectivului propus nu necesită măsuri speciale de protecție împotriva zgomotului și vibrațiilor

● **4. Protecția împotriva radiațiilor:** Nu e cazul

● **5. Protecția solului și a subsolului:**

Obiectivul propus nu reprezintă o sursă de poluare pentru sol, subsol și ape freactice. Platforma destinată locului de parcare, aleile și trotuarul de gardă –, finisajele selecționate asigură o bună izolare față de sol. Apele pluviale provenite de pe platformele de parcare vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi înainte de deversare

● **6. Protecția ecosistemelor terestre și acvatice:**

Insertia obiectivului propus nu necesită măsuri speciale de protecție în ce privește biodiversitatea, monumente ale naturii și arii protejate.

● **7. Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public:**

Terenul studiat este amplasat în intravilanul municipiului Brașov, conform PUG corelat cu PUZ. Funcțiunea propusă se alinaza funcțiunilor predominante în imediata vecinătate, și anume locuințe individuale și locuințe colective cu regim mic de înălțime. Ca urmare implementarea planului nu va genera disconfort locuintelor din vecinătate.

● **8. Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament:**

Generarea deșeurilor face referire la cele două perioade distincte de realizare a obiectivului:

A. Deșeurile rezultate în perioada de executare a lucrărilor

B. Deșeurile rezultate în perioada de operare a obiectivului

- A. Deșeurile produse în timpul execuției lucrărilor se referă la pământul excavat pentru executarea fundațiilor și realizarea drumurilor de acces sau a platformelor. Stratul de sol fertil va fi decopertat și depozitat corespunzător pentru a putea fi folosit ulterior la amenajarea unei zone verzi în jurul amplasamentului sau în altă locație unde va fi nevoie. Deșeurile nevalorificabile și nepericuloase rezultate din construcție vor fi stocate pe amplasament în condiții de siguranță pentru mediu și sănătatea umană și vor fi eliminate prin depozitare finală la locul desemnat de autoritățile locale. Deșeurile valorificabile rezultate din construcție vor fi stocate pe amplasament în condiții de siguranță pentru mediu și sănătatea umană și vor fi predate la unități specializate în valorificarea acestora.
- B. Se va prevedea o platformă de colectare a deșeurilor menajere în mod selectiv. Acestea vor fi preluate de serviciul de salubritate al localității, cu care titularul va avea contract. În ce privește poziționarea și amenajarea zonei de colectare și depozitare se vor avea în vedere normele sanitare în vigoare. Platforma va fi localizată în zona sudică adiacent drumului de incintă.
- Se recomandă colectarea deșeurilor în mod diferentiat, prin sortare pe tipuri de materiale reciclabile și nereciclabile (separat hartie/ carton, ambalaje, sticlă, plastic, resturi menajere).

**Surse de poluanți și instalații pentru reținerea, evacuarea și dispersia poluanților în mediu**

Intervenția propusă pe amplasamentul studiat nu afectează calitatea apelor din zonă, obiectivul propus urmând să se racordeze la rețelele existente în zonă.

Obiectivul propus nu reprezintă o sursă de poluare pentru aer care să necesite instalații pentru reținerea și dispersia poluanților în atmosferă.

Dimensiunile și funcțiunea obiectivului propus nu necesită măsuri speciale de protecție împotriva zgomotului și vibrațiilor

Obiectivul propus nu reprezintă o sursă de poluare pentru sol, subsol și ape freatică. Platforma destinată locurilor de parcare, aleile și trotuarul de gardă –, finisajele selecționate asigură o bună izolare față de sol.

Insertia obiectivului propus nu necesită măsuri speciale de protecție în ce privește biodiversitatea, monumente ale naturii și arii protejate.

În ce privește gospodărirea deșeurilor și gospodărirea apelor s-au prevăzut următoarele măsuri :

- Amplasamentul va genera deșeuri menajere care vor fi colectate selectiv pe o platformă de colectare îngropată amplasate în zona parcarilor la o distanță mai mare de 10 m fără de imobile. Este obligatorie la darea în funcțiune a clădirilor prezentarea unui contract cu o firmă de salubritate ;
- Se recomandă colectarea deșeurilor în mod diferentiat, prin sortare pe tipuri de materiale reciclabile și nereciclabile (separat hartie/ carton, ambalaje, sticlă, plastic, resturi menajere).

### **Caracteristicile efectelor și ale zonei a fi afectate cu privire, în special la:**

- a) Probabilitate, durată, frecvență și reversibilitatea efectelor – nu este cazul;
- b) Natura cumulativă a efectelor – nu este cazul;
- c) Natura transfrontieră a efectelor – nu este cazul;
- d) Riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu: proiectul se va încadra în normele sanitare conform Notificare – Asistență de specialitate nr. 168/A/28.01.2021 emisă de DSPJ Brașov.
- e) Marimea și specialitatea efectelor ( zona geografică și marimea populației potențial afectate – nu este cazul;
- f) Valoare și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectate data de:
  - a. Caracteristicile naturale speciale sau patrimoniului cultural – nu este cazul
  - b. Depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului – nu este cazul
  - c. Folosirea terenului în mod intensiv – nu este cazul
- g) Efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protecție recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional – nu este cazul, amplasamentul nu se află în interiorul sau în vecinătatea unei arii protejate.

### **3.7 Obiective de utilitate publică**

În zona studiată nu sunt prevăzute obiective de utilitate publică, alea de incintă din interiorul zonei studiate urmând să rămână în domeniul privat. (alee carosabilă, trotuare). Obiectivele sunt precizate în planul "Regim Juridic" (planșa nr.U05).

### **3.7 Protecția civilă**

Intrucât clădirile propuse vor avea subsol ventilat și destinat exclusiv parcarilor acestea nu se încadrează la obligativitatea prevederii de adăposturi de protecție civilă.

## **4. CONCLUZII**

Scopul PUZ-ului și propunerile urbanistice pentru acest amplasament nu sunt în contradicție cu tendințele deja existente. Intervențiile viitoare vor avea ca prioritate protejarea peisajului actual, alegerea celor mai puțin invazive soluții din perspectiva punerii în operă și exploatarea viitoarelor investiții.



Întocmit,  
**Arh. Gabriel Roznovăț**