

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV

B-dul Eroilor nr. 8 Brașov 500007 Tel : +(40)-268-472493

infopublice@brasovcity.ro www.brasovcity.ro



92165/24.06.2025

Registru pentru consemnarea și analizarea propunerilor, sugestiilor, opiniilor cu valoare de recomandare primite - Proiectul de hotărâre a Consiliului Local pentru aprobarea documentației de urbanism „PUZ – Str. Jepilor, nr.14A”, inițiator S.C. Jepilor Proiect S.R.L.

Nr. crt.	Data primirii	Persoana/ Organizația inițitoare	Date de contact	Textul propus de autoritatea inițitoare	Conținut propunere/ sugestie/opinie	Stadiu (preluată/ nepreluat)	Justificarea nepreluării
1.	22433/12.02				În zonă funcționează Școala Gimnazială Nr. 25 și Grădinița Martinică cu Program Prelungit, aceste unități de învățământ contribuind deja la creșterea traficului auto, fiind responsabile pentru un flux foarte mare de autovehicule de mai multe ori pe parcursul zilei. De asemenea, pe strada Zmeurei funcționează magazinul Profi, care aduce și el un număr mare de autovehicule în zonă. Construirea unui bloc de locuințe P+8 ar duce la o nouă creștere a traficului auto pe strada Valea Cetății și, în speță, pe străzile Zmeurei și Jepilor, ceea ce ar produce un disconfort semnificativ locatarilor din zonă. Trebuie, de asemenea, ținut cont de faptul că amenajarea recentă a Parcului din zona La Iepure a dus deja la aglomerarea traficului auto în cartierul Valea Cetății. Orice nouă aglomerare este inoportună și afectează calitatea vieții locatarilor. În consecință solicit Consiliului Local să nu aprobe documentația de urbanism „PUZ - Str. Jepilor, nr.14A” și să respingă orice încercări viitoare de edificare a acestei investiții imobiliare.	Nepreluat	1. Șantierul va produce mizerie, zgomot. Va polua fizic și fonic. Există o legislație în domeniu și orice șantier e supus unor reglementări clare. Șantierul propus va respecta aceste reglementări. Se vor respecta cerințele „Regulamentului de bune practici privind măsuri concrete pentru controlul prafului și emisiilor de pulberi din construcții și demolări”, aprobat prin HCL nr.153 din 31.03.2015. 2.Dezvoltarea urbanistică a zonei studiate în P.U.Z.-ul propus a fost stabilită prin P.U.Z. în anul 1984. Orice P.U.Z. are un termen de valabilitate. Argumentul că din anii 1980 nu au intervenit modificări în zona studiată nu reprezintă un motiv

2	22540/12.02			La aspectul Parcare supraetajată pentru imobilele existente - Nu sunt de acord cu cheltuirea banilor publici pentru această propunere a celor care vor să schimbe PUZ. O parcare supraetajată a fost evaluată la în jur de 8 milioane de euro, bani publici care ar trebui direcționați către proiecte de care este cu adevărat nevoie (ex. spital, stadion, piste biciclete etc). În zonă nu există probleme cu locurile de parcare, iar zona verde nu lipsește având în vedere proximitatea față de pădure. La aspectul Schimbare grad de ocupare de la 20% cat este actual la 40% comentariu Nu sunt deacord cu acest lucru cu următoarea motivare: Pentru a se putea încadra cu construcția blocului trebuie schimbat gradul de ocupare în PUZ și pentru a intra în legalitate constructorul propune construirea unei parcări etajate pentru blocurile existente. Practic se impune ca din banii publici să se construiască o parcare foarte costisitoare (~8 milioane de euro) pentru o zonă în care nu sunt probleme cu locurile de parcare. Am mari îndoieli ca Brașovul dispune de acești bani pentru un proiect care nu este nici pe departe prioritar	pentru a opri dezvoltarea urbanistică într-o etapă a anilor 80.
3	23110/13.02			La aspectul Parcare supraetajată pentru imobilele existente - Nu sunt de acord cu cheltuirea banilor publici pentru această propunere a celor care vor să schimbe PUZ. O parcare supraetajată a fost evaluată la în jur de 8 milioane de euro, bani publici care ar trebui direcționați către proiecte de care este cu adevărat nevoie (ex. spital, stadion, piste biciclete etc). În zonă nu există probleme cu locurile de parcare, iar zona verde nu lipsește având în vedere proximitatea față de pădure. La aspectul Schimbare grad de ocupare de la 20% cat este actual la 40% comentariu Nu sunt deacord cu acest lucru cu următoarea motivare: Pentru a se putea încadra cu construcția blocului	3 Probleme cu canalizarea Conform avizelor obținute de la administratorul rețelelor, respectiv Compania Apa S.A., și de la Sistemul de Gospodărire al Apelor Brașov, nu vor exista probleme generate de imobilul propus. 4Supraaglomerarea cartierului (lipsa drumurilor, respectiv a trotuarelor, creșterea densității locuitorilor în zona, lipsa parcărilor). Imobilul propus va aduce un plus de aproximativ 32 de apartamente fondului construit existent din enclava studiată, care găzduiește în momentul de față un număr de aproximativ 450 apartamente, dispuse în 8 imobile cu P+8 niveluri. Prin urmare, raportat la numărul total de apartamente existente, un plus de 7% nu produce supraaglomerare. În urma studierii situației existente nu se constată lipsa drumurilor, există trotuare în interiorul enclavei, dar nu sunt prezente adiacent tuturor căilor de circulație auto din zona studiată, acest lucru fiind soluționat prin PUZ-ul propus. Imobilul prezentat va asigura în subsol parcare pentru cele 32 apartamente estimate, parcare cu acces din str. Zmeurei. Nu vor fi afectate locurile de parcare existente ale locuitorilor din zonă. Pentru

			trebuie schimbat gradul de ocupare în PUZ și pentru a intra în legalitate constructorul propune construirea unei parări etajate pentru blocurile existente. Practic se impune ca din banii publici să se construiască o parcare foarte costisitoare (~8 milioane de euro) pentru o zonă în care nu sunt probleme cu locurile de parcare. Am mari îndoieli ca Brașovul dispune de acești bani pentru un proiect care nu este nici pe departe prioritar		funcțiunea de la parter se vor asigura pe terenul inițiatorului PUZ-ului 8 locuri de parcare la nivelul solului.
4	22783/13.02		Nu sunt de acord cu construirea unui bloc în zonă		5 Circulații /trafic generat Conform punctului anterior, un plus de: 7% nu poate să genereze supraaglomerare, rmai ales că locurile de parcare sunt propuse la subsol, neafectând parările existente.
5	22713/13.02		Nu sunt de acord cu construirea. Nu sunt de acord cu un procent de minim 30% spațiu verde. Propun amenajarea unor spații care să contribuie la creșterea calității vieții, cum ar fi: spațiu pentru seniori, centru de socializare sau corp pentru Școala 25 , pentru a nu se mai face cursuri în două schimburi. – stadiul lucrărilor la pietonanul din Racadau.		6. Nu se dorește parcare supraetajată / supraetajată propusă prin PUZ Ideea construirii acestei parări a fost o propunere din partea municipalității care a fost cuprinsă în varianta inițială a acestui PUZ. Proiectul în forma sa actuală nu instituie obligația realizării ei. El doar reglementează posibilitatea construirii ei în viitor, în cazul în care se dorește acest lucru.
6	22941/13.02		Nu sunt de acord. Infrastructura rutiera nu face față.		7. Nu suntem de acord cu mărirea POT de la 20% la 40% Conform Regulamentului PUG al Municipiului Brașov, „POT maxim pentru enclave de lotizări existente menținute este 40%”. Doar parterul imobilului propus va ocupa 40% din teren, etajele care adăpostesc funcțiunea de locuire vor avea proiecția la sol pe 30% din teren.
7	22651/13.02		Nu sunt de acord. Propune amenajarea unei grădinițe, creșe, centru medical, parc. Parcare care se dorește a fi amenajată din bani publici este foarte costisitoare.		
8	22544/13.02		Nu sunt de acord. Propun ca blocurile noi să se construiască în cartiere noi.		
9	23353/13.02		Nu doresc bloc. Terenul este prea mic. Cei 5 copaci care vor fi plantați, sunt deja pe teren , nu ar trebui tăiați cei existenți pentru plantarea altora. Propune exproprierea.		
10	23359/14.02		Nu sunt de acord cu proiectul de construire a unui bloc în zona Racadaului		8. Imobilul propus va afecta gradul de însoțire al blocurilor existente În documentația de urbanism depusă există un studiu de însoțire care ține cont de toate imobilele din zonă,
11	23534/14.02		Nu sunt de acord cu proiectul de construire a unui bloc în zona Racadaului.		

12	23600/14.02			Nu am identificat existenta unor studii de impact referitoare la trafic, infrastructura. Consider ca zona va fi foarte aglomerata din punct de vedere al traficului	inclusiv de elementele topografice existente. Concluziile acestuia sunt favorabile amplasării unui imobil nou pe amplasamentul propus. 9. Regimul de înălțime (beneficiarul dorește 5+9, iar locuitorii sunt îngrijorați că nu vor beneficia de suficient soare conform legislației în vigoare). Conform concluziilor studiului de însorire, există posibilitatea amplasării unui imobil 5+9 pe terenul studiat, care să respecte cerințele Ordinului Ministerului Sănătății 119/2014, forma actualizată, cu privire la însorire. Cu toate acestea, înălțimea maximă a imobilului propus va fi S+8E+R(etaj retras). 10. Distanța dintre imobilul propus și blocul A26 este de 16 m. Distanța de 16 m este măsurată între blocul existent A26 (P+8) și parterul clădirii propuse, care va avea o înălțime de max. 5,0 m. Între blocul propus (S+P+8E+R) și blocul A26 (P+8) distanța este de 22 m. Referitor la prevederile art.3, alin. 2 din „Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației”, aprobate prin Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014, cu modificările și completările ulterioare, „în cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu
13	23903/16.02			Nu sunt de acord cu proiectul de construire a unui bloc în zona Racadaului. Propun amenajarea unor spații de recreere. Sunt de acord cu dezafectarea punctului termic dar doresc amenajarea în locul acestuia a unui spațiu pentru copii/citit.	
14	24114/17.02			Nu sunt de acord cu proiectul. Propun amenajarea parcarii anterior demarării lucrărilor sau propune utilizarea fondurilor pentru proiecte mai prietenoase cu mediul.	
15	24120/17.02			Nu sunt de acord cu proiectul propune amenajarea unui spațiu recreere sau a unei crese.	
16	25061/18.02			Nu sunt de acord cu proiectul . Nu face fața infrastructura rutiera. Santierul va crea disconfort	
17	26119/19.02			Nu sunt de acord cu proiectul propune amenajarea unui spațiu recreere sau a unei crese.	
18	26200/19.02			Nu sunt de acord cu proiectul propune amenajarea unui spațiu recreere sau a unei crese.	
19	26216/19.02			1. Conform Regulamentului local de urbanism aferent PUG al Municipiului Brașov, POT maxim = 20% pentru subzona L4 (locuințe colective înalte cu P+5 – P+10 niveluri, situate în ansambluri preponderent rezidențiale). Conform PUZ propus POT maxim al imobilului S+P+9 devine 40%. • precizează ca acest proiect, în forma prezentată, este exclusiv pentru beneficiul SC Jepilor Proiect SRL(concret pentru creșterea POT de la 20 la 40% astfel încât imobilul propus să se încadreze noul PUZ). 2 Propunerea de desființarea a 303 locuri de parcare existente și construirea unei parări etajate sub/supraterane de către municipalitate (pe cheltuiala municipalității) ca	

				un posibil beneficiu pentru locuitorii din zonă, este o motivare mascată pentru a obține calculele justificative pentru modificarea POT al zonei studiate de la 20 la 40%. • 3 costurile amenajării parcarii la care se adaugă costuri de întreținere vor însemna și abonamente mult mai costisitoare pentru proprietarii care dețin deja locuri de parcare cu abonament în zonă. 4 Nu este luat în considerare faptul că această zonă este deficitară de limina pe tot parcursul anului din cauza reliefului (situarea zonei într-o vale flancată la est și vest de doi versanți). 5 Nu este luat în considerare faptul că traficul în zonă este deja foarte intens, 6 În Memoriul documentației se precizează că obiecțiile anterioare au făcut referire la regimul de înălțime al imobilului propus de S+P+8 și totuși, în propunerea actuală, regimul de înălțime s-a modificat prin creșterea la S+P+8+R, devenind astfel cea mai înaltă clădire din întreaga zonă. 7. De asemenea nu este luată în considerare apropierea față de imobilele existente, distanța de 16m fiind mică în comparație cu distanțele între fațadele imobilelor P+8 deja existente (minim 20m). 8 Propunerea de creare a unor noi spații comerciale nu este justificată, având în vedere proximitatea și varietatea zonelor comerciale deja existente (zona stație RAT, pietonală, mall Magnolia) 9 9. Propuneri privind utilizarea alternativă a terenului Consider că acest teren poate fi utilizat într-un mod mai benefic pentru comunitate, astfel încât să răspundă nevoilor locatarilor din zonă și să nu afecteze echilibrul urbanistic. Propuneri: a) Achiziționarea terenului de către Primăria Municipiului Brașov, astfel încât să fie transformat într-o facilități de interes public. b) Amenajarea unui centru de zi pentru copii și vârstnici, având în vedere proximitatea Grădiniței Martinica , Transformarea	înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin.1". Din studiul de însorire realizat și depus, care ține cont de toate imobilele din zonă, inclusiv de elementele topografice existente, rezultă că se poate amplasa un imobil nou pe terenul studiat. 11. Se dorește o negociere între Municipiul Brașov și beneficiar în vederea găsirii unei soluții pentru a schimba destinația imobilului în folosul comunității. Pe latura dinspre str. Zmeurei a terenului studiat există un post de transformare și o centrală termică dezafectată, care prin PUZ vor primi, de exemplu, funcțiunea de after-school sau centru de permanență specială. În ceea ce privește imobilul nou propus, având în vedere dorințele locuitorilor din zonă, beneficiarul propune ca la parter funcțiunea să fie de centru medical.
--	--	--	--	--	---

			terenului într-un parc sau loc de joacă, care să îmbunătățească calitatea vieții locatarilor și să compenseze lipsa spațiilor verzi dintre blocuri. Considerăm că aceste soluții sunt mai potrivite pentru comunitate, oferind un echilibru între dezvoltare și calitatea vieții locatarilor existenți.		
20	26910/20.02		Nu sunt de acord cu proiectul, propun amenajarea unor spații de recreere/plimbare sau pentru plimbat câinii. Locurile de parcare nu sunt suficiente.		
21	27067/21.02		Nu sunt de acord cu proiectul 1. Modificarea propusă a PUZ-ului, care vizează majorarea POT-ului de la 20% la 40%, îl avantajează exclusiv pe dezvoltator, fără a lua în considerare nevoile și interesele proprietarilor existenți. Această modificare ar duce la o densificare excesivă a construcțiilor, ceea ce ar afecta direct calitatea vieții. Impactul asupra infrastructurii și serviciilor publice, cum ar fi accesul la educație (de exemplu, Grădinița Martinica), securitatea zonei și intimitatea locatarilor, nu a fost abordat corespunzător. 2. Zona studiată în PUZ-ul propus a fost definitivată în 1984 – orice dezvoltare ulterioară ar fi fost realizată atunci. Blocurile din zonă au fost finalizate între 1984 și 1987, iar dacă acest teren ar fi fost destinat unei construcții, ar fi fost utilizat încă de atunci. Faptul că a rămas spațiu verde timp de aproape 40 de ani arată că această zonă nu a fost concepută pentru o dezvoltare ulterioară, ci pentru a deservi locatarilor existenți. 3. Distanța insuficientă față de blocurile existente – doar 16 m față de blocul A26! Este insuficient pentru a asigura lumină naturală, intimitate și confort locativ. 4. Impact negativ asupra valorii proprietății. Preț mai mare pentru amplasament și pentru view-ul. Construirea unui nou bloc în imediată apropiere afectează acest avantaj și îmi aduce un prejudiciu financiar clar, devalorizând proprietatea.		

					5. Afectarea calității vieții prin densificare excesivă Construirea unui nou bloc supraaglomerează infrastructura zonei, afectând confortul locatarilor actuali. Deși proiectul include locuri de parcare subterane, acest lucru nu rezolvă problema generală a traficului și a accesului auto, mai ales într-o zonă deja intens circulată. 6 Creșterea numărului de locuitori va supraaglomera strazile Jepilor și strada Zmeurei care nu sunt dimensionate pentru un astfel de flux auto. 7. Impact negativ asupra peisajului urban și asupra confortului locatarilor . În apropiere se află Grădinița Martinica, iar orice nouă construcție trebuie să țină cont de impactul asupra instituțiilor educaționale din zonă, inclusiv de creșterea traficului și reducerea accesului la spațiile verzi pentru copii. Noua construcție obstrucționează vizibilitatea și lumina naturală a apartamentelor din blocurile deja existente, reducând astfel calitatea locuirii. 8 Crearea unei zone de șantier pentru mai mulți ani va genera disconfort fonic și poluare pentru actualii locatari. 9. Propuneri privind utilizarea alternativă a terenului Consider că acest teren poate fi utilizat într-un mod mai benefic pentru comunitate, astfel încât să răspundă nevoilor locatarilor din zonă și să nu afecteze echilibrul urbanistic. Propuneri: a) Achiziționarea terenului de către Primăria Municipiului Brașov, astfel încât să fie transformat într-o facilități de interes public. b) Amenajarea unui centru de zi pentru copii și vârstnici, având în vedere proximitatea Grădiniței Martinica , Transformarea terenului într-un parc sau loc de joacă, care să îmbunătățească calitatea vieții locatarilor și să compenseze lipsa spațiilor verzi dintre blocuri. Considerăm că aceste soluții sunt mai potrivite pentru comunitate, oferind un echilibru între dezvoltare și calitatea vieții locatarilor existenți.		
--	--	--	--	--	---	--	--

22	27210/21.02			Nu sunt de acord cu proiectul. Propune amenajarea de loc de joaca,		
23	27297/21.02			Nu sunt de acord cu proiectul. Propune amenajarea de loc de joaca, piste biciclete		
24	27620/21.02			1. Conform PUG, pentru terenul proprietate privata, POT este de 20%. Scopul acestui PUZ este ca proprietarul sa poata beneficia de POT 40%, rezultand astfel o constructie cu suprafata dubla fata de ce este reglementat pentru subzona L4. 2. Parcarea supraetajata propusa este atat inutila, avand in vedere ca numarul locurilor de parcare existente este suficient, cat si inoportuna. Un imobil de asemenea dimensiuni, la distanta de 9 -13 metri de ferestrele locatarilor, ar ocupa aproape tot spatiul liber dintre imobilele deja existente. Mai mult decat atat, construirea ei ar intra in sarcina primariei, nicidecum a proprietarului. 3. Locul de joaca propus intre blocuri, pe un loc care acum este spatiu verde, este inutil, deoarece Parcul Ursu se afla in imediata vecinatate. Amenajarea acestuia ar insemna totodata un disconfort accentuat pentru locuitori, zgomotul fiind amplificat datorita dispunerii in forma de "U" a blocurilor din jur. Zona studiata este o zona privilegiata, unde exista toate facilitatile necesare locuitorilor: spatii verzi, locuri de parcare si spatii de joaca. PUZ-ul propus nu aduce niciun beneficiu locuitorilor din aceasta zona, el este creat pentru beneficiul exclusiv al proprietarului SC Jepilor Proiect SRL.		
25	27195/21.02			Nu sunt de acord cu proiectul 1. Modificarea propusa a PUZ-ului, care vizeaza majorarea POT-ului de la 20% la 40%, il avantajeza exclusiv pe dezvoltator, fara a lua in considerare nevoile si interesele proprietarilor existenti . Aceasta modificare ar duce la o densificare excesiva a constructiilor, ceea ce ar afecta direct calitatea vietii. Impactul asupra infrastructurii si serviciilor publice,		

					cum ar fi accesul la educație (de exemplu, Grădinița Martinica), securitatea zonei și intimitatea locatarilor, nu a fost abordat corespunzător. 2. Zona studiată în PUZ-ul propus a fost definitivată în 1984 – orice dezvoltare ulterioară ar fi fost realizată atunci. Blocurile din zonă au fost finalizate între 1984 și 1987, iar dacă acest teren ar fi fost destinat unei construcții, ar fi fost utilizat încă de atunci. Faptul că a rămas spațiu verde timp de aproape 40 de ani arată că această zonă nu a fost concepută pentru o dezvoltare ulterioară, ci pentru a deservi locatarilor existenți. 3. Distanța insuficientă față de blocurile existente – doar 16 m fata de blocul A26! Este insuficient pentru a asigura lumină naturală, intimitate și confort locativ. 4. Impact negativ asupra valorii proprietatii . Pret mai mare pentru amplasament și pentru view-ul Construirea unui nou bloc în imediata apropiere afectează acest avantaj și îmi aduce un prejudiciu financiar clar, devalorizând proprietatea. 5. Afectarea calității vieții prin densificare excesivă Construirea unui nou bloc supraaglomerează infrastructura zonei, afectând confortul locatarilor actuali. Deși proiectul include locuri de parcare subterane, acest lucru nu rezolvă problema generală a traficului și a accesului auto, mai ales într-o zonă deja intens circulată. 6 Creșterea numărului de locuitori va supraaglomera strazile Jepilor si strada Zmeurei care nu sunt dimensionate pentru un astfel de flux auto. 7. Impact negativ asupra peisajului urban și asupra confortului locatarilor . În apropiere se află Grădinița Martinica, iar orice nouă construcție trebuie să țină cont de impactul asupra instituțiilor educaționale din zonă, inclusiv de creșterea traficului și reducerea accesului la spațiile verzi pentru copii. Noua construcție obstrucționează vizibilitatea și lumina naturală a apartamentelor din blocurile deja		
--	--	--	--	--	--	--	--

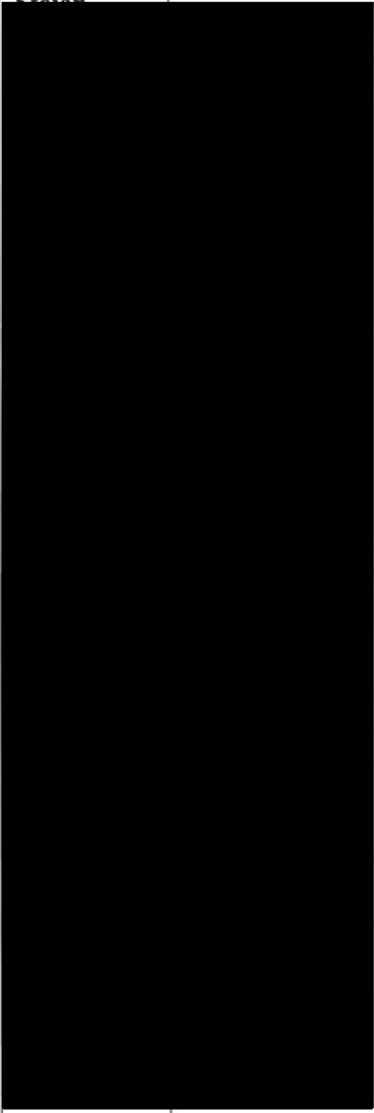
			existente, reducând astfel calitatea locuirii. 8 Crearea unei zone de șantier pentru mai mulți ani va genera disconfort fonic și poluare pentru actualii locatari. 9. Propuneri privind utilizarea alternativa a terenului Consider că acest teren poate fi utilizat într-un mod mai benefic pentru comunitate, astfel încât să răspundă nevoilor locatarilor din zonă și să nu afecteze echilibrul urbanistic. Propuneri: a) Achiziționarea terenului de către Primăria Municipiului Brașov, astfel încât să fie transformat într-o facilitate de interes public. b) Amenajarea unui centru de zi pentru copii și vârstnici, având în vedere proximitatea Grădiniței Martinica , Transformarea terenului într-un parc sau loc de joacă, care să îmbunătățească calitatea vieții locatarilor și să compenseze lipsa spațiilor verzi dintre blocuri. Considerăm că aceste soluții sunt mai potrivite pentru comunitate, oferind un echilibru între dezvoltare și calitatea vieții locatarilor existenți.		
26	27563/22.02		Nu sunt de acord cu proiectul. Propun amenajarea spațiu verde		
27	27665/22.02		Nu sunt de acord cu proiectul. Propune amenajarea spațiu verde sau parc câini.		
28	27699/23.02		Nu sunt de acord cu proiectul 1. Modificarea propusă a PUZ-ului, care vizează majorarea POT-ului de la 20% la 40%, îl avantajează exclusiv pe dezvoltator, fără a lua în considerare nevoile și interesele proprietarilor existenți . Această modificare ar duce la o densificare excesivă a construcțiilor, ceea ce ar afecta direct calitatea vieții. Impactul asupra infrastructurii și serviciilor publice, cum ar fi accesul la educație (de exemplu, Grădinița Martinica), securitatea zonei și intimitatea locatarilor, nu a fost abordat corespunzător. 2. Zona studiată în PUZ-ul propus a fost definitivată în 1984 – orice dezvoltare ulterioară ar fi fost		

				realizată atunci. Blocurile din zonă au fost finalizate între 1984 și 1987, iar dacă acest teren ar fi fost destinat unei construcții, ar fi fost utilizat încă de atunci. Faptul că a rămas spațiu verde timp de aproape 40 de ani arată că această zonă nu a fost concepută pentru o dezvoltare ulterioară, ci pentru a deservi locatarilor existenți. 3. Distanța insuficientă față de blocurile existente – doar 16 m fata de blocul A26! Este insuficient pentru a asigura lumină naturală, intimitate și confort locativ. 4. Impact negativ asupra valorii proprietatii . Pret mai mare pentru amplasament și pentru view-ul Construirea unui nou bloc în imediata apropiere afectează acest avantaj și îmi aduce un prejudiciu financiar clar, devalorizând proprietatea. 5. Afectarea calității vieții prin densificare excesivă Construirea unui nou bloc supraaglomerează infrastructura zonei, afectând confortul locatarilor actuali. Deși proiectul include locuri de parcare subterane, acest lucru nu rezolvă problema generală a traficului și a accesului auto, mai ales într-o zonă deja intens circulată. 6 Cresterea numarului de locuitori va supraaglomera strazile Jepilor si strada Zmeurei care nu sunt dimensionate pentru un astfel de flux auto. 7. Impact negativ asupra peisajului urban și asupra confortului locatarilor . În apropiere se află Grădinița Martinica, iar orice nouă construcție trebuie să țină cont de impactul asupra instituțiilor educaționale din zonă, inclusiv de creșterea traficului și reducerea accesului la spațiile verzi pentru copii. Noua construcție obstrucționează vizibilitatea și lumina naturală a apartamentelor din blocurile deja existente, reducând astfel calitatea locuirii. 8 Crearea unei zone de șantier pentru mai mulți ani va genera disconfort fonic și poluare pentru actualii locatari. 9. Propuneri privind utilizarea alternativa a terenului Consider că acest teren poate fi utilizat într-		
--	--	--	--	---	--	--

			un mod mai benefic pentru comunitate, astfel încât să răspundă nevoilor locatarilor din zonă și să nu afecteze echilibrul urbanistic. Propuneri: a) Achiziționarea terenului de către Primăria Municipiului Brașov, astfel încât să fie transformat într-o facilitate de interes public. b) Amenajarea unui centru de zi pentru copii și vârstnici, având în vedere proximitatea Grădiniței Martinica, Transformarea terenului într-un parc sau loc de joacă, care să îmbunătățească calitatea vieții locatarilor și să compenseze lipsa spațiilor verzi dintre blocuri. Considerăm că aceste soluții sunt mai potrivite pentru comunitate, oferind un echilibru între dezvoltare și calitatea vieții locatarilor existenți.		
29	28106/24.02		Nu sunt de acord cu proiectul.		
30	28117/24.02		Lista de semnături ca nu sunt de acord cu proiectul - 16 semnatori.		
31	28550/24.02		Lista de semnături ca nu sunt de acord cu proiectul 56 de semnatori.		
32	278929/24.02		1. Conform Regulamentului local de urbanism aferent PUG, POT maxim = 20% pentru subzona L4 (locuințe colective înalte cu P+S - P+IO niveluri, situate în ansambluri preponderent rezidențiale). Conform PUZ propus POT maxim al imobilului S+P+9 devine 40%.. PUZ în forma prezentată este în favoarea beneficiarului. 2. Desființarea a 303 locuri de parcare existente pentru construirea unei parcare etajate sub/supraterane de către municipalitate (pe cheltuiala municipalității) ca un posibil beneficiu pentru locuitorii din zonă, acest lucru fiind doar o motivare mascată pentru a obține calculele justificative pentru modificarea POT al zonei studiate de la 20 la 40%. Având în vedere cele de mai sus, considerăm ca nejustificate beneficiile		

				expuse pentru restul proprietarilor zonei, mai ales ca este vorba de un presupus. beneficiu pentru care administratia locala va fi nevoita sa cheltuie o suma insemnata de la bugetul local, parcare sub/supraterana propusa avand costuri de construire de cca 8 mil EUR la care se adauga costuri de intretinere insemnate si, prin urmare, abonamente mult mai costisitoare pentru proprietarii care detin deja locuri de parcare cu abonament in zona. 2. In plus Racadau este un cartier a?ezat de peste 40 ani, cu vegetatie matura, proiectat cu spatii suficiente intre imobile pentru a asigura o insorire optima. Nu este luat in considerare faptul ca in aceasta zona a cartierului insorirea este deficitara pe tot parcursul anului din cauza reliefului (situarea zonei intr-o vale flancata la est si vest de doi versanti). 3. De asemenea nu este luat in considerare faptul ca traficul in zona este deja foarte intens, singurele 2 ie?iri asigurate de Bd. Valea Cetatii-Bd. Muncii ?i Str. Jepilor-Str. Vasile Alecsandri sunt extrem de aglomerate. 4 In Memoriul documentatiei se precizeaza ca obiectiile anterioare au facut referire la regimul de inaltime al imobilului propus de S+P+8 si totusi, in propunerea actuala, regimul de inaltime s-a modificat prin cresterea la S+P+8+R, devenind astfel cea mai inalta cladire din intreaga zona. De asemenea nu este luata in considerare apropierea fata de imobilele existente, distanta de 16m fiind mica in comparatie cu distantele intre fatadele imobilelor P+8 deja existente (minim 20m). 6 Propunerea de creare a unor noi spatii comerciale nu este justificata, avand in vedere proximitatea varietatea zonelor comerciale deja existente (zona statie RAT, pietonala, mall Magnolia). 8 Prin edificarea acestor constructii se vor produce prejudicii materiale care conduc la scaderea calitatii vietii persoanelor din aceasta zona, fiindu-le incalcate drepturile la un mediu de viata sanatos si la		
--	--	--	--	--	--	--

				confort urban, prin stresul aparitiei unei constructii cu 9 etaje la doar 16m fata de imobilul invecinat si cu amprenta la sol dubla fata de imobilele P+8 existente, care poate afecta zilnic si constant dreptul la integritate fizica ?i psihica. 9 Zgomotul intens generat de lucrarile de constructie care se var derula pe o perioada indelungata reprezinta un disconfort major pentru locuitorii din zona. Aceasta situatie ar putea afecta advers calitatea vietii si sanatatea rezidentilor, accentuand deja existentul zgomot urban Praful si mizeria vor genera in timpul constructiei, impreuna cu galagia si blocarea strazilor - care sunt deja inguste - de catre utilajele de constructie, reprezinta aspecte suplimentare de ingrijorare. 10 Avand in vedere ca a fast adusa in discutie posibilitatea unei exproprii sau a unui schimb de terenuri, propunem Primariei Municipiului Brasov intocmirea unui studiu de oportunitate pentru a identifica nevoile reale a propritarilor din cartier, nevoi care vizeaza crearea unui centru de permanenta medicala (cel mai apropiat este situat pe str. Aurora), un centru de asistenta ociala pentru persoanele varstnice, un centru afterschool pentru cop iii care studiaza la Scoala nr. 25 si Scoala nr. 4, consideram oportuna construirea unei noi institutii similare Palatului Copiilor situate pe Str. Saturn 23A. A depus și lista de 63 de semnături împotriva proiectului.		
--	--	--	--	--	--	--

33	28601/24 .02	Steian 	Nu sunt de acord cu proiectul 1. Modificarea propusă a PUZ-ului, vizează majorarea POT-ului de la 20% la 40%, nu face decât să avantajeze exclusiv dezvoltatorul. Această modificare ar duce la o densificare excesivă a construcțiilor, ceea ce ar afecta direct calitatea vieții locatarilor actuali. 2. Afectarea calității vieții prin densificare excesivă. Supraaglomerează infrastructura zonei. Deși proiectul include locuri de parcare subterane, acest lucru nu rezolvă problema generală a traficului și a accesului auto, mai ales într-o zonă deja intens circulată. Creșterea numărului de locuitori va supraaglomera strazile Jepilor, Zmeurei și Maciesului, care nu sunt dimensionate pentru un astfel de flux auto. 3. Impact negativ asupra peisajului urban și asupra confortului locatarilor. Noua construcție obstrucționează vizibilitatea și lumina naturală a apartamentelor din blocurile deja existente, reducând astfel calitatea vieții locatarilor. Crearea unei zone de șantier pentru mai mulți ani, va genera disconfort fonic și poluare pentru actualii locatari. 4. Zona studiată în PUZ-ul propus a fost definitivată în 1984 – orice dezvoltare ulterioară ar fi fost realizată atunci. Blocurile din zonă au fost finalizate între 1984 și 1987, iar dacă acest teren ar fi fost destinat unei construcții, ar fi fost utilizat încă de atunci. Faptul că a rămas spațiu verde timp de aproape 40 de ani arată că această zonă nu a fost concepută pentru o dezvoltare ulterioară, ci pentru a deservi locatarilor existenți. 5. Distanța insuficientă față de blocurile existente – doar 16 m față de blocul A26!		
----	-----------------	--	--	--	--

			PUZ-ul propune o distanță de doar 16 m față de blocul A26, ceea ce este insuficient pentru a asigura lumină naturală, intimitate și confort locativ proprietarilor din bloc 6. Impact negativ asupra valorii proprietatii pentru proprietarii din blocurile limitrofe La momentul achiziționării apartamentelor, acești proprietari au plătit un preț mai mare pentru amplasament și pentru priveliste. 7 Propuneri Achiziționarea terenului de către Primăria Municipiului Brașov, astfel încât să fie transformat într-o facilitate de interes public. 8) Amenajarea unui centru de zi pentru copii și vârstnici, având în vedere proximitatea Grădiniței Martinica și necesitatea unor spații comunitare pentru locuitorii zonei. 9) Transformarea terenului într-un parc sau loc de joacă, care să îmbunătățească calitatea vieții locatarilor și să compenseze lipsa spațiilor verzi dintre blocuri.		
34	31735/28.02		Nu sunt de acord cu proiectul, propune amenajarea unui spațiu de recreere.		După perioada stabilită pentru primirea propunerilor
35	23650/14.02		Propune integrarea unei terase verzi. Plantarea unui arbore la fiecare 100 de mp liberi un pom la fiecare 4 locuri de parcare un imparc limitat asupra calita'ii vietii . Propune realizarea unei terase verzi fie in structura blocului fie deasupra parcarii subterane., daca exista. Daca este posibila realizarea unei terase verzi , recomanda amplasarea unui acoperis verde.	Preluata	Propunerile sunt sincrone cu urbanismul modern și cu politicile publice de creștere a calității vieții, care sunt ținte asumate și de Primăria Municipiului Brașov. P.U.Z.-ul propus prevede la parter amenajarea de spații verzi. De asemenea, planșeul de deasupra parterului comercial va fi amenajat ca terasă verde.

Șef Serviciul Comunicare, Relații Externe și Turism

Elabora