

MEMORIU GENERAL P.U.Z.

INTOCMIRE P.U.Z. -CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE, FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, SPATII COMERCIALE, CAI DE CIRCULATIE SI ACCESE, BRANSAMENTE LA UTILITATI

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea proiectului: **INTOCMIRE P.U.Z., CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINTE
COLECTIVE, FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, SPATII COMERCIALE, CAI DE CIRCULATIE SI ACCESE,
BRANSAMENTE LA UTILITATI**

Faza: **P.U.Z. - PLAN URBANISTIC ZONAL**

Proiectant: **S.C. MGM URBAN PROIECT S.R.L. Brasov**

Beneficiar: **S.C. DECENT REAL ESTATE S.R.L.**

Numar proiect: **U27/2021**

1. 2 OBIECTUL LUCRARI

Solicitari ale temei de proiectare:

Prin prezenta documentatie, initiatorii PUZ, doresc construirea unui ansamblu de locuinte colective cu dotari complementare, in regim de inaltime maxim P+3+M, pe o fosta platforma agroindustrială, ansamblu caruia sa se alature si functiuni complementare comerciale si recreere, sport, birouri, parcare, zone verzi, zona de invatamant de utilitate publica, statie pentru transportul in comun, functiuni care sa valorifice corespunzator potentialul amplasamentului, mai ales ca zona Stupini se dezvoltă in acest sens.

Scopul documentatiei de fata este:

- **CONVERSIA FUNCTIONALA, DIN ZONA AGROINDUSTRIALA (FOSTA PLATFORMA S.C. AGROIND. FORTUNA S.A.), IN ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE SI DOTARI COMPLEMENTARE, INVATAMANT, CU RESPECTAREA ZONEI FUNCTIONALE A P.U.G. MUN. BRASOV-APROBAT CU HCL 144/2011**

- **INSERTIA IN TESUT URBAN A UNUI ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, ZONA DE INVATAMANT, ZONA ACTIVITATI SPORTIVE IN SALA POLIVALENTA, LOCURI DE JOACA, ZONE VERZI, ALTE SERVICII, PE SUBZONA M3 DIN PUG; MARIREA CU UN NIVEL A REGIMULUI DE INALTIME, FARA MODIFICAREA CUT-ului**
- **REALIZAREA UNEI TRAME STRADALE MODERNE, CU ECHIPAREA UTILITARĂ AFERENTĂ**
- **REALIZAREA UNUI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM SI A UNEI ZONIFICARI, CU REGULI SPECIFICE ACESTOR SUBZONE**

Obiectivul lucrării îl constituie elaborarea unor reglementări urbanistice integrate care să orienteze dezvoltarea urbană a zonei și pregătirea procesului de investiții. Se propune detalierea reglementărilor strategice de dezvoltare urbană stabilite prin R.L.U. și P.U.G. ale Municipiului Brașov (aprobat prin Hotărâre de Consiliu Local nr. 144 din 2011) amenajându-se o zonă rezidențială cu toate dotările aferente, împreună cu funcțiuni de învățământ de utilitate publică, zone de recreere, zone de activități sportive, unități de cazare, zone de birouri și servicii.

Lucrarea va stabili obiectivele, prioritățile și reglementările de urbanism, cu precizarea următoarelor elemente :

- Stabilirea imaginii spațiale – configurative a zonei, în interiorul ei și în relație cu vecinătățile ;
- Valorificarea potențialului maxim al zonei ;
- Stabilirea funcțiilor potențiale și refuncționalizarea zonei pentru teritoriul avut în vedere în ansamblul lui ;
- Crearea unui reper în ceea ce privește locuirea colectivă;
- Crearea de dotări publice (ex: zonă de învățământ – creșă, sport și agrement, zonă verde, sistem rutier și utilitar, stație de transport în comun)
- Stabilirea condițiilor tehnice și urbanistice de ocupare a terenului – POT maxim, CUT maxim, Rm_h (regim maxim de înălțime) – condiții care să asigure investiții rentabile în zonă, și cu respectarea condițiilor impuse prin PUG Brașov;
- Integrarea în sistemul general de circulație, stabilirea tramei stradale care să asigure funcționalitatea zonei și a terenului care a generat PUZ;
- Evaluarea necesarului de utilități, capacitate și trasee care să satisfacă nevoile de dezvoltare propuse prin reglementările urbanistice și servituțiile impuse de aceste trasee.

Terenurile ce au generat PUZ-ul, au o suprafață de 93.214 mp, și sunt delimitate după cum urmează :

- La Nord – strada Targului
- La Sud – proprietăți private, zonă M3 conform PUG
- La Vest – proprietăți private, zonă M3 conform PUG
- La Est – proprietăți private cu activități în curs de desfășurare (Vodafone, Scania, Dumatrucks, Biserica Adventista de ziua a șaptea)

Necesitatea realizarii cartierului rezidential cu dotarile complementare aferente ușor accesibile:

Orașul Brașov este poziționat strategic în centrul țării la intersecția principalelor artere rutiere Est-Vest și Nord-Sud. Din acest punct de vedere orașul Brașov reprezintă un punct de atracție atât pentru locuitorii lui, cât și pentru cei din țară.

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

Acest PUZ reprezintă o continuare firească și necesară a dezvoltării de zone rezidențiale din cartierul Stupini, acesta fiind deja un reper în direcția modernă de dezvoltare rezidențială a orașului Brașov.

Caracteristica acestui viitor cartier este punerea la dispoziția locuitorilor acestuia a tuturor facilităților economico-sociale-administrative în raza locuinței, respectiv accesul la învățământ primar, centre comerciale, spații comerciale individuale, servicii, zona de agrement, etc.

Extinderea zonei rezidențiale din cartierul Stupini este justificată și din punct de vedere al dezvoltării economice a orașului, degrevând zonele centrale, preponderent de interes turistic, de o suprapopulare din punct de vedere rezidențial, conform cu tendința de dezvoltare a zonei din care face parte terenul studiat.

La fundamentarea oportunității acestei investiții am avut în vedere și faptul că Brașovul va beneficia în viitorul apropiat de avantajele unui aeroport internațional în proximitatea obiectivului propus (aproximativ 5000m), astfel fiind oportună și realizarea de apartamente în regim hotelier.

Consecințe economico sociale:

Proгноzele investitorilor se bazează pe faptul că proprietățile sunt gestionate și comercializate profesional, pe parcursul funcționării zonelor funcționale propuse.

Principalele avantaje ale acestei investiții pentru comunitatea locală sunt :

- Conversia funcțională, din fosta platformă a unei zone agroindustriale în stare de degradare avansată, nefuncțională, în zona rezidențială cu dotările aferente
- Crearea unui cartier, cu toate dotările necesare, reper din punct de vedere volumetric-arhitectural, dar și funcțional, Brașovul fiind un oraș în continuă dezvoltare
- Crearea de locuri de muncă
- Crearea de locuințe cu un maxim de confort
- Taxe și impozite plătite către bugetul local
- Poziționare și accesibilitate foarte bune
- Renunțarea la dreptul de proprietate asupra terenului în suprafața totală de 3450 mp, pentru realizarea unei zone de învățământ primar - creșă
- Proximitatea cu zone de recreere și cumpărături (supermarketuri de renume – Dedeman, LeRoy Merlin, Lidl etc, zona de recreere Paradisul Acvatic, viitorul aeroport internațional Brașov)
- Potențial de a atrage clienți de afaceri, datorită locației de top
- Acces ușor la mijloace de transport în comun

Categorii de costuri:

Costurile prezentei investitii vor fi suportate de catre beneficiari (investitori privati), in ceea ce priveste realizarea infrastructurii edilitare, rutiere, iluminatul stradal, construirea cladirilor proprietate privată.

Costurile privind construirea/ amenajarea zonei de invatamant, pe terenul ce se va ceda catre U.A.T. BRASOV, de către investitor, vor reveni Municipiului Brasov.

1.3 SURSE DOCUMENTARE

-certificatul de urbanism nr. 586/19.03.2021

-regulamentul PUG al Municipiului Brasov, aprobat cu HCL 144/2011

-lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu PUZ-ul de fata (studiul geotehnic, ridicarea topografica, studiu de impact, studiu circulatii)

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Pe fosta platforma pe care era amenajata functiunea agroindustrială Fortuna, conform prevederilor documentatiei PUG, s-a realizat conversia din zona industrială, in zona mixta M3. In zonele imediat invecinate, de asemenea s-au intocmit si aprobat documentatii PUZ ce au avut ca scop schimbarea functiunilor industriale in zone rezidentiale (ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, CONFORM PUZ APROBAT CU HCL 373/2007, PRELUAT IN P.U.G. MUN. BRASOV (Rh 2S+P+7)). Conform PUG, in zona de nord vest a terenurilor studiate, este de asemenea propusa conversia unei platforme industrial (ferma de pui), in zona Ca2 (RECONVERSIE DIN UNITATI AGROZOOOTEHNICE IN Ca2 (subzone centrale destructurate sau in curs de constituire).

Funciunile existente ale zonei, conform PUG municipiul Braşov, aprobat cu HCL nr. 144 / 2011 sunt:

M3 - SUBZONA MIXTA SITUATA IN AFARA LIMITELOR ZONEI PROTEJATE, CU CLADIRI AVAND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SAU DISCONTINUU SI REGIM DE INALTIME MAXIM P+2+M SAU P+2+3, CU INTERDICTIE DE CONSTRUIRE PANA LA INTOCMIRE P.U.Z..

2.2 INCADRAREA IN LOCALITATE

Perimetrul studiat se află în proximitatea strazii DN13-Calea Feldioarei si este cu frontul stradal la strada Targului, pe o lungime de 310.00m.

In nordul zonei studiate se afla strada Targului, dupa care urmeaza o zona rezidentială, o zona de servicii (firmele Mapason si Dinometal) si subzona M3 din PUG.

La vestul si sudul terenurilor studiate, regasim subzona M3 din PUG, terenurile invecinate nefiind construite, unele nefiind inca intabulate. Totodata, la o distanta de 50.00m (cel mai apropiat punct), fata de terenul studiat, se afla o ferma de pasari, pe un teren ce este incadrat in PUG Brasov, in zona Ca2 - RECONVERSIE DIN UNITATI AGROZOOOTEHNICE IN Ca2 (subzone centrale destructurate sau in curs de constituire).

In partea de est se regasesc functiuni de prestari servicii (Dumatrucks, Scania, Vodafone) si culte (Stupini-Tabara de pregatire si centrul de intalniri AZS-BISERICA ADVENTISTA DE ZIUA A SAPTEA).

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Zona propusa a fi reglementata prin PUZ, are o forma neregulata cu o suprafata totala de 93.214 mp si este compusa dintr-un numar de 11 numere cadastrale.

Cadru natural.

Din punct de vedere al cadrului natural, amplasamentul are vedere atat spre muntii Piatra Craiului cat si spre Tâmpa.

Riscuri naturale.

Zona nu prezinta riscuri naturale (alunecari de teren, inundatii, cutremure).

Conform studiului geotehnic anexat documentatiei, terenul nu prezinta probleme. In urma forajelor facute, panza freatica aflandu-se destul de sus, beneficiarii au optat pentru propunerea de cladiri fara subsoluri si/sau demisoluri.

Monumente ale naturii.

In zona nu sunt monumente ale naturii.

2.4 CIRCULATIA

Principalul front la stradă, cu o lungime de aproximativ 310.00 metri este asigurat de strada Targului, strada ce comunica cu artera majora de circulatie DN13-Calea Feldioarei, dar si cu strada Merilor, de asemenea importanta la nivelul cartierului Stupini. La ora actuala, accesul in incinta terenurilor studiate se face in trei locuri, doua catre fosta platforma agroindustrială si un acces catre cele doua cladiri de locuinte colective existente.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

Zona ce a initiat documentatia de fata are o suprafata de 93.214 mp, conform certificatului de urbanism eliberat de catre Primaria Municipiului Brasov, cu nr. 586/19.03.2021. pentru relatia cu vecinatatile, mai ales din punct de vedere circulatiei, zona in studiu are o suprafata de 350000.00mp, fara a se propune reglementari pe terenurile invecinate, acestea fiind déjà constituite urbanistic, cu reglementari specifice functiunilor.

ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT-ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

In vecinatatea terenului exista constructii cu functiunea de locuire individuala si colectiva (zona fiind in curs de dezvoltare), dar si constructii cu functiuni complementare, servicii, comert, turism, recreere.

Întrucât pe terenurile ce au stat la baza initierii PUZ, se regasesc cladiri ale fostei platforme agroindustriale Fortuna, o parte dintre ele sunt propuse, prin prezenta documentatie, pentru demolare, pastrandu-se cele doua blocuri de locuinte colective cu regim de inaltime P+1 si P+2.

Functiunile existente pe terenurile in studiu, sunt: constructii industriale, constructii edilitare, doua blocuri de locuinte colective, fanare, silozuri, rezervoare de apa si o statie de epurare dezavectata. Cladirile sunt degradate si nefunctionale, in afara de blocurile de locuinte. Circulatiile interioare sunt de asemenea degradate si se remarca o lipsa a zonelor verzi, regasindu-se vegetatie spontana pe terenuri.

DISFUNCTIONALITATI:

- zona studiată, este în mare parte nestructurată și neurbanizată, fiind o fostă platformă agroindustrială
- pe terenurile ce au stat la baza inițierii PUZ, se regăsesc clădiri ale fostei platforme Fortuna, o parte dintre ele propuse, prin prezenta documentație pentru demolare și o parte se vor menține (cele două blocuri de locuințe colective).
- lipsa zonelor verzi publice
- lipsa zonelor verzi amenajate
- lipsa centrelor educationale pentru viitoarele cartiere de locuințe
- lipsa tramei stradale secundare

PUNCTE TARI:

- trama stradala cuprinde artere de circulatie ce fac parte din trama majora a orasului (Calea Feldioarei-DN13, str. Targului, str. Merilor)
- vecinatatea cu zone de locuinte medii si inalte, cu zone comerciale si servicii
- realizarea viitorului Cartier se integrează în direcția de regenerare urbană deja stabilită prin PUG, pentru zona studiată

Reglementari existente conform documentatiilor de urbanism deja elaborate: **INDICATORI CONFORM PUG BRASOV-HCL 144/2011**

Subzona M3- SUBZONA MIXTA SITUATA IN AFARA LIMITELOR ZONEI PROTEJATE, CU CLADIRI AVAND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SAU DISCONTINUU SI REGIM DE INALTIME MAXIM P+2+M SAU P+2+3, CU INTERDICTIE DE CONSTRUIRE PANA LA INTOCMIRE P.U.Z. -conform PUG aprobat cu HCL 144/2011

RH maxim: P+2+M, P+2+3

H maxim cornisa: 11.00m

POT=35% pentru locuinte colective

POT=60% pentru alte functiuni inclusiv minimarketuri

CUT=1.4 pentru locuinte cu dotari complementare si 2.4 pentru alte functiuni decat locuinte

Zone verzi minime - conform anexa din HG 525/96

Retrageri fata de aliniament - minim 6.00m

Retrageri fata de limitele laterale - minim 3.00m

Retrageri fata de limitele posterioare - H/2 dar nu mai putin de 5.00m

Parcaje - in incinta proprietatii, in afara domeniului public

2.6 ECHIPAREA EDILITARA

În zona studiată există rețele de apă, canalizare, canalizare pluvială, rețele electrice și rețele de gaze naturale.

2.7 PROBLEME DE MEDIU

- Terenul este construit cu clădiri majoritare agroindustriale, neîntreținute și este prezentă doar vegetația spontană;
- Nu sunt probleme de mediu, funcțiunile de mică industrie existente în vecinătate, ce își desfășoară activitatea, ne reprezentând surse de poluare

2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI

In conformitate cu Ordinul nr 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea PUZ si Regulamentul local de implicare a publicului in elaborarea documentatiei PUZ, aprobat cu HCL nr 321/2011, investitia a fost facuta publica prin afisarea documentatiei spre consultare a publicului la Avizierul Primariei Brasov in faza 1 de informare, urmand ca la etapa a doua, informarea sa se faca la avizierul, saitul primariei dar si pe amplasament.

Pentru propunerile urbanistice din prezenta documentatie, proprietarii din zona studiata au fost instiintati, luand la cunostinta dezvoltarea viitoare, fara a prezenta obiectiuni.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

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

Studiile de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ-ul de față sunt :

- studiul geotehnic – terenul este pregătit pentru viitoarele investiții ;
- ridicarea topografică ;

- studiu de impact asupra sănătății populației - în urma concluziilor studiului de impact, a rezultat zonificarea funcțională (plansa U03) și mobilarea prezentată în planșa U03', respectându-se astfel distanțele față de ferma învecinată, astfel, sănătatea populației nefiind afectată ;

- studiu de circulație la nivel de zonă – propunerile făcute pe terenurile reglementate, sunt în corelare cu documentațiile urbanistice aprobate în zonă, dar și cu cele în curs de aprobare (conform planșei C01-studiu circulație).

Studiile de fundamentare în baza cărora s-a întocmit prezentul Plan Urbanistic General au relevat faptul că realizarea unei zone mixte și a unor construcții cu funcțiunea de locuințe colective și dotări complementare, cu toate facilitățile în proximitate (invatamant primar -gradinița, creșă), zone verzi etc, printr-un proiect de urbanizare controlat și integrat în coeficienții urbanistici ai zonei și nu în ultimul rând, realizarea unor construcții cu valoare ambientală pentru inserția într-o fostă zonă agroindustrială, propuse în cadrul actualului Plan Urbanistic Zonal, pot fi duse la finalizare.

3.2 PREVEDERI ALE P.U.G.

INDICATORI EXISTENȚI CONFORM PUG BRASOV-HCL 144/2011

Subzona M3- SUBZONA MIXTA SITUATA IN AFARA LIMITELOR ZONEI PROTEJATE, CU CLADIRI AVAND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SAU DISCONTINUU SI REGIM DE INALTIME MAXIM P+2+M SAU P+2+3, CU INTERDICTIE DE CONSTRUIRE PANA LA INTOCMIRE P.U.Z. -conform PUG aprobat cu HCL 144/2011

RH maxim: P+2+M, P+2+3

H maxim cornișă: 11.00m

POT=35% pentru locuințe colective

POT=60% pentru alte functiuni inclusiv minimarketuri
CUT=1.4 pentru locuinte cu dotari complementare si 2.4 pentru alte functiuni decat locuinte
Zone verzi minime - conform anexa din HG 525/96
Retrageri fata de aliniament - minim 6.00m
Retrageri fata de limitele laterale - minim 3.00m
Retrageri fata de limitele posterioare - H/2 dar nu mai putin de 5.00m
Parcaje - in incinta proprietatii, in afara domeniului public

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Se propune generarea unei zone rezidentiale cu dotari complementare, prin conversie functionala, alaturi de cladiri de birouri, sedii firme, apartamente in regim hotelier, parcarri supraterane, zone de recreere, zone verzi, scuaruri, locuri de joaca, centru educational , cu obligativitatea rezervarii unei suprafete suficiente de spatii plantate (minim 30% spatii verzi pentru locuinte si respectarea anexei 6 din HG 525/96 pentru alte functiuni).

De asemenea, la fiecare 4 locuri de parcare, se va planta cate un copac.

Se propune si amenajarea zonelor dintre blocuri cu zone verzi ce vor avea locuri de joaca, piste de biciclete, alei pentru promendata etc.

3.4 MODERNIZAREA CIRCULATIEI

3.4.1. Prezentarea solutiei de acces la strazile existente

Accesul carosabil in teren se propune a se realiza direct din Calea Feldioarei (DN13) amplasata in estul terenului studiat.

Pentru accesul catre amplasamentul studiat prin prezentul PUZ nu se vor realiza modificari ale elementelor geometrice ale intersectiei existente str. Targului- Calea Feldioarei, acestea asigurand capacitatea de circulatie necesara pentru traficul generat, acestea asigurand nivelurile de serviciu corespunzatoare.

3.4.1 Prezentarea circulatiilor auto si pietonale propuse

Trama de circulatii propusa urmareste propunerea ilustrata in cadrul Planului Urbanistic Zonal, in corelare cu STUDIUL DE TRAFIC la nivelul municipiului Brasov, Livrabil nr.4.

Elaborator SEARCH CORPORATION & SIGMA MOBILITI ENGINEERING, planșa 6, categorii strazi perspectiva 2040.

Circulatia pietonala va fi asigurata pe fiecare strada, atat de-a lungul celor existente, cat si de-a lungul celor propuse, astfel incat sa fie asigurat accesul pietonal la fiecare imobil in parte. Arterele de circulatie vor cuprinde si platforme pentru parcare.

3.4.2. Parcaje

Toate parcajele aferente oricarei functiuni se vor asigura in-afara spatiului aferent domeniului public, in conformitate cu normele de parcare valabile in momentul solicitarii autorizatiei de construire.

Se estimeaza realizarea a 575 unitati locative si 26 apartoteluri.

Locurile de parcare pentru toate functiunile vor fi asigurate in parcarri amenajate suprateran:

- | | |
|--|-----|
| - Numar unitati Locative - Apartamente | 575 |
| - Numar apartotel | 26 |
| - Numar locuri parcare asigurate | 750 |

La amenajarea locurilor de parcare se va avea în vedere realizarea de locuri de parcare pentru persoanele cu dizabilitati, locuri de parcare pentru masini electrice si locuri de parcare pentru vizitatori.

Accesul catre parcari se va face din incinta proprietatii .

De asemenea, în zona locurilor de parcare supraterrane, la fiecare 4 locuri de parcare, se va planta cate un arbore.

Amenajarea parcajelor se va realiza în interiorul lotului, în afara domeniului public, cu respectarea H.G.R. nr. 525 / 1996, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu modificările și completările ulterioare. Astfel, se vor asigura toate locurile de parcare necesare în incintă, fără afectarea domeniului public ori a proprietăților învecinate.

La realizarea circulațiilor și a parcajelor se vor respecta următoarele condiții:

Staționarea autovehiculelor se va face în spații special amenajate în incintă proprie;

Vor fi respectate condițiile impuse prin Autorizația de construire referitor la:

Asigurarea locurilor de parcare necesare;

Asigurarea circulației rutiere și pietonale conform normelor în vigoare;

Realizarea unor artere de circulație care să permită desfășurarea unui trafic fluent și în siguranță;

După finalizarea lucrărilor, amplasamentul va fi adus la stadiul și parametrii inițial; orice degradare a domeniului public rezultată ca urmare a construirii obiectivului, va fi suportată de către beneficiar.

Nu va fi afectată circulația din zonă ca urmare a construirii obiectivului, iar lucrările vor fi semnalizate conform legislației în vigoare.

Din punct de vedere al capacităților de transport, vor fi respectate normele specifice în vigoare. Activitatea desfășurată la viitorul ansamblu se va realiza astfel încât să nu afecteze circulația în zona rezidențială și nici accesul la trama stradală principală a orașului Brașov.

Având în vedere faptul că pe terenul studiat se suprapune peste o serie de documentații de urbanism, s-a urmărit preluarea reglementărilor acestora cu privire la trama de circulație, utilizare funcțională, reglementările unităților teritoriale de referință.

S-a urmarit punerea în aplicare a tuturor reglementărilor prevăzute în documentațiile anterioare prezentului P.U.Z.

Profil transversal Tip1-strada Targului, cu următoarele caracteristici:

- parte carosabilă amenajată cu cate o banda de circulație pe sens
- lățimea unei benzi de circulație: 3.50 m
- lățimea totală a carosabilului: 7.00 m
- relații de circulații: stânga, dreapta
- trotuare cu lățime minima de 2.50 m pe fiecare parte
- lățime totală amenajata: 14.00 m
- pista de biciclete pe latura dinspre terenurile reglementate, cu latimea de 2.00m

Profil transversal Tip1'-ce se va ceda domeniului public, cu următoarele caracteristici:

- parte carosabilă amenajată cu cate o banda de circulație pe sens
- lățimea unei benzi de circulație: 3.50 m
- lățimea totală a carosabilului: 7.00 m
- relații de circulații: stânga, dreapta
- trotuare cu lățime minima de 1.50 m pe fiecare parte
- lățime totală amenajata: 12.00 m
- pista de biciclete pe latura dinspre zona propusa M3-Lcd, cu latimea de 2.00m

Profil transversal Tip2, categoria a III-a

Profilul transversal tip propus pentru strazile de categoria a III-a, profilul total de 10,00 m, cu un carosabil de 7,00 m (câte o bandă pe sens de 3,50 m) , un trotuar de 1,50 m stanga-dreapta.

Profil transversal Tip2', categoria a IV-a – DE FOLOSINTA LOCALA

Profil transversal Tip2', cu strazi de folosința locală, ce deserveșc accesul către strazile colectoare și către parcarile aferente

- parte carosabilă cu latimea de 7.00m
- locuri de parcare pe ambele părți, din loc in loc, cu dimensiunile 2.50m x 5.00m
- trotuar de o parte si alta cu latimea de minim 1.50m fiecare
- pista de biciclete pe una din laturi, cu latimea de 2.00m

Profil transversal Tip3, cu următoarele caracteristici:

- parte carosabilă amenajată cu cate o banda de circulație pe sens
- lățimea unei benzi de circulație: 3.50 m
- lățimea totală a carosabilului: 7.00 m
- trotuare cu lățime de 1.00m si 1.50 m
- pista de biciclete intre intersectiile strazilor de tip 1' si tip 2'.
- lățime totală amenajata: 11.50 m
- pista de biciclete pe latura dinspre terenurile reglementate, cu latimea de 2.00m

3.4.2 Structura rutieră proiectată pentru străzile propuse

Structura rutiera proiectata străzile propuse va avea urmatoarea alcatuire:

- ✓ strat de formă din pământ stabilizat cu lianți hidraulici rutieri în grosime de 20 cm;
- ✓ strat de fundație din balast sort 0 – 63 mm în grosime de 20 cm;
- ✓ strat de bază din balast stabilizat cu lianți hidraulici rutieri în grosime de 20 cm;
- ✓ strat de legătură din BADPC 22,4 în grosime de 6 cm;
- ✓ strat de uzură din BA 16 în grosime de 4 cm.

Alcatuirea constructivă a trotuarelor proiectate va fi:

- ✓ strat din balast in grosime de 15 cm;
- ✓ strat din nisip in grosime de 2 cm;
- ✓ pavele prefabricate vibropresate din beton de ciment in grosime de 4 cm.

3.4.3 Traficul generat de obiectiv

Pentru investitia propusa, sunt prevazute aproximativ 750 locuri de parcare, dimensionate conform legislatiei în vigoare și respectă prevederile Certificatului de Urbanism.

In raport cu numarul de locuri de parcare proiectat s-a evaluat traficul orar generat de complexul rezidential la capacitate 100%. Astfel, metoda de calcul adoptata se bazeaza pe manualul de trafic american "Traffic Engineering Handbook" – editat de catre Institution of Transportation Engineering (I.T.E. – 5Th edition).

Formula de calcul folosita pentru determinarea volumelor maxime de trafic generate de complexele rezidentiale, (vezi Cap. 14 – "Parking and Terminals" – tabel 14-1 – din manualul de ingineria traficului mentionat mai sus), este urmatoarea:

$$Q_{max} = N_p \times p\%, \text{ unde:}$$

Q_{max} - debitul orar maxim generat (peak hour volume);

N_p - numarul locurilor de parcare proiectate;

$p\%$ - procent orar de rotatie a traficului conform tabelului de mai jos:

Tipul de activitate	Dimineata		Dupa-amiaza	
	Intrare%	Iesire %	Intrare%	Iesire%
Rezidential	5-10	30-50	30-50	10-30

Pentru calculul debitului orar maxim generat de complexul rezidential s-a considerat media procentelor recomandate in tabelul de mai sus pentru ora de varf.

❖ Traficul generat dimineata

✚ Intrare complex rezidential

$$\underline{N_p = 750; p\% = 8\%};$$

$$\underline{Q_{max} = 750 \times 8\% = 60 \text{ veh/ora}}$$

✚ Iesire complex rezidential

$$\underline{N_p = 750; p\% = 40\%};$$

$$\underline{Q_{max} = 750 \times 40\% = 300 \text{ veh/ora}}$$

Traficul total generat la operare la capacitate in ora de varf de dimineata este:

$$\underline{Q_{calcul} = 360 \text{ veh/ora}}$$

❖ Traficul generat dimineata dupa - amiaza

✚ Intrare complex rezidential

$$\underline{N_p = 750; p\% = 40\%};$$

$$\underline{Q_{max} = 750 \times 40\% = 300 \text{ veh/ora};}$$

✚ Iesire complex rezidential

$$\underline{N_p = 750; p\% = 20\%};$$

$$\underline{Q_{max} = 750 \times 20\% = 150 \text{ veh/ora};}$$

Traficul total generat la operare la capacitate in ora de varf de dupa - amiaza este:

$$\underline{Q_{calcul} = 450 \text{ veh/ora}}$$

Astfel, in continuare se va considera ca traficul generat este de minim **450 veh/ora.**

Traficul pe Calea Feldioarei(DN13) pe sensul de intrare în Municipiul Braşov este prezentat în Figura 1.

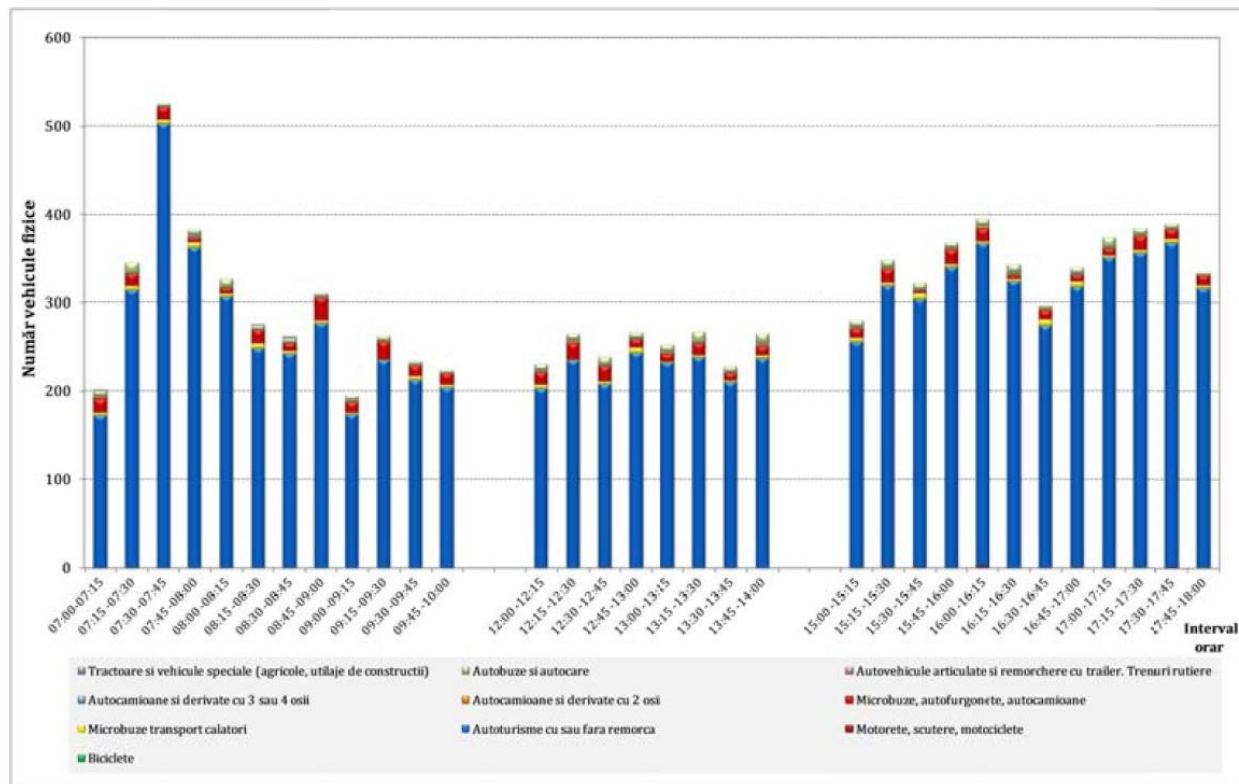


Figura 2 – Trafic Calea Feldioarei- intrare în Municipiul Braşov

Traficul pe Calea Feldioarei pe sensul de ieşire din Municipiul Braşov este prezentat în Figura 2.

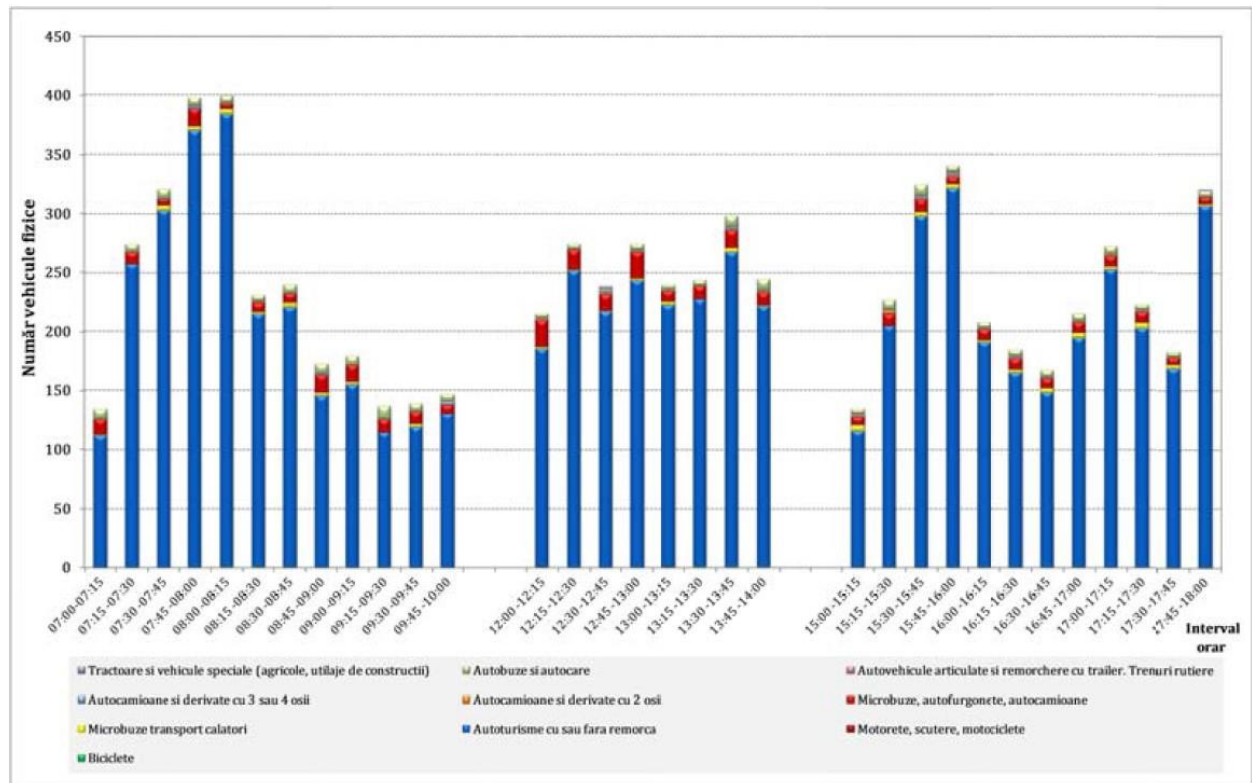


Figura 3 – Trafic Calea Feldioarei- ieșire din Municipiul Brașov

Totalul vehiculelor fizice care circulă pe sensul de intrare în Municipiul Brașov, pe interval de 8 ore, este de aproximativ 10500 vehicule.

Totalul vehiculelor fizice care circulă pe sensul de ieșire din Municipiul Brașov, pe interval de 8 ore, este de aproximativ 7700 vehicule.

Traficul general de investiție pe sensul de ieșire din complex, pe interval de 8 ore, este de maxim 450 vehicule.

Traficul general de investiție pe sensul de intrare în complex, pe interval de 8 ore, este de maxim 450 vehicule.

Strada Calea Feldioarei (DN 13), pe zona studiată, este de clasa tehnică II, cu două benzi de circulație pe sens. Astfel, având în vedere elementele geometrice ale străzii și volumul de trafic pe aceasta, capacitatea de circulație, la momentul actual, este de maxim 60 %.

Așadar, realizarea investiției va genera un trafic suplimentar de maxim 6 % din capacitatea actuală de circulație a DN 13-Calea Feldioarei. Deci, Calea Feldioarei poate prelua traficul generat de investiție fără a fi depășită capacitatea de circulație.

Studiul de trafic împreună cu justificarea alegerii soluției de amenajare a intersecției, a calculului capacității de circulație și a nivelului de serviciu vor fi prezentate în cadrul etapei de autorizare a investiției, respectiv faza P.A.C. / D.T.A.C.

3.4.4 Semnalizarea rutieră pentru reglementarea circulației

Semnalizarea rutiera verticala a fost proiectata in conformitate cu prevederile SR 1848-1,2,3/2011 și va fi prezentată în detaliu la faza PAC/DTAC.

Semnalizarea rutiera orizontala a fost proiectata in conformitate cu prevederile SR 1848-7/2015 și va fi prezentată în detaliu la faza PAC/DTAC.

3.4.5 Modul de asigurare a circulației rutiere pe durata de executie a lucrărilor

Semnalizarea rutiera temporară a lucrărilor se va face in conformitate cu "Normele metodologice privind condițiile de închidere a circulației si de instituire a restricțiilor de circulație, in vederea executării de lucrări in zona drumului public" M.I.-MIT. 1112/411/2000.

Pentru siguranța circulației se vor prevedea:

- indicatori de orientare și avertizare, după cerințele SR 1848-1,2,3/2011;
- marcaje rutiere după cerințele SR 1848-7/2015.

Vor fi prevăzute semnalizări si marcaje rutiere atât pe perioada execuției cat si definitive, de reglementare a priorității si pentru restricționarea vitezei in incinta la 5 - 10 km/h.

Realizarea unor parametri tehnici optimi privind pantele longitudinale, transversale, semnalizarea orizontala si verticala corespunzătoare, asigurarea colectării și scurgerii rapide a apelor superficiale, asigurarea vizibilității, asigură un grad înalt al siguranței circulației pe întreg obiectivul proiectat.

În carosabil și în spațiile verzi adiacente străzilor proiectate se pot poza rețele de utilități doar cu acordul proiectantului infrastructurii rutiere.

Sistemul rutier nou creat nu se va preda în domeniul public si se va executa si administra de beneficiarii PUZ.

Execuția lucrărilor de infrastructura rutiera din prezenta documentație se poate face etapizat, în funcție de ritmul de execuție a obiectivelor din zona.

Anterior dării in folosinta a unei etape de imobile nou construite, sistemul rutier necesar accesului la imobile va fi adus la strat de uzura si echipare edilitara.

Actuala rețea de drumuri din interiorul zonei poate servi – cu amenajări minime - ca drumuri de organizare de șantier.

c. CIRCULATII PIETONALE

Pe terenurile studiate se vor amenaja alei pietonale ce vor face legatura cu domeniul public. Trotuarele vor avea latimea de minim 1.00, respectiv 1.50m, astfel incat sa permita accesul persoanelor cu handicap.

d. PISTE PENTRU BICICLISTI

In interiorul zonei de studiu, pe zonele verzi amenajate, sunt prevazute piste pentru biciclisti si alei pietonale in forma sinusoidala, avand diferente de nivel pentru ruperea monotonei, fapt ce aduce un plus din punct de vedere peisagistic.

3.5 ZONIFICARE FUNCTIONALA – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici **Propunerea de amenajare a zonei studiate**

Conformarea generală a construcțiilor. Programe, funcționalitate, volumetrii.

Cea mai mare parte a terenului in studiu va fi amenajata cu cladiri de locuințe colective si dotari complementare, cu regim maxim de înălțime P+3+M, amplasarea lor pe teren respectand distantele fata de limitele laterale si posterioare ale terenului, conform regulamentului subzonelor din PUG Brasov, dar si distanta egala cu inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte.

Pentru crearea de dotari de utilitate publica, se doreste renuntarea dreptului la proprietate in favoarea UAT Brasov, pentru o suprafata de teren de minim 3450mp, in vederea construirii unei structuri de invatamant (ex.: cresa, gradinita).

Întrucât pe terenurile ce au stat la baza initierii PUZ, se regasesc cladiri ale fostei platforme agroindustriale Fortuna, mare parte dintre ele, fiind in stare de degradare avansata si nefunctionale, sunt propuse, pentru demolare, mentinandu-se cele doua blocuri de locuinte colective, pentru care se vor amenaja locuri de parcare aferente si zone verzi.

LA NIVELUL ZONEI STUDIASTE, SE PROPUNE CLASIFICAREA ACESTEIA IN URMATOARELE UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA (M3-Lcd, M3-d, Zv si Zi)

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

Din propunerea de amenajare, rezulta un ansamblu rezidential aerisit, cu distante intre cladiri ce depasesc inaltimea cladirii celei mai inalte, respectandu-se astfel Ordinul Ministerului Sanatatii 119/2014 in ceea ce priveste insorirea, dar si in privinta amplasarii locurilor de parcare, ele fiind dispuse la o distanta de minim 5.00m fata de ferestre ale incaperilor principale, unde este cazul.

S-au amenajat si zone pentru colectarea deseurilor menajere, in sistem ingropat, cu colectare selectiva.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI;
INDICATORII DE OCUPARE AI TERENULUI MAXIMI ADMISI, DEZVOLTATI IN STUDIUL
DE FATA, SUNT:

UTR M3-Lcd– ZONA MIXTA (LOCUINTE SI DOTARI COMPLEMENTARE) CU REGIM
MAXIM DE INALTIME P+3+M

RH maxim propus: P+3+M
H maxim : 17.00m
H maxim cornisa: 14.00m
POT=35% pentru locuinte colective si dotari
CUT=1.4
Zone verzi minime - 30%

UTR M3-d– ZONA MIXTA (DOTARI COMPLEMENTARE LA NIVEL DE CARTIER) CU
REGIM MAXIM DE INALTIME P+3+M

RH maxim propus: P+3+M
H maxim : 17.00m
H maxim cornisa: 14.00m
POT=60% pentru locuinte colective si dotari
CUT=2.4
Zone verzi minime - 20%

UTR Zi - ZONA INVATAMANT

POTmax=25%
CUTmax=rezultat
Regim de inaltime maxim P+1

Pentru realizarea zonei de invatamant, se va ceda Primariei Municipiului Brasov, o suprafata de minim 3450.00mp de teren. Aceasta suprafata este necesara pentru ca viitoarea cladire de invatamant primar (cresa si/sau gradinita) sa poata gazdui un numar de circa 40 de copii, repartizati in 4 sali de clasa, in medie cu cate 10de copii/clasa de curs, fiecarui copil fiind necesar a se asigura o suprafata de 20.00mp de teren, conform HG525/96-actualizata in 2020.

UTR Zv - ZONA VERDE (privata)

UTR Zvp – ZONA VERDE PUBLICA

BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT					PROPUS				
	SUPRAFETE ZONE FUNCTIONALE		SUPRAFETE ZONE VERZI	POT	CUT	SUPRAFETE ZONE FUNCTIONALE		SUPRAFETE ZONE VERZI	POT	CUT
	SUPRAFATA TOTALA mp.	% DIN TOTAL				SUPRAFATA TOTALA mp.	% DIN TOTAL			
M3	93214.00	100.00	HG 525/96	35% -locuinte 60% alte functiuni						
M3-Lcd						57470.00	61.64	minim 30%	35%	1.4'
M3-d						16758.00	18.00	minim 20%	60%	2.4'
Zv						4800.00	5.15	minim 90%		
Zvp						4706.00	5.04	minim 90%		
Zi						3450.00	3.70	HG 525/96	25%	rezultat
ZONA CIRCULATII MAJORE						6030.00	6.47			
TOTAL TEREN	93214.00	100.00				93214.00	100.00			

RETRAGEREA CONSTRUCTIILOR

M3-Lcd

Retrageri fata de aliniament str. Targului- minim 4.00m

Retrageri fata de partile carosabile, cu piste de biciclete- minim 3.00m fata de marginea pistei

Retrageri fata de partile carosabile, cu locuri de parcare- minim 5.00m fata de locul de parcare

Retrageri fata de limitele laterale – minim 3.00m, respectiv minim 15.00m intre ferestrele viitoarelor locuinte si zona estica cu functiuni mixte (constructii de tip hala cu functiuni comerciale-show-room, depozitare)

Retrageri fata de limitele posterioare – H/2 dar nu mai putin de 5.00m

Retrageri fata de Zvp-pe limita sau retrase

M3-d

Retrageri fata de aliniament str. Targului- minim 4.00m

Retrageri fata de partile carosabile, cu piste de biciclete- minim 3.00m fata de marginea pistei

Retrageri fata de partile carosabile, - minim 10.00m din axul carosabilului pentru profilul Tip 1 si minim 8.00m din axul carosabilului pentru profilul Tip 1'

Retrageri fata de limitele laterale – minim 3.00m

Retrageri fata de limitele posterioare – H/2 dar nu mai putin de 5.00m

Retrageri fata de Zvp-min. 3.00m

Zi

Fata de limitele laterale

-pentru constructii cu regim de inaltime maxim P+1 retragerea va fi de minim 3.00m, respectiv minim 15.00m intre ferestrele viitoarei cladiri si zona estica si sudica, cu functiuni mixte (constructii de tip hala cu functiuni comerciale-show-room, depozitare)

-se pot amplasa anexe, pergole, pe limita de proprietate

Fata de limita posterioara

-cladirile se vor retrage la o distanta de jumatate din inaltimea masurata lacornisa, dar nu mai putin de 5.00m

Zv

-nu este cazul

Zvp

-nu este cazul

CAPACITATI PROIECTATE REZULTATE IN URMA PROPUNERILOR DE MOBILARE

Suprafete si indici urbanistici Str. Targului, Stupini-Brasov 23 de locuinte colective P+3+M				
	mp	%		
Suprafata Teren		93,496		
SC Blocuri	12,650	13.53%	SCD Blocuri	58,190
SC Spatiu comercial	925	0.99%	SCD Spatiu Comercial	925
SC Magazin +Apart. Hotel	720	0.77%	SCD Magazin+Apart. Hotel	2,880
SC Sala polivalenta	1,700	1.82%	SCD Sala polivalenta	5,100
SC Gradinita	650	0.70%	SCD Gradinita	850
TOTAL SC	16,645	17.80%	TOTAL SCD	67,945
		POT		0.73
				CUT
Suprafata Spatii Verzi	34,880	37.31%	Numar unitati locative - ap.	575
Suprafata drumuri principale	6,021	6.44%	Numar apart hotel	26
S trotuare, alei, drum sec., piste bicicl.	17,200	18.40%	Numar Locuri de parcare	750
Suprafata parcarilor supraterrane	18,750	20.05%		

NOTA:

Mobilarea urbanistica prezentata este strict cu titlu de propunere, urmand ca la faza d.t.a.c. sa se studieze dimensiunile si gabaritele imobilelor viitoare, acestea urmand a se incadra in prevederile prezentului p.u.z. referitor la p.o.t., c.u.t., regim de inaltime, precum si ca distante fata de limitele de proprietate.

- Constructiile respecta distanta de minim H la cornisa a cladirii maxime, nefiind astfel necesar studiu de insorire

In urma propunerilor de mobilare, fata de ferma de pasari, cladirile cele mai apropiate se afla la urmatoarele distante:

-cladirea comerciala - **Parter**– 212.92 m

-cladirile de locuit P+3+M cele mai apropiate, din partea de vest a terenului studiat –223.74m si 224.64m

-sala polivalenta este la o distanta de 228.97m

REGIMUL DE INALTIME MAXIM ADMIS AL CLADIRILOR

M3-Lcd

RH maxim propus: P+3+M

H maxim cornisa: 14.00m

H maxim coama: 17.00m

M3-d

RH maxim propus: P+3+M

H maxim cornisa: 14.00m

H maxim coama: 17.00m

Zi - ZONA INVATAMANT

Regim de inaltime maxim P+1

RESTRICTII AERONAUTICE

TERENUL SE AFLA IN ZONA II panta conica DE PROTECTIE AERONAUTICA.

In zona studiata, regimul maxim de inaltime va fi de P+3+M pentru zona majoritara, inaltimea in metri, la cornisa, va fi de max 14.00m pentru acest regim de inaltime, fapt pentru care nu este cazul de a se solicita avizul AACR.

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Se va asigura alimentarea viitoarelor obiective cu retele de apa potabila, canalizare menajera si pluviala, retele electrice si de gaze naturale, iluminat stradal, incalzire termica in cladiri distincte sau centrale termice comune, pe cheltuiala investitorului.

3.7 PROTECTIA MEDIULUI

Vor fi prevăzute spații verzi amenajate, de aliniament, scuaruri și zone verzi de protecție, locuri de joaca, scuaruri de mari dimensiuni, astfel încât, propunerile de dezvoltare a zonei susținute de prezentul P.U.Z., nu vor avea consecințe negative asupra mediului. Se propune si amenajarea zonei cu arbori – minim 1 arbore la 100mp de teren neconstruit, respectiv un arbore la 4 locuri de parcare.

Principalele obiective ale Planului Urbanistic Zonal din perspectiva protecției mediului sunt:

- realizarea unei îmbinări armonioase și durabile a tuturor funcțiilor necesare unui centru urban modern, cu zone de locuințe, comerciale, facilități sociale, spații verzi dar și realizarea unor spații pentru noi afaceri pentru dezvoltarea economiei;
- construirea cartierului se va realiza prin utilizarea celor mai bune tehnici de construire disponibile pentru protejarea sănătății populației și a calității mediului;
- stimularea activităților în aer liber prin realizarea de zone verzi și zone de agrement și de joacă pentru copii;
- Asigurarea necesarului de suprafețe de spații verzi, plantații peisagistice și de agrement – PUZ prevede asigurarea necesarului de spații verzi, în toate ipostazele acestuia: scuaruri verzi, spații de joacă, plantații de aliniament ;
- Mărirea gradului de confort prin asigurarea unui management adecvat al deșeurilor;
- Se vor folosi materiale de constructii astfel incat sa nu genereze insule de caldura.

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

Zone verzi:

In zona de locuinte M3-lcd, unde se estimează realizarea unui numar de 575 de unitati locative si 26 apartotel, care vor atrage, in medie, 1202 de locuitori (2 locuitori per unitate locativa), minimul necesar de zone verzi, este de 2.00mp/ cap de locuitor, suprafata necesara fiind de 2404 mp. Prin propunerea facuta, suprafata rezultata de zone verzi (amenajate printre cladiri, Zv si Zvp) este de 34880 mp (37.31% din zona studiata fara terenul de 3450mp aferent zonei de invatamant), respectandu-se astfel suprafata minima impusa de 2.00mp pe cap de locuitor, impusă de PUG Brasov si HG 525/2016. La aceasta suprafata de zone verzi amenajate, nu se adauga terasele inierbate.

1. Protectia calitatii apelor

Evacuarea apelor uzate menajere si pluviale aferente zonei studiate se poate face intr-o viitoare retea de canalizare pluviala. Evacuarea apelor pluviale se va realiza in sistem controlat. Apele pluviale de pe drumurile carosabile vor fi trecute prin separatoare de nisip si hidrocarburi inainte

de a fi evacuate in reseaua de canalizare pluviala, mai apoi, apele conventional curate, in bazine de retentie.

2. Protectia calitatii aerului

Emanatiile de gaze degajate in atmosfera de centralale termice ale constructiilor noi vor fi minime, echipamentele utilizate vor respecta standardele de mediu. Ratele emisiilor de poluanti rezultati din gazele de esapament de la automobile se vor incadra in limitele maxime admisibile. Concentratiile maxime de poluanti in aer, inregistrate la nivelul solului se vor incadra in prevederile STAS 12574/87.

3. Protectia impotriva zgomotului si a vibratiilor

Obiectivele nou-propuse nu vor fi surse de zgomot si vibratii.

4. Protectia solului si a subsolului

Toate instalatiile vor fi etanse, nu se vor permite scurgeri sau infiltratii in sol. Pentru colectarea deseurilor menajere se vor utiliza pubele si containere etanse.

5. Protectia ecosistemelor terestre si acvatice

Prin natura functiunii propuse, nu sunt afectate ecosistemele terestre si acvatice.

6. Deseuri menajere

In incinta proprietatilor este propusa amplasarea unor zone pentru preluarea de deseuri menajere. Acestea vor fi amplasate in sistem ingropat, cu cate trei guri de colectare selectiva.

Gestionarea deseurilor trebuie sa se faca in conditiile respectarii prevederilor OUG 78/2000 privind regimul deseurilor, aprobată cu modificari si completari prin Legea 426/2001, modificata si completata cu OUG 61/2006 si aprobată cu Legea 27/2007 privind regimul deseurilor , respectiv colectarea deseurilor reciclabile, evitarea formarii de stocuri, predarea lor la agenti economici autorizati pentru valorificare si interzicerea arderii deseurilor de orice fel, in locuri neautorizate.

Se vor respecta prevederile HG 856/2002 privind evidenta gestiunii deseurilor si pentru aprobarea listei cuprinzand deseurile, inclusiv deseurile periculoase. Se interzice depozitarea de produse sau deseuri in afara spatiilor proprii, amenajate corespunzator.

Fiecare proprietar/ asociatie de proprietari, va incheia un contract cu o firma specializata pentru colectarea deseurilor menajere in pubele sau containere, sistem ingropat.

3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Prin propunerea facuta, s-a propus renunțarea la dreptul de proprietate asupra unei suprafete de teren de 3450 mp, în favoarea UAT Brasov, în vederea realizării de către aceasta din urmă a unei zone de invatamant-cresa. De asemenea, arterele principale de circulatie, se vor dezmembra si ceda domeniului public.

4.CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

Prezentul P.U.Z. prin interventiile urbanistice propuse, s-a intocmit in conformitate cu P.U.G.-ul Municipiului Brasov si cu legislatia in vigoare:

- Legea 350/ 2001, republicata, Ordinul MLPAT nr. 21/ N/ 200, HG 525/ 96, republicata in 2019
- GM-010 / 2000, ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al P.U.Z.

- GM-007 / 2000, ghid privind elaborarea si aprobarea R.L.U.
- Codul civil
- Legea 50/91 republicata in 2020
- Legea 10/ 95 republicata in 2020
- Legea locuintei 114/96 republicata in 2021
- Legislatia in vigoare specifica fiecarei institutii implicate in aprobarea PUZ
- Ordinul 233/2016 pentru aplicarea normelor metodologice a legii 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism

Intocmit,
Urb. Micioiu Gabriela

