



STUDIU DE OPORTUNITATE PRIVIND INTOCMIRE P.U.Z.

1. DATE GENERALE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- Denumirea proiectului: **P.U.Z. LOCUINTE STR.JEPILOR, NR.14A, MUN.BRASOV**
- Amplasament: **STR.JEPILOR, NR.14A, MUN.BRASOV, JUD BRAȘOV**
- Beneficiar: **Freise Peter Busso;**
- Proiectant: **S.C. CITY LANDMARKS.R.L.**
- Numar proiect: **105/2017**
- Faza de proiectare : **PLAN URBANISTIC ZONAL – P.U.Z.**
- Data elaborarii : **27.02.2017**

2. PREZENTAREA INVESTITIEI

2.1 Solicitari ale temei program

PUZ „Locuinte str.Jepilor, nr.14A, Mun. Brașov” se inscrie in categoria documentatiilor de tip P.U.Z. elaborate in vederea reglementării din punct de vedere urbanistic și dezvoltării unei zone de 3,05 hectare, situate în zona de sud a Municipiului Brașov in baza Certificatului de urbanism nr.1194 / 21.04.2016 emis de Primaria Municipiului Brasov.

In conformitate cu Legea 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, cu modificarile ulterioare, pentru terenul in studiu este necesar intocmirea unui P.U.Z. (plan urbanistic zonal) in baza unui aviz prealabil de oportunitate aprobat de catre Primaria Municipiului Brasov.

Principalele elemente ale temei-program:

- 1) Se precizează teritoriul ce urmează a fi reglementat din punct de vedere urbanistic, în suprafață de 3,05 ha, situat în intravilanul Municipiului Brasov, in partea de sud a acestuia.
- 2) Funcțiunile solicitate pentru acest teren sunt:
 - locuinte;
 - dotari complementare pentru imobilele existente si pentru cele propuse;
 - spatii verzi;
 - stabilire cromatica fatade pentru zona studiata;
- 3) Se solicită reglementarea terenurilor care fac obiectul PUZ „ Locuinte str.Jepilor, nr.14A, Mun. Brașov”, prevederi privind amplasamentul construcțiilor pe parcelă, indicii de constructibilitate, regimul de înălțime, organizarea zonelor verzi, precum și organizarea suprafețelor pe parcelă.
- 4) Beneficiarul solicita inclusiv o propunere de mobilare corelata cu circulatia carosabila și pietonala existenta, cu respectarea reglementărilor urbanistice.



Prin P.U.Z. se va stabili:

- teritoriul care trebuie sa fie reglementat prin Planul Urbanistic Zonal;
- stabilirea de functiuni si reglementari specifice;
- echiparea cu utilitati a zonei;
- relationarea functionala cu localitatea, studierea traficului in zona.

2.2. Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată

Conform P.U.G. (Plan urbanistic general) Mun.Brasov nr.17g din 2005, aprobat cu HCL nr.144 din 2011 terenul precizat în certificatul de urbanism este situat în intravilanul Mun.Brasov si este neconstruibil pana la aprobarea documentatiei PUZ.

2.3. Delimitarea zonei studiate prin P.U.Z. „Locuinte str.Jepilor, nr.14A, Mun. Braşov”

Terenul la care face referire Certificatul de urbanism 1194 / 21.04.2016 emis de Primaria Municipiului Brasov este situat la cai de circulatie importante din localitate, respectiv str. Jepilor, str.Maciesului.

3. SURSE DOCUMENTARE

3.1. Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ

- P.U.G. (Plan urbanistic general) Mun.Brasov nr.17g din 2005, aprobat cu HCL nr.144 din 2011;

3.2. Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.

- Documentatia topografica a zonei studiate;
- Studiul geotehnic

4. DOCUMENTE NORMATIVE

Principalele documente normative care stau la baza elaborării P.U.Z. sunt următoarele:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare
- Ordin nr.233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001
- Regulamentul general de urbanism, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare
- Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM-007-2000, aprobat prin Ordinul ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului nr. 21/N din 10 aprilie 2000
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordinul ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului nr. 176/N din 16 august 2000
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată
- Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, aprobată prin Ordinul ministrului dezvoltării regionale și turismului nr. 2.701/2010
- Ordonanța de urgență a Guvernului nr 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare
- Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare
- STAS 10144/1-91 Străzi. Profiluri transversale – Prescripții de proiectare
- STAS 10144/2-91 Străzi. Trotuare, alei de pietoni și piste de ciclști – Prescripții de proiectare



- Codul civil, aprobat prin Legea nr. 287/2009, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

5. SITUAȚIA EXISTENTĂ

5.1 Incadrarea în localitate

Terenul studiat este amplasat în sudul municipiului Brașov, în cartierul Racadau și este delimitat pe latura de sud-est de str. Jepilor, pe latura de sud-vest de str. Zmeurei și pe latura de nord-vest și nord-est de str. Maciesului. De pe strada Zmeurei se accesează la mică distanță, Bulevardul Valea Cetatii- artera de acces în partea de sud a orașului.

5.2 Date Geologice

Amplasamentul studiat se înscrie în zona cunoscută în literatura de specialitate sub numele de Depresiunea Brașovului.

Aceasta a fost creată la sfârșitul cretacului prin scufundarea unei catene carpatice și a funcționat ca mediu lacustru marin până la sfârșitul pliocenului, când prin exondare a redevenit uscat. În perioada cât a fost cuprins de ape, în fosa depresionară a Brașovului s-au acumulat masive depuneri aluvionare, constituite din orizonturi, strate sau lentile a caror însumare cifrează cca. 600m. În cuaternar și post cuaternar apele de șiroire, torenții și organismele fluviatile, nou formate, în cazul nostru pârâul Timiș și Durbav, au transportat din partea nordică a Munților Brașovului însemnate cantități de deluvii, clădind în zona depresionară masive conuri de dejecție și terase, din a căror întrepătrundere a rezultat un relief tabular cu aspect de câmpie, ușor înclinată de la sud spre nord. Cercetările geologice efectuate în zonă au stabilit că aici nu există condiții pentru formarea zăcămintelor de sare, cărbune sau depuneri de mâl, ori turbă, adică formațiuni stratigrafice care pot să pericliteze stabilitatea în timp a construcțiilor.

5.3 Date geomorfologice

Terenul se prezintă relativ plat.

5.4 Date geotehnice

Conform STAS 6054/77 în zona la care ne referim adâncimea maximă de îngheț măsoara 1.00m.

ZONAREA SEISMICĂ

Potrivit normativului P100/92 pentru calculul antiseismic se va lua în considerație coeficientul $k_s = 0.16$ și perioada de colț $T_c = 1.00$ s.

CONDIȚII DE FUNDARE

Obiectivele care vor fi proiectate în perimetrul cercetat se pot funda începând cu o adâncime minimă de $D_f = 1.10$ m încastrându-se în stratele de praf nisipos, nisip prăfos sau pietriș cu nisip și bolovăniș.

5.5 Clima

Orașul Brașov are o climă cu specific temperat-continental, caracterizată prin nota de tranziție dintre clima temperată de tip oceanic și cea temperată de tip continental: mai umedă și



răcoroasă în zonele de munte, cu precipitații relativ reduse și temperaturi ușor scăzute în zonele mai joase.

Inversiunile de temperatură nu sunt numeroase, de aceea, temperaturile minime din timpul iernii nu se înscriu în valorile extreme. Temperatura medie multianuală a aerului este de 7,6° C, temperatura maximă absolută fiind de 37° C în luna august. Numărul mediu al zilelor de vară și de iarnă este aproximativ același - 50 pe an.

Umiditatea aerului are valori medii anuale de 75%. Precipitațiile atmosferice au valori de 600 - 700 mm/an. Cantitatea de precipitații este relativ mai ridicată ca urmare a contrastelor diurne mici.

Vântul la sol are direcții predominante dinspre vest și nord-vest și viteze medii cuprinse între 1,5 și 3,2 m/s.

5.6 Prevederi ale P.U.G. Mun.Brasov:

- L4: subzona locuințelor colective înalte cu p+5 - p+10 niveluri, formand ansambluri preponderent rezidențiale, situate in afara zonei protejate;

Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii:

- terenul studiat se afla in intravilanul Mun.Brasov, in zona de sud a acestuia.

5.7 Situatia juridica

Zona cuprinde terenuri aparținând domeniului public , ale Primăriei Mun.Brasov și – majoritar – terenuri domeniu privat al persoanelor fizice – juridice. Terenurile care fac obiectul studiului se află în proprietatea privată a lui Freise Peter Busso.

5.8 Circulatia

Perimetrul studiat are ca vecinatati drumuri: str. Maciesului, str.Zmeurei care face legatura cu Bulevardul Valea Cetatii si str.Jepilor care face legatura cu str.Tampei.

5.9 Echiparea edilitara

Zona beneficiaza de retele edilitare.

6. REGIMUL ECONOMIC

6.1 Consecintele economice si sociale la nivelul unitatii teritoriale de referinta

Din punct de vedere al valorii pe piața terenurilor, perimetrul studiat se încadrează în zona de mediu. Terenul are legătură directă spre Bulevardul Valea Cetatii, care face legătura cu centrul Mun.Brasov, zona prezentand o tendință de dezvoltare rezidențială ce va îmbunătăți imaginea zonei prin echiparea cu servicii si dotări.

6.2 Categoriile de costuri

Pentru atingerea obiectivelor propuse prin P.U.Z. „ Locuinte str.Jepilor, nr.14A, Mun. Brașov” sunt necesare obtinerea avizelor solicitate prin Certificatul de urbanism 1194 / 21.04.2016 emis de Primaria Municipiului Brasov, intocmirea de studii pentru conectarea la rețeaua de electricitate, la rețeaua de apa si canalizare. Costurile pentru realizarea acestora vor fi suportate de investitorii privati.



Autorizarea executarii lucrariilor de construire poate fi conditionata de stabilirea, in prealabil, prin contract, a obligatiei efectuarii, in parte sau total, a lucrariilor de echipare edilitara aferente, de catre investitori privati.

7. SITUATIA PROPUSA

7.1 Valorificarea cadrului natural

Nu se pun probleme deosebite pentru valorificarea cadrului natural și nu există elemente deosebite care sa fie puse în valoare. Totuși noile construcții ce se vor realiza trebuie să se înscrie în sit, atât prin volum cât și prin realizarea arhitecturală.

Suprafețele spațiilor plantate și a aliniamentelor cu rol de protecție se vor stabili în funcție de categoria construcțiilor, dar mărimea lor trebuie să se conformeze regulilor din HG 525/1996.

7.2 Modernizarea circulatiei

Nu este cazul. Parcelele au acces din str. Maciesului sau din str. Jepilor. Circulația în interiorul parcelor va fi detaliată prin proiecte viitoare unde va fi cazul.

7.3 Sistematizarea verticala

Se vor asigura declivități acceptabile pentru arterele de circulație propuse în interiorul parcelor precum și o bună scurgere a apelor de suprafață.

7.4 Zonificarea teritoriului – bilanț teritorial

Zonificarea teritoriului studiat este prezentată în planșa U02.

Conform P.U.G. (Plan urbanistic general) Mun.Brasov nr.17g din 2005, aprobat cu HCL nr.144 din 2011, zona sudiată se află în zona L4: subzona locuințelor colective înalte cu p+5 - p+10 niveluri, formand ansambluri preponderent rezidențiale, situate in afara zonei protejate

Zonele funcționale propuse sunt următoarele:

L4: subzona locuințelor colective înalte cu p+5 - p+10 niveluri, formand ansambluri preponderent rezidențiale, situate in afara zonei protejate

POT maxim 40%, CUT maxim = 2,00

Se va urmări:

- realizarea de spatii verzi publice, conform legii 24/2007 republicata;
- realizarea de spatii verzi in suprafata de min.20mp / cap de locuitor;
- realizarea unor drumuri noi in interiorul parcelei care a generat P.U.Z.;

7.5 Regimul de inaltime

Regimul de înălțime maxim propus s-a stabilit în funcție de necesitățile funcționale ale obiectivelor, relaționarea cu clădirile existente și imaginea de ansamblu și este detaliat pe zone și funcțiuni în Regulamentul PUZ. Se va respecta H.G.525 în ce privește corelarea distanței dintre clădiri cu înălțimea acestora.

Întocmit,
arh.Catalin Goea