

MEMORIU TEHNIC
PUZ – ZONA MIXTA
Calea Bucuresti - str. Ionescu Crum

PREAMBUL

Prezenta documentatie s-a elaborat , conform Certificat de Urbanism nr 2138/13.08.2018, in vederea aprobarii Planului Urbanistic Zonal “PUZ – ZONA MIXTA CALEA BUCURESTI – IONESCU CRUM” .

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea proiectului :	PUZ ZONA MIXTA – Calea Bucuresti – Str Ionescu Crum.
Adresa:	Strada Ionescu Crum, F.N., Mun. Brasov, Jud. Brasov, identificat prin CF nr 149862, CF nr 152324, Cf nr 152347 si CF nr 149867.
Beneficiar:	S.C. TECTON TRUST S.R.L.
Proiectant general:	S.C. DART ARCHITECTS S.R.L. B-dul M. Kogalniceanu, 23, bl. C7, et. 5, Mun. Brasov, Jud. Brasov tel./fax: +40(0)268-547712, www.darch.ro
Numarul proiectului / faza:	110/2018 / PUZ
Data elaborarii :	Iulie 2019

1.2 Obiectul PUZ-ului

Solicitari ale temei-program

Pe terenul delimitat in planurile anexate, prin prezenta documentatie, se propune stabilirea conditiilor de construire a unei **cladiri de birouri, comert si locuinte 2S+P+M+10E** pe Str Ionescu Crum, f.n., Mun Brasov, Jud Brasov, pe terenurile identificate prin CF nr 149862, CF nr 149867, CF nr 152324 si CF nr 152347 – terenuri care au generat PUZ

Nota: Suprafata terenului cu Nr cad 149867, a fost introdusa eronat in Certificatul de Urbanism cu nr 2138/13.08.2018, ca fiind egala cu 302 mp. Suprafata corecta se considera, conform CF, S=296 mp.

Alaturi de beneficiarii acestui studiu, s-au alaturat proprietari cointerесati:

1: proprietari ai terenurilor identificate prin CF nr 140253 si CF nr 154956, conform carti funciare anexate. Acestia doresc construirea unei **cladiri de birouri, comert si servicii 2S+P+M+7E**, pe terenurile mai sus mentionate.

2: proprietari ai terenurilor identificate prin CF nr 112333, CF nr 128458, CF nr 128455, CF nr 100514, Cf nr 100519, CF nr 100525 si Cf nr 101001, conform carti funciare anexate. Acestia doresc construirea unei **cladiri de birouri, comert+servicii si locuinte de maxim 2S+P+M+10E**, pe terenurile mai sus mentionate.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata

Legea 50/1991, ordinul MLPAT nr 91/1991 si Legea nr 350/2001(modificata si completata) constituie cadru legislativ pentru elaborarea documentatiilor de urbanism si de amenajare a teritoriului, in baza carora se poate autoriza constructia propusa prin acest PUZ, dupa obtinerea avizului de Oportunitate, care urmeaza sa fie supus avizarii si aprobarii Consiliului Local al Municipiului Brasov.

Prezenta documentatie are ca scop elaborarea unor reglementari integrate care sa orienteze dezvoltarea urbanistica a parcelelor studiate si trasarea corespunzatoare a cailor de circulatie adiacente (realizarea conexiunilor rutiere, dimensionarea spatiilor verzi necesare, prevederea de locuri de parcare, etc)

In zona studiata, sunt in curs de desfasurare operatiuni urbanistice in care sunt implicati investitori privati. Conform documentatiilor de urbanism aprobate, precum si a celei aflate in curs de elaborare, se preconizeaza o dezvoltare accelerata a zonei, prin realizarea de investitii imobiliare private.

1.3 Surse documentare

În cadrul studiului au fost evaluate toate documentațiile de urbanism valabile în perimetrul de studiu; au fost luate în calcul și celelalte documente, în curs de realizare/aprobare, precum și alte studii și analize realizate (studii de mediu, de trafic, studii geotehnice, etc.) și se vor propune soluții pentru corelarea și actualizarea în întregime, sau parțial, a reglementărilor existente.

Lista studiilor și documentațiilor avizate/aprobate anterior PUZ/ Studiu de Oportunitate:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Brașov
- Plan Urbanistic Zonal „Calea București – Brașov, ACTUALIZARE CIRCULAȚIE”

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ

În cadrul procesului de întocmire a documentației Studiu de Oportunitate s-au considerat necesare o serie de studii de fundamentare, care să asigure o bază de plecare pentru propunerile din cadrul PUZ-ului ulterior.

Astfel sunt în curs de elaborare:

- Actualizarea topografică a imobilelor și a zonei studiate
- Studiu de circulație pentru avizul Comisiei de Circulație din cadrul Primăriei
- Studiu geotehnic

Legislație aplicabilă:

- Codul civil;
- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 republicată în anul 2002 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Legea nr. 50/1991 cu modificările și completările ulterioare privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Legea nr. 18/1991 cu modificările și completările ulterioare, a fondului funciar;;
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică ;
- Legea nr. 7/1996 cadastrului imobiliar și publicității imobiliare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 82/1998 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea nr. 107/1996 a apelor;

- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiunii;
- Legea nr. 5/2000 privind zonele protejate;
- O.G. nr. 60/2000 privind achizițiile publice;
- Ordonanța nr. 07/02.02.2011 (publicată în MO nr. 111/11.02.2011)
- Ordinul nr. 2701/2010 privind metodologia de implicare a publicului în procesul de elaborare sau revizuire a documentațiilor de urbanism și de amenajarea teritoriului.
- HCL nr. 321 / 2011 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism din Municipiul Brasov.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1 Evolutia zonei

Date privind evolutia zonei, caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii si potential de dezvoltare:

Este o zona in plina dezvoltare in ceea ce priveste evolutia fondului construit. Datorita prezentei din ce in ce mai reduse a terenurilor construibile in zonele usor accesibile si dotate corespunzator din punct de vedere edilitar, se simte din ce in ce mai pregnant nevoia extinderii perimetrului constructibil cu indici urbanistici maxim admisi/functiune.

Zona a evoluat rapid, cu modificari succesive din punct de vedere functional. Conform documentatiilor de urbanism aprobate si acelor aflate in curs de elaborare, se preconizeaza o dezvoltare accelerata a zonei, prin realizarea de investitii imobiliare ample.

Pe strazile adiacente zonei studiate se afla in prezent importante spatii comerciale, cladiri de birouri, biserici, hotel si policlinica:

- Hypermarket Carrefour,
- Stripp mall,
- Mobexpert,
- Romstal,
- Benzinaria MOL,
- Cladire de birouri,
- Biserica Speranta,
- Biserica lui Isus Hristos a Sfintilor din Zilele din Urma,
- Hotel Cubix
- Policlinica Astra

In imediata vecinatate a zonei studiate se regasesc cladiri de birouri importante (Brasov Business Park, Canam Steel Romania), locuinte colective cu regim de inaltime de pana la P+10E si s-a elaborat proiecte de urbanism pentru functiuni diverse: birouri, comert si locuire.

De asemenea, zona prezinta un bun potential de dezvoltare, avand in vedere situarea in teritoriul administrativ al localitatii si este inclus in politicile de dezvoltare urbana ale administratiei publice locale.

Terenul studiat este intravilan.

2.2 Incadrarea in localitate

Zona studiata in prezentul Plan Urbanistic Zonal (PUZ) se afla in Municipiul Brasov, in partea de sud-est a acestuia si este delimitata, in conformitate cu Certificatul de Urbanism nr. 2138 din 13.08.2018, astfel:

- La S-E de magazinul Brico Depot Brasov,
- La S-V de Calea Bucuresti,
- La N-V de B-dul Saturn,
- La N-E de Str Minerva, Str Ionescu Crum, Str Misu Fotino, Str Victor Jinga

Terenurile care au generat acest PUZ sunt amplasate in intravilanul Municipiului Brasov, Jud. Brasov – conform documentatiei cadastrale si sunt proprietati private identificate prin CF nr. 149862, CF nr. 152324, CF nr. 152347 si CF nr. 149867 Brasov, si plan topografic.

Nota: Suprafata terenului cu Nr cad 149867, a fost introdusa eronat in Certificatul de Urbanism cu nr 2138/13.08.2018, ca fiind egala cu 302 mp. Suprafata corecta se considera, conform CF, S=296 mp.

Terenurile studiate in aceasta documentatie urbanistica sunt enumerate in tabelul ce urmeaza:

Nr. Crt.	1.Descriere imobil		II. Proprietari	III.Sarcini	Date referitoare la teren	
	Nr cadastral Nr topografic	Suprafata (m ²)				
1	149862	1.110	SC TECTON TRUST SRL, Micu Marius Mihai si Micu Anca Ioana	Nu sunt	curti constructii	DA
2	152324	1.040	SC TECTON TRUST SRL, Florescu Elena Diana si SC PRIMO CEZAR SRL <i>drept de SERVITUDE</i>	Nu sunt	curti constructii	DA

			<i>conform CF</i>			
3	149867	286	SC TECTON TRUST SRL, Micu Marius Mihai si Micu Anca Ioana	Nu sunt	drum	NU
4	152347	272	SC TECTON TRUST SRL, Florescu Elena Diana si SC PRIMO CEZAR SRL <i>drept de SERVITUTE conform CF</i>	Nu sunt	drum	DA
5	top 7673/1/2/3	3136	SC GLOBAL VIEW CATV SRL, <i>drept de SERVITUTE conform CF</i>	Nu sunt	arabil	DA
6	140253 nr top 7673/1/3/3/2	2000	SC GLOBAL VIEW CATV SRL,	Nu sunt	arabil	DA
7	128458	2200	SC BRASOV SHOPPING CITY SRL,	se noteaza o aductiune a ROM- GAZ R.A. Bv, care traverseaza subteranul acestora	curti constructii	DA
8	128455	884	SC BRASOV SHOPPING CITY SRL,	se noteaza o aductiune a ROM- GAZ R.A. Bv, care traverseaza subteranul acestora	Drum	DA
9	112333	1500	SC BRASOV SHOPPING CITY SRL,	Nu sunt	curti constructii	-
10	nr top 7617/1/2/1/1/2	5.473 (5473,16 mp din Cf hartie)	SC BRASOV SHOPPING CITY SRL, <i>se noteaza oferta de donatie asupra suprafetei de 507,41 mp teren si suprafata de 5473,16 catre MUNICIPIUL BRASOV</i>	a) drept de SERVITUTE pentru SC DISTRIGAZ SUD SA BRASOV, conform CF b) drept de SERVITUTE, conform CF c) drept de SUPERFICIE, conform CF	arabil	DA
11	nr top 7617/1/2/1/1/3	303	SC BRASOV SHOPPING CITY SRL, <i>se noteaza provizoriu constructia - magazin de mobila si anexe tehnice in curs de executare pe C Bucuresti fn</i>	a) drept de SERVITUTE pentru SC DISTRIGAZ SUD SA BRASOV, conform CF b) drept de SERVITUTE, conform CF c) drept de	arabil	DA

				SUPERFICIE, conform CF		
12	nr top 7679/6/1/3	125	SC BRASOV SHOPPING CITY SRL,	Nu sunt	Drum	DA
13	nr top 7679/6/2/3	55	SC BRASOV SHOPPING CITY SRL,	Nu sunt	Drum	DA
14	7673/1/3/3/1	2410	SC BELLE ZONE DEVELOPMENT SRL	Nu sunt	curti constructii	DA
15	100277	1790	a) drept de proprietate SC SPRING INVEST SRL PLOIESTI, b) proces, avand ca obiect infiintare sechestrului asigurator, conform CF	a) drept de SERVITUTE SC DISTRIGAZ SUD RETELE SRL, conform CF b) urmarire silita, conform CF	altele	-
16	105325	1800	SC KRONSOFT DEVELOPMENT SRL	Nu sunt	curti constructii	DA
17.1	7673/1/1/1	7350	SC MOL ROMANIA PETROLEUM PRODUCTS SRL <i>drept de SERVITUTE conform CF</i>	Nu sunt	arabil	DA
17.2	7673/1/1/1	3136	RENER I GRETA - MARIA <i>drept de SERVITUTE conform CF</i>	drept de SUPERFICIE - SC MOL ROMANIA PETROLEUM PRODUCTS SRL, BUCURESTI	arabil	-
17.3	7673/1/3/1	4410	NAFTAN PARASCHIVA <i>drept de SERVITUTE conform CF</i>	drept de SUPERFICIE - SC MOL ROMANIA PETROLEUM PRODUCTS SRL, BUCURESTI	arabil	-
17.4	7673/1/1/2/1	150	SC MOL ROMANIA PETROLEUM PRODUCTS SRL, Cluj Napoca	drept de SERVITUTE, conform CF	drum	-
18	123348	1668	STATUL ROMAN	drept de CONCESIUNE - BISERICA CRESTINA BAPTISTA "SPERANTA", conform CF	curti constructii	DA
19	115151	1232	a) drept de proprietate STATUL ROMAN - DOMENIU PUBLIC	drept de CONCESIUNE - BISERICA CRESTINA BAPTISTA	curti constructii	DA

			b) drept de proprietate MUNICIPUL BRASOV, persoane fizice si juridice, conform CF	"SPERANTA", conform CF		
20	CAD 2198 top 7679/4/1/1/ 1/1/1/6/3/1	2000	a) drept de proprietate Niculescu Radu, Niculescu Irina, Chivu Daniel Romulus, b) SC N&C TURISM SRL, CREDIT EUROPE BANK SA, conform CF	a) drept de SERVITUTE SI SUPERFICIE, conform CF b) IPOTECA, conform CF	arabil	DA
21	121493	5229	MUNICIPIUL BRASOV	drept de administrare operativa - CONSILIUL POPULAR AL MUNICIPIULUI BRASOV	curti constructii	DA
22	CAD 6508	1210	STATUL ROMAN PRIN MUNICIPIUL BRASOV, conform CF	Nu sunt	altele	-
23	132066	4575	a) <i>drept de SERVITUTE conform CF</i> b) proprietate ASOCIATIA BISERICII LUI ISUS HRISTOS A SFINTILOR DIN ZILELE DIN URMA, BUCURESTI	Nu sunt	Curti constructii	DA
24	105324	200	intabulare drept de proprietate cu titlu de drept donatie MUNICIPIUL BRASOV <i>imobil aflat sub incidenta art 3 aln (1) din Legea 17 / 2014 dobandit prin Lege</i>	Nu sunt	faneata	NU
25	128456	4116	SC BRASOV SHOPPING CITY SRL	a) drept de SERVITUTE, conform CF b) se noteaza o aductiune a ROM-GAZ R.A. Bv, care traverseaza subteranul acestora, conform CF	drum	DA

26	128459	5300	SC ROMSTAL IMEX SRL, conform CF	se noteaza o aductiune a ROM-GAZ R.A. Bv, care traverseaza subteranul acestora, conform CF	Curti constructii	DA
27	124451	10390	SC NEPI BUCHAREST ONE SRL, conform CF	a) drept de SERVIUTE si SUPERFICIE, conform CF b) contract de inchiriere, conform CF	Curti constructii	DA
28	CAD 2441 top 7617/1/2/1/1/1	10210	SC BRASOV SHOPPING CITY SRL, conform CF	a) drept de SERVIUTE, conform CF	Altele	DA
29	7617/1/2/3	990	SC BRASOV SHOPPING CITY SRL, conform CF	a) drept de SERVIUTE, conform CF	Arabil	DA
30	123339 top 7617/1/2/2/2	853	SC NEPI BUCHAREST ONE SRL, conform CF <i>drept de servitute, conform CF</i>	Nu sunt	Arabil	DA
31	103432	613	a) SC FLC GROUPINVEST SRL, SC DOMUS MEX SRL BUCURESTI, conform CF b) <i>oferta de donatie in favoarea CONSILIULUI LOCAL BRASOV, conform CF</i>	a) drept de SERVITUTE si SUPERFICIE, conform CF b) drept de IPOTECA LEGALA - CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BRASOV, conform CF	Arabil	DA
32	147463	42098	a) SC CARREFOUR ROMANIA SA, conform CF b) <i>se noteaza autorizatia de construire nr 501 / 15.07.2016, conform CF</i>	Nu sunt	Curti constructii	DA
33	147429	22375	SC CARREFOUR ROMANIA SA, conform CF	se noteaza LOCATIUNI intre SC CARREFOUR ROMANIA SA si persoane juridice, conform CF	Curti constructii	DA
34	147462	148	a) SC CARREFOUR ROMANIA SA, conform	Nu sunt	Curti constructii	DA

			CF b) se noteaza autorizatia de construire nr 501 / 15.07.2016, conform CF			
35.1	7673/1/3/2	180	a) Naftan Paraschiva, conform CF	a) drept de SERVITUTE si SUPERFICIE, conform CF	Arabil	-
35.2	7673/1/2/2	128	a) rener I. Greta-Maria si SC GLOBAL VIEW CATV SRL, conform CF	a) drept de SERVITUTE si SUPERFICIE, conform CF	Arabil	DA
35.3	7673/1/1/2/2	77	a) ASOCIATIA LIAHONA, conform CF	a) drept de SERVITUTE si SUPERFICIE, conform CF	Drum	-
35.4	7603/1/1	10.958	STATUL ROMAN, conform CF	a) drept de SERVITUTE si SUPERFICIE, conform CF	Arabil	-
36	7679/4/1/1/1/1/1/6/4	100	C.A.P. SACELE, conform CF	Nu sunt	Arabil	-
37	7679/4/1/1/1/1/1/6/5	4.400	a) SC RAVENSDALE INVESTMENTS SRL, conform CF b) BANCA TRANSILVANIA SA, conform CF	Drept de IPOTECA, conform CF	Arabil	DA
38	TEREN – STATUL ROMAN					
SUPRAFATA TOTALA TERENURI STUDIASTE: 157.655 mp						
39	154738 (C. Bucuresti)	124.097	MUNICIPIUL BRASOV, Conform CF	Nu sunt	Drum	DA
40	146965 (Bdul Saturn)	61.665	MUNICIPIUL BRASOV, Conform CF	Nu sunt	Drum	DA
41	154367 (str Minerva)	46.676	MUNICIPIUL BRASOV, Conform CF	Nu sunt	Drum	DA

LEGENDA:



- terenuri reglementate prin
PUZ



- terenuri studiate

2.3 Elemente ale cadrului natural

Municipiul Brasov, resedinta judetului si se afla in centrul tarii. Este situat la o altitudine medie de 625 m, in curbura interna a Carpatilor, fiind delimitat in partea de S si SE de masivul Postavaru, care patrunde printr-un pinden (Tampa) in oras, si masivul Piatra Mare. Prin inglobarea in structura sa a varfului Postavaru, Brasov a devenit orasul aflat la cea mai mare altitudine din Romania.

Perimetrul care face obiectul acestui studiu se incadreaza intr-o clima cu specific temperat-continental, caracterizandu-se prin nota de tranzitie intre clima temperata de tip oceanic si cea temperata de tip continental: mai umeda si racoroasa in zonele de munte, cu precipitatii relativ reduse si temperaturi usor scazute in depresiune. Temperatura obisnuita de vara se situeaza in intervalul 22 °C – 27 °C, iar cea de iarna intre -18 °C și -2 °C. Umiditatea aerului are valori medii anuale de 75%.

2.4 Circulatia

Zona studiata este delimitata, conform Certificatului de Urbanism nr. 2138 din 13.08.2018, de urmatoarele strazi:

- La S-V de Calea Bucuresti,
- La N-V de B-dul Saturn,
- La N-E de Str Minerva, Str Ionescu Crum, Str Misu Fotino, Str Victor Jinga

Pe langa acestea, in interiorul perimetrului studiat se afla Strada Artur Leiter si circulatii auto de incinta.

Toate acestea reprezinta si caile de acces la parcelele din zona studiata.

In acest moment, accesul la terenurile care au generat PUZ-ul se face din Strada Ionescu Crum.

2.5 Ocuparea terenurilor

Principalele domenii in care s-au realizat investitii in zona studiata sunt: comert, constructii administrative, servicii. Ponderea cea mai mare este detinuta de investitiile realizate de

agentii economici din sectorul privat. Faptul ca un volum destul de important al investitiilor s-au realizat in sectorul privat, atesta clar crearea unui cadru economic propice, care are in vedere stimularea activitatii societatilor comerciale si administrative, cu efecte importante in ceea ce priveste dezvoltarea economica a zonei.

Zonificarea functionala actuala a zonei studiate cuprinde:

- teren liber neconstruit
- functiuni comerciale care se desfasoara in cladiri de mari dimensiuni,
- cladire de birouri cu inaltime de P+6E+R
- servicii medicale
- hotel
- culte

Terenurile care au generat PUZ-ul si cele cu proprietari cointerесati sunt libere de constructii.

2.6 Echiparea edilitara

In zona, exista retele de distributie apa, retele de canalizare, de distributie energie electrica, telecomunicatie si gaze naturale. Imobilul propus va fi racordat la retelele edilitare din zona.

2.7 Pobleme de mediu

Zona studiata nu prezinta surse de poluare pentru mediul inconjurator.

Toate constructiile ce se vor realiza ulterior vor fi edificate respectand toate normele specifice in vigoare pentru a asigura protectia mediului.

Zona nu este afectata de alunecari de teren.

Nu se pune problema unor valori de patrimoniu care sa necesite protectie.

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 va fi facuta public prin afisarea panoului de consultare a publicului la Avizierul Primariei Brasov si pe amplasament.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

In faza preliminară realizării PUZ-ului și a Studiului de oportunitate au fost realizate studii de fundamentare (actualizare topografică, studiu de trafic, studiul situației existente a construcțiilor din punct de vedere al funcțiunilor, al regimului de înălțime, etc) ale caror concluzii au condiționat organizarea urbanistică ulterioară a proiectului.

In abordarea sistematică a analizei teritoriului, în scopul valorificării potențialului terenurilor studiate, s-au avut în vedere :

- Poziția în teritoriu și față de oraș și împrejurimi
- Raportul cu sistemele de circulație majore ale orașului
- Necesitățile funcționale ale zonei
- Definirea măsurilor de corectare ale zonei, pentru realizarea noilor soluții de urbanism propuse, odată cu menținerea elementelor favorizante
- Asigurarea unor condiții superioare de viață și de standard funcțional superior, atât pentru viitorii locuitori ai acestei zone cât și pentru locuitorii actuali ai zonei.

Odată cu implementarea proiectului, va crește potențialul de dezvoltare urbanistică și economică a zonei.

3.2 Prevederi ale Planului Urbanistic General al Municipiului Brașov

Conform PUG Brașov, zona studiată aparține subzonelor funcționale, cu indicii urbanistici aferenți fiecăreia:

1. **L4** – conform PUG Brașov – Subzona locuințelor colective înalte cu P+5E – P+10E formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate

POT = max 20 %

CUT = max 2.2

REGIM DE ÎNĂLȚIME = max P+10E

2. **M3c** – Subzona mixtă situată în afara zonei protejate, cu clădiri – dedicată exclusiv funcțiunilor care se desfășoară în construcții de mari dimensiuni – hypermarketuri, showroom-uri de mari dimensiuni și depozite de mari dimensiuni, comerț en-gros

POT = max 60 %

CUT volumetric = max 9.0

REGIM DE ÎNĂLȚIME birouri aferente halelor = max P+4E

H maxim = 18.0 ml la cornișă

3.3 Valorificarea cadrului natural

În cadrul zonei studiate cuprinse în acest PUZ / Studiu de oportunitate nu sunt elemente valoroase semnificativ ale cadrului natural local.

Prin realizarea investiției proiectate nu va fi afectat cadrul natural existent.

Se încurajează păstrarea suprafețelor necesare de zone verzi cu integrarea optimă a construcțiilor în peisaj.

3.4 Modernizarea circulației

În cadrul studiului de circulație se va ține seama de standardele pentru lucrări de străzi nr. 10144/1-6, pentru:

- alcatuirea rețelelor carosabile
- rezolvarea profilelor strazilor din incintă
- categoria tehnică a strazilor
- normativul de siguranță la foc a construcțiilor P 118/99

Circulația carosabilă:

Se propune modernizarea intersecțiilor Str. Minerva cu B-dul Saturn, Str. Minerva cu Str. Ionescu Crum, respectiv Str. Ionescu Crum și Str. Misu Fotino, conform planșa "A005_RETEA STRADALA – CIRCULAȚII", cuprinsă în această documentație.

Se ia în calcul și modernizarea străzii Victor Jinga, dar aceasta nu face obiectul studiului nostru.

Se propun piste de biciclete pe B-dul Saturn și trasee comune de biciclete și autovehicule pe Str. Minerva, conform "SF – infrastructura integrate pentru ciclism și trafic pietonal cu facilități complementare", avizat de către Primăria Brașov în data de 19.04.2019.

Accesul în incintă a terenurilor care au generat PUZ-ul, va fi realizat din sensul giratoriu propus la intersecția străzii Minerva cu Strada Ionescu Crum și Str. Ionescu Crum.

Accesul în incintă a terenurilor cu proprietari cointeresați în acest PUZ, se va face din Str. Ionescu Crum și Str. Misu Fotino.

Mobilarea urbană propusă pentru proprietarii SC BRASOV SHOPPING CITY SRL, întrerupe traseul auto din incintă magazinului MOBEXPERT. Se va asigura continuitatea acestui traseu prin devierea celor două drumuri de incintă, conform planșei "A005_RETEA STRADALA – CIRCULAȚII", cuprinsă în prezenta documentație.

În incinta se vor construi drumuri carosabile și semicarosabile, parcuri. Dimensionarea căilor de acces se va face având în vedere frecvența traficului, tipurile mijloacelor de transport, posibilitatea de acces ale mașinilor de intervenție (a pompierilor, salvării și ale mașinilor de salubritate) etc.

Structura drumului și stratul de uzură vor fi conform standardelor actuale.

Lucrările la străzi se vor executa după terminarea lucrărilor tehnico-edilitare subterane.

Execuția străzilor și a lucrărilor de sistematizare verticală se va face pe baza unui program corelat cu programul de construcții și instalații.

Dezvoltarea acestei zone nu afectează circulația de pe restul străzilor.

3.5 Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Zona studiată cuprinde parcele cu suprafață totală de 157 655mp, conform tabelului prezentat mai sus.

Terenurile care au generat PUZ-ul, cu suprafață totală de 2724mp, constituie domeniu privat al persoanelor fizice și juridice și se află în intravilanul/extravilanul Mun. Brașov, conform extraselor CF anexate.

Se propune construirea unei clădiri cu regim de înălțime 2S+P+M+10E, cu funcțiunile de birouri + comerț + locuire, dispuse astfel:

- Subsol: parcare
- Parter: comerț + sală evenimente
- Mezanin și etajele 1-5 : birouri
- Etajele 6-8 : locuințe
- Etajul 9 : spa și piscină
- Etajul 10 : nivel tehnic

Terenurile proprietarilor cointeresați de acest PUZ-ul, constituie domeniu privat al persoanelor fizice și juridice și se află în intravilanul Mun. Brașov, conform extraselor CF anexate.

Pe aceste terenuri se propune construirea următoarelor clădiri:

1: Clădire cu regim de înălțime 2S+P+M+7E, cu funcțiunile de birouri + comerț + servicii, dispuse astfel:

- Subsol: parcare
- Parter: comerț + servicii
- Mezanin și etajele 1-6 : birouri
- Etajul 7: etaj tehnic

2: Cladire cu regim de inaltime 2S+P+M+10E, cu functiunile de servicii + comert + locuire, dispuse astfel:

- Subsol: parcare
- Parter + mezanin: parcare + comert + servicii
- Etajele 1-10 : locuinte

Zonificarea terenului studiat s-a facut dupa urmatoarele criterii:

- tema de proiectare emisa de beneficiar
- situatia existenta a terenurilor si cladirilor din zona studiata
- conditii de amplasare, echipare si conformare ale cladirilor
- posibilitati maxime de ocupare si de utilizare a terenului
- circulatii carosabile si semicarosabile
- echipare edilitara
- amenajarea spatiilor verzi,etc.

Zonificarea functionala cuprinde:

1) Zona construita

La nivelul zonei studiate, se propune clasificarea acesteia in trei unitati teritoriale de referinta, astfel:

1. **L4** – conform Pug Brasov – Subzona locuintelor colective inalte cu P+5E – P+10E formand ansambluri preponderent rezidentiale situate in afara zonei protejate
2. **M3c** – conform PUG Brasov – Subzona mixta situata in afara zonei protejate, cu cladiri – dedicata exclusiv functiunilor care se desfasoara in constructii de mari dimensiuni – hypermarketuri, showroom-uri de mari dimensiuni si depozite de mari dimensiuni, comert en-gros
3. **ZM2** – propusa prin prezentul PUZ pentru terenurile generatoare de PUZ si cu proprietari cointeressati – subzona mixta situata in afara zonei protejate, cu cladiri cu regim de inaltime variat (max P+12E) – dedicata functiunilor mixte: servicii, birouri, comert si locuire

Conceptul imobilelor propuse

Cladirile vor apartine zonei ZM2 si vor avea o functiune mixta: **birouri, spatii comerciale si locuire**. Regimul de inaltime propus: **2S+P+M+10E**, respectiv **2S+P+M+7E**.

Spatiile comerciale vor fi amenajate la parter iar la etaje birouri si locuinte, conform descrierii de la punctul 4.4.

Conform prevederilor HCL nr. 134 din 21 martie 2018, se vor asigura cate 2 locuri de parcare pentru fiecare apartament, respectand normativul pentru parcare in localitatile urbane P132 , respectiv:

1. Pentru birouri :

- 1 loc de parcare / 15 salariati, plus spor de 20 % pentru invitati

2. Pentru comert/servicii :

- 1 loc de parcare la 200 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pana la 400 mp
- 1 loc de parcare la 100 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 400-600 mp
- 1 loc de parcare la 50 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru complexe comerciale de 600-2000 mp
- 1 loc de parcare la 40 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru complexe comerciale mai mari de 2000 mp
- 1 loc de parcare la 5-10 locuri de masa pentru restaurante

1. Pentru locuire :

- 2 loc de parcare / apartament, conform HCL nr 134/21.03.2018

Indicatori urbanistici propusi

L4 – conform Pug Brasov – Subzona locuintelor colective inalte cu P+5E – P+10E formand ansambluri preponderent rezidentiale situate in afara zonei protejate

POT = max 20 %

CUT = max 2.2

REGIM DE INALTIME = max P+10E

M3c – Subzona mixta situata in afara zonei protejate, cu cladiri – dedicata exclusiv functiunilor care se desfasoara in constructii de mari dimensiuni – hypermarketuri, showroom-uri de mari dimensiuni si depozite de mari dimensiuni, comert en-gros

POT = max 60 %

CUT volumetric= max 9.0

REGIM DE INALTIME birouri aferente halelor = max P+4E
H maxim = 18.0 ml la cornisa

ZM2 – Subzona mixta situata in afara zonei protejate, cu cladiri cu regim de inaltime variat (max P+12E) – dedicata functiunilor mixte: servicii, culte, transport, birouri, comert si locuire

POT = 35% pentru proiectia la sol a constructiei inalte cu posibilitatea extinderii parterului, mezaninului si etajului 1 pana la POT max = 60%

CUT = max 4.0

Regim de inaltime: max P+12E

2) Zona verde

Suprafetele spatiilor plantate si a aliniamentelor cu rol de protectie se vor stabili in functie de categoria constructiilor, si se vor conforma regulilor din HG 525/1996.

3) Zona de circulatii

Se propune modernizarea circulatiei in zona, conform descrierii de la punctul 4.3.

In incinta se vor construi drumuri carosabile si semicarosabile, parcare. Dimensionarea cailor de acces se va face avand in vedere frecventa traficului, tipurile mijloacelor de transport, posibilitatea de acces ale masinilor de interventie (a pompierilor, salvarii si ale masinilor de salubritate) etc.

BILANT TERITORIAL PROPUȘ pentru terenurile care au generat PUZ

(beneficiar SC TECTON TRUST SRL si altii):

ZONE FUNCTIONALE	Suprafata / mp	Suprafata / %
Teren propus spre a fi cedat domeniului public	195.10 mp	7.20 %
CONSTRUCTII	952.00 mp	35.00 %
CIRCULATII AUTO	523.00 mp	19.25 %
CIRCULATII PIETONALE	387.70 mp	14.25 %
ZONE VERZI	660.20 mp	24.30 %

TOTAL TEREN CARE A GENRAT P.U.Z.	2718.00 mp	100 %
-------------------------------------	------------	-------

POT propus = 35.00 % ; CUT propus = 3.01

REGIM DE INALTIME = 2S+P+M+10E

BILANT TERITORIAL PROPUS penru terenurile cu proprietari cointeresati de acest PUZ
(beneficiar SC GLOBAL VIEW CATV SRL):

ZONE FUNCTIONALE	Suprafata / mp	Suprafata / %
Teren propus spre a fi cedat domeniului public	76.80 mp	1.50 %
CONSTRUCTII	1785.60 mp	35.00 %
CIRCULATII AUTO	2016.15 mp	39.30 %
CIRCULATII PIETONALE	502.40 mp	9.80 %
ZONE VERZI	755.05 mp	14.40 %
TOTAL TEREN CARE A GENRAT P.U.Z.	5136.00 mp	100 %

POT propus = 35 %; CUT propus = 2.60

REGIM DE INALTIME = 2S+P+M+7E

BILANT TERITORIAL PROPUS penru terenurile cu proprietari cointeresati de acest PUZ
(beneficiar SC BRASOV SHOPPING CITY SRL):

ZONE FUNCTIONALE	Suprafata / mp	Suprafata / %
Teren propus spre a fi cedat domeniului public	482.20 mp	4.60 %
CONSTRUCTII	6324.00 mp	60.00 %
CIRCULATII AUTO	128.10 mp	1.20 %
CIRCULATII PIETONALE	1292.00 mp	12.25 %

ZONE VERZI	2313.70 mp	21.95 %
TOTAL TEREN CARE A GENRAT P.U.Z.	10540.00 mp	100 %

POT propus = 60 % (parter si mezanin), maxim 35 % (etajele superioare); CUT propus = 3.61

REGIM DE INALTIME = 2S+P+M+10E

3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare

In zona exista retele de apa si canalizare, retele de alimentare cu energie electrica, gaze naturale si retele de telecomunicatii

Alimentarea cu apa potabila a cladirilor ce se vor construi in zona studiata se va face din retelele de apa existente in zona. Evacuarea apelor uzate menajere si pluviale aferente zonei studiate se poate face in reseaua de canalizare existenta in zona. Evacuarea apelor pluviale se va realiza in sistem controlat.

Conform planului urbanistic in curs de elaborare, se intocmeste o documentatie tehnica ce va cuprinde modul de alimentare cu energie electrica a zonei, coexistenta intre LES si obiectivele propuse, reglementarea instalatiilor electrice existente, etc. cu respectarea prevederilor normativelor in vigoare.

Terenurile analizate sunt traversate de instalatii de utilizare gaze naturale ce alimenteaza imobilele existente si sunt in proprietatea consumatorilor. Proiectarea, executarea si exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale vor respecta prevederile normativelor in vigoare, conform avizului anexat.

In zona instalatiilor de telecomunicatii, executia lucrarilor se va face sub asitenta tehnica TELEKOM ROMANIA, conform avitului anexat.

3.7 Protectia mediului

1. Protectia calitatii apelor

Evacuarea apelor uzate menajere si pluviale aferente zonei studiate se poate face in reseaua de canalizare existenta in zona.

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.

2. Protectia calitatii aerului

Emanatiile de gaze degajate in atmosfera de centrale 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. Protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public

Prin natura functiunii propuse, nu sunt afectate asezarile umane sau obiective de interes public.

7. Gospodarierea deseurilor rezultate pe amplasament

Gestionarea deseurilor trebuie sa se faca in conditiile respectarii prevederilor OUG 78/2000 privind regimul deseurilor, aprobata cu modificari si completari prin Legea 426/2001, modificata si completata cu OUG 61/2006 si aprobata 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 deseuri, inclusiv deseurile periculoase.

Se interzice depozitarea de produse sau deseuri in afara spatiilor proprii, amenajate corespunzator.

Fiecare proprietar va incheia un contract cu o firma specializata pentru colectarea deseurilor menajere in pubele sau containere.

8. Alte propuneri si masuri de interventie urbanistica ce privesc:

- Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare

Prin natura functiunii propuse, cladirile un reprezinta surse de poluare

- Prevenirea producerii riscurilor naturale

Prin natura lor, terenurile studiate sunt ferite de producerea riscurilor naturale.

- Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi

Prin natura terenurilor studiate, nu este cazul de efectuarea unor masuri de interventie privind terenuri degradate sau consolidari de maluri.

Se pastreaza zonele verzi plantate din zona studiata iar pe terenurile reglementate se propun noi zone verzi conform normativelor in vigoare.

- Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Zona studiata prin acest PUZ, un cuprinde in aria sa bunuri de patrimoniu; astfel, nu este cazul de instituire de zone protejate.

- Refacere peisagistica si reabilitare urbana

Propunerile vizate prin aceasta documentatie un afecteaza amenajarile peisagistice existente ale zonei.

Amenajarea urbanistica propusa cuprinde spatii verzi plantate, terase inierbate, zone verzi cu locuri de joaca pentru copii iar nodurile de circulatii propuse includ de asemenea zone verzi.

- Valorificarea potentialului turistic si balnear

Nu este cazul

3.8 Obiective de utilitate publica

Parcelele studiate sunt proprietati particulare si apartin persoanelor fizice sau juridice. Dupa executarea lor, caile de acces si retelele edilitare necesare vor trece in proprietatea statului.

Executarea retelelor edilitare si a drumurilor in zona studiata se vor suporta de catre beneficiar.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Obiectivul propus prin actuala documentatie de urbanism de tip Studiu de Oportunitate si ulterior PUZ se va realiza in acord cu tendintele actuale de dezvoltare a zonei si se va integra din punct de vedere functional, arhitectural si estetic cu caracterul actual al zonei si cu fondul construit existent.

P.U.Z.-ul nu reprezinta o faza de investitie, ci o faza premergatoare realizarii investitiei, care va fi inceput dupa avizarea Studiului de Oportunitate in cadrul Comisiei Tehnice de Urbanism.

Proiectul propus are ca scop rezolvarea relationarii dintre sistemul de spatii verzi, sistemul de circulatii existent si cadrul construit existent - contextul functional (caracteristica zonei fiind mixitatea functionala), jucand rolul de pivot intre propunere, situatia existenta si prevederile sau sugestiile studiilor sau proiectelor de specialitate elaborate anterior acestei documentatii.

Prin regulamentul propus se urmareste refunctionalizarea terenurilor prin trecere lor din subzona actuala de folosire – M3c (subzona mixta cu cladiri: hypermarketuri, showroom-uri de mari dimensiuni si depozite de mari dimensiuni, comert en-gros) in ZM2 (subzona mixta situata in afara zonei protejate, cu cladiri cu regim de inaltime variat (max P+12E) – dedicata functiunilor mixte: servicii, birouri, comert si locuire) astfel incit sa se integreze in tendintele de dezvoltare ale zonei (**subzona mixta**) si, ca urmare, unificarea morfologiei si a imaginii urbane a zonei.

Tinandu-se cont de evolutia zonei confirmata prin documentatii de urbanism anterioare cat si de tipologia functionala si arhitecturala a imobilelor construite si preconizate a fi construite in zona, propunerea de compozitie urbana si de edificare (asa cum reiese din aplicarea indicatorilor urbanistici) este intocmita astfel incat sa asigure integrarea noii solutii in dezvoltarea locala.

Astfel au fost tratate urmatoarele categorii generale de probleme:

- realizarea unei dezvoltari urbane corelata cu necesitatile actuale ale pietei, cu legislatia in vigoare si cu tendintele de dezvoltare urbana ale orasului;

- zonificarea functionala a zonei studiate in suprafata de aprox. 15 ha;

- valorificarea punctelor tari, competentelor distinctive si oportunitatilor terenurilor;

- statutul juridic al terenurilor;

- lucrari de amenajare a terenurilor;

- masuri de protectie a mediului;

- reglementari specifice detaliate - permisiuni si restrictii – incluse in Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent P.U.Z.-ului.

Din aceasta perspectiva se propune reconfigurarea zonei studiate prin reconversia UTR-ului din PUG aprobat in:

L4 – conform Pug Brasov – Subzona locuintelor colective inalte cu P+5E – P+10E formand ansambluri preponderent rezidentiale situate in afara zonei protejate

POT = max 20 %

CUT = max 2.2

REGIM DE INALTIME = max P+10E

M3c – Subzona mixta situata in afara zonei protejate, cu cladiri – dedicata exclusiv functiunilor care se desfasoara in constructii de mari dimensiuni – hypermarketuri, showroom-uri de mari dimensiuni si depozite de mari dimensiuni, comert en-gros

POT = max 60 %

CUT volumetric= max 9.0

REGIM DE INALTIME birouri aferente halelor = max P+4E

H maxim = 18.0 ml la cornisa

ZM2 – Subzona mixta situata in afara zonei protejate, cu cladiri cu regim de inaltime variat (max P+12E) – dedicata functiunilor mixte: servicii, culte, transport, birouri, comert si locuire

POT = 35% pentru proiectia la sol a constructiei inalte cu posibilitatea extinderii parterului, mezaninului si etajului 1 pana la POT max = 60%

CUT = max 4.0

Regim de inaltime: max P+12E

Consideram astfel oportuna elaborarea documentatiei de tip Plan Urbanistic Zonal cu respectarea conditiilor mai sus mentionate si legislatiei in vigoare.

Sef Proiect
arh. Liviu Zarnovean

Intocmit
arh. Diana Micu