

STUDIU DE OPORTUNITATE INTOCMIRE P.U.Z., FAZA 2 Zona Industriala Tractorul (FAZA 1 aprobata cu HCL 453/2017)

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea proiectului: INTOCMIRE P.U.Z., FAZA 2 Zona Industriala Tractorul (FAZA 1 aprobata cu HCL 453/2017)
Faza: P.U.Z. - PLAN URBANISTIC ZONAL
Proiectant: S.C. MGM URBAN PROIECT S.R.L. Brasov
Beneficiar: S.C. CEETRUS ROMANIA S.R.L. si S.C. IMMO LODGIA ONE S.R.L.
Numar proiect: P1/2020

1.2. OBIECTUL LUCRARI

Solicitari ale temei de proiectare:

Prin prezenta documentatie, initiatorii PUZ, doresc o continuare pentru investitiile aprobate/ autorizate in Faza 1 a PUZ, aprobata cu HCL 453/2017, prin construirea unui ansamblu de locuinte colective de dimensiuni medii si mari (maxim 2S+D+P+8+R), ansamblu caruia sa se alature si functiuni complementare comerciale, de agrement si recreere, cladiri de sedii firme si birouri, zona de invatamant (scoala gimnaziala), parcarri subterane, parcarri la sol si parcarri etajate supraterane, functiuni care sa valorifice corespunzator potentialul amplasamentului, mai ales ca zona se dezvolta in acest sens, fiind deja locuinte colective, constructii turistice, constructii de birouri, zona de invatamant primar, zone de recreere, autorizate si construite si/ sau in curs de construire.

Scopul documentatiei de fata este:

- INSERTIA IN TESUT URBAN A UNUI ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE, FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, ZONA DE INVATAMANT, LOCURI DE JOACA, AMENAJARE SCUAR SI ALTE SERVICII, PE SUBZONELE DE PE TERENURILE STUDIASTE, M2 SI M3a DIN PUG; MARIREA CU 20% A CUT-ului (conform legii 350/2001 actualizata, art. 32, alin. 7) PENTRU SUBZONA M3a
- SCHIMBAREA ZONEI FUNCTIONALE G1, CONFORM PUG, DIN ZONA STUDIATA, IN ZONA M3a-zm, CU MENTINEREA UNEIA DIN CLADIRILE EXISTENTE, CLADIRE PENTRU CARE SE PROPUNE SCHIMBAREA DE DESTINATIE DIN HALE INDUSTRIALE IN CENTRE SPORTIVE, DE AGREMENT, RECREERE SI EVENIMENTE, ZONA DE INVATAMANT, ETC

- REALIZAREA UNEI ZONE DE BIROURI CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+8+R ȘI A UNEI PARCARI REZIDENȚIALE, LA SOL, CU POSIBILITATEA EDIFICĂRII ÎN VIITOR A UNEI PARCARI SUPRATERANE, ETAJATE, DE MARI DIMENSIUNI, PE SUBZONA M2 CONFORM PUG, DIN ZONA DE STUDIU
- REALIZAREA UNEI TRAME STRADALE MODERNE
- IMPLEMENTAREA DIN PUNCT DE VEDERE JURIDIC A OBLIGAȚIILOR CONTRACTUALE IMPUSE PRIN CONTRACTUL DE VANZARE CUMPARARE CU NR.872/19.02.2019, PRIN CARE, DISPOZIȚIILE PREZENTULUI P.U.Z. SE VOR APLICA ÎNCEPÂND CU DATA DE 20.02.2024
- REALIZAREA UNUI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM ȘI A UNEI ZONIFICĂRI, 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) dar și o continuare a PUZ aprobat în Faza 1 cu HCL 453/2017, venind în completarea funcțiilor deja aprobate și/sau autorizate (zona pentru grădinița-cedată UAT Brașov, locuri de joacă, zona pietonală comunitară, trama strădala dimensionată corespunzător, etc), cu funcțiuni de învățământ ce se vor ceda UAT Brașov, parc ce se va ceda UAT Brașov, zone de recreere, zone de birouri și servicii.

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

- Stabilirea imaginii spațial – 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 (zona de învățământ - școala gimnazială, parc, sport și agrement)
- 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, capacități și trasee care să satisfacă nevoile de dezvoltare propuse prin reglementările urbanistice și serviciile impuse de aceste trasee.

Terenurile ce au generat PUZ-Faza 2, au o suprafață de 181725.00mp, iar pentru zona de studiu, se propune o suprafață de 322071.00mp, delimitată după cum urmează :

- La Nord – strada Zaharia Stancu
- La Sud – parțial strada Camil Petrescu și parțial subzona M2a PUG mun. Brașov
- La Vest – strada Tudor Arghezi
- La Est – intersecția străzilor Zaharia Stancu și Camil Petrescu

Consecințe economico sociale:

Prognozele 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 :

- 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
- Crearea unui cartier, cu toate dotările necesare, reper din punct de vedere volumetric-arhitectural, dar și funcțional, Brașovul fiind oraș în continuă dezvoltare
- Cedarea de teren în suprafața totală de 17541.00mp, pentru realizarea unei zone de învățământ-scoala gimnazială și zona verde-scur
- Proximitatea cu zone de recreere și cumpărături
- Potențial de a atrage clienți de afaceri (grupuri organizate) datorită locației de top
- Dezvoltarea zonelor de recreere și comunitare
- Acces ușor la mijloace de transport în comun

Categorii de costuri:

Costurile prezentei investiții vor fi suportate de către beneficiari (investitori privați), în ceea ce privește infrastructura edilitară, rutieră, iluminatul stradal, construirea clădirilor, amenajarea și întreținerea spațiilor comunitare rezultate, a zonelor pietonale și carosabile private.

Costurile privind construirea/ amenajarea zonei de învățământ centru educațional, pe terenul ce se va ceda către U.A.T. BRASOV, de investitor, vor reveni Primăriei Municipiului Brașov.

Necesitatea realizării unui cartier rezidențial reper, cu dotările complementare aferente la îndemână:

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.

La fundamentarea oportunității acestei investiții am avut în vedere și faptul că Brașovul va beneficia de avantajele unui aeroport internațional.

1.3 SURSE DOCUMENTARE

-certificatul de urbanism nr. 182 din 16,01,2020

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

-faza 1 a PUZ, aprobată cu HCL 453/2017

-lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ-ul de față (studiul geotehnic, ridicarea topografică, studiul de trafic)

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Pe fosta platformă pe care era amenajată întreprinderea de tractoare UTB, conform prevederilor documentației PUG, s-a realizat conversia din zona industrială, în zona mixtă (M2 și M3a) parțial și zona G1 de gospodărire comună.

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

M2 - subzona mixta aflata in afara limitelor zonei protejate, cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime de pana la P+14-15 niveluri cu accente inalte.

M3a - subzona mixta situata in afara limitelor zonei protejate, cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime pana la p+6 niveluri.

G1 - subzona constructiilor si amenajarilor pentru gospodarie comunală.

2.2 INCADRAREA IN LOCALITATE

Perimetrul studiat se află în proximitatea strazii 13 Decembrie si este marginit de arterele importante existente: strada Zaharia Stancu, strada Tudor Arghezi si strada Camil Petrescu.

La vestul zonei analizate, se află un cartier rezidențial de locuințe colective, realizat de dezvoltatorii ce au initiat prezentul PUZ, cartier cu dotari complementare ca: invatamant primar - gradinita, hotel, locuri de joaca, zona pietonala, etc.

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

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

Cadru natural.

Zona propusa de studio, prin PUZ, are o forma neregulata cu o suprafata totala de 322071.00 mp.

Riscuri naturale.

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

Conform studiului geotehnic anexat documentatiei,terenul nu prezinta probleme. S-a forat pana la adancimea de 12.00m, neintalnindu-se ape subterane pana la adancimea finala, putandu-se construi astfel, trei niveluri de subsoluri propuse pentru zona studiata si cladiri cu regim de inaltime inalt.

Monumente ale naturii.

In zona nu sunt monumente ale naturii.

2.4 CIRCULATIA

Principalul front la stradă, cu o lungime de aproximativ 838.00 metri este asigurat de strada Zaharia Stancu. Mai există comunicarea cu strada Tudor Arghezi pe o lungime de 590.00m si cu strada Camil Petrescu pe o lungime de aproximativ 1074.00m.

Terenul studiat este deservit deci, de drumuri publice majore, pe toate laturile, drumuri ce au fost autorizate cu intersectii de strazi preluate in documentatia de fata si au fost partial executate.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

Zona propusa pentru studiu, are o suprafata de 322071.00mp, suprafata ce a initiat documentatia de fata avand 181725.00mp, conform certificatului de urbanism eliberat de catre Primaria Municipiului Brasov, cu nr. 182 din 16.01.2020.

Ca vecinatati, străzile și trotuarele aferente lor fac parte din domeniul public, administrat de Primăria Municipiului Brașov.

ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT-ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

Destinatia cladirilor

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

Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar.

Vecinatati:

- in partea de vest, zona de locuinte cu dotari aferente si servicii (ZLCD)
- in partea de nord se invecineaza cu o zona de mica industrie si gospodarie comunală (A2 si G1)
- in partea de Sud, zona mixta (M2)
- in partea de est, zona studiata este marginita de intersectia strazilor Zaharia Stancu si Camil Petrescu

Pe terenurile ce au initiat PUZ, se regasesc cladiri ale fostei platforme industriale Tractorul, o parte dintre ele propuse, prin prezenta documentatie, pentru conversii functionale.

La amenajarea zonei studiate, se va avea in vedere ca, pe suprafetele de teren (cu numerele CF Brasov: 32322, 102630, 102667, 102754, 102874, 103137, 123431, 123190) achizitionate de catre Ceetrus Romania prin contractul de vanzare cumparare autentificat, cu nr. 872/19.02.2019, sa se impuna o restrictie prin care DISPOZITIILE PREZENTULUI P.U.Z. SE VOR APLICA INCEPAND DOAR CU DATA DE 20.02.2024.

DIFUNCTIONALITATI:

- zona studiata, este in mare parte nestructurata, fiind o fosta platforma industrială
- terenul care a generat PUZ-ul este partial liber de constructii, fiind ocupa de vegetatie spontana
- lipsa zonelor verzi publice
- Lipsa zonelor verzi amenajate
- lipsa centrelor educationale pentru viitoarele cartiere de locuinte

PUNCTE TARI:

- trama stradala cuprinde artere de circulatie ce fac parte din trama majora a orasului (strada Zaharia Stancu, strada Tudor Arghezi si strada Camil Petrescu)
- vecinatatea cu zone de locuinte medii si inalte, cu zone comerciale si servicii

Reglementari existente conform documentatiilor de urbanism deja elaborate:

INDICATORI CONFORM PUG BRASOV-HCL 144/2011

Subzona M2 - subzona mixta situata in afara zonei protejate

- Regim de inaltime maxim: P+8-10, P+14-15 si accente inalte
- POT pentru P+8-10 = 35% pentru proiectia la sol a constructiei inalte, cu posibilitatea extinderii parterului, etajului 1 si mezaninului, pana la POTmaxim=60%
- POT pentru P+14-15 = 20% pentru proiectia la sol a constructiei inalte, cu posibilitatea extinderii parterului, etajului 1 si mezaninului, pana la POTmaxim=60%
- CUT pentru P+8-10 =4.2
- CUT pentru P+14-15 si accente inalte=4.4
- zone verzi minime – cu respectarea Anexei 6 din HG 525/96

Subzona M3a - subzona mixta, aflata in afara zonei protejate, cu cladiri si inaltimei pana la maxim P+6E

Pentru functiunea dominanta-locuire

- POT=35%, cu posibilitatea acoperirii restului curtii cu cladiri cu max 2 niveluri (8 m) pana la POT max=60%
- CUT = 2.9

Alte functiuni decat locuinte (birouri etc) inclusiv minimarket-uri in constructii specializate, mica productie si depozitare in constructii de dimensiuni medii si mici, spalatorii auto:

- POT=60%
- CUT-2.4 si/sau CUT volumetric=8.5
- H max =P+6 sau 15.00m la cornisa
- Zone verzi min.-cu respectarea Anexei 6 din HG 525/96

Subzona G1 - subzona constructiilor si amenajarilor pentru gospodarie comunală

- POT=50%
- CUT-1,8
- H max 12.00m pentru hale (pentru alte tipuri de constructii, conform AACR)

-min. 5% zone verzi

2.6 ECHIPAREA EDILITARĂ

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

Asigurarea cu apă potabilă, canalizare menajeră și canalizare pluvială și rețelele electrice, este făcută de către Flăvius Investiții, pe zona de studiu.

2.7 PROBLEME DE MEDIU

Zona de studiu este neconstituită, terenul care a generat prezentul P.U.Z. fiind, parțial, teren liber de construcții, destructurat.

- Terenul liber de construcții, este neîntreținut și este prezentă doar vegetația spontană;
- Nu sunt probleme de mediu, funcțiunile de mică industrie existente, ce își desfășoară activitatea, reprezentând surse de poluare

2.8 OPTIUNI ALE POPULAȚIEI

În conformitate cu Ordinul nr 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea PUZ și Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea documentației PUZ, aprobat cu HCL nr 321/2011, investiția va fi făcută public prin afișarea panoului de consultare a publicului la Avizierul Primăriei Brașov și pe amplasament.

Pentru propunerile urbanistice din prezenta documentație, proprietarii din zona studiată au fost instințiați, luând la cunoștință dezvoltarea viitoare, prezentându-și în același timp propunerile și intențiile pentru proprietățile lor, propuneri ce au fost preluate în prezenta documentație.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

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 dotărilor de învățământ-centru educațional, ca urmare a asigurării zonei de învățământ primar, din Faza 1 a PUZ, aprobat cu HCL 453/2017 (suprafața de 2300.00mp, cedată UAT Brașov în vederea realizării unei grădinițe) și asigurarea suprafețelor de teren necesare realizării acestor accese, astfel încât acestea să permită un flux fluent al circulației carosabile și pietonale.

Realizarea unei zone mixte și a unor construcții cu funcțiunea de locuințe colective și dotări complementare, cu toate facilitățile în proximitate (grădinița, școala gimnazială, zone verzi publice, 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 industrială.

3.2 PREVEDERI ALE P.U.G.

INDICATORI EXISTENȚI CONFORM PUG BRASOV-HCL 144/2011

Subzona M2 - subzona mixtă situată în afara zonei protejate

-Regim de înălțime maxim: P+8-10, P+14-15 și accente înalte

-POT pentru P+8-10 = 35% pentru proiecția la sol a construcției înalte, cu posibilitatea extinderii parterului, etajului 1 și mezaninului, până la POTmaxim=60%

-POT pentru P+14-15 = 20% pentru proiecția la sol a construcției înalte, cu posibilitatea extinderii parterului, etajului 1 și mezaninului, până la POTmaxim=60%

-CUT pentru P+8-10 =4.2

-CUT pentru P+14-15 și accente înalte=4.4

-zone verzi minime – cu respectarea Anexei 6 din HG 525/96

Subzona M3a - subzona mixta, aflata in afara zonei protejate, cu cladiri si inaltimei pana la maxim P+6E

Pentru functiunea dominanta-locuire

-POT=35%, cu posibilitatea acoperirii restului curtii cu cladiri cu max 2 niveluri (8 m) pana la POT max=60%

-CUT = 2.9

Alte functiuni decat locuinte (birouri etc) inclusiv minimarket-uri in constructii specializate, mica productie si depozitare in constructii de dimensiuni medii si mici, spalatorii auto:

POT=60%

CUT-2.4 si/sau CUT volumetric=8.5

-H max =P+6 sau 15.00m la cornisa

-Zone verzi min.-cu respectarea Anexei 6 din HG 525/96

Subzona G1 - subzona constructiilor si amenajarilor pentru gospodarie comunală

POT=50%

CUT-1,8

-H max 12.00m pentru hale (pentru alte tipuri de constructii, conform AACR)

-min. 5% zone verzi

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Se propune generarea unei zone de locuințe colective, dotari complementare, conversie functionala, cladiri de birouri, sedii firme, parcuri subterane, supraterane si de tip siloz, zone de recreere, parc, locuri de joaca, centru educational , cu obligativitatea rezervarii unei suprafete suficiente de spatii plantate (minim 20% 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 zonei cu arbori, pe terenul ramas liber, minim cate unul la fiecare 100.00mp.

3.4 MODERNIZAREA CIRCULATIEI

a. Circulatie carosabila

Se vor crea accese carosabile, catre obiectivele propuse pe terenurile studiate, din strazile Zaharia Stancu, Tudor Arghezi si Camil Petrescu, prin strapungeri cu strazi de categoria a III-a, o parte din ele fiind deja autorizate odata cu autorizarea drumurilor mai sus mentionate.

Conform studiului de trafic realizat la faza 1 a PUZ, studiu ce a cuprins si faza 2 in documentatie, s-a propus urmatoarea strategie pentru descongestionarea traficului:

-largirea strazii 13 decembrie la 6 benzi de circulatie-strada de categoria I – s-a realizat

-realizarea strazii Camil Petrescu in incinta proprietatii Ceetrus Romania si Immo Lodgia One-strada de categoria II – s-a autorizat si realizat partial

-realizarea strazii Tudor Arghezi) in incinta proprietatii Ceetrus Romania si Immo Lodgia One -strada de categoria II, ce va face legatura dintre strazile Zaharia Stancu si Bulevardul Garii- s-a autorizat si realizat partial

-realizarea de strazi de categoria a-III-a si a acceselor catre parcuri, in incinta proprietatilor studiate, ce au posibilitatea racordarii la axele de circulatie majore, mai sus mentionate.

Actualele accese auto în zona studiată sunt:

- accese din str. Zaharia Stancu,

- acces din str. Tudor Arghezi

- accese din str. Camil Petrescu

SOLUȚII PROIECTATE

La amenajarea rețelei majore de circulație rutieră în zona PUZ-ului – rețea destinată inclusiv circulației publice – s-a ținut seama de cele relevate prin studiile prezentate mai sus, de situația existentă în incintă (privitor la drumuri, alei și platforme, căi ferate, rețele de utilități, amplasarea actualelor construcții, etc), de prezenta și viitoarea mobilare arhitectonică a întregii zone, și în mod special de relația între zona studiată cu arterele de circulație existente pe perimetrul studiat din vecinătatea zonei și nu numai.

Odată cu începerea construcției cartierului rezidențial Coresi-Avantgarden în anul 2016, s-au prevăzut străzi de legătură și acces între străzile principale, parcuri și blocuri.

Realizarea acestora ține cont de Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525 din 1996 cu modificările și actualizările ulterioare. Parcurile ce se vor realiza în interiorul zonelor rezidențiale vor respecta prevederile Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane - Indicativ P. 132-93, din 06.04.1993.

INTERSECȚII PROIECTATE

Intersecțiile între străzile interioare de utilitate publică se realizează cu intersecții la nivel, amenajate ca intersecții giratorii, intersecții amenajate cu insule de dirijare a circulației sau intersecții cu relație doar de dreapta (în ideea organizării circulației cu sens unic pe diferite sectoare).

PROFILE TRANSVERSALE TIP

Străzile proiectate în incinta sunt străzi deschise circulației publice și se amenajează cu profilul transversal tip conform standardelor și normativelor în vigoare.

Profilele tip existente, autorizate și parțial realizate, sunt următoarele:

Profil transversal strada Zaharia Stancu și str. Camil Petrescu, cu următoarele caracteristici:

- se aplică pe străzi de categoria II (Zaharia Stancu și strada E-V)
- parte carosabilă amenajată cu două benzi de circulație pe sens
- lățimea unei benzi de circulație: 3.50 m
- lățimea totală a carosabilului: 14.00 m
- zona verde (intercalată cu stații RAT), între partea parosabilă și pista de cicliști
- scuar central (zona verde) între sensurile de circulație
- relații de circulație: stânga, dreapta (sau pe ambele direcții), semaforizare sau intersecție giratorie
- trotuare cu lățime minimă de 2.00 m pe fiecare parte
- piste de cicliști pe ambele părți, de 2.00 m lățime
- lățime totală amenajată: 33.50 m

Profil transversal strada Tudor Arghezi:

- se aplică pe străzi de categoria II
- parte carosabilă amenajată cu două benzi de circulație pe sens
- lățimea unei benzi de circulație: 3.50 m
- lățimea totală a carosabilului: 14.00 m
- relații de circulație: stânga, dreapta (sau pe ambele direcții), semaforizare sau intersecție giratorie
- trotuare cu lățime minimă de 2.00 m pe fiecare parte
- piste de cicliști pe ambele părți, de 2.00 m lățime
- lățime totală amenajată: 30.00 m

Profilele tip proiectate sunt următoarele:

Profil transversal tip A (străzi de categoria a III-a - colectoare), ce vor intersecta strazile de legătură (Zaharia Stancu, Tudor Arghezi și Camil Petrescu)

- parte carosabilă cu lățimea de 7.00m
- locuri de parcare pe ambele părți, cu dimensiunile 2.40m x 5.00m
- trotuar de o parte și alta cu lățimea de 1.50m fiecare
- zonă verde de o parte și de alta cu lățimi variabile
- trotuare pietonale sau trotuare de gardă pe fiecare parte, după zona verde
- strazile amenajate cu profil transversal tip A (strazi colectoare de categoria a-III-a) vor avea un sistem rutier dimensionat corespunzător unui trafic mediu (maxim 0.3 m.o.s = milioane osii standard)

Profil transversal tip B și C (strazi de folosință locală, ce deservește accesul către strazile colectoare și către parcarile aferente)

- parte carosabilă cu lățimea de 6.00m
- locuri de parcare pe ambele părți, cu dimensiunile 2.40m x 5.00m
- trotuar de o parte și alta cu lățimea de 1.50m fiecare
- zonă verde de o parte și de alta cu lățimi variabile
- trotuare pietonale sau trotuare de gardă pe fiecare parte, după zona verde
- strazile amenajate cu profil transversal tip B și C (strazi de folosință locală de categoria a-IV-a) vor avea un sistem rutier dimensionat corespunzător unui trafic mediu (maxim 0.3 m.o.s = milioane osii standard)

Toate străzile se vor amenaja la nivel de îmbrăcămintă asfaltică.

Sistemul rutier proiectat va fi dimensionat corespunzător unui trafic de perspectivă de 10 ani față de anul de referință.

Toate străzile se vor marca și semnaliza conform unui proiect de semnalizare rutieră aprobat în comisia de circulație din cadrul Primăriei Municipiului Brașov.

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

Execuția lucrărilor de infrastructură rutieră din prezenta documentație se poate face etapizat, funcție de ritmul de execuție a obiectivelor din zonă.

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

b. PARCAJE

Parcajele se vor realiza în incinta proprietății conform HG 525/1996 – Regulamentul general de urbanism, atât la subsolurile clădirilor cât și la suprafața terenului amenajat. Accesul către parcarile subterane se va face din incinta proprietății.

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

Pentru locuințe, normarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții, se va face conform HCL 134/2018 (minim 2 loc de parcare/ unitate locativă).

Numărul estimat este de 2700 de apartamente, pentru care se vor asigura minim câte două locuri de parcare / unitate locativă (5400). La demisolurile blocurilor se vor amenaja 874 de locuri de parcare, la subsoluri se vor amenaja 500 locuri de parcare, 2799 locuri de parcare amenajate supraetajate și 1377 locuri de parcare amenajate în parcarile rezidențiale supraetajate.

Totalul de locuri de parcare asigurate este de 5550 locuri, din care 5400 pentru locuinte, 100 pentru spatiile comerciale si 50 pentru vizitatori.

Pentru celelalte functiuni/destinatii se va respecta HG 525/96 actualizata, asigurarea locurilor de parcare facandu-se atat la subsolurile cladirilor cat si suprateran, dar si in parcuri supraetajate si de tip siloz.

La amenajarea locurilor de parcare s-a avut in vedere realizarea de locuri de parcare pentru persoanele cu dizabilitati si locuri de parcare pentru masini electrice.

c. CIRCULATII PIETONALE

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

d. PISTE PENTRU BICICLISTI

Perimetral zonei de studiu, pe axele majore de circulatie (strazile Zaharia Stancu, Tudor Arghezi si Camil Petrescu, sunt prevazute de o parte si de alta a carosabilului, piste pentru biciclisti).

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 va fi amenajata cu locuinte colective cu regim maxim de înălțime 2S+D+P+8+R, cu Hmax=30.90m (inaltime impusa de AACR prin avizul obtinut la faza 1), amplasarea lor pe teren respectand distantele fata de limitele laterale si posterioare ale terenului, conform regulamentului subzonelor din PUG Brasov.

Pentru a continua realizarea de obiective de utilitate publica, ce s-au inceput inca din Faza 1 a PUZ, aprobat cu HCL 453/2017, prin cedarea de teren, catre UAT Brasov, in vederea realizarii de accese carosabile publice, a construirii unei gradinite pe o suprafata de teren de 2300.00mp, a amnajarii unei zone pietonale, etc, in Faza 2, se doreste realizarea a doua mari obiective, si anume: cedarea catre UAT Brasov, a 8000.00mp de teren privat, pentru edificarea unei zone de invatamant- scoala gimnaziala si a inca 9541.00mp de teren privat, pentru amenajarea unui scuar cu minim 80% spatii verzi (5000mp) si a unei suprafete verzi plantate cu arbori de 4541.00mp.

La amenajarea zonei studiate, s-a avut in vedere ca, pe suprafetele de teren (cu numerele CF Brasov: 32322, 102630, 102667, 102754, 102874, 103137, 123431, 123190) achizitionate de catre Ceetrus Romania prin contractul de vanzare cumparare autentificat, cu nr. 872/19.02.2019, sa se impuna o restrictie prin care DISPOZITIILE PREZENTULUI P.U.Z. SE VOR APLICA INCEPAND DOAR CU DATA DE 20.02.2024.

LA NIVELUL ZONEI STUDIASTE, SE PROPUNE CLASIFICAREA ACESTEIA IN CINCI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA.

Latura dinspre strada Zaharia Stancu, ce isi va schimba functiunea din zona de gospodarie comunală G1, in zona mixta M3a-zm, care va cuprinde urmatoarele functiuni: functiuni sportive si de divertisment in hala existenta, parcuri supraterane in cladiri etajate (aproximativ 800 de locuri de parcare), servicii de detailing/ cosmetizare auto, birouri, sedii de firme, locuinte, campus-locuinte studentesti, structuri turistice, functiuni de tip comert, invatamant- scoala gimnaziala, sanatare, sedii firme, entertainment, sport, agrement, inclusiv minimarket-uri in constructii specializate, depozitare in constructii de dimensiuni medii si mici.

Prin propunerea schimbării zonei, din G1 în M3a-zm, activitățile din construcțiile/ imobilele existente, altele decât cele pentru care s-au demarat proceduri pentru desființare și/sau schimbări de destinație, nu vor fi schimbate sau afectate, putându-se autoriza extinderi, renovări, consolidări, cu menținerea funcțiilor sau activităților existente.

Pentru zona aflată între fosta subzonă G1 (propusă M3a-zm, strada Tudor Arghezi și strada Camil Petrescu, se propune următoarea zonificare:

- Zona mixtă M3a-lc (zona mixtă cu funcțiunea predominantă de locuire, având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime până la 2S+D+P+8+R niveluri)
- Zona verde ZV
- Zona de învățământ Zi

Pentru zona aflată la sud de strada Camil Petrescu, se propune subzonă M2-zm, pe care se dorește dezvoltarea unei zone cu clădiri de birouri cu regim P+8+R cu zona de parcare aferentă, în număr de aproximativ 567 de locuri de parcare (cu posibilitatea realizării în viitor a unei clădiri de parcare, de tip siloz), terenuri sportive, zone de agrement, și zone verzi plantate cu arbori, etc.

Întregul ansamblu propus, va reprezenta punct de reper pentru zonă și pentru oraș, ce va îngloba funcțiuni mixte, într-un ansamblu arhitectural cu identitate urbană specifică. În fapt, întreg ansamblul propus, se poate asimila unui cartier, prevăzut de altfel și prin strategiile locale de dezvoltare- PUG Brașov.

Zona va fi deservită de artere carosabile ce vor prelua traficul indus de funcțiunile nou apărute, iar locurile de parcare vor fi asigurate atât subteran cât și la sol și supraetajat.

Se vor asigura spații verzi și spații publice comunitare, precum și toate serviciile complementare locuirii, la standarde corespunzătoare.

În zona centrală a dezvoltării propuse, pe o suprafață de 5000.00mp, ce se va ceda UAT Brașov, se are în vedere realizarea unui scuar, având zona funcțională ZV, iar o suprafață de 4541.00mp ce aparține zonei propuse Zv, din partea sudică a străzii Camil Petrescu, se va planta cu arbori și se va ceda UAT Brașov.

Se amenajează, de asemenea, o zonă destinată învățământului (școala gimnazială)-zona Zi, pe o suprafață de teren de 8000.00mp, suprafața ce se va ceda către UAT Brașov.

Funcțiunea dominantă :

Arie preponderent rezidențială de standard ridicat, cu dotările aferente

La amplasarea clădirilor se va ține cont de ORDINUL NR.119 DIN 04.02.2014 al MINISTERULUI SANATĂȚII pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației. Astfel, amplasamentele vor respecta normele igienico-sanitare privitoare la: separarea funcțiilor, evitarea incompatibilității funcționale în zonele destinate locuirii și a funcțiilor complementare ale acestora, dotările tehnico-edilitare, asigurarea spațiilor pentru gararea și parcare a autovehiculelor (locurile de parcare se vor amenaja la o distanță de minim 5.00m față de clădirile de locuințe ce au ferestre a încăperilor principale), amenajarea platformelor destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, asigurarea însoțirii corespunzătoare atât pentru locuințele proiectate cât și pentru cele învecinate existente, respectarea parametrilor sanitari (suprafețe minime ale încăperilor de locuit, înălțimi, asigurarea iluminatului și a ventilației naturale).

Din propunerea de amenajare, rezultă un ansamblu rezidențial aerisit, cu distanțe între clădiri ce depășesc înălțimea clădirii celei mai înalte, respectându-se astfel Ordinul Ministerului Sănătății 119/2014 în ceea ce privește însoțirea, dar și în privința amplasării locurilor de parcare, ele fiind dispuse la o distanță de minim 5.00m față de ferestre ale încăperilor principale. S-au amenajat și zone pentru colectarea deșeurilor menajere, zone situate la o distanță mai mare de 10.00m față de clădirile de locuit.

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

Zona reglementata se va imparti in urmatoarele subzone:

Subzona M3a-zm - ZONA MIXTA

PENTRU CONSTRUCTII 2S+D+P+6-8+Er (birouri, sedii de firme, locuinte, campus-locuinte studentesti, structuri turistice, etc)
POT=35% (cu posibilitatea acoperirii restului curtii cu cladiri cu maxim 2 niveluri-8.00m, pana la POT=60%)

CUT-3.48

-H max 2S+D+P+8+Er, H max=30.90m

-Zone verzi min. - 20%

Funcțiuni de tip comert, invatamant, sanatate, sedii firme, etnertainment, sport, agrement, inclusiv minimarket-uri in constructii specializate, depozitare in constructii de dimensiuni medii si mici, detailing/cosmetizari auto, etc:

POT=60%

CUT-2.4 si/sau CUT volumetric=8.5

-H max =P+6 sau 15.00m la cornisa pentru constructii de tip hala

-Zone verzi min.-cu respectarea Anexei 6 din HG 525/96

Cladirile existente pentru care se solicita extindere pe verticala si/ sau orizontala:

POTmax=70% (cladirile existente ce depasesc POT-ul maxim de 70%, isi mentin procentul de ocupare al terenului, relevat)

CUT-2.88 si/sau CUT volumetric=10,2 (cladirile existente ce depasesc CUT-ul maxim, isi mentin coeficientul de utilizare al terenului, relevat)

-H max cornisa=15.00m, Hmax accente=20m

-Zone verzi min.-cu respectarea Anexei 6 din HG 525/96

SUBZONA M3a-lc - ZONA MIXTA CU FUNCTIUNEA PREDOMINANTA DE LOCUIRE, AVAND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SAU DISCONTINUU SI INALTIMI MAXIME PANA LA 2S+D+P+8+R NIVELURI

Pentru constructii cu maxim 2S+D+P+8+Er

POT=35%

CUT-3.48 (CUT majorat cu 20%,conform legii 350/2001 actualizata)

-H max 2S+D+P+8+Er, H max=30.90m

-Zone verzi min.-20%

SUBZONA M2-zm - ZONA MIXTA CU CLADIRI AVAND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SAU DISCONTINUU SI INALTIMI MAXIME PANA LA 2S+D+P+8+R si/sau Hmax=15.00m la cornisa pentru constructiile de tip HALA

Pentru constructii cu maxim 2S+D+P+8+Er (birouri, sedii de firme, etc)

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

POTmax=60%

CUT-4,2

-H max 2S+D+P+8+Er; Hmax=30.90m

-Zone verzi, min.- 20.00%

Pentru constructii cu maxim 2S+D+P+6 (birouri, sedii de firme, parcuri supraetajate, etc) si/sau Hmax cornisa=15m pentru cladirile tip hala

POT=60%

CUT-2.4 si/sau CUT volumetric=8.5

-H max =2S+D+P+6=23.00m la cornisa sau 15.00m la cornisa pentru constructii de tip hala

-Zone verzi min.-cu respectarea Anexei 6 din HG 525/96

SUBZONA Zi - ZONA INVATAMANT (scoala gimnaziala)

POTmax=25%

CUTmax=0.75

Regim de inaltime maxim S+P+2

SUBZONA ZV

-minim 80% spatii verzi

RETRAGEREA CONSTRUCTIILOR, FATA DE STRAZI SI LIMITELE DE PROPRIETATE

RETRAGERI MINIME, FATA DE CAILE DE CIRCULATIE, PENTRU CONSTRUCTIILE NOI

- minim 12.00m fata de marginea carosabila a str. Camil Petrescu, sau retrase fata de aceasta
- minim 12.00m fata de marginea carosabila a strazii Zaharia Stancu, sau retrase fata de acesta
- minim 12.00m fata de marginea carosabila a str.Tudor Arghezi, sau retrase fata de acesta
- minim 9.00m fata de marginea carosabila a strazilor de incinta de categoria a III-a, sau retrase fata de acesta, conditia ca distanta dintre cladirile aflate de o parte side alta a strazii, sa fie egala cu inaltimea constructiei cele mai inalte

In cazul extinderii cladirilor existente, ce au front la strada Zaharia Stancu, se vor pastra retragerile existente.

RETRAGERI MINIME, FATA DE LIMITELE DE PROPRIETATE

M3a-zm

Pentru aceasta zona, in situatia actuala, parcelele aferente constructiilor, sunt definite de drumuri, aplicandu-se, in acest caz, retragerea minima fata de aliniament.

Fata de limitele laterale

- cladirile noi cu regim de inaltime maxim 2S+D+P+8+R, se vor retrage la o distanta de jumatate din inaltimea masurata la cornisa, dar nu mai putin de 10.00m
- cladirile noi cu regim de inaltime maxim P+6 si/sau cu H=15.00m la cornisa, se vor retrage la o distanta de jumatate din inaltimea masurata la cornisa, dar nu mai putin de 6.00m.

Fata de limita posterioara

- cladirile noi cu regim de inaltime maxim 2S+D+P+8+R, se vor retrage la o distanta de jumatate din inaltimea masurata la cornisa, dar nu mai putin de 10.00m
- cladirile noi cu regim de inaltime maxim P+6 si/sau cu H=15.00m la cornisa, se vor retrage la o distanta de jumatate din inaltimea masurata la cornisa, dar nu mai putin de 6.00m

***Nota:** In cazul solicitarii atozarii interventiilor/ extinderilor asupra cladirilor existente, retragerile fata de limitele parcelelor, daca se modifica fata de retragerile existente, se vor stabili la documentatiile DTAC, cu respectarea legislatiei in vigoare privind accesele utilajelor ISU in caz de urgenta.*

M3a-lc

Pentru aceasta zona, in situatia actuala, parcelele aferente constructiilor, sunt definite de drumuri, aplicandu-se, in acest caz, retragerea minima fata de aliniament.

In cazul unei noi parcelari, se vor respecta urmatoarele:

Fata de limitele laterale

- retragerea fata de limitele laterale pentru cladirile 2S+D+P+6+R, cuplate la un calcan sau dispuse izolat, va fi de minim 6.00m
- retragerea fata de limitele laterale pentru cladirile 2S+D+P+8+R, cuplate la un calcan sau dispuse izolat, va fi de minim 10.00m

Fata de limita posterioara, cladirile se vor retrage la minim jumatate din inaltimea acesteia, dar nu mai putin de:

- 6.00m pentru cladirile 2S+D+P+6+R
- 10.00m pentru cladirile 2S+D+P+8+R

M2-zm

Pentru aceasta zona, in situatia actuala, parcelele aferente constructiilor, sunt definite de drumuri, aplicandu-se, in acest caz, retragerea minima fata de aliniament.

-cladirile cu regim de inaltime maxim 2S+D+P+8+R, se vor retrage la o distanta de jumatate din inaltimea masurata la cornisa, dar nu mai putin de 10.00m

-cladirile cu regim de inaltime maxim P+6 si/sau cu H=15.00m la cornisa, se vor retrage la o distanta de jumatate din inaltimea masurata la cornisa, dar nu mai putin de 6.00m

Fata de limita posterioara

-cladirile cu regim de inaltime maxim 2S+D+P+8+R, se vor retrage la o distanta de jumatate din inaltimea masurata la cornisa, dar nu mai putin de 10.00m

-cladirile cu regim de inaltime maxim 2S+D+P+6 si/sau cu H=15.00m la cornisa pentru cladirile tip hala, se vor retrage la o distanta de jumatate din inaltimea masurata la cornisa, dar nu mai putin de 6.00m

Zi

Fata de limitele laterale

-pentru constructii cu regim de inaltime maxim P+2 retragerea va fi de minim 3.00m

-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 la cornisa, dar nu mai putin de 5.00m

Zv

-nu e cazul

Amplasarea cladirilor, unele fata de celelalte, pe aceiasi parcela, conform PUG, se va face cu respectarea distantei de minim jumatate din inaltimea cladirii mai inalte, caz in care se vor realiza studii de insorire doar pentru cladirile de locuinte, conform ORDINULUI NR.119 DIN 04.02.2014 al MINISTERULUI SANATATII pentru aprobarea Normelor de igiena și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

BILANT TERITORIAL-FAZA2

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROBUS		PROBUS	
	SUPRAFETE ZONE FUNCTIONALE		SUPRAFETE ZONE FUNCTIONALE		SUPRAFETE ZONE VERZI	
	SUPRAFATA TOTALA mp	% DIN TOTAL	SUPRAFATA TOTALA mp	% DIN TOTAL	LOCUINTE SI DOTARI	ALTE FUNCTIUNI
ZONA REGLEMENTATA FAZA 2						
G1	93890.00	29.15	0.00	0.00	HG 525/96	HG 525/96
M2	99219.00	30.80	0.00	0.00	HG 525/96	HG 525/96
M3a	72367.00	22.46	0.00	0.00	HG 525/96	HG 525/96
M3a-zm	0.00	0.00	85171.00	26.44	minim 20%	HG 525/96
M3a-ic	0.00	0.00	130352.0	40.47	minim 20%	HG 525/96
M2-zm	0.00	0.00	21532.00	6.69	minim 20%	HG 525/96
Zi	0.00	0.00	5000.00	1.55	HG 525/96	-
ZV	0.00	0.00	9541.00	2.96	minim 80% din suprafata parcului	
ZONA CIRCULATII MAJORE	56595.00	17.59	70475.00	21.89	-	-
TOTAL TEREN FAZA 2	322071	100.00	322071	100.00		

BILANTUL TERITORIAL ESTE CALCULAT PENTRU PROPUNEREA DE ZONIFICARE. MOBILAREA URBANISTICA PROPUSA 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 SI DISTANTELE INTRE CLADIRI.

REGIMUL DE INALTIME MAXIM ADMIS AL CLADIRILOR

M3a-zm:

MAXIM 2S+D+P+6-8+Er (birouri, sedii de firme, locuințe, campus-locuințe studentești, structuri turistice, etc)
-H max 2S+D+P+8+Er, H max=30.90m

Funcțiuni de tip comerț, învățământ, sănătate, sedii firme, entertainment, sport, agrement, inclusiv minimarket-uri în construcții specializate, depozitare în construcții de dimensiuni medii și mici, detailing/cosmetizări auto, etc:
-H max =P+6 sau 15.00m la cornisa pentru construcții de tip hală

Cladirile existente pentru care se solicită extindere pe verticală și/ sau orizontală:
-H max cornisa=15.00m, Hmax accente=20m

M3a-lc

-H max 2S+D+P+8+Er, H max=30.90m

M2-zm

MAXIM 2S+D+P+6-8+Er (birouri, sedii de firme, etc)
-H max 2S+D+P+8+Er, H max=30.90m

Pentru construcții cu maxim 2S+D+P+6 (birouri, sedii de firme, etc) și/sau Hmax cornisa=15m
-H max 2S+D+P+6=23.00m la cornisa și Hmax=15.00m pentru construcțiile de tip hală

Zi

- S+P+2

ZV- nu este cazul

RESTRICTII AERONAUTICE

TERENUL SE AFLA ÎN ZONA IIIB+660 DE PROTECȚIE AERONAUTICĂ.

CONFORM extras din RACR-ZSAC pentru zona III, REZULTĂ URMĂTOARELE REGULI:

4.1. -

(1) Obiectivele de orice fel din zonele cu servituți aeronautice civile care depășesc limitele de înălțime specifice zonelor respective și/sau care afectează sau pot afecta parametri nominali de funcționare și/sau performanțele operaționale ale mijloacelor CNS și meteorologice, reprezintă obstacole pentru navigația aeriană.

4.3.1.3. -

(1) Zona III:

- suprafață orizontală care începe de la extremitatea Zonei II și din care se exclude Zona I;

- extindere/distanță orizontală de la marginile benzii pistei, în orice direcție: 8.500 m (exclusiv Zona I și Zona II);

- înălțimea suprafeței: +30,0 m față de cota aerodromului (0,0 m).

(2) Este necesară solicitarea și obținerea avizului AACR pentru toate obstacolele din Zona III cu înălțimi egale sau mai mari decât cele menționate.

4.4. În interesul siguranței zborului, în zonele cu servituți aeronautice civile asociate aerodromurilor pentru avioane, realizarea de obiective noi este permisă numai cu avizul AACR, după cum urmează:

4.4.3. În Zona III:

a) clădiri (locuințe, depozite, hoteluri), structuri diverse (piloni, coșuri de fum, sonde, turbine eoliene), care depășesc înălțimea admisibilă;

b) construcții, structuri diverse (piloni, coșuri de fum, sonde, turbine eoliene) care nu depășesc înălțimea admisibilă, dar constituie obstacole locale semnificative pentru navigația aeriană;

- c) obiective care atrag și favorizează concentrarea păsărilor sau animalelor sălbatice (unități de morărit, silozuri, depozite, magazine, gropi de gunoi, decantoare);*
- d) stații radio (radiodifuziune, TV);*
- e) stații de comunicații (telefonie celulară, radiorelee, translatari);*
- f) activități/surse producătoare de perturbații în funcționarea mijloacelor CNS (acționări electrice de forță, sudură electrică);*
- g) deschidere, dezvoltare sau modernizare de heliporturi, terenuri de aviație general sau de lucru aerian permanente;*
- h) instalare sau modernizare de mijloace CNS și meteorologice;*
- i) trasee pentru autostrăzi/șosele naționale, căi ferate, conducte magistrale, linii electrice aeriene magistrale, rețele de radiorelee;*
- j) alte obiective care afectează sau pot afecta siguranța zborului.*

În zona studiată, regimul maxim de înălțime va fi de 2S+D+P+8+retras pentru zona de locuințe, birouri, sedii firme, etc, înălțimea în metri va fi de max 30.90m pentru acest regim de înălțime.

Conform avizului Autorității Aeronautice Civile obținut la Faza 1 a PUZ, este admisă construirea de clădiri cu Hmax=30.90m, înălțime respectată prin propunerile făcute.

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

ALIMENTAREA CU APA ȘI CANALIZARE

Asigurarea cu apă potabilă și evacuarea apelor uzate menajere cât și deversarea apelor meteorice, se va face în rețelele aflate în administrarea societății Flavus Investiții, respectând condițiile impuse prin avizul cu nr. 265/2020, prin care se menționează faptul că rețeaua existentă poate prelua viitoarele construcții.

Alimentarea cu energie electrică

Rețeaua electrică din zona aparține societății Flavus Investiții. Viitoarele obiective se vor alimenta cu energie electrică de la furnizorul Flavus Investiții, care are capacitatea să preia investițiile propuse. Rețeaua de electricitate se va amenaja/ dezvoltă în subteran.

Gaze naturale

De asemenea, în zona studiată, Distrigaz Brașov deține rețele de gaze naturale, la care, viitoarele investiții se pot bransa prin extindere. Rețeaua de gaze naturale se va amenaja/ dezvoltă în subteran.

3.7 PROTECȚIA MEDIULUI

Vor fi prevăzute spații verzi amenajate, de aliniament, scuaruri și zone verzi de protecție, locuri de joacă, scuar 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 și amenajarea zonei cu arbori – minim 1 arbore la 100mp de teren neconstruit, respectiv un arbore la 4 locuri de parcare.

Pe terenul cu număr cad. 148102, în suprafața de 4541.00mp, se propune plantarea exclusivă cu arbori.

Principalele obiective ale Planului Urbanistic Zonal 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;
- creerea de noi locuri de muncă (în activitatea birourilor, a magazinelor, furnizarea utilităților, etc. dar și în activitățile desfășurate în perioada de construcție)
- stimularea activităților în aer liber prin realizarea de parc 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: parcuri, 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).

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. 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 etanșe, nu se vor permite scurgeri sau infiltratii in sol. Pentru colectarea deșeurilor menajere se vor utiliza pubele si containere etanșe.

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, avand distante corespunzatoare fata de cladirile de locuinte (raza de minim 10.00m fata de ferestre ale incaperilor principale). Acestea vor fi amplasate atat in sistem ingropat, cat si suprateran, cu cate trei guri de colectare selectiva.

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

Se vor respecta prevederile HG 856/2002 privind evidenta gestiunii deșeurilor si pentru aprobarea listei cuprinzand deșeurile, inclusiv deșeurile 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, system ingropat sau suprateran.

3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Prin propunerea facuta, se vor ceda domeniului public, partile caroabile ale drumurilor principale, conform plansei « regim juridic – U04 ». Locurile de parcare, drumurile de incinta spatiile pietonale si zonele verzi ramanand proprietati private de utilitate publica.

In zona centrala a suprafetei in studiu, se propune amenajarea unui scuar, pe o suprafata de teren de 5000.00mp, ce se va ceda UAT Brasov. Totodata, pe suprafata numarului cadastral 148102, proprietate a Ceetrus Romania srl, avand 4541.00mp, se va amenaja o zona verde cu arbori.

De asemenea, s-a propus realizarea unei zone de invatamant-scoala gimnaziala, pe o suprafata de teren de 8000.00mp, ce se va ceda UAT Brasov.

Din intreaga dezvoltare facuta de initiatorii PUZ, atat la faza 1 aprobată, cat si la faza 2 in curs de aprobare, o suprafata de 38000.00mp a fost donata UAT Brasov pentru : creare drumuri majore, creare de zone comunitare (axa pietonala, parc), creare zone de invatamant primar, centru educational, crearea de zone verzi de-a lungul arterelor de circulatie.

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 2016
- 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 2016
- Legea 10/ 95 republicata in 2016
- Legea locuintei 114/96 republicata in 2017
- 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