

MEMORIU GENERAL

1. DATE GENERALE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Obiectul Lucrării	Plan Urbanistic Zonal - "Construire hale de producție cu suprafețe mai mari de 2000 mp, hale de depozitare cu suprafețe mai mari de 2000 mp, sedii firme, showroom-uri și spații anexe"
Amplasament	Jud. Brașov, municipiul Brașov, strada Narciselor, F.N., CF 100564- intravilan
Beneficiar	SC Moet Land INTL SRL
Adresa beneficiarului	Municipiul București, sector 1, str. Dr. Iacob Felix, nr. 87, Felix Office Building , Biroul 1, Secțiunea 3.1.7, Et. 3
Număr proiect	07/2019
Proiectant general	S.C. Agenția Sârbu S.R.L.
Fază	P.U.Z. (Plan Urbanistic Zonal)

La comanda beneficiarului și pe baza temei de proiectare precum și a Certificatului de Urbanism nr. 964 din 04.04.2019, s-a întocmit prezenta documentație în vederea obținerii Avizului de Oportunitate pentru Planului Urbanistic Zonal, pentru implementarea în teritoriul Municipiului Brașov, a unei investiții constând în dezvoltarea unei **zone cu funcțiuni mixte care să cuprindă spații de depozitare/logistica, producție, comerț și servicii, birouri, showroom-uri și spații anexe, cu dimensiuni mai mari de 2000mp.**

1.2. AMPLASAMENT

Terenul în suprafața de 36,09 Ha, se află poziționat în partea de Vest al intravilanului municipiului Brașov. Accesul în zona studiată se realizează în acest moment pe strada Narciselor și pe strada Ciceu.

Vecinătăți: pe latura **vestică** - Strada Narciselor, în partea de **nord** - limita intravilanului municipiului Brașov, în **est** - strada Ciceu, iar pe latura **sudică** strada limitrofa S.C. Ius S.A. care leagă strada Narciselor de strada Ciceu.

1.3. OBIECTIVUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL

În Planul Urbanistic General (PUG) al Municipiului Brașov, această zonă este situată în intravilanul localității, în UTR M3b* - Subzona mixta cu funcțiuni dominante servicii, comerț, mică producție, depozitare de mici dimensiuni. Destinația actuală a terenului este parțial(majoritar) de teren arabil și parțial(minoritar) curți construcții. Amplasamentul nu este situat în arii naturale protejate.

Obiectul lucrării, Plan Urbanistic Zonal, constă în aprofundarea și dezvoltarea complexă a problemelor funcționale, tehnice și estetice din zonă.

Planul Urbanistic Zonal, reprezintă analiza problematicii teritoriului aferent zonei studiate, evoluția activităților, mutații funcționale, rezultatele și concluziile fiind interrelaționate cu propuneri pentru dezvoltarea urbanistică a zonei. Pe baza acestor considerente este necesar să se rezolve, în cadrul P.U.Z.-lui, următoarele obiective:

- Reguli privind zonificarea funcțională și mobilarea zonei studiate;
- Amenajarea spațiilor verzi, a spațiilor pentru parcare, alei carosabile și pietonale;
- Reguli privind protejarea mediului și a cadrului construit.

Pentru realizarea acestei investiții este necesar să se întocmească un Plan Urbanistic Zonal în conformitate cu legislația de specialitate în vigoare. După aprobarea acestui PUZ de către Consiliul Local al municipiului Brașov, **terenul va avea destinație finală de zona cu funcțiuni mixte care să cuprindă spații de depozitare/logistica, producție, comerț și servicii, birouri, showroom-uri și spații anexe cu dimensiuni mai mari de 2000mp.**

1.4. SURSE DE DOCUMENTARE

- Planul Urbanistic General al municipiului Brașov;
- Plan Urbanistic Zonal aprobat prin H.C.L. nr. 796 din 30.11.2009
- Reglementare tehnică "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal", indicativ GM – 010 – 2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16 aug. 2000;
- Reglementare tehnică „Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism”, indicativ GM – 007 – 2000, aprobată cu ordinul MLPAT NR. 21/N/10.04.2000;
- Legea 350/96 – Legea Urbanismului;
- HGR 525/1996 – Regulamentul general de urbanism;
- Legea 50/1991 republicată privind autorizarea construcțiilor;
- O.G. 43/1997 – privind regimul juridic al drumurilor;
- Protecția mediului conform Legii 137/95;
- Normativ privind determinarea capacității de circulație a drumurilor publice ind. PD 189-2000;
- Ordinul M.T. nr. 43/1998 "Norme privind încadrarea în categorii a drumurilor naționale";
- Ordinul M.T. nr. 45/1998 " Norme tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor";
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Certificat de urbanism nr. 964 din 04.04.2019.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

În prezent, zona care face obiectul prezentului studiu se află situată în municipiul Brașov, jud. Brașov, având o suprafață de 360 890,20mp. Zona studiată a avut o evoluție în ultimii 10 ani preponderent cu caracter comercial și industrial.

În 2009 a fost aprobată prin Hotărârea Consiliului Local - Brașov, HCL nr. 796 din 30.11.2009, documentația de Urbanism "PUZ - Sedii de firmă, showroom și depozitare, zona stație de transformare Harman, Brașov".

În zona studiată s-a dezvoltat o zonă cu caracter mixt, cu funcțiuni comerciale care se desfășoară în construcții de dimensiuni mari și care depășesc 5000 mp arie construită (S.C. IUS S.A. cu o suprafață construită de aproximativ 8800 mp, S.C. PHOENIX IMOBILIARE S.R.L. cu o suprafață construită de aproximativ 3260 mp, S.C. JOUANEL MACHINE TOOLS S.R.L. cu o suprafață construită de aproximativ 2985 mp, S.C. ROM-LOGISTICS S.R.L. cu o suprafață construită de aproximativ 1535 mp.

2.2. INCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul în suprafață de aproximativ 36,09 Ha, se află situat atât în partea de Est al intravilanului municipiului Brașov, Jud. Brașov.

Amplasamentul obiectivului este mărginit de:

- la NORD-EST: str. Ciceu;
- la SUD-EST: drum limitrof S.C. Ius S.A. care face legătura dintre str. Narciselor și str. Ciceu;
- la NORD-VEST: limita teritoriului intravilan al municipiului Brașov;
- la SUD-VEST: str. Narciselor.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

- relief: terenul studiat prezintă o ușoară declivitate dinspre est spre vest;
- riscuri naturale: nu este cazul.

2.4. CIRCULAȚIA EXISTENTĂ

La ora actuală, accesul în zona studiată se realizează de pe strada Narciselor și de pe strada Ciceu.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

2.5.1 - principalele caracteristici ale funcțiunilor din zona studiată: Principala funcțiune prezentă în zona studiată este o mixtură între zona industrială și teren liber(arabil);

2.5.2 - relaționări între funcțiuni: În prezent zona studiată este alcătuită din parțial(majoritar) de teren arabil și parțial(minoritar) curți construcții și are ca vecinătăți:

- la NORD-EST: str. Ciceu;
- la SUD-EST: drum limitrof S.C. Ius S.A. care face legătura dintre str. Narciselor și str. Ciceu;
- la NORD-VEST: limita teritoriului intravilan al municipiului Brașov;
- la SUD-VEST: str. Narciselor.

2.5.3 - gradul de ocupare a zonei studiate cu fond construit: Media de ocupare a zonei studiate este de 4,75%;

2.5.4 - aspecte calitative ale fondului construit: Zona studiată este construită într-un procent mic;

2.5.5 – asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine: În prezent zona studiată nu asigură un grad ridicat de servicii pentru teritoriul respectiv;

2.5.6 – asigurarea cu spații verzi: parțial(majoritar) de teren arabil și parțial(minoritar) curți construcții;

2.5.7 – principalele disfuncționalități: În zona nu există o tramă stradală bine definită decât la nivel de drumuri de exploatare și mici incompatibilități funcționale;

2.5.8 – echiparea edilitară: Pe terenul studiat, racordarea la rețeaua electrică, la rețeaua de alimentare cu gaze naturale, rețelele de distribuție apă potabilă și rețelele de canalizare se vor realiza conform avizelor specificate în certificatul de urbanism nr. 964 din 04.04.2019 și a proiectului de instalații;

2.5.9 – probleme de mediu: În prezent zona studiată reprezintă parțial(majoritar) de teren arabil și parțial(minoritar) curți construcții.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

În urma studiilor făcute, a tendințelor de dezvoltare actuală, precum și a Planului Urbanistic General al municipiului Brașov, se observă dezvoltarea unei zone cu caracter preponderent industrial. Acest motiv a dus la propunerea pe terenul studiat a unor zone cu caracter industrial (**depozitare/logistica, producție, comerț și servicii, birouri, showroom-uri și spații anexe, cu dimensiuni mai mari de 2000mp**).

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G. sau P.U.Z. aprobate.

În zona studiată au fost prevăzute reglementări în PUG-ul existent UTR M3b* și a fost întocmit un PUZ aprobat prin Hotărârea Consiliului Local - municipiul Brașov, HCL nr. 796 din 30.11.2009, documentația de Urbanism " PUZ - Sedii de firmă, showroom și depozitare, zona stație de transformare Harman, Brașov".

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Cadrul natural actual prezintă o stare mică spre medie de întreținere terenul studiat având destinație agricolă. În cadrul acestui PUZ se va urmări ca suprafața zonelor verzi să reprezinte cel puțin 20% din suprafața zonei funcționale. Pe drumurile care urmează să fie modernizate se va realiza o bandă de vegetație cu lățime de 1m.

În zona de Nord a terenului studiat s-a prevăzut o zonă verde de protecție - Perdea de vegetație de înălțime medie și înaltă, de 11m lățime care să realizeze un spațiu tampon între două zone funcționale cu caracter diferit (funcțiune de locuire - funcțiune de zonă mixtă, depozitare/logistica, producție, comerț și servicii, birouri, showroom-uri și spații anexe, cu dimensiuni mai mari de 2000mp).

În zona verde de protecție sunt admise următoarele utilizări - spații plantate, circulații pietonale, mobilier urban, alimentație publică și comerț, grupuri sanitare, parcaje auto. Se interzice orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Accesul în zona studiată se va realiza pe strazile:

- str. Narciselor care se propune prin PUG a fi modernizată având un profil stradal de categoria a II-a;
- str. Ciceu - profil stradal de categoria a III-a;
- strada care face legătura dintre strada Narciselor și strada Ciceu limitrof S.C. Ius S.A. - profil stradal de categoria a III-a.

În zona studiată se vor realiza drumuri carosabile care să deservească noile funcțiuni propuse, parcare interioară pentru autorurismele angajaților și parcarea autotrenurilor se va realiza doar pe terenul proprietate privată a persoanelor fizice și juridice. Trotuarele și aleile pietonale vor fi realizate din dale prefabricate ecologice.

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Zona studiată are o suprafață de 366 402,37mp.

- **M3d - subzona cu funcțiuni mixte - depozitare/logistică, producție, comerț și servicii, birouri, showroom-uri și spații anexe, cu dimensiuni mai mari de 2000mp.**

Se pot realiza clădiri cu regim de înălțime de maxim P (parter) + 4E (etaje).

Bilanț teritorial, indici urbanistici

Zona studiată	360 890,20mp	100.00%
Construcții	203 745,42mp	60.00%
Circulații	67 915,02mp	20.00%
Zona Verde	67 915,02mp	20.00%

POT existent:	4.75%	CUT existent:	0.10
POT propus:	60.00%	CUT propus:	2.40
POT maxim:	60.00%	CUT maxim:	2.40

Hmax cornisa = 18m

CUT Volumetric MAX = 9

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

3.6.1. Apa potabilă: se va realiza conform avizului de apă și a soluției proiectantului de specialitate;

3.6.2. Apa uzată: Rețelele de canalizare menajeră, canalizare pluvială, se vor stabili prin prezentul P.U.Z., conform soluției proiectantului de specialitate și a operatorului regional;

3.6.3. Alimentare cu energie termică și gaze naturale: Alimentare cu gaze naturale se va stabili prin prezentul P.U.Z., conform soluției proiectantului de specialitate și a operatorului regional;

3.6.4. Alimentare cu energie electrică: Soluția de alimentare cu energie electrică pentru dezvoltarea propusă se va stabili împreună cu S.C. ELECTRICA S.A., conform studiului de soluție;

3.6.5. Rețele de telecomunicații: nu este cazul;

3.6.6. Sistemul de colectare și depozitare a deșeurilor: se vor stabili prin P.U.Z.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Investiția se va dezvolta fara sa afecteze negativ mediul inconjurător, va utiliza sisteme eficiente energetice care vor minimiza consumurile, va integra optim constructiile in mediul ambiant și vecinatati, intreaga proprietate se va amenajata peisager cu alei pietonale și zone verzi ample plantate.

Prin propunerile facute și implicit prin dezvoltarea zonei nu se vor crea noxe care sa afecteze mediul inconjurator.

Colectarea deseurilor menajere se va realiza in europubele cantonate pe o platforma special amenajată în incintă, transportul acestora realizandu-se pe baza unui contract încheiat între beneficiar și serviciile de salubritate din zonă.

Organizarea sistemelor de spatii verzi astfel incat sa se genereze suprafetele plantate noi.

Un mijloc important in realizarea și mentinerea echilibrului ecologic al ambianței omului este reintegrarea naturii în localități și a localităților în peisajul natural.

Sistematizarea rurală, urbană și la o scară mai largă, sistematizarea teritorială abordează, deopotrivă, problemele ambientului peisagistic (estetic și funcțional) și cele ale ambientului ecologic (fizic, chimic, biologic și psihosocial).

Pe toata durata execuției obiectivului și desfasurării activității se vor respecta prevederile:

- OUG nr.195/2005 privind protecția mediului, aprobată prin Legea nr. 265/2006,
- OUG 152/2005 privind prevenirea și controlul integrat al poluării, aprobată prin Legea 84/2006;
- Ord. 860/2002 pentru aprobarea procedurii de evaluare a impactului asupra mediului si de emitere a acordului de mediu, cu modificarile și completările ulterioare;
- HG 188/2002 pentru aprobarea unor norme privind condițiile de descarcare în mediul acvatic a apelor uzate NTPA - 001, și condițiile de evacuare a apelor uzate în rețelele de canalizare ale localităților și direct în stațiile de epurare NTPA - 002 (completată și modificată prin HG 352/2005);
- Legea 458/2002 privind calitatea apei potabile, modificată și completată prin Legea nr. 311/2004;
- Legea nr. 107/1996 Legea apelor cu modificările și completările ulterioare;
- HG 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologica;
- HG 662/2001 privind gestionarea uleiurilor uzate cu completările și modificările ulterioare;
- OMMGA nr. 344/2004 pentru aprobarea Normelor tehnice privind protecția mediului și în special a solurilor, cand se utilizează nămolurile de epurare în agricultură;
- STAS 10009-88 Acustică în construcții; Acustică urbană;
- OMAPPM 756/1997 pentru aprobarea Regulamentului privind evaluarea poluării mediului;

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

- În zona studiată s-au identificat doua tipuri de proprietati:
- terenuri proprietate publică si terenuri proprietate privată a persoanelor fizice si juridice.

3.9. CONSECINTE ECONOMICE SI SOCIALE SI CATEGORI DE COSTURI

3.9.1. CONSECINTE ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UNITATILOR ADMINISTRATIV-TERITORIALE

Din punct de vedere al consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință a Municipiului Brașov, considerăm că proiectul propus constituie o perspectivă realistă și necesară de dezvoltare a zonei, cu efecte pozitive asupra municipiului și a zonei adiacente, astfel:

- Intervenția propusă se încadrează în specificul zonei, aducând în completare servicii și facilități accesibile investițiilor din zonă și nu numai.
- Această investiție va completa și va omogeniza fondul construit din zonă, în acord cu tendințele de dezvoltare a acesteia, sporind atractivitatea zonei și atragând totodată în viitor alți investitori din domenii conexe.
- Investiția va aduce un aport important la creșterea și dezvoltarea obiectivelor de business din zonă.
- Investiția va facilita legătura directă cu centrele economice ale Municipiului Brașov (zonele industriale, centre agricole, zone de producție) și nu numai.

3.9.2. CATEGORI DE COSTURI

Din punct de vedere al categoriilor de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriilor de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale, menționăm următoarele aspecte:

După aprobarea fazei P.U.Z. investitorul va demara procedurile de realizare a investiției. Într-o primă etapă vor elabora proiectele de execuție, respectiv proiectul tehnic, faza PAC-PTh-DE. Acestea vor fi elaborate conform cu normativele tehnice și cu respectarea fazei PUZ aprobate, **COSTURILE FIIND SUPTATE, ÎN TOTALITATE DE INVESTITORUL PRIVAT** pentru investițiile situate pe terenurile proprietate privată.

Lucrările de construcție și instalații, vor fi executate în baza autorizației de construire, de către antreprenor. La finalizarea lucrărilor, acestea vor fi recepționate, în conformitate cu reglementările tehnice. În cadrul etapei de execuție a lucrărilor, sub supravegherea dirigintului de șantier, se vor întocmi actele privind calitatea lucrărilor de construcție.

Pentru punerea în funcțiune, vor fi obținute de către investitor toate autorizațiile necesare.

Toate costurile legale de realizare a investiției vor fi suportate de investitor privat pentru terenurile proprietate privată. În aceste categorii sunt incluse:

- Costuri care implică amenajarea terenului și construirea obiectivelor prevăzute prin temă;
- Costuri care implică amenajarea căilor de circulație auto și pietonale din cadrul incintei și costurile care implică mentenanța acestora;
- Costuri care implică amenajarea și întreținerea spațiilor verzi din cadrul incintei;
- Costuri care implică proiectarea și executarea bransamentelor și a racordurilor necesare la rețelele de utilități edilitare existente în zonă;
- Costuri de realizare a accesului în incintă.

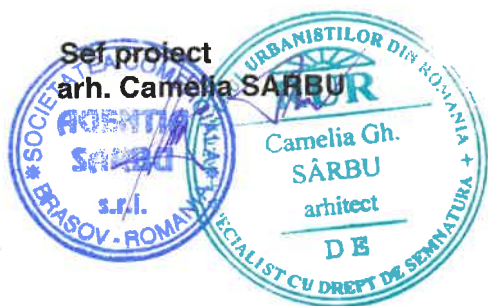
Modernizarea str. Narciselor, str. Ciceu și str. limitrofa SC IUS S.A. care leagă strada Narciselor de strada Ciceu, se vor realiza din fonduri publice.

4. CONCLUZII – MASURI ÎN CONTINUARE

În vederea stabilirii categoriilor de intervenție a reglementărilor impuse s-au făcut analize cu privire la:

- încadrarea zonei în P.U.G. – Brașov;
- încadrarea zonei în P.U.Z.-uri aprobate până în prezent;
- analiza situației existente;
- circulația carosabilă;
- rezolvarea funcțională;
- identificarea tipului de proprietate a terenurilor;
- construirea pe teren liber;
- protejarea mediului.

Conform prezentului studiu bazat pe sursele de documentare și analiza sitului, rezultă o abordare modernă în pas cu tendințele actuale de dezvoltare, pentru terenul studiat.



Intocmit,
arh. Silviu STOIAN

