

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

1. INTRODUCERE

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**

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 cu maxim 2S+D+P+8+R niveluri, ansamblu caruia sa se alature si functiuni complementare comerciale, de agrement si recreere, cladiri de sedii firme si birouri, zona de invatamant (scoala gimnaziala), parcare subterane, parcare la sol si parcare etajate supraterane, functiuni care sa valorifice corespunzator potentialul amplasamentului, mai ales ca zona se dezvoltă in acest sens, fiind deja edificate in zona 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, ZONE VERZI, AMENAJARE SCUAR SI ALTE SERVICII, PE SUBZONELE DE PE TERENURILE STUDIATE, G1, M2 SI M3a DIN PUG; MARIREA CU 20% A CUT-ului (conform legii 350/2001 actualizata, art. 32, alin. 7) PENTRU SUBZONA M3a DIN P.U.G. mun. Brasov**

- SCHIMBAREA PARȚIALĂ A ZONEI M2 PRIN EXTINDEREA ZONEI M3a, respectiv M3a-Lc, cu REALIZAREA UNUI ANSAMBLU DE LOCUINTE CU SPATII COMERCIALE, FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, SI ALTE SERVICII, LOCURI DE JOACA, AMENAJAREA UNOR ZONE VERZI, PLANTATE CU ARBORI, DE DIMENSIUNI CONSIDERABILE
- SCHIMBAREA ZONEI FUNCTIONALE G1, CONFORM PUG, DIN ZONA STUDIATA, IN ZONA M3a-zm, CU concentrarea în această zonă a tuturor funcționalităților, altele decât cele specifice subzonei de locuințe colective (M3a-Lc), respectiv:
 - o REALIZAREA UNEI SUBZONE FUNCȚIONALE ZÎ (ZONĂ ÎNVĂȚĂMÂNT) PENTRU O ȘCOALĂ GIMNAZIALĂ, CU DELIMITAREA ACESTEI SUBZONE PRIN PERDELE DE VEGETAȚIE ÎNCONJURĂTOARE
 - o MENȚINEREA UNEIA DIN CLADIRILE EXISTENTE, CLADIRE PENTRU CARE SE PROPUNE SCHIMBAREA DE DESTINATIE DIN HALĂ INDUSTRIALĂ IN CENTRU SPORTIV, DE AGREMENT, RECREERE ȘI EVENIMENTE, ETC, CU PARCARE SUPRAETAJATĂ
 - o MENȚINEREA ZONEI DE PROTECȚIE A BAZINELOR DE APĂ
 - o MENȚINEREA CONSTRUCȚIEI DE PE TERENURILE: Nr cad 124538, Nr. Cad. 149303
- MENȚINEREA UNEI ZONE M2 (cu schimbarea denumirii în M2-zm), CONFORM PUG ȘI REALIZAREA UNEI ZONE DE BIROURI CU REGIM DE ÎNĂLTIME P+8+R ȘI A UNEI PARCARI REZIDENTIALE LA SOL (**autorizate cu AC nr. 774/01.10.2020**), CU POSIBILITATEA EDIFICĂRII ÎN VIITOR A UNEI PARCARI SUPRATERANE, ETAJATE ȘI/SAU DE TIP SILOZ
- REALIZAREA UNEI TRAME STRADALE MODERNE, CU ECHIPAREA UTILITARĂ AFERENTĂ
- 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/ scuar de utilitate publică, zone de recreere, zone de birouri și servicii.

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

- Stabilirea imaginii spațiale – configurative a zonei, în interiorul ei și în relație cu vecinătățile ;
- Valorificarea potențialului maxim al zonei ;
- Stabilirea funcțiilor potențiale și refuncționalizarea zonei pentru teritoriul avut în vedere în ansamblul lui ;
- Crearea unui reper în ceea ce privește locuirea colectivă;
- Crearea de dotări publice (ex: zona de învățământ - școala gimnazială, sport și agrement, zona verde, sistem rutier și utilitar)
- Gruparea funcțiilor, altele decât cele specifice subzonei de locuințe colective, în zona delimitată între str. Zaharia Stancu și trama stradală nou propusă (zona reglementată prin PUG ca zona G1), în considerarea principiului continuității funcțiilor astfel cum au fost implementate în faza 1.
- Stabilirea condițiilor tehnice și urbanistice de ocupare a terenului – POT maxim, CUT maxim, Rm_h (regim maxim de înălțime) – condiții care să asigure investiții rentabile în zonă, și cu respectarea condițiilor impuse prin PUG Brașov;
- Integrarea în sistemul general de circulație, stabilirea tramei stradale care să asigure funcționalitatea zonei și a terenului care a generat PUZ;
- Evaluarea necesarului de utilități, capacitate și trasee care să satisfacă nevoile de dezvoltare propuse prin reglementările urbanistice și servituțiile impuse de aceste trasee.

Terenurile ce au generat PUZ-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

Necesitatea extinderii cartierului rezidențial Coresi, devenit un reper al orașului Brașov, cu dotările complementare aferente ușor accesibile:

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

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

Acest PUZ reprezintă o continuare firească și necesară a PUZ Tractorul faza 1 aprobată prin HCL 435/2017, cartierul Coresi fiind deja un reper în direcția modernă de dezvoltare a orașului Brașov. Regenerarea urbană a zonei, începută în urmă cu 4 ani, și-a confirmat succesul, abordarea în mod integrat a problemelor urbanistice, economice, sociale și de mediu ale zonei asigurând coerență și funcționalitate, două elemente esențiale în dezvoltarea unui oraș european modern.

Prin implementarea primei faze a PUZ Tractorul, aprobată cu HCL 435/2017, zona a fost reconvertită cu succes într-un cartier modern, care a atras în zonă locuitori tineri, activi, atât din Brașov, cât și din zonele limitrofe ale orașului, precum și din zone mai îndepărtate ale țării.

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

Extinderea cartierului Coresi este justificată și din punct de vedere al dezvoltării economice a orașului, degrevând zonele centrale, preponderent de interes turistic, de o suprapopulare din punct de vedere rezidențial, conform cu tendința de dezvoltare a zonei din care face parte zona studiată.

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

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 :

- Regenerarea urbană a fostei platforme industriale Tractorul, astfel cum aceasta a fost decisă încă de la momentul aprobării PUZ Tractorul FAZA 1 prin HCL 435/2017
- Crearea unui cartier, cu toate dotările necesare, reper din punct de vedere volumetric-arhitectural, dar și funcțional, Brașovul fiind un oraș în continuă dezvoltare
- Crearea de locuri de muncă
- Crearea de locuințe cu un maxim de confort
- Taxe și impozite plătite către bugetul local
- Poziționare și accesibilitate foarte bune
- Renunțarea la dreptul de proprietate asupra terenului în suprafața totală de aproximativ 8.000 mp, pentru realizarea unei zone de învățământ- școala gimnazială
- Predarea în domeniul public al municipiului Brașov a sistemului rutier, cu echipare edilitară, nou creat
- Predarea în domeniul public al municipiului Brașov a spațiilor comunitare rezultate, a zonelor pietonale și carosabile dintre blocuri, inclusiv spațiile verzi plantate cu arbori (aprox. 9541 mp)
- Proximitatea cu zone de recreere și cumpărături
- Potențial de a atrage clienți de afaceri, 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, rutiera, iluminatul stradal, construirea clădirilor proprietate privată.

În privința amenajării și întreținerii spațiilor comunitare rezultate, a zonelor pietonale și carosabile private, până la momentul predării acestora în domeniul public, acolo unde este cazul.

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

Spatiile verzi din zona M3a, în suprafață de aproximativ 17.500 mp, vor fi amenajate și întreținute de investitor până la momentul predării acestora către domeniul public al municipiului Brașov.

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. EVOLUTIA 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.

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

M2 - subzona mixtă aflată în afara limitelor zonei protejate, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de până la P+14-15 niveluri cu accente înalte.

M3a - subzona mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime până la P+6 niveluri.

G1 - subzona construcțiilor și amenajărilor pentru gospodărire comună.

2.2 INCADRAREA ÎN LOCALITATE

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

La vestul zonei analizate, se află un cartier rezidențial de locuințe colective, realizat de dezvoltatorii ce au inițiat prezentul PUZ, cartier cu dotări complementare ca: învățământ primar - grădiniță, hotel, locuri de joacă, zonă pietonală, etc.

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Zona propusă de studiu, prin PUZ, are o formă neregulată cu o suprafață totală de 322071.00 mp.

Cadru natural.

Din punct de vedere al cadrului natural, amplasamentul are vedere atât spre munții Piatra Craiului cât și spre Tâmpa.

Riscuri naturale.

Zona nu prezintă riscuri naturale (alunecări de teren, inundații, cutremure).

Conform studiului geotehnic anexat documentației, terenul nu prezintă probleme. S-a forat până la adâncimea de 12.00m, neîntâlnindu-se ape subterane până la adâncimea finală, putându-se construi astfel, trei niveluri de subsoluri propuse pentru zona studiată și clădiri cu regim de înălțime înalt.

Monumente ale naturii.

În zona nu sunt monumente ale naturii.

2.4 CIRCULAȚIA

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 și cu strada Camil Petrescu pe o lungime de aproximativ 1074.00m.

Terenul studiat este deservit de drumuri publice majore, pe toate laturile, drumuri ce au fost autorizate cu intersecții de străzi preluate în documentația de față și au fost parțial executate.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

Zona propusă pentru studiu, are o suprafață de 322071.00mp, suprafața ce a inițiat documentația de față având 181725.00mp, conform certificatului de urbanism eliberat de către Primăria Municipiului Brașov, cu nr. 182 din 16.01.2020.

Ca vecinătăți ale zonei studiate, străzile și trotuarele aferente lor fac parte din domeniul public, administrat de Primăria Municipiului Brașov.

ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT-ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

În vecinătatea terenului există construcții cu funcțiunea de locuire (zona fiind în curs de dezvoltare), dar și construcții cu funcțiuni complementare, servicii, comerț, turism, recreere, alimentație publică, învățământ prescolar, conform PUZ Zona Industrială Tractorul - Faza 1 aprobată cu HCL 435/2017.

Întrucât pe terenurile ce au stat la baza inițierii PUZ, se regăsesc clădiri ale fostei platforme industriale Tractorul, o parte dintre ele au fost propuse, prin prezenta documentație, pentru conversii funcționale, iar o altă parte pentru demolare. Dintre acestea din urmă clădirile¹ evidențiate în acest scop în memoriul și planșele PUZ,

¹ Imobilele având număr cad: 32322 (3 stalpi-S1, S2, S3), 102630 (casa pompe, teren aferent și conductă combustibil), 102667 (spațiu trasee conducte cu teren construit), 102754 (cuva rezervoare+6 rezervoare), 102874 (platforma beton cu doi stalpi, S4 și S5 aferenți estacadei S.C. Tractorul UTB s.a. și rampa încărcare produs), 103137 (construcție P+E+M compusă din sala de protocol, 12 birouri, 3 holuri, 3wc, 3 dusuri, vestiar, laborator, scara exterioară), 112860 (cuva rezervor+rezervor carburanți), 112890 (platforma beton, stație pompe, acces, conductă combustibil), 112934

Proiect nr.P1/2020
INTOCMIRE P.U.Z., FAZA 2
Zona Industrială Tractorul (FAZA 1 aprobată cu HCL 453/2017)

precum și liniile de cale ferată ce le deservesc, urmează a-și menține destinația și funcțiunile actuale până la data de 20.02.2024, în scopul respectării dreptului de folosință pe durată determinată stabilit prin Contractul 872/19.02.2012.

Cu privire la imobilele cu numerele cad **124538 (hală cu funcțiunea desfasurata la ora actuală de mică industrie și servicii) și 149303 (parcelă neconstruită aflată în imediata vecinătate a halei)**, acestea își vor menține destinația și funcțiunile actuale ca elemente existente.

Pe două dintre terenurile reglementate prin prezentul PUZ, identificate cu nr. Cad. 161775, 161823, sunt proceduri în curs de autorizare în baza P.U.G. Mun. Brasov-UTR M3a, pentru construcții de locuințe colective și funcțiuni complementare.

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

Vecinatati:

- în partea de vest, zona de locuințe cu dotări aferente și servicii (ZLCD), conform PUZ Zona industrială Tractorul - Faza 1 aprobată cu HCL 435/2017.
- în partea de nord se învecinează cu o zonă de mică industrie și gospodărire comună (A2 și G1), fiind separată de strada Zaharia Stancu.
- în partea de Sud, zonă mixtă (M2)
- în partea de est, zona studiată este marginită de intersecția străzilor Zaharia Stancu și Camil Petrescu

DISFUNCTIONALITATI:

- zona studiată, este în mare parte nestructurată și neurbanizată, fiind o fostă platformă industrială
- pe terenurile ce au stat la baza inițierii PUZ, se regăsesc clădiri ale fostei platforme industriale Tractorul, o parte dintre ele propuse, prin prezenta documentație, pentru conversii funcționale, iar altele pentru demolare.
- terenul care a generat PUZ-ul este parțial liber de construcții, fiind ocupat de vegetație spontană
- lipsa zonelor verzi publice
- lipsa zonelor verzi amenajate
- lipsa centrelor educaționale pentru viitoarele cartiere de locuințe
- lipsa tramei stradale secundare

PUNCTE TARI:

- trama strădală cuprinde artere de circulație ce fac parte din trama majoră a orașului (strada Zaharia Stancu, strada Tudor Arghezi și strada Camil Petrescu)
- vecinătatea cu zone de locuințe medii și înalte, cu zone comerciale și servicii
- extinderea cartierului Coresi se integrează în direcția de regenerare urbană deja stabilită pentru zona studiată

Reglementari existente conform documentatiilor de urbanism deja elaborate:

INDICATORI CONFORM PUG BRASOV-HCL 144/2011

(conducte subterane, stație pompe, pompe, taluz protecție, cămin rețele, cuva rezervor, bazin pacură, rezervor carburanți, depozit materiale, rampa descărcare, estacada), 112962 (spațiu depozitare materiale), 118148 (depozit lingouri fonta), 123190 (S5-stalp estacada din beton armat), 123430 (S3-stalp estacada din beton armat), 123431 (S4-stalp estacada din beton armat), 125207 (S2-stalp estacada din beton armat)

Subzona M2 - subzona mixta situata in 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 inaltimi pana la maxim P+6E

Pentru funcțiunea dominantă-locuire

- POT=35%, cu posibilitatea acoperirii restului curții cu clădiri cu max 2 niveluri (8 m) până la POT max=60%
- CUT = 2.9

Alte funcțiuni decât locuințe (birouri etc) inclusiv minimarket-uri în construcții specializate, mică producție și depozitare în construcții de dimensiuni medii și mici, spalatorii auto:

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

Subzona G1 - subzona construcțiilor si amenajărilor pentru gospodărire comună

- POT=50%
- CUT-1,8
- H max 12.00m pentru hale (pentru alte tipuri de construcții, conform AACR)
- min. 5% zone verzi

2.6 ECHIPAREA EDILITARA

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, aceștia fiind furnizorii de utilități ai zonei din care fac parte terenurile reglementate prin prezentul PUZ.

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 a fost făcută publică 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 înștiințați, luând la cunoștință dezvoltarea viitoare, prezentându-și în același timp propunerile, observațiile și intențiile pentru proprietățile lor, care au fost avute în vedere la realizarea prezentei documentații.

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 private de utilitate publică 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 mixtă, aflată în afara zonei protejate, cu clădiri și înalțimi până la maxim P+6E

Pentru funcțiunea dominantă-locuire

-POT=35%, cu posibilitatea acoperirii restului curții cu clădiri cu max 2 niveluri (8 m) până la POT max=60%
-CUT = 2.9

Alte funcțiuni decât locuințe (birouri etc) inclusiv minimarket-uri în construcții specializate, mică producție și depozitare în construcții de dimensiuni medii și mici, spalatorii auto:

POT=60%
CUT-2.4 și/sau CUT volumetric=8.5
-H max = P+6 sau 15.00m la cornișă

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

Subzona G1 - subzona construcțiilor și amenajărilor pentru gospodărire comunală

POT=50%

CUT-1,8

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

-min. 5% zone verzi

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Se propune generarea unei zone de locuințe colective, dotări complementare, conversie funcțională, clădiri de birouri, sedii firme, parcuri subterane, supraterane și de tip siloz, zone de recreere, parc, locuri de joacă, centru educațional, cu obligativitatea rezervării unei suprafețe suficiente de spații plantate (minim 20% spații verzi pentru locuințe și respectarea anexei 6 din HG 525/96 pentru alte funcțiuni).

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

Se propune și amenajarea zonei cu arbori, pe terenul ramas liber, minim câte unul la fiecare 100.00mp.

3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

a. Circulație carosabilă

Conform studiului de trafic realizat și avizat de către Primăria municipiului Brașov, cu nr. 19552/2017, la faza 1 a PUZ, studiu ce a cuprins și faza 2 în documentație, s-a propus următoarea strategie pentru descongestionarea traficului:

-largirea străzii 13 decembrie la 6 benzi de circulație-strada de categoria I – s-a realizat

-realizarea străzii Camil Petrescu în incinta proprietății Ceetrus Romania și Immo Lodgia One-strada de categoria II – s-a autorizat și realizat parțial

-realizarea străzii Tudor Arghezi, în incinta proprietății Ceetrus Romania și Immo Lodgia One -strada de categoria II, ce va face legătura dintre străzile Zaharia Stancu și Bulevardul Gării- s-a autorizat și realizat parțial

-realizarea de străzi de categoria a-III-a și a acceselor către parcuri, în incinta proprietăților studiate, ce au posibilitatea racordării la axele de circulație majore, mai sus menționate.

-realizarea de rampe de acces către clădirile ce vor avea demisoluri

Arterele majore din zona studiată care asigură accesul către viitoarea dezvoltare urbană, sunt: str. Zaharia Stancu, str. Tudor Arghezi și str. Camil Petrescu.

Formatted[gabriela micioiu]: Font: 12 pt, Font color: Auto

Formatted[gabriela micioiu]: Font color: Auto

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. Parcărilor 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.

Se vor crea accese carosabile, către obiectivele propuse pe terenurile studiate, din străzile Zaharia Stancu, Tudor Arghezi și Camil Petrescu, prin strapungeri cu străzi de categoria a III-a, o parte din ele fiind deja autorizate odată cu autorizarea drumurilor mai sus menționate.

Accesele carosabile propuse se suprapun în cea mai mare parte cu actualele accese existente pe teren. Astfel, se respectă și drepturile de trecere preconstituite în favoarea terților, conform folosinței actuale și/sau geometriei stabilite prin acordul părților (anexăm schița privind traseul dreptului de trecere de care beneficiază nr. cad. 124538 conform CU 456/2012, procesul-verbal de constatare a modului de folosință, suprapunerea traseului cu folosința actuală și cu reglementarea propusă).

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 Camil Petrescu)
- 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 carosabilă 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 circulații: 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 01 (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 2.50m 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 02 (strazi de folosință locală, ce deserveșc accesul către strazile colectoare și către parcarile aferente)

- parte carosabilă cu lățimea de 6.00m
- locuri de parcare pe ambele părți, cu dimensiunile 2.50m 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 poza rețele de utilități doar cu acordul proiectantului infrastructurii rutiere.

Sistemul rutier nou creat se va preda în domeniul public.

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

Anterior dării în folosință a unei etape de imobile nou construite, sistemul rutier necesar accesului la imobile va fi adus la strat de uzură și echipare edilitară.

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

b. PARCAJE

Toate parcajele aferente oricărei funcțiuni se vor asigura în afara spațiului aferent domeniului public, în conformitate cu normele de parcare valabile în momentul solicitării autorizației de construire.

Se estimează realizarea a 2700 apartamente, precum și spații comerciale, birouri și spații cu altă destinație.

Locurile de parcare pentru toate funcțiunile vor fi asigurate la demisolurile blocurilor de locuințe, în parcuri amenajate suprateran, în parcuri rezidențiale supraetajate și de tip siloz.

La amenajarea locurilor de parcare se va avea în vedere realizarea de locuri de parcare pentru persoanele cu dizabilități, locuri de parcare pentru mașini electrice și locuri de parcare pentru vizitatori.

Accesul către parcarile subterane se va face din incinta proprietății.

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

c. CIRCULAȚII PIETONALE

Pe terenurile studiate se vor amenaja alei pietonale ce vor face legătura cu domeniul public. Trotuarele vor avea lățimea de minim 1.50m, astfel încât să permită accesul persoanelor cu handicap.

d. PISTE PENTRU BICICLIȘTI

Perimetral zonei de studiu, pe axele majore de circulație (strazile Zaharia Stancu, Tudor Arghezi și Camil Petrescu, sunt prevăzute de o parte și de alta a carosabilului, piste pentru bicicliști).

Organizarea circulației, descrisă mai sus, respectă studiul de trafic avizat de către Primăria municipiului Brașov cu nr. 19552/2017, studiu anexat și prezentei documentații.

3.5 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Propunerea de amenajare a zonei studiate

Conformarea generală a construcțiilor. Programe, funcționalitate, volumetrii.

Cea mai mare parte a terenului va fi amenajată cu locuințe colective cu regim maxim de înălțime 2S+D+P+8+R, cu H_{max}=30.90m (înălțime impusă de AACR prin avizul obținut la faza 1), amplasarea lor pe teren respectând distanțele față de limitele laterale și posterioare ale terenului, conform regulamentului subzonelor din PUG Brașov.

Pentru a continua realizarea de obiective de utilitate publică, ce s-au început încă din Faza 1 a PUZ, aprobat cu HCL 453/2017, prin cedarea de teren, către UAT Brașov, în vederea realizării de accese carosabile publice, a construirii unei gradinite pe o suprafață de teren de 2300.00mp, a amenajării unei zone pietonale, etc, în Faza 2, se dorește renunțarea la dreptul de proprietate în favoarea UAT Brașov, pentru aproximativ

8000.00mp de teren privat, în vederea edificării unei zone de învățământ- școala gimnazială.

Întrucât pe terenurile ce au stat la baza inițierii PUZ, se regăsesc clădiri ale fostei platforme industriale Tractorul, o parte dintre ele au fost propuse, prin prezenta documentație, pentru conversii funcționale, iar o altă parte pentru demolare.

Dintre acestea din urmă clădirile² evidențiate în acest scop în memoriul și planșele PUZ, precum și căile ferate ce le deservește, urmează a-și menține destinația și funcțiunile actuale până la data de 20.02.2024, în scopul respectării dreptului de folosință pe durată determinată stabilit prin Contractul 872/19.02.2019.

Cu privire la imobilele cu numerele cad **124538 (hală cu funcțiunea actuală de mică industrie și servicii)** și **149303 (parcelă neconstruită aflată în imediata vecinătate a halei)**, acestea își vor menține destinația și funcțiunile actuale ca elemente existente.

LA NIVELUL ZONEI STUDIATE, SE PROPUNE CLASIFICAREA ACESTEIA ÎN URMATOARELE UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (M3a-zm, M3a-1c, M2-zm, Zi, ZV, ZVt).

A: Zona delimitată între str. Zaharia Stancu și trama stradală nou propusă (zona reglementată prin PUG ca zona G1)

Această zonă își va schimba funcțiunea, din zona de gospodărire comună G1, în zona mixtă M3a-zm și zona de învățământ (școala gimnazială)-Zi, care va cuprinde următoarele funcțiuni: funcțiuni sportive și de divertisment în hală existentă, parcuri supraterane în clădiri etajate (aproximativ 800 de locuri de parcare), birouri, sedii de firme, locuințe, campus-locuințe studentești, structuri turistice, funcțiuni de tip comerț, învățământ- școala gimnazială, sanatare, sedii firme, divertisment, sport, agrement, inclusiv minimarket-uri în construcții specializate, depozitare în construcții de dimensiuni medii și mici.

Se menține zona de protecție sanitară instituită pe nr. cadastral 124280. Gospodăria de apă GA3 este compusă din două rezervoare de înmagazinare, din beton armat semiîngropate și stație pompare tip Grundfos. Zona de protecție sanitară este de 20,00 m de la limita rezervoarelor de înmagazinare, fiind delimitată prin împrejurire cu gard metalic.

² Imobilele având număr cad: 32322 (3 stalpi-S1, S2, S3), 102630 (casa pompe, teren aferent și conductă combustibil), 102667 (spațiu trasee conducte cu teren construit), 102754 (cuva rezervoare+6 rezervoare), 102874 (platforma beton cu doi stalpi, S4 și S5 aferenți estacadei S.C. Tractorul UTB s.a. și rampa încărcare produs), 103137 (construcție P+E+M compusă din sala de protocol, 12 birouri, 3 holuri, 3wc, 3 dusuri, vestiar, laborator, scara exterioară), 112860 (cuva rezervor+rezervor carburanți), 112890 (platforma beton, stație pompe, access, conductă combustibil), 112934 (conduce subterane, stație pompe, pompe, taluz protecție, cămin rețele, cuva rezervor, bazin pacura, rezervor carburanți, depozit materiale, rampa descărcare, estacada), 112962 (spațiu depozitare materiale), 118148 (depozit lingouri fonta), 123190 (S5-stalp estacada din beton armat), 123430 (S3-stalp estacada din beton armat), 123431 (S4-stalp estacada din beton armat), 125207 (S2-stalp estacada din beton armat)

Se menține construcția de pe terenurile cu nr. cad. **124538, 149303**.

Clădirile existente, altele decât cele propuse spre demolare și/sau reconversie, își pot menține funcțiunile și activitățile actuale (ex: birouri, servicii, comerț, mică industrie), ca elemente existente.

Zona mixtă M3a-Zm și zona de învățământ Zi, sunt separate de zona preponderent rezidențială (M3a-Lc) prin trama strădală nou propusă, suprapusă cu accesul actual.

B. Pentru zona aflată între fosta subzonă G1, strada Tudor Arghezi și strada Camil Petrescu, se propune:

- 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), cu suprafețe de mari dimensiuni ca zone verzi, plantate cu arbori
- Zona verde ZV

C. Pentru zona aflată la sud de strada Camil Petrescu, se propune subzona M2-zm, pe care se dorește dezvoltarea unei zone cu clădiri de birouri cu regim maxim de înălțime P+8+R și o zonă de parcuri amenajate la sol, în număr de aproximativ 565 de locuri de parcare la sol, în prima etapă, urmând ca în viitor, pe locul zonei de parcuri la sol, să se realizeze, parțial, o clădire de parcuri P+6 și parțial parcuri la sol.

Tot în această subzonă-M2zm, se vor putea realiza instituții de învățământ, 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 ansamblu propus reprezintă extinderea actualului cartier Coresi, 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, care se vor preda ulterior în domeniul public, precum și toate serviciile complementare locuirii, la standarde corespunzătoare.

NOTA:

Parcellele cu nr. cad **124538** și cad. 149303 își vor menține construcția existentă. Aceste parcele vor fi apreciate ca **elemente existente**. Acestea nu fac obiectul procedurii de urbanizare a terenurilor. Intervențiile asupra acestora vor respecta compatibilitatea cu funcțiunile deja dezvoltate/autorizate în zona și/sau în curs de autorizare.

Astfel, în baza avizului de oportunitate și luând în considerare observațiile primite în etapa de informare, a fost întocmit prezentul memoriu aferent Documentației Întocmire Plan Urbanistic Zonal, faza 2, zona industrială Tractorul.

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 parcarea 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 însoțitoare 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, rezulta 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 ferestrele 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.

Analiza compatibilităților funcțiilor raportat la Ordinul nr. 119/2014:

- 15 metri între școală și cea mai apropiată locuință (Art. 14) - în situația de față sunt minim 25m
- 20 metri în jurul bazinelor de apă
- spații amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor populației din zona respectivă, situate la distanțe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit (art 4)

Deleted[gabriela micioiu]:

Formatted[gabriela micioiu]: Indent: First line: 0 mm

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

Zona reglementată se va împărți în următoarele unități teritoriale de referință:

UTR M3a-zm – ZONA MIXTA cuprinzând

CONSTRUCTII 2S+D+P+6-8+Er (birouri, sedii de firme, locuințe, campus-locuințe studentesti, structuri turistice, etc)

POT=35% (cu posibilitatea acoperirii restului curții cu clădiri cu maxim 2 niveluri-8.00m, până la POT=60%)

CUT-3.48

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

-Zone verzi min. - 20%

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, etc:

Proiect nr.P1/2020
INTOCMIRE P.U.Z., FAZA 2
Zona Industriala Tractorul (FAZA 1 aprobata cu HCL 453/2017)

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

UTR M3a-1c - 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

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%

In urma propunerilor, capacitatile proiectate estimate, sunt:

-Nr. Blocuri estimate: 40

-Sc. TOTAL = 28723 mp

-Sd. TOTAL = 262732 mp

S zona verde amenajata = 36355.00 mp (20.05%)

S zona verde peste demisol, cu strat vegetal mai mic de 2.00m adancime = 448.00mp -

nu se calculeaza la procentul minim de zone verzi de 20% aferent locuintelor

5 LOCURI DE JOACA-nu intra la calculul procentului de zone verzi

1 SCUAR 5000.00mp - *nu se calculeaza la procentul minim de zone verzi de 20% aferent locuintelor*

-Nr. Ap. TOTAL estimat = 2700

-POT rezultat= 18%

-CUT rezultat= 1.65

TOTAL L.P. Estimate = 5550 (Numarul exact va fi stabilit în conformitate cu normele de parcare valabile in momentul solicitarii autorizatiei de construire.)

UTR M2-zm - ZONA MIXTA CU CLADIRI AVAND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SAU DISCONTINUU SI INALTIMI MAXIME PANA LA 2S+D+P+6-8+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 (se mentine CUT aprobat conform PUG Brasov)

-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, parcare 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

UTR Zi - ZONA INVATAMANT (scoala gimnaziala)

POT_{max}=25%
CUT_{max}=0.75
Regim de înălțime maxim S+P+2

Pentru realizarea școlii gimnaziale, se va ceda Primăriei Municipiului Brașov, o suprafață de 8000.00mp de teren. Această suprafață este necesară pentru ca viitoarea clădire a școlii să poată găzdui un număr de 400 de elevi, repartizați în 16 Săli de clasă, cu câte 25 de elevi/clasă de curs, fiecărui elev fiind necesar a se asigura o suprafață de 20.00mp de teren, conform HG525/96-actualizată în 2020.

UTR ZV

Această subzonă va cuprinde trei tipuri de zone verzi:

1. scuar – suprafață de 5000.00mp
2. perdea de arbori – suprafață de 4541.00mp
3. zone verzi de delimitare funcțiunii (plantare cu arbori), având lățimi de minim 3.00m față de străzi și de minim 3.00m față de alte unități teritoriale de referință – suprafață de aproximativ 8029mp

-minim 90% zone verzi amenajate

Deleted[gabriela micioiu]: 5

UTR Zvt - REZERVA AFERENTĂ CIRCULAȚIILOR (plantatii de aliniament, zone verzi amenajate, transport, circulații)

RETRAGEREA CONSTRUCTIILOR FATA DE ALINIAMENT SI FATA DE AXUL CIRCULATIILOR CAROSABILE COLECTOARE DE CATEGORIA A III-A

- minim 3.50m față de aliniamentul de la str. Camil Petrescu, sau retrase față de aceasta
- minim 8.00m față de aliniamentul de la str. Zaharia Stancu, sau retrase față de acesta
- minim 3.50m față de aliniamentul de la str. Tudor Arghezi, sau retrase față de acesta
- minim 12.00m față de axul străzilor de incintă de categoria a III-a, sau retrase față de acesta

RETRAGERI MINIME FATA DE LIMITELE DE PROPRIETATE

Formatted[gabriela micioiu]: Font: 12 pt, Font color: Auto

M3a-zm

În cazul parcelelor delimitate de circulații carosabile colectoare de categoria a III-a, se aplică retragerea minimă față de axul străzilor principale.

Fata de limitele laterale

- clădirile noi cu regim de înălțime maxim 2S+D+P+8+R, se vor retrage la o distanță de jumătate din înălțimea măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 10.00m
- clădirile noi cu regim de înălțime maxim P+6 și/sau cu H=15.00m la cornișă a clădirilor de tip hală, se vor retrage la o distanță de jumătate din înălțimea măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 6.00m.

Fata de limita posterioară

- clădirile noi cu regim de înălțime maxim 2S+D+P+8+R, se vor retrage la o distanță de jumătate din înălțimea măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 10.00m
- clădirile noi cu regim de înălțime maxim P+6 și/sau cu H=15.00m la cornișă a clădirilor de tip hală, se vor retrage la o distanță de jumătate din înălțimea măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 6.00m

Nota: se permit extinderi ale cladirilor existente ce pot pastra retragerile actuale ale constructiilor edificate.

M3a-1c

Pentru aceasta zona, in situatia actuala, parcelele aferente constructiilor sunt delimitate de drumuri de categoria a III-a si/sau de circulatii carosabile colectoare, aplicandu-se, in acest caz, retragerea minima fata de axul strazilor principale, cu respectarea distantei intre cladiri, egala cu inaltimea maxima la cornisa a constructiei celei mai inalte.

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

Retrageri fata de limitele laterale:

- 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 a cladirilor de tip hala, se vor retrage la o distanta de jumatate din inaltimea masurata la cornisa, dar nu mai putin de 6.00m

Retrageri fata de limitele posterioare:

- 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

ZVt

-nu e cazul

Amplasarea cladirilor, unele fata de celelalte, pe aceeasi parcela, pentru toate unitatile teritoriale de referinta reglementate, 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, si se vor respecta toate celelalte conditionari privind distantele intre functiuni, 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.

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROFUS		PROFUS
	SUPRAFAȚA ZONEI FUNCTIONALE		SUPRAFAȚA ZONEI FUNCTIONALE		SUPRAFAȚA ZONEI VERZI
	SUPRAFAȚA TOTALĂ (mp)	% DIN TOTAL	SUPRAFAȚA TOTALĂ (mp)	% DIN TOTAL	
G1	88990.00	27.63	0.00	0.00	"
M2	99119.00	30.77			HG 525/96
M3a	72367.00	22.46	0.00	0.00	HG 525/96
M3a-zm	0.00	0.00	64242.00	19.95	minim 20%
M3a-ic	0.00	0.00	135352.0	42.02	minim 20%
M2-zm	0.00	0.00	21432.00	6.66	minim 20%
Zi	0.00	0.00	8000.00	2.48	HG 525/96
ZV					
[scara publică]	0.00	0.00	5000.00	1.55	minim 10%
[de delimitare funcțională]	0.00	0.00	8029.00	2.49	minim 10%
ZTv	0.00	0.00	4541.00	1.41	minim 10%
Zona protecție puturi de apă	5000.00	1.55	5000.00	1.55	"
ZONA CIRCULAȚII MAJORE	56595.00	17.59	70475.00	21.89	"
TOTAL TEREN	322071	100.00	322071	100.00	

REGIMUL DE INALTIME MAXIM ADMIS AL CLADIRILOR

Deleted[gabriela micioiu]:

M3a-zm:

MAXIM 2S+D+P+6-8+Er (birouri, sedii de firme, locuinte, campus-locuinte studentesti, structuri turistice, etc)

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

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, etc:

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

Deleted[gabriela micioiu]: , detailing/cosmetizari auto

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

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

M3a-Ic

-H max 2S+D+P+8+Er, H max=30.90m
-se permite autorizarea supraetajării clădirilor autorizate și/sau în curs de autorizare, în baza regulamentului PUG Brasov, cu respectarea regulamentului prezentei documentații PUZ.

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 cornișă=15m pentru clădiri de tip hală
-H max 2S+D+P+6=23.00m la cornișă și Hmax=15.00m pentru construcțiile de tip hală

Zi

- S+P+2

ZV- nu este cazul

ZVt-nu este cazul

Deleted[gabriela micioiu]:

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 parametrii 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, magazii, 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.

Deleted[gabriela micioiu]:

1. 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

Reteaua electrică din zonă 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/dezvolta 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/dezvolta 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.

Se propun două zone de dimensiuni mari plantate cu arbori.

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

- realizarea unei îmbinări armonioase și durabile a tuturor funcțiilor necesare unui centru urban modern, cu zone de locuințe, comerciale, facilități sociale, spații verzi dar și realizarea unor spații pentru noi afaceri pentru dezvoltarea economiei;
- construirea cartierului se va realiza prin utilizarea celor mai bune tehnici de construire disponibile pentru protejarea sănătății populației și a calității mediului;

- stimularea activităților în aer liber prin realizarea de 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 construcții astfel încât să nu genereze insule de caldura.

Măsurile, descrise mai sus, fac parte din strategia privind adaptarea la schimbările climatice ale Municipiului Brașov (Septembrie 2016).

Zone verzi:

In zona de locuințe M3a-Ic, unde se estimează realizarea unui număr de 2700 de unități locative, care vor atrage, în medie, 8100 de locuitori (3 locuitori per unitate locativă), minimul necesar de zone verzi, este de 2.00mp/ cap de locuitor, suprafața necesară fiind de 16.200mp. Prin propunerea făcută, suprafața rezultată de zone verzi amenajate este de 36355.00 mp (20.05%), respectându-se astfel suprafața minimă impusă de 2.00mp pe cap de locuitor, impusă de PUG Brașov și HG 525/2016. La această suprafață de zone verzi amenajate, se adaugă și o suprafață de zone verzi amenajate peste demisolurile unor blocuri, având 488.00mp, dar care, neavând stratul vegetal de minim 2.00m, nu intră la procentul de zone verzi amenajate.

Noile funcțiuni propuse reprezintă o defalcare și reorganizare a funcțiilor propuse prin PUG Brașov pentru zona studiată, sens în care se mențin condițiile privind spațiile verzi conform PUG Brașov.

1. Protecția calității apelor

Evacuarea apelor uzate menajere și pluviale aferente zonei studiate se poate face în rețeaua de canalizare existentă în zona. Evacuarea apelor pluviale se va realiza în sistem controlat. Apele pluviale de pe drumurile carosabile vor fi trecute prin separatoare de nisip și hidrocarburi înainte de a fi evacuate în rețeaua de canalizare.

2. Protecția calității aerului

Emanatiile de gaze degajate în atmosfera de centrale termice ale construcțiilor noi vor fi minime, echipamentele utilizate vor respecta standardele de mediu. Ratele emisiilor de poluanți rezultati din gazele de esapament de la automobile se vor încadra în limitele maxime admisibile. Concentrațiile maxime de poluanți în aer, înregistrate la nivelul solului se vor încadra în prevederile STAS 12574/87.

3. Protecția împotriva zgomotului și a vibrațiilor
Obiectivele nou-propuse nu vor fi surse de zgomot și vibrații.
4. Protecția solului și a subsolului
Toate instalațiile vor fi etanșe, nu se vor permite scurgeri sau infiltrații în sol. Pentru colectarea deșeurilor menajere se vor utiliza pubele și containere etanșe.
5. Protecția ecosistemelor terestre și acvatice
Prin natura funcțiunii propuse, nu sunt afectate ecosistemele terestre și acvatice.
6. Deșeuri menajere

În incinta proprietăților este propusă amplasarea unor zone pentru preluarea de deșeuri menajere, având distanțe corespunzătoare față de clădirile de locuințe (raza de minim 10.00m față de ferestre ale încăperilor principale). Acestea vor fi amplasate atât în sistem îngropat, cât și suprateran, cu câte trei guri de colectare selectivă.

Gestionarea deșeurilor trebuie să se facă în condițiile respectării prevederilor OUG 78/2000 privind regimul deșeurilor, aprobată cu modificări și completări prin Legea 426/2001, modificată și completată cu OUG 61/2006 și aprobată cu Legea 27/2007 privind regimul deșeurilor, respectiv colectarea deșeurilor reciclabile, evitarea formării de stocuri, predarea lor la agenți economici autorizați pentru valorificare și interzicerea arderii deșeurilor de orice fel, în locuri neautorizate.

Se vor respecta prevederile HG 856/2002 privind evidența gestiunii deșeurilor și pentru aprobarea listei cuprinzând deșeurile, inclusiv deșeurile periculoase. Se interzice depozitarea de produse sau deșeuri în afara spațiilor proprii, amenajate corespunzător.

Fiecare proprietar/ asociație de proprietari, va încheia un contract cu o firmă specializată pentru colectarea deșeurilor menajere în pubele sau containere, sistem îngropat sau suprateran.

3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Prin propunerea făcută, se vor ceda domeniului public, părțile carosabile ale drumurilor principale și de incintă, conform planșei « regim juridic – U04 ».

Circulațiile principale și drumurile interioare propuse, se vor dezmembra și ceda domeniului public, după edificarea construcțiilor, conform HCL 276/2018-în vigoare la data prezentei.

Locurile de parcare, trotuarele și zonele verzi aferente construcțiilor, vor rămâne în proprietate privată de utilitate publică.

De asemenea, s-a propus renunțarea la dreptul de proprietate asupra unei suprafețe de teren de aproximativ 8000 mp, în favoarea UAT Brașov, în vederea realizării de către aceasta din urmă a unei zone de învățământ-scoala gimnazială.

În zona centrală a suprafeței în studiu, se propune amenajarea unui scuar, pe o suprafață de teren de 5000.00mp, ce se va rămâne proprietate privată a inițiatorilor PUZ, de utilitate publică.

Din întreaga dezvoltare făcută de inițiatorii PUZ, atât la faza 1 aprobată, cât și la faza 2 în curs de aprobare, o suprafață de 38000.00mp a fost donată UAT Brașov pentru : crearea drumurilor majore, crearea de zone comunitare (axa pietonală, parc), crearea

Formatted[gabriela micioiu]: Font color: Auto

Formatted[gabriela micioiu]: Font color: Auto

zone de învățământ primar, centru educațional, crearea de zone verzi de-a lungul arterelor de circulație.

4.CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

Prezentul P.U.Z. prin intervențiile urbanistice propuse, s-a întocmit în conformitate cu P.U.G.-ul Municipiului Brașov și cu legislația în vigoare:

- Legea 350/ 2001, republicată, Ordinul MLPAT nr. 21/ N/ 200, HG 525/ 96, republicată în 2019
- GM-010 / 2000, ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al P.U.Z.
- GM-007 / 2000, ghid privind elaborarea și aprobarea R.L.U.
- Codul civil
- Legea 50/91 republicată în 2020
- Legea 10/ 95 republicată în 2020
- Legea locuinței 114/96 republicată în 2021
- Legislația în vigoare specifică fiecărei instituții implicate în 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