

STUDIU DE OPORTUNITATE

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

STUDIU DE OPORTUNITATE:

Modificare PUZ aprobat cu HCL
nr.198/2015 si prelungit prin HCL
nr. 378/2020

Adresa: Bulevardul Grivitei, NC
174150, NC 167499, NC 167747

FOAIE DE CAPAT

DENUMIREA LUCRARIÍ: **Modificare PUZ aprobat cu HCL nr.198/2015 si prelungit prin HCL nr. 378/2020**

AMPLASAMENT: **Bulevardul Grivitei, NC 174150, NC 167499, NC 167747**

BENEFICIAR: **CTPARK BRASOV S.R.L.** cu sediul in Sat Dragomiresti Deal, comuna Dragomiresti Vale, Strada Gabriela, Nr.1, Cladirea B, jud. Ilfov

PROIECTANT GENERAL: **AVENTUS DESIGN S.R.L.** cu sediul in Splaiul Independenței 291-293, et.11, sector 6, Bucuresti

FAZA DE PROIECTARE: **PUZ**

DATA:
02.2023

FOAIE DE SEMNATURI:

SEF PROIECT COMPLEX: Arh. Adriana Eufrosin

SEF PROIECT URBANISM: Urb. Alina Diaconu

PROIECTANT URBANISM: Urb. Alina Diaconu



BORDEROU**PIESE SCRISE:**

01. Foaie de capat
02. Foaie de semnături
03. Borderou piese scrise
04. Certificat de Urbanism
05. Acte de proprietate
06. Memoriu Tehnic Explicativ

PIESE DESENATE:

01. Plan Incadrare
02. Plan de reglementari Sc. 1:1000
03. Plan Topografic Cadastral

Modificare PUZ aprobat cu HCL nr.198/2015 si prelungit prin HCL nr. 378/2020**VOLUMUL I - MEMORIU DE PREZENTARE****1. INTRODUCERE****1.1. Date de recunoaștere a documentației**

DENUMIREA LUCRĂRII: **Modificare PUZ aprobat cu HCL nr.198/2015 si prelungit prin HCL nr. 378/2020**

AMPLASAMENT: **Bulevardul Grivitei, NC 174150, NC 167499, NC 167747**

BENEFICIAR: **CTPARK BRASOV S.R.L. cu sediul in Sat Dragomiresti Deal, comuna Dragomiresti Vale, Strada Gabriela, Nr.1, Cladirea B, jud. Ilfov**

PROIECTANT GENERAL: **AVENTUS DESIGN S.R.L. cu sediul in Splaiul Independenței 291-293, et.11, sector 6, Bucuresti**

Data: **Februarie 2023**

1.2. Obiectul lucrării:

Scopul solicitării vizează modificarea și actualizarea reglementărilor stabilite prin PUZ aprobat prin H.C.L. nr. 198/2015 și prelungit prin H.C.L. nr. 378/2020 pentru terenurile studiate.

Terenul are o suprafață totală de 12,58 ha și este format din loturile având NC 174150 (45.288 mp), NC 167499 (45.270 mp) și respectiv NC 167747 (35.270 mp).

Terenul are o formă regulată și se află în proprietatea privată a **CTPARK BRASOV S.R.L.** conform contractului de vânzare autenticat prin încheierea **nr. 1249 din 11.11.2022.**

Imobilele se află în intravilanul Municipiului Brașov și sunt încadrate în categoria de folosință curți construcții.

Documentația are ca obiective:

- definirea clară a funcționalității în raport cu tendințele de dezvoltare ale zonei;
- modificarea suprafețelor maxime aferente activităților de producție și depozitare aprobate prin PUZ aprobat prin H.C.L. nr. 198/2015 și prelungit prin H.C.L. nr. 378/2020 astfel încât să rezulte o utilizare eficientă a terenului în vederea valorificării potențialului existent în zonă;
- organizarea circulației în cadrul ansamblului și integrarea acesteia în sistemul de circulație al localității;
- crearea unei baze coerente din punct de vedere formal; la nivelul standardelor solicitate prin temă;
- implementarea construcțiilor propuse într-un cadru propice, care prin funcțiuni coerente să deservească funcțiunea principală a zonei.

1.3. Surse de documentare

- Reglementări Tehnice – Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al Planurilor Urbanistice Zonale, indicativ „GM – 010 – 2000”, aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 176/N16/16.08.2000.
- Legea 50/1991 cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismului cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. 525/1996, republicată în 2002, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism cu modificările și completările ulterioare;
- Certificat de urbanism nr. 3455 din 28.12.2022;
- Date de temă;
- Extrasele de carte funciara nr. 28449, nr. 28448 și nr. 28447;
- Ordin nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.
- Normativul P118/1999 pentru siguranța la foc

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE A ZONEI ÎN STUDIU

2.1. Incadrare in localitate



Sursa: <https://snazymaps.com/>

Zona studiată se află în zona de nord a Municipiului Brașov, într-o zonă preponderant industrială ce beneficiază de acces direct la DN13 și facilitează legătura cu localitățile aflate la N, N-V și N-E.

Dimensiunile terenului sunt de aprox. 600 m adâncime cu 200 m deschidere la Bulevardul Grivitei (DN13).

Vecinatati:

- **Nord** – drum parțial asfaltat și terenuri proprietate private NC 118556, NC 119206, 118941, NC 119208, NC 109773, teren necadastrat
- **Est** – zona CF
- **Vest** – Bulevardul Grivitei (DN13)
- **Sud** – terenuri proprietate private NC 174821, NC 112867



Sursa: <http://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>

2.2. Analiza situatiei existente

Municipiul Brașov se situează în zona central estică a României și este străbătut de numeroase drumuri naționale și europene (DN13, E68, DN1, DN11, DN73) precum și de DJ103A, respectiv DJ103C.

Suprafața totală de studiu este de 125.828 mp (12,5 ha) și coincide cu zona reglementată având conform extraselor de carte funciara categoria de folosință curți construcții în intravilan.

Terenul beneficiază de acces direct la DN13 și facilitează legătura cu localitățile aflate la N, N-V și N-E.

Terenul este amplasat într-o zonă preponderant industrială și este înconjurată de construcții ce au dimensiuni extinse și un regim de înălțime mediu de P-P+1-2E.

Din punct de vedere al infrastructurii rutiere se poate concluziona accesibilitatea bună în zonă, datorită legăturilor rapide către drumurile de deservire națională precum și către cele județene, ce străbat orașul.

2.3. Elemente ale cadrului natural

2.3.1. Relieful

Municipiul Braşov, se găseşte în zona central-estică a României, la 45°38' latitudine nordică și 25°35' longitudine estică, la poalele vârfului Tâmpa (967m). Municipiul Braşov, reşedinţa judeţului, situat la o altitudine medie de 625 m, este aşezat în Depresiunea Bârsei, în curbură Carpaţilor, având în spate masivele Piatra Mare și Postăvarul, străjuit din trei părţi de dealurile Tâmpa, Straja (Warthe) și Dealul Cetăţii. Teritoriul administrativ al oraşului Braşov se încadrează în partea sudică a Depresiunii Braşovului, la contact cu rama muntoasă, respective cu fluxul intern al Carpaţilor Orientali. La doar 12 km de Braşov, staţiunea Poiana Braşov, parte componentă a Municipiului Braşov din punct de vedere administrativ, este amplasată pe versantul nordic al Masivului Postăvarul (vârful Cristianul Mare - 1799m), din cadrul Carpaţilor de Curbură.

Morfologia actuala a terenului este relativ plana, cu o scădere de la est la vest de aprox. 1,00 m și prezintă o particularitate punctuală, în zona de nord-vest a amplasamentului, respectiv, o movila de pamant de aprox. 5,00 m înaltime întinsă pe o arie de aprox. 3.000 mp.

Stabilitatea de ansamblu a zonei din care face parte perimetrul în studiu este corespunzătoare în sensul că nu se observă fenomene fizico-mecanice active de genul eroziunilor, alunecărilor de teren, etc.

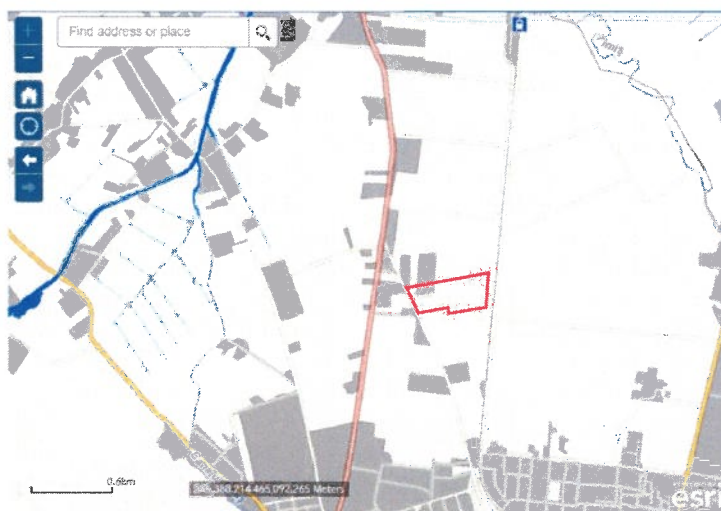
2.3.2. Reteaua hidrografică

Prin municipiul Braşov trec râurile Şcheiu (numit și râul Graft), Valea Tei, Valea Răcădău, Valea Plopilor cu Valea Scurtă, Valea Florilor, Gorganu, Râul Timiș și Canalul Timiș.

Acestea nu se afla în proximitatea zonei studiate.

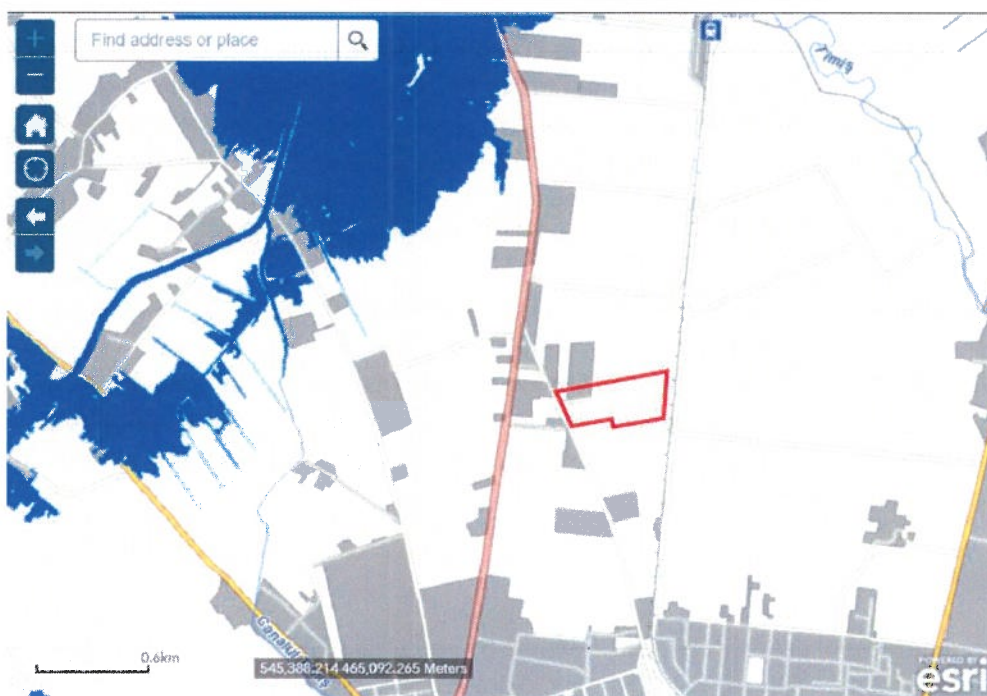
Conform hărţilor de hazard și risc la inundaţii, disponibile pe site-ul Administraţiei Naţionale Apele Române, terenul este amplasat după cum urmează:

- Scenariul cu probabilitate mare (pentru debite maxime cu probabilitate de depasire 10% – respectiv inundaţii care se pot produce o dată la 10 de ani)



Sursa: <https://rowater.ro/despre-noi/descrierea-activitatii/managementul-situatiilor-de-urgenta/directiva-inundatii-2007-60-ce/harti-de-hazard-si-risc-la-inundatii/>

- Scenariul cu probabilitate medie (pentru debite maxime cu probabilitate de depasire 1% – respectiv inundații care se pot produce o dată la 100 de ani)



Sursa: <https://rowater.ro/despre-noi/descrierea-activitatii/managementul-situatiilor-de-urgenta/directiva-inundatii-2007-60-ce/harti-de-hazard-si-risc-la-inundatii/>

- Scenariul cu probabilitate mica (pentru debite maxime cu probabilitate de depasire 0,1% – respectiv inundații care se pot produce o dată la 1000 de ani)



Sursa: <https://rowater.ro/despre-noi/descrierea-activitatii/managementul-situatiilor-de-urgenta/directiva-inundatii-2007-60-ce/harti-de-hazard-si-risc-la-inundatii/>

2.3.3. Clima

Clima municipiului Braşov are un specific temperat-continental, caracterizându-se prin notă de tranziție între clima temperată de tip oceanic și cea temperată de tip continental: mai umedă și răcoroasă în zonele de munte, cu precipitații relative reduse și temperature ușor scăzute în zonele mai joase.

Temperatura obișnuită de vară se situează în intervalul 22 °C – 27 °C, iar cea de iarnă între -18 °C și -2 °C. Temperatura medie anuală este de 7,6°C; mediile lunii celei mai calde (iulie) ating 18°C, iar ale lunii celei mai reci (ianuarie) sunt de -5,1°C. Numărul mediu anual al zilelor de îngheț este de 128 de zile pe an. Stratul de zăpadă prielnic pentru schiat durează aproximativ 71 de zile la Braşov. Vara durează aproximativ 50 de zile, iar iarna durează circa 90 de zile. Umiditatea aerului are valori medii anuale de 75%.

2.3.4. Conditii geotehnice

2.3.4.1. Date geomorfologice

Din punct de vedere morfologic, zona amplasamentului este situata in Depresiunea Braşov, formată la sfârșitul levantinului - începutul cuaternarului, depresiune care are aspectul unei întinse campii aluvio-proluviale (șesuri aluviale joase, terase, piemonturi, glacisuri) cu altitudini de 500 ÷ 600m, bine închise de înălțimile munților înconjurători.

Din punct de vedere geologic in amplasamentul cercetat, in zona de interes geotehnic, sunt intalnite depozite Holocene, reprezentate de materiale mai fine in suprafata, coezive si slab coezive, cu trecere in adancime la depozite necoezive grosiere (nisipuri, pietrisuri, bolovanisuri).

2.3.4.2. Structura geologica

succesiunea litologica din amplasament este redata in cele ce urmeaza si evidentiaza o neomogenitate litologica cu anizotropie geometrica si structurala specific terenurilor de lunca):

Sol vegetal / Umpluturi = in suprafata terenului si pana la adancimi variabile de 0.2 – 1.5m sunt intalnite in general umpluturi preponderent necoezive grosiere (pietris in masa de nisip prafos), iar in zonele mai coborate este intalnit solul vegetal cu grosimi de cca. 30cm;

2.3.4.3. Succesiunea stratigrafică

Strat 1 – Depozite coezive argiloase plastic vartoase = intalnite sub solul vegetal / umpluturi si pana la adancimi de 0.70/3.00m reprezentate de argile prafoase plastic vartoase la data investigatiilor de teren, cafenii si uneori negricioase;

Strat 2 – Depozite coezive si slab coezive prafoase vartoase cu trecere la consistente = intalnite intre ad. 0.70/3.00m ÷ 3.00/5.50m reprezentate de prafuri nisipoase argiloase si argile nisipoase cu intercalatii centimetrice si decimetrice de nisipuri prafoase, cafeniigalbui, plastic vartoase / friabile la data investigatiilor de teren, cu trecere sub adancimi de 4.50/5.50m la consistente odata cu cresterea umiditatii in apropierea variatiilor de nivel hidrosatic al apei subterane, terenuri medii si bune pentru fundarea constructiilor;

Strat 3 – Intercalatie Necoeziv Grosier = in jumatatea vestica a terenului, de la adancimi variabile de 0.5/3m si pana la adancimi de 2.5/4.5m apar intercalatii / orizont cu grosimi variabile de pietrisuri in masa de nisip prafos si uneori argilos, cu indesare medie,

depozite foarte puțin umede considerate medii pentru fundare;

Strat 4 - Depozite coezive / slab coezive consistente - moi = tot în jumătatea vestica a terenului investigat, de la adâncimi de cca. 4.5/5.0m și până la adâncimi de 7.0/8.5m, în zona de variație a nivelului hidrostatic și sub nivelul acestuia sunt întâlnite depozite coezive / slab coezive (argile nisipoase, prafuri argiloase nisipoase și prafuri nisipoase slab argiloase friabile) foarte umede și saturate, plastic consistente și uneori plastic moi, terenuri medii și dificile pentru fundare.

Strat 5 - Depozite Necoezive Grosiere = întâlnite sub adâncimi variabile de 3.0/6.0m și sub adâncimi de peste 8.0/9.0m înspre latura vestica a terenului, reprezentate pietrisuri medii și mari, uneori cu elemente de bolovanis, în masa de nisip prafos și cu mici intercalatii coezive argiloase, depozite saturate cu indesare medie și indesate în adâncime, terenuri bune pentru fundarea construcțiilor.

2.3.4.4. Condiții hidrogeologice

Apa subterană a fost interceptată pe parcursul lucrărilor de investigație la adâncimi de cca. 4.80/7.0m de la nivelul terenului existent, acvifer cu nivel variabil funcție de cantitățile de precipitații cazute sezonier.

2.3.4.5. Condiții de fundare

Se recomandă fundarea directă / directă de adâncime / indirectă a obiectelor de construcție, dimensionarea sistemelor de fundare făcându-se de către proiectant în funcție de cotele de proiectare, de restricțiile în deformații ale structurilor și de încărcările transmise terenului de fundare, cu respectarea normelor în vigoare și recomandările studiului geotehnic.

2.3.4.6. Riscuri naturale

Nu este cazul.

2.4. Cai de comunicație – circulații și accese

Din punct de vedere al accesibilității, terenul beneficiază de deschidere la drumul public ce poartă denumirea Bulevardul Griviței.

De asemenea, acesta se află pe axul de legătură pe direcția nord-sud și beneficiază de acces rapid la Drumul European E574 - Centura Brașov.



Sursa: <https://www.google.com/maps/>

Cele mai mari valori ale traficului se înregistrează în medie în zilele de vineri însă nu este afectată fluiditatea traficului.

Se vor prelua și conforma circulațiile propuse prin documentațiile de urbanism elaborate anterior.

2.5. Analiza fondului construit

Pe teren există o structură parțială rezultată ca urmare a Autorizației de Construire pentru Executare de Lucrări nr. 776/2008 emisă de Primăria Municipiului Brașov, conform înscrisurilor din extrasul de carte funciara nr. 28449 al NC 167499.

2.6. Echipare edilitara

În prezent terenul nu este racordat la rețelele de echipare edilitara.

2.7. Probleme de mediu

Relația cadru natural – cadru construit: Terenul reglementat prin prezenta documentație și analiză are în prezent, categoria de folosință curți construcții. Ținând cont de

poziția terenului, se va asigura în consecință, un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi (min 20%).

2.8. Opțiuni ale populației

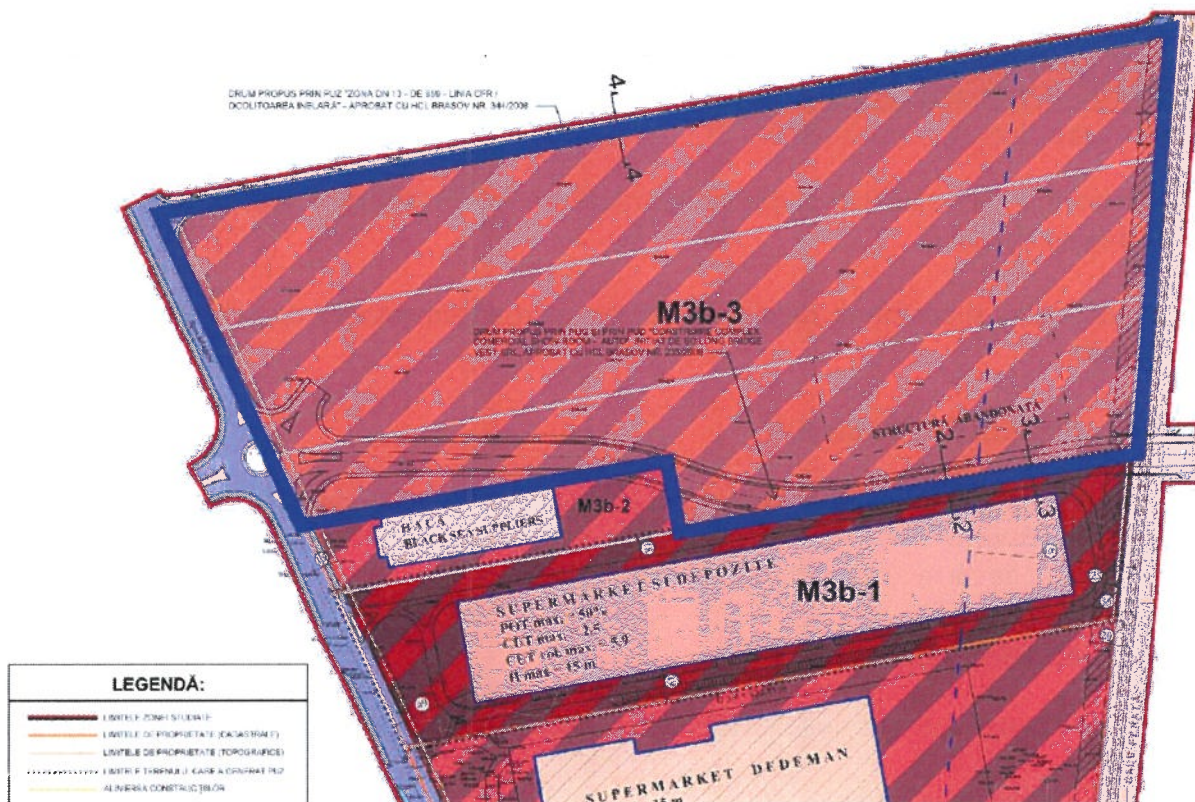
Informarea populației se va face conform HCL nr. 321/2011 privind “Regulament local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului”.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Prevederi ale documentațiilor de urbanism în vigoare

INCADRARE CONFORM PUZ-Construire supermarket, depozit, în Brașov, Bulevardul Griviței f.n.

– aprobat prin HCL 198/2015



Sursa: <https://serviciiharta.brasovcity.ro/webgis2update/?SiteGuid=7ff2167f-f171-4ca0-8b22-162810a591c5>

Conform PUZ-Construire supermarket, depozit, în Braşov, Bulevardul Griviței f.n., terenul studiat este încadrat în **UTR M3b-3**.

Utilizări admise:

- Instituții, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector și de cartier;
- Lăcașuri de cult;
- Sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, **cercetare**, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- Servicii financiar-bancare;
- Asistență medicală firmizată privat – cabinet medicale;
- Servicii sociale, colective și personale;
- Sedii ale unor organizații politice, profesionale, etc.;
- Comerț cu amănuntul, minimarket-uri (Ac max. 1000 mp), supermarket-uri în construcții independente sau la parterul construcțiilor (Ac max. 3000 mp);
- Showroom-uri (1500 mp Ac exclusiv zona de birouri)
- **Depozitare în construcții de dimensiuni mici – în limita a maximum 2000 mp Ac (exclusiv zonă birouri)**
- **Mică producție nepoluantă în construcții de dimensiuni mici – maximum 2.0000 mp Ac (exclusiv zonă birouri);**
- Hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- Restaurante, baruri, cofetării, cafenele, etc.;
- Sport și recreere în spații acoperite;
- Parcaje la sol și multietajate;
- Spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- Spații plantate – scuaruri, grădină de cartier;
- Locuințe de service, locuințe colective.

Utilizări admise cu condiționări:

- Toate clădirile vor avea la parterul orientat pe stradă funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare
- Depozitare en gros
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat

- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități de substanțe inflamabile sau toxice
- Depozități de materiale refolosibile.

Amplasarea față de aliniament:

- În cazul b-dului Griviței, aliniamentul fiind neregulat, retragerea clădirilor în raport cu acesta va fi de min. 15m față de axul străzii.

Amplasarea față de limitele laterale și posterioare:

- Pentru construcții de mică producție, depozitare, servicii, minimarket, dispuse în regim izolat, retragerea de la limitele laterale de proprietate va fi de minimum 5,0 metri.
- Clădirile se vor retrage față de limita posterioară cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00 m pentru mica producție, depozitare, cu regim de înălțime mai mic decât P+4E

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea și cornișă a celei mai înalte dintre ele

Regimul de înălțime

- Halele vor avea regimul de înălțime solicitat print ema beneficiarului: P, P înalt etc.
- Înălțimea maximă admisibilă la cornișă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente (nu va fi mai mare decât distanța până la alinierea admisă spre stradă pentru clădirile situate pe frontal opus al aceleiași străzi).

Spații verzi

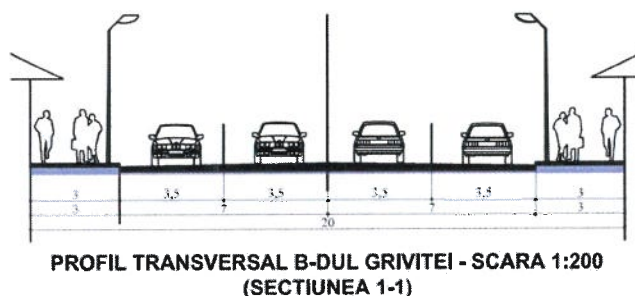
- Min. 20% conform RGU (525/1996)

POT = 60%

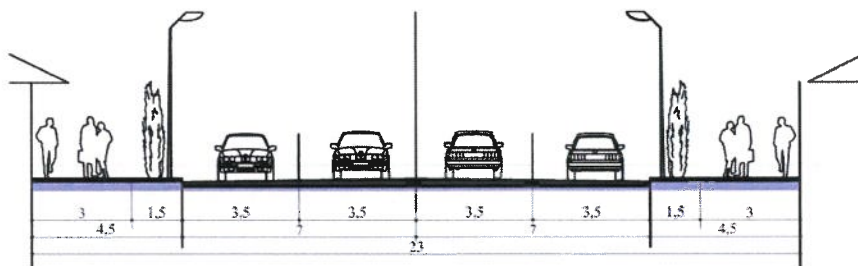
CUT volumetric = 8,5

Profilele circulațiilor propuse prin acest PUZ:

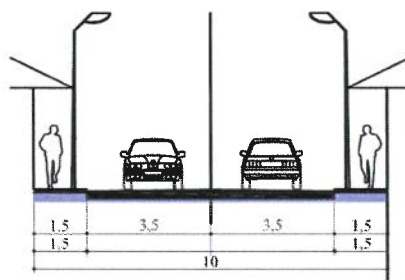
Pe latura vestică:



Pe latura sudică



**PROFIL TRANSVERSAL OCOLITOARE INELARA - SCARA 1:200
(SECTIUNEA 2-2)**



**PROFIL TRANSVERSAL DRUM NORD
(SECTIUNEA 3-3)**

3.2. Valorificarea cadrului natural

Se vor prevedea spații verzi (min. 20% din suprafața terenului) și se urmărește integrarea propunerii în dezvoltarea zonei.

Pentru păstrarea integrității peisajului și a cadrului natural se vor lua măsuri de protecție, plantând vegetație de protecție și păstrând caracterul zonei.

3.3. Modernizarea circulației

Se are în vedere propunerea unor profile care să corespundă normelor și normativelor în vigoare, crearea unor accese auto și pietonale, pentru a permite accesul vehiculelor mari precum și a autospecialelor de pompieri, la nevoie.

Pentru zona analizată se propune:

- realizarea locurilor de parcare în interiorul parcelei, care să deservească atât fluxul de producție și depozitare cât și pentru angajați;
- realizarea și amenajarea circulației pietonale și ocazional-carosabile în cadrul incintei studiate
- profilele transversale se prezintă în planșa U.03 – “Plan situație propusă – reglementări urbanistice”.

3.4. Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indicatori urbanistici

Se propun urmatoarele functiuni:

- Zona functionala de productie si depozitare
- Zona pentru circulații carosabile si pietonale de incinta si parcaje;
- Zona spatii verzi amenajate si de protectie;

Principalele functiuni propuse sunt cea de productie si depozitare iar funcțiunea secundara este cea de birouri.

Se vor respecta conditiile impuse de Regulamentul local de urbanism, aferent Planului Urbanistic Zonal.

Bilant teritorial:

Nr. Crt.	BILANT TERITORIAL PROPUȘ				
	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUȘ	
		Suprafata (mp)	Procent (%)	Suprafata (mp)	Procent (%)
1	SUPRAFATA TEREN CONF. MASURATORI	125.828	100	125.828	100
2	Suprafata construabila (edificabil)	-	-	75.496,8	60
3	P.O.T.	-	-	60	
4	C.U.T. volumetric	-	-	8,5	
5	Suprafata circulatii carosabile si pietonale	-	-	25.165,6	20
6	Suprafata spatii verzi	-	-	25.165,6	20
7	Regim de inaltime	-	-	P-P înalt – P+4E (H max=20,00 m)	

Descrierea solutiei propuse:

Se dorește realizarea unei zone industrial si de depozitare, cu un regim de înălțime P - P înalt, P+4E pentru zonele de birouri (max. 20,00 m) împreună cu echipamentele tehnico-edilitare aferente.

Functiunile propuse:

- Instituții, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector și de cartier;
- Lăcașuri de cult;

- Sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- Servicii financiar-bancare;
- Asistență medicală firmizată privat – cabinet medicale;
- Servicii sociale, colective și personale;
- Sedii ale unor organizații politice, profesionale, etc.;
- Comerț cu amănuntul, minimarket-uri, supermarket-uri în construcții independente sau la parterul construcțiilor;
- Showroom-uri;
- Depozitare
- Producție nepoluantă;
- Hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- Restaurante, baruri, cofetării, cafenele, etc.;
- Sport și recreere în spații acoperite;
- Parcaje la sol și multietajate;
- Spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- Spații plantate – scuaruri, grădină de cartier;
- Locuințe de service, locuințe colective.

Având în vedere datele de temă expuse se propune următoarea soluție de implementare a construcțiilor în cadrul unui edificabil stabilit prin niște retrageri de la aliniament și față de limitele laterale și posterioare ale terenului studiat.

Astfel retragerile limitei edificabile sunt:

- retragerea fata de aliniamente se vor stabili in cadrul comiseie tehnice de circulatii a Municipiului Brasov.
- retragerea fata de linia CF, aflata in vecinatatea estica a terenul se va stabili prin avizul SNCFR.

Distanța clădirilor în interiorul parcelei va fi de min. ½ din înalțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de 3,00 m.

Înălțimea maximă reglementată prin noua documentație P.U.Z. va fi de maxim 20,00 m, regim maxim de înalțime P – P înalt, respective P+4E pentru zonele de birouri.

Din punct de vedere al circulațiilor, se prevad circulații de incinta preoictate conform normativelor in vigoare.

Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului propuse prin prezenta documentatie de urbanism sunt:

POT maxim = 60%;

CUT volumetric maxim = 8.5;

RHmax / H max = P-P înalt – P+4E/ 20,00 m;

Procent de spațiu verde = min. 20%

3.5. Dezvoltarea echiparii edilitare

3.5.1. Alimentarea cu apă rece și canalizare:

Alimentare cu apă se va face din rețeaua locala

- Evacuare ape uzate menajere si pluviale – in retea locala
- 3.5.2. Alimentarea cu gaze naturale:
Se vor racorda la retea locala.
- 3.5.3. Alimentarea cu energie electrice
Obiectivele se vor racorda la rețeaua electrică existentă în zonă.
- 3.5.4. Racord telefonic
Obiectivele se vor racorda la rețeaua existentă în zonă.
- 3.5.5. Alimentarea cu căldură și apă caldă
Se vor asigura in sistem propriu, fie prin centrale termice, fie prin VRV-VRF.

3.6. Protectia mediului

Proiectarea constructiilor va tine cont de conditiile impuse de studiul geotehnic si se vor stabili conditiile geotehnice de fundare pentru constructiile propuse.
Concluziile si recomandările studiului geotehnic vor genera solutii pentru determinarea adâncimii de fundare în functie de presiune conventionala si de ceilalti coeficienti rezultati din buletinele anexate studiului.

Prin proiectul de organizare de santier se vor evidentia platformele destinate depozitarii materialelor si utilajelor în timpul constructiei.

Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversari etc.);

- nu este cazul

Prevenirea riscurilor naturale;

- conform studiu geotehnic, adancimea de fundare va fi stabilita de proiectant in functie de caracteristicile constructive ale obiectivului,

Depozitarea controlata a deseurilor;

- igiena evacuării deseurilor implică asigurarea unor sisteme si platforme corespunzătoare de colectare, depozitare și evacuare, eliminând riscul de poluare a aerului, apei și a solului;

Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi etc.

- nu este cazul;

Organizarea sistemelor de spatii verzi;

- se va recomanda plantarea vegetatie de tip medie si inalta cu rol de protectie

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate;

- nu este cazul

Refacerea peisagistica si reabilitare urbana;

- lucrările propuse nu afectează în nici un fel echilibrul ecologic, nu dăunează sănătății, liniștii sau stării de confort a oamenilor prin modificarea factorilor naturali;

- asigurarea evitării poluării aerului exterior se realizează prin respectarea prevederilor STAS 10576 care stabilește concentrațiile maxime admise pentru potențialii poluanți emiși în atmosferă;

- refacerea mediului după perioada afectată șantierului se asigură prin refacerea stratului vegetal;

Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore;

- se vor respecta limitele de retragere, protecție, interdicție definitivă de construire prezentate în planșa U.03 – „Plan situație propusă – reglementări urbanistice”.

3.7. Obiective de utilitate publică

a) Tipul de proprietate

Zona studiată ce face obiectul prezentei documentații se află în întregime în proprietate privată

b) Circulația terenurilor

Zona studiată urmează să fie afectată de noi circulații propuse, suprafața de teren ce urmează să fie stabilită în cadrul comisiei de circulații a Municipiului Brașov.

c) Consecințe economice și sociale

Implementarea proiectului vizează crearea de noi locuri de muncă și va aduce contribuții către bugetul local sub formă de taxe și impozite

3.8. Categoriile de costuri

- a) În procesul de implementare a proiectului, în limitele cadastrale aflate în proprietate privată se vor utiliza fonduri private ale investitorului
- b) În ce privește realizarea circulațiilor propuse, pentru suprafețele de teren ce nu se află în proprietatea privată a beneficiarului, se vor utiliza fonduri publice prin autoritatea Primăriei Municipiului Brașov

Intocmit,
Urb. Diaconu Alina



