

VOLUMUL I

MEMORIU DE PREZENTARE PENTRU P.U.Z. – Plan Urbanistic Zonal – 165/ 2023

I. PREZENTAREA INVESTITIEI

1. Date de recunoastere a investitiei

Denumirea obiectivului	ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL – P.U.Z., CONFORM LEGII nr. 350/2001 ACTUALIZATA CONSTRUIRE IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE P+4E+2R SI CRESTERE REGIM DE INALTIME IMOBIL EXISTENT P+4E+1R (CF 147122-C1)
Beneficiar	FIX IMPORT EXPORT SRL
Amplasament	str. Carpatilor nr. 14, mun. Brasov, jud. Brasov, Romania
Proiectant general	S.C. ARHIMAR S.R.L. Str. Calarasilor, nr. 1, Pavilionul H Tel: 0724 655 664
Numar proiect	165/ 2023
Faza de proiectare	PUZ

2. Obiectivul P.U.Z.

Pe terenurile reglementate se propune definirea condițiilor de construibilitate pentru: Construire imobil de locuințe colective P+4E+2R (CF 149682). De asemenea se propune creșterea regimului de înălțime al imobilului existent identificat prin CF 174122-C1 – la P+4E+1R, în scopul schimbării destinației nivelului tehnic în spațiu de locuit.

Pentru a realiza o propunere urbanistică coerentă a zonei studiate în corelare cu contextul urban construit al zonei studiate, zona reglementată include și terenurile identificate prin **CF 149683, CF 149684 și CF 136380**, conform cartilor funciare anexate.

Regulamentul local de urbanism reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării planurilor urbanistice.

El explică și detaliază sub forma unor prescripții și recomandări Planul Urbanistic Zonal în vederea urmăririi și aplicării acestuia.

CADRU NORMATIV DE DEZVOLTARE A LOCALITĂȚII, PENTRU ZONA STUDIATĂ:

Legea nr. 50/1991, Ordinul M.L.P.A.T. nr 91/1991 și Legea nr. 350/2001 (modificată și completată) constituie cadru legislativ pentru inițierea și elaborarea documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, în baza cărora se pot autoriza construcții în zona propusă pentru acest P.U.Z., după obținerea Avizului de Oportunitate.

Prezenta documentație are ca scop prezentarea unor propuneri de reglementări integrate care să orienteze dezvoltarea urbanistică coerentă și unitară a parcelelor studiate în strictă corelație cu caile de circulație adiacente (realizarea conexiunilor rutiere, dimensionarea spațiilor verzi necesare, prevederea de locuri de parcare, etc).

3. SURSE DE DOCUMENTARE

În cadrul studiului au fost evaluate toate documentațiile de urbanism valabile în perimetrul de studiu.

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

- Planul Urbanistic General al Municipiului (P.U.G.); aprobat prin HCL nr. 144/07.03.2011, prelungit cu HCL nr. 117/2021, valabil până în data de 31.12.2025.
- Planuri Urbanistice de Detaliu (P.U.D.): aprobat prin HCL nr. 480/31.10.2016, expirat în anul 2018.
- Aviz de Oportunitate: nr. 3/ 2024;
- Extrase CF

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ:

- Actualizare topografică a imobilelor și a zonei studiate;
- Studiu de inserție a propunerii în țesutul/contextul urban;
- Studiu de însorire;
- Studiu privind zonificarea funcțională și reglementările urbanistice existente.

Legislația aplicabilă:

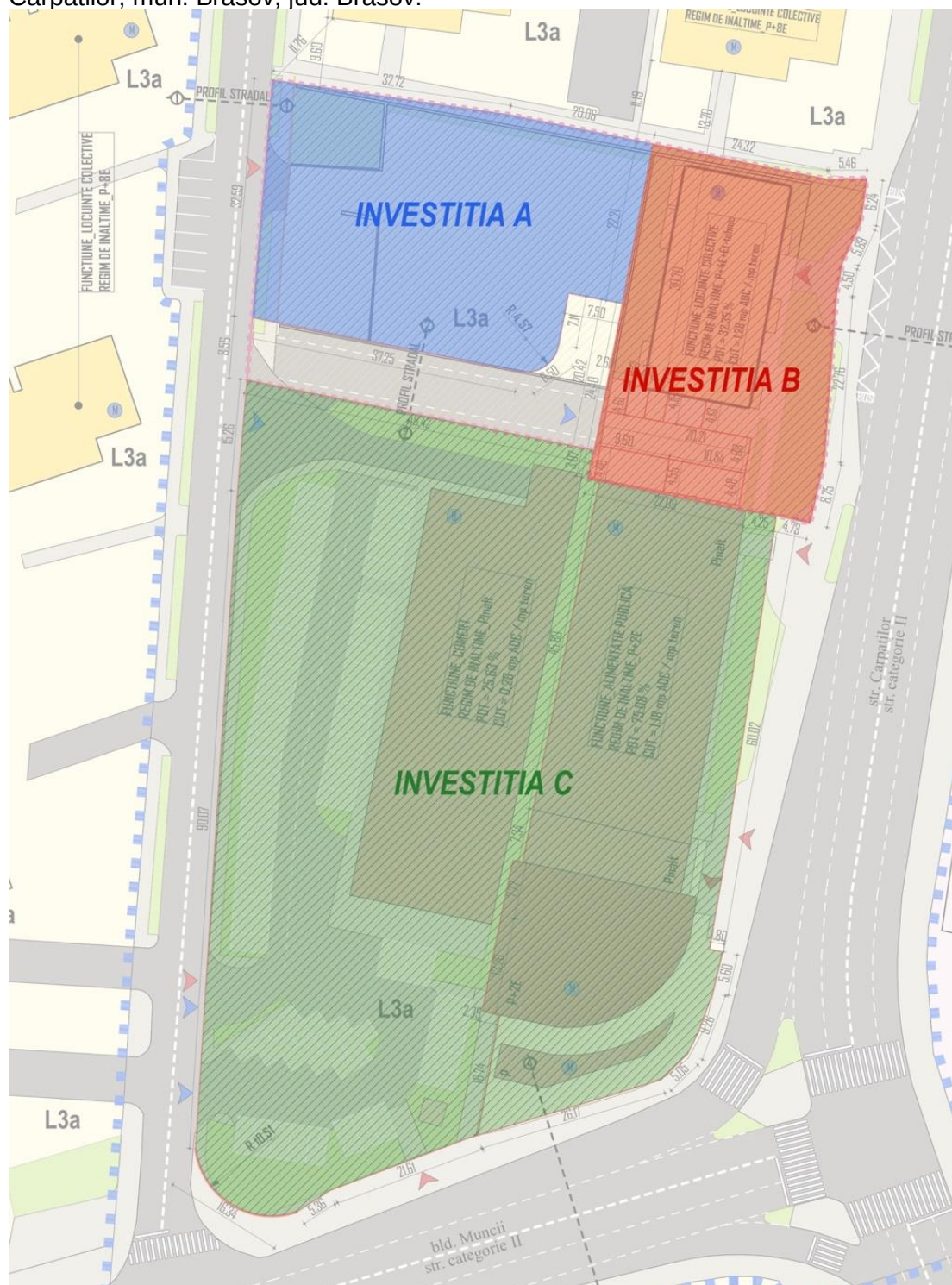
- Codul civil;

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 18/1991, a fondului funciar, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică ;
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului imobiliar și publicității imobiliare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanță de Urgență nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 82/1998 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea nr. 107/1996 a apelor;
- Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică;
- Ordinul nr. 2701/2010 privind metodologia de implicare a publicului în procesul de elaborare sau revizuire a documentațiilor de urbanism și de amenajarea teritoriului;
- H.C.L. al Municipiului Brașov nr. 321/2011 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism din Municipiul Brașov.
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal - Indicativ GM - 010 - 2000.

II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

EVOLUTIA ZONEI

Terenurile care au generat PUZ sunt situate în intravilanul municipiului Brașov, pe str. Carpaților, mun. Brașov, jud. Brașov.



Pe terenurile reglementate se afla complexul comercial alcatuit din Centrul Agroalimentar si industrial Decebal si Cramele lui Decebal. In anul 2010 fost demolat Centrul Agroalimentar iar pe terenul aferent a fost construit actualul supermarket Penny. In anul 2015 a fost demolat Corpul C al complexului Comercial Cramele lui Decebal iar in anul 2017 a fost construit imobilul de locuire colectiva aferent Investitiei B, proiect întocmit în baza documentației P.U.D. aprobata prin H.C.L. 480 din 31.10.2016.

In prezent functiunea predominanta in zona este aceea de locuire colectiva, cu functiuni complementare pentru servicii si comert (Supermarket Penny, Complex comercial Cramele lui Decebal), asigurandu-se mixtitatea functionala a zonei.

Zona se afla in continua dezvoltare prin multiple proiecte rezidentiale dezvoltate sau in curs de dezvoltare (ex: Cosmopolit Zenit – P+ 10).

In prezent, aceasta zona esta caracterizata de o atractivitate mare, datorata cadrului natural unic aflat in proximitate, reprezentat de Dealul Melcilor.

.INCADRAREA IN LOCALITATE:

Terenul care a generat PUZ se afla pe str. Capatilor nr. 14, Mun. Brasov, iar vecinatatile zonei reglementate sunt:

- La Nord: teren neintabulat – functiune – locuinte colective P+8;
- La Sud: domeniu public: Bulevardul Muncii – CF 154520;
- La Est: domeniu public: Str. Carpatilor – CF 148171;
- La Vest: domeniu public: Str. Muresului – CF 178802;

Regim juridic

Loturile de teren care au generat acest P.U.Z. sunt amplasate in intravilanul Municipiului Brasov, conform documentatiei cadastrale si sunt proprietati identificate prin plan topografic cu urmatoarele nr. C.F.:

- Parcela 1 - identificata prin C.F. 149682 - S = 1.624,00 mp;
- Parcela 2 - identificata prin C.F. 176642 - S = 98,00 mp;
- Parcela 3 - identificata prin C.F. 176643 - S = 12,00 mp;
- Parcela 4 - identificata prin C.F. 176127 - S = 47,00 mp;
- Parcela 5 - identificata prin C.F. 176621 - S = 11,00 mp;
- Parcela 6 - identificata prin C.F. 176622 - S = 11,00 mp;
- Parcela 7 - identificata prin C.F. 174122 - S = 1.151,00 mp;
- Parcela 8 - identificata prin C.F. 176126 - S = 44,00 mp;

Suprafata totala parcele care au generat PUZ _____ 2.998,00 mp

Tabelul cu terenurile studiate se regasesc in plansa: Situatie existenta.
Inscrierile privitoare la sarcini sunt mentionate in fiecare CF in parte din actuala documentatie.

Regim economic

Constructii si terenuri de 2.998 mp, cat. Curti constructii, conform CF anexate.
Destinatia conform PUG – **L3a** - subzona locuintelor colective medii cu P+3 – P+4 niveluri, formand ansambluri preponderent rezidentiale aflate in afara zonei protejate, si partial – circulatii.

Regim tehnic aferent L3a

POT = 30%;

CUT = 0.9 pentru P+2, 1,2 pentru P+3, 1,5 pentru P+4;

Regim de inaltime – P + 2-4;

.ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL:

Elemente ale cadrului natural ce pot intervenii in modul de organizare urbanistica: relieful, reseaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale:

- Relief : terenul studiat se afla in vecinatatea Dealului Melcilor, dar fara interferente asupra acestuia sau a circulatiilor aferente;
- Geologie: Amplasamentul studiat se incadreaza in unitatea morfostructurala cunoscuta in literatura de specialitate sub numele de Depresiunea Brasovului. Cercetarile geologice si geotehnice efectuate in zona au stabilit ca aici nu se gasesc goluri carstice, hurube, zacaminte de saruri solubile, carbuni, hidrocarburi si formatiuni litologice cu efecte negative asupra constructiilor (mal,turba).
- Clima : Clima județului este temperat-continentală, mai precis caracterizată de nota de tranziție între clima temperată de tip oceanic și cea temperată de tip continental; mai umedă și răcoroasă în zonele montane, cu precipitații relativ reduse și temperaturi ușor scăzute în zonele mai joase.
- Adancimea de inghet : Potrivit STAS 6054/77, in zona la care ne referim adancimea de inghet masoara 1,00 m raportata de la cota terenului amenajat exterior.
- Rețeaua hidrografică: Perimetrul studiat nu este afectat de artere hidrografice, apele pluviale nu batesc, iar panza de apa freatica nu s-a intalnit in forajele executate.
- Seismicitate: Conform "Cod de proiectare seismica –Partea –I- Prevederi pentru cladiri", indicativ P100-1/2013, pentru perimetrul cercetat se va lua in considerare : acceleratia terenului $a_g=0,20g$ si perioada de control (colt) $T_c=0,7$ s.

.CAI DE COMUNICATIE – ACCESURI:

Din punct de vedere al modului de acces, zona studiata propusa este delimitata de urmatoarele strazi:

- La Sud: bld. Muncii nr. cad. 154520 – str. de categoria II;
- La Est: str. Carpatilor nr. cad. 148171 - str. de categoria II;
- La Vest: str. Muresului nr. cad. 178802 - str. de categoria IV;

Bulevardul Muncii este o strada de categoria II, cu 4 benzi de circulatie, cate doua pe fiecare sens, cu trotuar pe fiecare parte, avand profil de 23 m latime.

Strada Carpatilor este o strada de categoria II, cu 4 benzi de circulatie, cate doua pe fiecare sens, cu trotuar pe fiecare parte si cu spatiu verde, avand profil de 25,70 m latime.

Strada Muresului este o strada de categoria IV, cu 2 benzi de circulatie, cate unam pe fiecare sens, cu trotuar pe fiecare parte si cu spatiu verde, avand profil de 13,50 m latime.

INVESTITIA A:

Accesul auto si pietonal se realizeaza din str. Muresului.

INVESTITIA B:

Accesul pietonal se realizeaza din str. Carpatilor.

Accesul auto se realizeaza prin terenul identificat prin CF 149683, prin dreptul de servitute de trecere cu piciorul si auto.

INVESTITIA C:

Accesul pietonal se realizeaza din str. Muresului, Carpatilor si Bulevardul Muncii.

Accesul auto se realizeaza din str. Muresului.

Transportul public in zona:

Pe lungimea estica a terenurilor reglementate este amplasata o statie de autobuz – pe str. Carpatilor.

Pe lungimea sudica a terenurilor reglementate este amplasata o statie de autobuz – pe Bulevardul Muncii.

Liniile RATBV cu statie la amplasament: 3, 31, 32, 10.

Dezvoltarea propusa prin PUZ nu impune crearea unor retele rutiere noi pentru asigurarea circulatiei auto pe terenul studiat.

.OCUPAREA TERENURILOR _ SITUATIE EXISTENTA:

Principalele domenii de activitate in care s-au realizat investitii in zona studiata sunt: locuinte colective, comert, servicii.

Zonificarea functionala actuala a zonei studiate cuprinde:

- **subzona L3a** - subzona locuințelor colective medii cu P+2 – P+4 niveluri formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate;
- circulatii auto si pietonale.

Imobilului existent pe terenul identificat prin nr. cad. 174122 (Investitia B) a fost construit in baza Autorizatiei de Construire nr. 948, emisă de Primăria mun. Braşov în data de 06.12.2017, obținută în baza Certificatului de Urbanism nr. 354 / 08.02.2016, proiect întocmit în baza documentației P.U.D. aprobată prin H.C.L. 480 din 31.10.2016.

Pe terenurile aferente investitiei C se afla functiuni comerciale si de alimentatie publica, reprezentate de supermarketul Penny si Restaurantul Cramele lui Decebal.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit:

În prezent, pe terenul studiat există construcții și se poate constata că în zona studiată există fond construit în zona de vecinătate. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit este de aproximativ 30-40%.

Aspecte calitative ale fondului construit:

În zona de vecinătate sunt edificate construcții durabile și semidurabile într-o stare satisfăcătoare.

Asigurarea cu servicii a zonei studiate în corelare cu zonele vecine:

Zonele vecine sunt dominate de funcțiunea de locuire. Terenurile reglementate au în prezent, în mare parte, funcțiunea de comerț și alimentație publică: market Penny și restaurant Cramele lui Decebal.

Asigurarea cu spații verzi:

În prezent, terenurile aferente Investiției A și C prezintă un procent mic de spații verzi.

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine:

Nu este cazul.

Principalele disfuncționalități:

Vecinătate_Regim de înălțime : Actual, terenurile reglementate prin prezentul P.U.Z. se află în sub-zona funcțională L3a care permite un regim de înălțime de până la P+4E. Cu toate acestea clădirile locuințelor colective vecine au un regim de înălțime minim de P+8E.

Teren pentru cedare : În situația actuală în cadrul limitelor imobilul identificat prin CF 149682 s-au amenajat alei de circulație cu caracter public, pe laturile vest și nord ale terenului. Această porțiune de teren, în suprafața de 151,95 mp se propune a se ceda domeniului public, în scopul desfășurării în condiții adecvate a circulației pietonilor.

Front stradal incoerent : În situația actuală intersecția dintre str. Carpaților și Bd-ul Muncii nu prezintă fronturi închise, coerente din punct de vedere urbanistic, datorită modului de amplasare pe teren și configurația volumetrică a imobilelor existente pe terenurile identificate prin C.F. nr. 136380 și C.F. nr. 149684.

Terenul identificat prin CF 149683 este în prezent folosit ca drum de acces pentru terenurile care au generat PUZ, dar el are categoria de "curți construcții".

.ECHIPAREA EDILITARĂ:

În zona sunt prezente toate rețelele tehnico-edilitare conform planșei de Rețele Edilitare:

- Apa-canal;
- Gaz;
- Energie electrică

- Retele de telefonie;

Terenul studiat nu este traversat de trasee edilitare. Retelele de utilitati necesare functionarii se afla in imediata vecinatate, iar cheltuielile de extindere a retelelor de utilitati vor fi asigurate de catre beneficiar.

.PROBLEME DE MEDIU:

Zona studiata nu prezinta surse de poluare pentru mediul inconjurator.

Amplasamentul se afla in vecinatatea Dealului Melcilor. Acesta ofera relatia intre cadrul natural si cadrul construit.

Zona nu este afectata de alunecari de teren.

Toate constructiile ce se vor realiza ulterior vor fi obligate sa respecte toate normele specifice in vigoare pentru a asigura protectia mediului.

Amplasamentul nu se afla in zona protejata sau in proximitatea unor valori de patrimoniu care sa necesite protectie.

.OPTIUNI ALE POPULATIEI:

Intocmirea documentatiei PUZ este oportuna, tinand cont de necesitatea actuala privind creare a unui cadru de dezvoltare coerent pentru obiectivele viitoare.

Primaria considera oportuna dezvoltarea propusa prin emiterea Avizului de Oportunitate nr. 3/ 2024.

Elaboratorul considera oportuna completarea fondului construit – momentan platforma betonata nefolosita - pe parcela actual libera de constructii, cat si modificarea siluetei urbane in cadrul intersectiei dintre str. Carpatilor si Bd-ul Muncii prin intregirea fronturilor si coerenta urbana a intersectiei.

In conformitate cu Ordinul nr 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea PUZ si Regulamentul local de implicare a publicului in elaborarea documentatiei PUZ, aprobat cu HCL nr 321/2011, investitia a fost prezentata publicului prin afisarea panoului de consultare a publicului la Avizierul Primariei Brasov si pe amplasament.

III. SITUATIA PROPUA

.CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE:

In faza preliminara realizarii PUZ-ului si a Studiului de Oportunitate au fost realizate studii de fundamentare (actualizare topografică a imobilelor si a zonei studiate, studiu de inserție a propunerii în țesutul/contextul urban, studiu de insorire, studiu privind zonificarea functionala

si reglementarilor urbanistice existente, studiu privind organizarea circulatiei) ale caror concluzii au conditionat organizarea urbanistica ulterioara a proiectului.

In abordarea sistematica a analizei teritoriului, in scopul valorificarii potentialului terenurilor studiate, s-au avut in vedere :

- Pozitia in teritoriu si fata de oras si imprejurimi;
- Raportul cu sistemele de circulatie majore ale orasului;
- Necesitatile functionale ale zonei;
- Definirea masurilor de corectare ale zonei, pentru realizarea noilor solutii de urbanism propuse, odata cu mentinerea elementelor favorizante;
- Asigurarea unor conditii superioare de viata si de standard functional superior, atat pentru viitorii locuitori ai acestei zone cat si pentru locuitorii actuali ai zonei.

Din analiza tesutului existent au reiesit urmatoarele concluzii:

- Procentul de ocupare al terenurilor din zona este cuprins intre 30 %-40%;
- Coeficientul de utilizare al terenurilor din zona variaza intre 1,5 – 2,47 mp ADC / mp teren, ajungandu-se la valori reglementate chiar si de 4,95 mp ADC / mp teren;
- Regimul de inaltime al imobilelor invecinate variaza de la P+4E+M pana la P+12E, preponderent fiind P+8E.

.PREVEDERI ALE PUG:

Conform P.U.G. Brasov, zona studiata apartine zonei functionale L3a - subzona locuintelor colective medii cu P+2 – P+4 niveluri formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate;

POT MAXIM PERMIS

- POT maxim P+2-4E = 30%
- POT maxim pentru enclave de lotizări existente menținute = 40%

CUT MAXIM PERMIS

- CUT maxim P + 2E = 0,9
- CUT maxim P + 3E = 1,2
- CUT maxim P + 4E = 1,5
- CUT maxim pentru enclave de lotizări existente menținute = 1,2

REGIM DE INALTIME PERMIS= P+2-4E.

NOTA: In conformitate cu Articolul 10 aferent PUG Brasov, regimul de inaltime maxim admis este P+2E-4E, fiind permisa depasirea acestei inaltime in baza unui PUZ aprobat cu urmatoarele conditionari:

- *în cazul în care înălțimea depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament la o distanță egală cu diferența dintre acestea, dar nu mai puțin de 4,00 metri;*
- *se admite depășirea cu maxim două niveluri numai cu condiția ca acestea să fie retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,00 m și a tangentei la acesta, la 45 grade.*

.VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL:

Amplasamentul se afla in imediata vecinatate a Dealului Melcilor. Atat regimul de inaltime cat si gabaritele volumelor propuse in Mobilarea urbana, respecta tipologia zonei, pentru a se crea directii de perspectiva catre cadrul natural. Pentru experienta pietonului, se acorda o atentie deosebita amenajarii spatiilor verzi plantate cat si a spatiilor plantate de protectie.

.MODERNIZAREA CIRCULATIEI:

Nu sunt necesare cai noi de comunicatie rutiera.

Parcarea este asigurata la sol sau in subteran, urmand legislatia in vigoare pentru fiecare functiune in parte.

Pentru intregirea juridica a profilului existent pe str. Muresului, parcela identificata prin CF 149682 cedeaza o parte de teren catre domeniul public, asigurand trotuarul si spatiul verde aferent profilului existent, acestea fiind realizate acum(la momentul elaborarii PUZ-ului) pe domeniu privat.

Pentru terenul identificat prin CF 149683 se impune schimbarea categoriei de folosinta din "curti constructii" in "drum", fiind folosit ca drum in prezent. Profilul acestuia se modernizeaza conform plansei de Mobilare Urbana, cu pastrarea gabaritului existent.

.ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI , BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI:

Zona studiata cuprinde parcele cu suprafata totala de aproximativ 23.810,00 mp. Terenurile reglementate in suprafata totala de 9.799,00 mp, din care 2.998,00 mp reprezinta terenurile care au generat PUZ-ul, constituie domeniu privat al persoanelor fizice si juridice si se afla in intravilan, conform extraselor CF anexate.

Din punct de vedere urbanistic, prin P.U.Z se propune dezvoltarea zonei, in vederea valorificarii potentialului de dezvoltare urbana.

Pe terenurile reglementate se propun urmatoarele interventii:

Investitia A _____

- CF 149682

Construire imobil locuire colectiva cu regim de inaltime P+4E+2R cu urmatoarele functiuni:

- Parter: spatii tehnice, parcare, locuire si spatii comerciale;
- Etaj1-6: locuire;

Imobilul este incadrat in **zona ZL1** : subzona locuințelor colective medii cu P+4E + 2R niveluri formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate, propusa prin prezenta documentatie;

Investitia B _____

- C.F. 176642 = 98.00 mp;
- C.F. 176643 = 12.00 mp;
- C.F. 176127 = 47.00 mp;

- C.F. 176621 = 11.00 mp;
- C.F. 176622 = 11.00 mp;
- C.F. 174122 = 1 151.00 mp;
- C.F. 176126 = 44.00 mp.

Aceste terenuri au facut anterior parte dintr-un intreg, pe care a fost realizat un imobil de locuire colectiva cu regimul de inaltime P+4E+Etehnice in baza Autorizatiei de Construire nr. 948, emisă de Primăria mun. Braşov în data de 06.12.2017, obținută în baza Certificatului de Urbanism nr. 354 / 08.02.2016, proiect întocmit în baza documentației P.U.D. aprobata prin H.C.L. 480 din 31.10.2016.

Documentatia de fata reglementeaza schimbarea functiunii ultimului nivel al imobilului existent – din etaj tehnic in locuire.

Acest lucru are impact asupra CUT existent care se mareste de la 1,5 la 1,6.

Imobilul este incadrat in **zona ZL2**: subzona locuințelor colective medii cu P+4E + 1R niveluri formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate, propusa prin prezenta documentatie;

Investitia C

- C.F. 149684 = 4.542,00 mp;
- C.F. 136380 = 2.259,00;

Documentatia de fata stabileste conditiile de construibilitate pentru imobile cu functiune mixta: rezidential, birouri, comert si servicii P+8E, cu urmatoarele functiuni:

- Parter: spatii tehnice, spatii comerciale, birouri si servicii;
- Etaj: 1-3
- Etaj 1-8: rezidential, birouri si servicii.

Terenurile sunt incadrate in **zonei ZM**: subzona mixta situata in afara zonei protejate, cu cladiri cu regim de inaltime variat (max P+8E) – dedicata functiunilor mixte: servicii, birouri, comert si locuire, propusa prin prezenta documentatie;

Zonificarea terenului studiat s-a facut dupa urmatoarele criterii:

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

BILANT TERITORIAL PROPUȘ – ZONA STUDIATA	
SUPRAF. ZONA STUDIATA	23.810 mp
<i>SUPRAF. TERENURI REGLEMENTATE</i>	<i>10.175 mp</i>
<i>SUPRAF. TERENURI CARE AU GENERAT PUZ</i>	<i>2.998 mp</i>
SUPRAF. TERENURI CU DESTINATIE L3a	2.751 mp
SUPRAFATA PROPUSA CU DESTINATIE ZL1 (Investitia A)	1.472,05 mp
SUPRAFATA PROPUSA CU DESTINATIE ZL (Investitia B)	1.374 mp
SUPRAFATA PROPUSA CU DESTINATIE ZM (Investitia C)	6.801 mp
SUPRAFATA CIRCULATII	11.260 mp
SUPRAFATA ZONA CEDATA DOMENIULUI PUBLIC	151,95 mp

.INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI:

ZL1: subzona locuințelor colective medii cu P+4E+2ERetras niveluri formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate (Investitia A):

	EXISTENT - PUG	PROPUȘ
POT (%)	- POT maxim P+2-4E = 30% - POT maxim pentru enclave de lotizări existente menținute = 40%	30% cu posibilitatea de extindere a parterului și subsolului până la 40%
CUT(mp ADC/ mp teren)	- CUT maxim P + 2E = 0,9 - CUT maxim P + 3E = 1,2 - CUT maxim P + 4E = 1,5 - CUT maxim pentru enclave de lotizări existente menținute = 1,2	1,80 (1,5 adc/mp teren + 20% față de CUT max. propus în P.U.G. BRASOV)
REGIM DE ÎNĂLȚIME	P+2-4E	P+4+2R

ZL2: subzona locuințelor colective medii cu P+4E+1E retras niveluri formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate (**Investitia B**):

	EXISTENT - PUG	PROPUȘ
POT (%)	- POT maxim P+2-4E = 30% - POT maxim pentru enclave de lotizări existente menținute = 40%	32,35% - nu se modifica fata de situatia existenta
CUT (mp ADC/ mp teren)	- CUT maxim P + 2E = 0,9 - CUT maxim P + 3E = 1,2 - CUT maxim P + 4E = 1,5 - CUT maxim pentru enclave de lotizări existente menținute = 1,2	1,60 (marire necesara pentru schimbarea functiunii ultimului nivel, din etaj tehnic in locuire)
REGIM DE INALTIME	P+2-4E	P+4+1R

ZM subzona mixta situata in afara zonei protejate, cu cladiri cu regim de inaltime variat (max P+8E) – dedicata functiunilor mixte: servicii, birouri, comert si locuire (**Investitia C**):

	EXISTENT - PUG	PROPUȘ
POT (%)	- POT maxim P+2-4E = 30% - POT maxim pentru enclave de lotizări existente menținute = 40%	40%
CUT (mp ADC/ mp teren)	- CUT maxim P + 2E = 0,9 - CUT maxim P + 3E = 1,2 - CUT maxim P + 4E = 1,5 - CUT maxim pentru enclave de lotizări existente menținute = 1,2	Servicii, birouri, comert - 2,40 ADC/mp TEREN, in conf. cu Legea 350 / 2001, Art. 32, alin. 8. Locuire colectiva – 1,80 ADC/mp TEREN, in conf. cu Legea 350 / 2001, Art. 32, alin. 7.
REGIM DE INALTIME	P+2-4E	P+8

Nota:

Modificarea valorii maxime permise a Coeficientului de Utilizare al Terenului respecta maximul permis prin legislatia in vigoare dupa cum urmeaza:

- In conformitate cu PUG al Municipiului Brasov, pentru subzona L3a CUT maxim permis este de 1,5 ADC / mp teren;
- Legea 350 / 2001, Art. 32, alin. 7 - Modificarea prin planuri urbanistice zonale de zone ale unei unități teritoriale de referință, stabilite prin reglementări aprobate prin Planul urbanistic general, poate fi finanțată de persoane juridice și/sau fizice. În această situație, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată. **Astfel, in cazul in care se propune functiunea de locuire colectiva, valoarea maxima a coeficientului CUT propus este de 1,8 ADC / mp teren.**
- Legea 350 / 2001, Art. 32, alin. 7 - Prevederile alin. (7) referitoare la coeficientul de utilizare a terenului nu se aplică pentru planurile urbanistice zonale destinate zonelor de interes economic, respectiv constituirii de parcuri industriale, parcuri tehnologice, supermagazine, hipermagazine, parcuri comerciale, zone de servicii și altele asemenea. **Astfel in cazul in care se propun strict functiunii de interes economic (servicii, birouri, comert) valoarea maxima a coeficientului CUT propus este de 2,4 ADC / mp teren.**
- **Indicii CUT propusi respecta prevederile Legii 350 / 2001, Art. 46, alin. 7, nedepasind pragul de 4 ADC / mp teren.**

Documentatia aferenta prezentului PUZ include 2 planse de mobilare urbana care exemplifica posibilitati de ocupare a terenului si a indicilor urbanistici aferenti, planse ce faciliteaza intelegerea posibilitatilor de dezvoltare urbana.

.DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE:

Alimentarea cu apa si canalizare : exista retea dezvoltata pe toate circulatiile aferente terenurilor reglementate: str. Carpatilor, str. Muresului, B-dul Muncii.

- Alimentarea cu apa potabila se poate face din reseaua de distributie HDPE 110 mm existenta pe str. Carpatilor si str. Muresului; presiune retea – 4 bari;
- Canalizarea – evacuarea apelor uzate menajere se poate realiza in reseaua de canalizare existenta pe str. Carpatilor si str. Muresului; camin prezent pe proprietate;
- Canalizare – evacuarea apelor pluviale se va realiza controlat, conform avizului de specialitate SGA

Alimentare cu electricitate: se va completa cu avizul

Racordarea la reseaua de distributie gaze se va face in regim de medie presiune in conformitate cu toate prescriptiile si conditionarile avizului aferent. Reteaua este dezvoltata pe toate circulatiile aferente terenurilor reglementate: Carpatilor, str. Muresului, B-dul Muncii.

Reteaua de telefonie este prezenta pe toate circulatiile aferente terenurilor reglementate. Exista echipamente de telecomunicatii amplasate pe terenul care a generat PUZ. Orice lucrari efectuate in zona instalatiilor se vor face sub asistenta tehnica a Orange.

.PROTECTIA MEDIULUI:

Vecinatatea cu Dealul Melcilor participa activ la un mediu favorabil pentru functiuni precum locuire / birouri /comert.

Masuri de interventie urbanistica:

La momentul autorizarii constructiilor in baza acestei documentatii de urbanism, proiectul va prevede:

- Spatii verzi integrate in proiect, cu plantare de arbori si vegetatie densa intre zona de dezvoltare si sursele potentiale de poluare (circulatii); cu proiectare de gradini urbane si spatii verzi comune pentru a imbunatati calitatea aerului si a reduce efectul de "insula de caldura urbana". Implementarea de acoperisuri verzi, fatade verzi pe cladiri - acestea contribuie la izolarea termica, filtrarea aerului si reducerea poluarii fonice.
- Dezvoltarea infrastructurii pentru biciclete – tinand cont ce Calea Verde a Brasovului, pentru incurajarea folosirii acestora si diminuarea poluarii;
- Statii de incarcare pentru vehicule electrice;
- Pentru protectia fonica: proiectele vor folosi materiale fonoabsorbante si instalarea de bariere acustice in zonele expuse traficului intens
- Pentru gestionarea eficienta a apei - sisteme de colectare si reutilizare a apei pluviale pentru irigarea spatiilor verzi sau spalarea trotuarelor; se va reduce pe cat posibil impermeabilizarea suprafetelor neconstruite si se vor predeve solutii de drenaj pentru prevenirea acumularii apei si a riscului de poluare a apelor subterane;
- Pentru manajementul deeurilor: sisteme de colectare selectiva pentru incurajarea reciclarii selective si reducerea cantitatii de deseuri menajere;
- Cladiri cu consum energetic redus – utilizare de materiale sustenabile si tehnologii care reduc consumul de energie (ferestre eficiente energetic, sisteme de iluminat cu LED, etc); sisteme de energie regenerabila – Nzeb.
- Limitarea emisiilor din constructii: se vor adopta tehnologii si practici de constructie care reduc emisiile de praf si particule fine, precum utilizarea echipamentelor moderne si a metodelor umede de control al prafului.
- Dezvoltarea de functiuni mixte – dezvoltari care sa includa atat rezidential cat si comercial sau servicii, pentru a reduce necesitatea de deplasare si a priji un stil de viata mai localizat.
- Densificarea urbana controlata – prezenta documentatie incurajeaza promovarea de solutii care sa densifice zonele urbane, contribuind astfel la reducerea extinderii suprafetelor ocupate si implicit, impactul asupra mediului.
-

.OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA:

Parcelele studiate sunt proprietati particulare si apartin persoanelor fizice sau juridice. Dupa executarea lor, caile de acces si retelele edilitare necesare vor trece in proprietatea statului. Executarea retelelor edilitare si a drumurilor in zona studiata se vor suporta de catre beneficiar, conform HCL 276/2018.

IV. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE:

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

Prezenta documentatie are ca scop folosirea si dezvoltarea terenurilor studiate la nivelul de dezvoltare urban din zona in care se afla.

Prin regulamentul propus se urmareste actualizarea functiunilor si a indicilor urbanistici permisi, astfel incat acestia sa oglindeasca nivelul de dezvoltare al zonei.

In aceasta documentatie :

- Este reglementat un teren liber din cadrul zonei L3a (max. P+4) – dar care este bordat de constructii P+8 _____ CF 149682.
- Este reglementata zona formata din 2 terenuri prezente in intersectia str, Carpatilor cu B-dul Muncii, cu actualizarea functiunilor si a indicilor urbanistici, in scopul de a uniformiza volumetric intersectia urbana. _____ CF 149684 si CF 136380.
- In dreptul circulatiilor, documentatia prezenta a prevazut actualizari minore doar pe strada Muresului; acestea constau in solutionarea juridica a unei portiuni private de teren - folosite ca domeniu public (CF 149682), si schimbarea categoriei de folosinta pentru terenul identificat prin CF 149683 – din “Curti constructii” in “drum”, el fiind folosit la momentul elaborarii documentatiei ca drum de acces.

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

Intocmit,
arh. . Vladislav Verenciuc

Sef de proiect,
arh. Claudiu Botea

