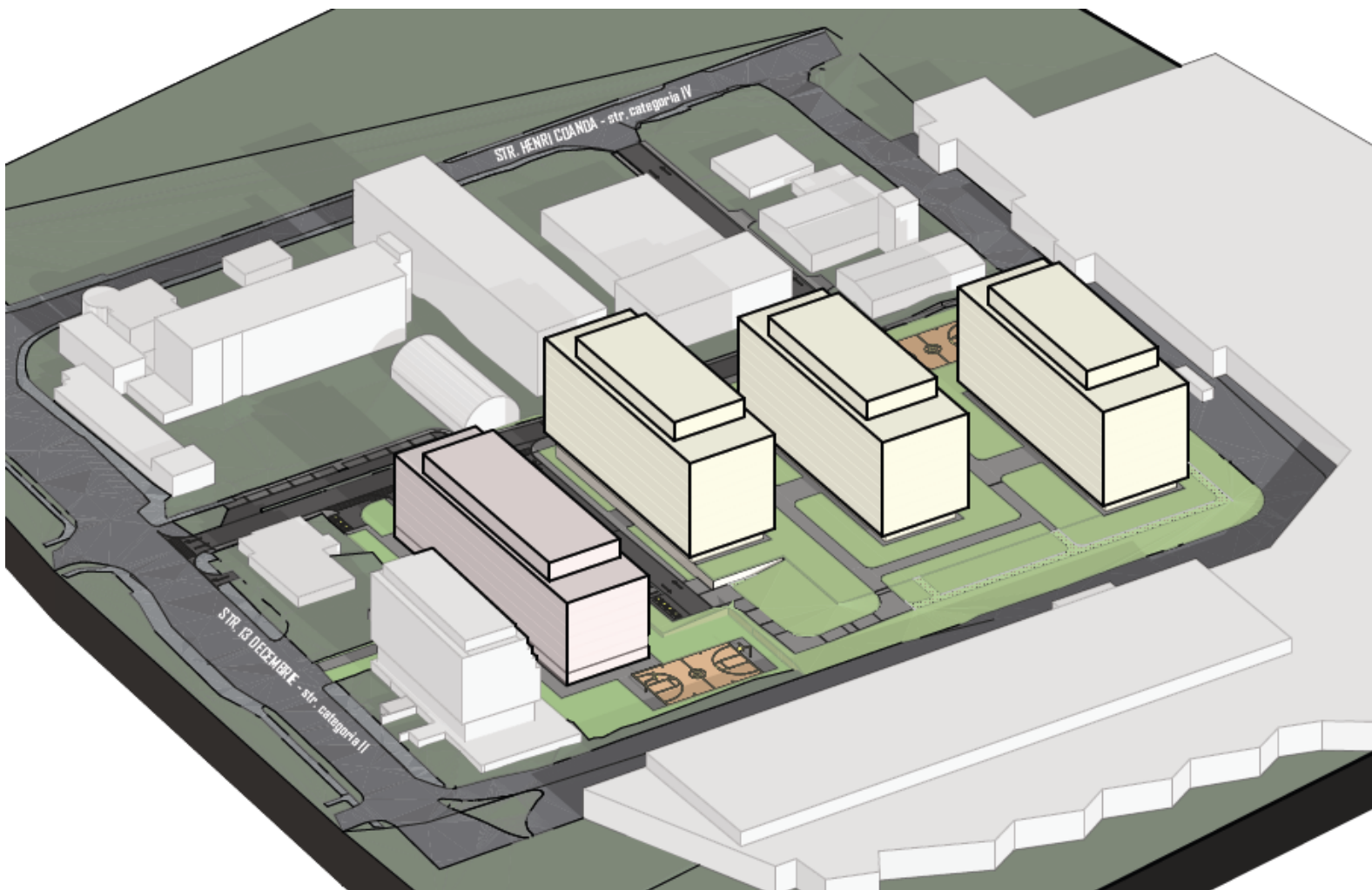




MEMORIU GENERAL PUZ - A.O.

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL pentru
Construire locuințe colective și funcțiuni complementare

Inițiator

PREMS-TECHNOLOGICAL PRODUCTS SA

Adresă investiție

Jud. Brașov, Mun. Brașov, Strada 13 Decembrie, nr. 94

CF 136437, 173429, 148175, 113111, 148173, 148157, 148174,
151882, 136436, 146749, 148163, 148162, 173595, 148139, 148176

CU 95 | 17.01.2025

CUPRINS

MEMORIU GENERAL PUZ – Faza A.O.	4
Capitolul I. Introducere	4
1.1. Date de recunoaștere a investiției	4
Capacități proiectate	5
1.2. Obiectul documentației PUZ	5
Consecințe economico sociale	6
1.3. Surse documentare	6
Lista studiilor și documentațiilor elaborate anterior P.U.Z.	6
Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.	6
Proiectele de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea zonei	6
Capitolul II. Stadiul actual al dezvoltării	7
2.1. Evoluția zonei	7
2.2. Încadrare în teritoriu	7
Poziționarea zonei fata de intravilanul localității	7
Vecinătăți	7
Date geomorfologice și litologice	7
Riscuri naturale	7
Date din studiul geotehnic	7
Se vor completa după finalizarea studiului geotehnic.	7
2.4. Căi de comunicație și circulația în zonă	7
Analiza fondului construit existent - analiza situației existente	8
2.6. Echipare edilitară	9
2.7. Probleme de mediu	9
2.8. Opțiuni ale populației	9
Capitolul III. Propuneri de dezvoltare urbanistică	10
3.1. Prevederi ale documentațiilor urbanistice elaborate anterior	10
Concluzii ale studiilor de fundamentare	10
3.2. Prevederi ale documentațiilor de urbanism emise pentru zona studiată	10
Indicii urbanistici propuși sunt:	11
3.3. Valorificarea cadrului natural	11
3.4. Modernizarea circulației	11
Soluții proiectate	12
Sistematizare verticală	12
3.5. Zonificarea funcțională, reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici	12
Propunerea de amenajare a zonei studiate	13
Zonificarea funcțională	13
Funcțiuni admise	14
PRINCIPALII INDICATORI URBANISTICI AI PUZ	18
Bilanț teritorial	21
3.6. Dezvoltarea echipării edilitare	23
3.6.1. Alimentare cu apa	23
3.6.2. Evacuarea apelor uzate	23
3.6.3. Energie electrică	23

3.6.4. Alimentarea cu gaze naturale _____	23
3.6.5. Rețele telecomunicații _____	23
3.6.6. Colectarea și depozitarea deșeurilor _____	23
3.7. Regim juridic, regim tehnic și circulația terenurilor _____	24
Capitolul IV. Protecția mediului _____	24
Capitolul V. Concluzii, măsuri în continuare _____	25

MEMORIU GENERAL PUZ – Faza A.O.

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL pentru
Construire locuințe colective și funcțiuni complementare

Capitolul I. Introducere

1.1. Date de recunoaștere a investiției

Denumirea lucrării	Întocmire PUZ Construire locuințe colective și funcțiuni complementare
Amplasament	Jud. Brașov, Mun. Brașov, Strada 13 Decembrie, nr. 94 CF 136437, 173429, 148175, 113111, 148173, 148157, 148174, 151882, 136436, 146749, 148163, 148162, 173595, 148139, 148176
Inițiator	PREMS-TECHNOLOGICAL PRODUCTS SA
Proiectant	SEVA STUDIO SRL
Proiect numărul Faza de proiectare	14 2024 PLAN URBANISTIC ZONAL – PUZ – A.O.
Certificat de urbanism	95 17.01.2025
Suprafață terenuri reglementate	28760.00 m ²

Capacități proiectate

- S teren care a generat PUZ **18023 m²**

CF/top	proprietar	cat. de folosință/ intravilan	suprafața
148163	PREMS-TECHNOLOGICAL PRODUCTS SA	curți construcții / DA	1579 m ²
148157	TRACTOR PROIECT CONSTRUCT GENERAL NUMERIC SRL MEDI PLUS EXIM SRL PREMS-TECHNOLOGICAL PRODUCTS SA	drum / DA	539 m ²
151882	PREMS - TEHNOLOGICAL PRODUCTS SA LINIILE CONTINENTALE DE TRANSPORT - LCT SRL PREMS-TECHNOLOGICAL PRODUCTS SA (PREMS-T.P. SA)	curți construcții / DA	432 m ²
148173	PREMS-TECHNOLOGICAL PRODUCTS SA (PREMS-T.P. SA)	curți construcții / DA	1580 m ²
148176	PREMS-TECHNOLOGICAL PRODUCTS SA (PREMS-T.P. SA)	curți construcții / DA	1773 m ²
113111	PREMS-TEHNOLOGICAL PRODUCTS SA BRASOV	curți construcții / DA	208 m ²
136436	PREMS-TECHNOLOGICAL PRODUCTS SA	curți construcții / DA	774 m ²
173595	PREMS-TECHNOLOGICAL PRODUCTS SA	curți construcții / DA	1269 m ²
148162	PREMS-TECHNOLOGICAL PRODUCTS SA	curți construcții / DA	138 m ²
148175	PREMS-TECHNOLOGICAL PRODUCTS SA (PREMS-T.P. SA)	curți construcții / DA	1617 m ²
173429	PREMS-TECHNOLOGICAL PRODUCTS SA	curți construcții / DA	5040 m ²
146749	PREMS - TEHNOLOGICAL PRODUCTS SA BRASOV	drum / DA	711 m ²
136437	PREMS-TECHNOLOGICAL PRODUCTS SA	curți construcții / DA	1270 m ²
148174	PREMS-TECHNOLOGICAL PRODUCTS SA (PREMS-T.P. SA)	curți construcții / DA	937 m ²
148139	PREMS - TEHNOLOGICAL PRODUCTS SA BRASOV	curți construcții / DA	156 m ²
Total suprafața			18023 m²

Zona studiată este delimitată de: la E, SE, S – centrul comercial Coresi (teren CF152464), la V – strada 13 Decembrie și la N strada Henri Coandă.

Pe colțul de SV al terenurilor studiate se află o construcție fără acte (neînscrisă în cartea funciară), cu regim de înălțime P+9E. Aceasta este exclusă din zona de reglementare.

- S zonei studiate **18023 m²**

1.2. Obiectul documentației PUZ

Prezenta documentație s-a întocmit în baza **Certificatului de Urbanism nr. 95 | 17.01.2025 emis de Primăria Municipiului Brașov**, ca răspuns a solicitării beneficiarului de valorificare a terenului prin dezvoltarea unei zone cu destinație de locuințe colective.

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui plan urbanistic zonal pentru construirea de locuințe colective.

Prin prezentul **PLAN URBANISTIC ZONAL** se propune:

- Reorganizarea funcțională a zonei, corelarea cu cerințele de dezvoltare actuale ale zonei și corelarea cu lucrările de infrastructură rutieră de importanță locală.
- Stabilirea de reglementări specifice zonei referitoare la: organizarea/modernizarea rețelei stradale existente, organizarea arhitectural-urbanistică, dezvoltarea infrastructurii edilitare, modul concret de utilizare a terenului precum și de amplasare a construcțiilor viitoare prin delimitarea perimetrului

edificabil, stabilirea accesului pe teren, a căilor de circulație auto în incintă, a zonelor destinate parcarilor, amenajărilor și plantațiilor.

- Stabilirea indicilor urbanistici de utilizare și ocupare a terenului, regimul de înălțime și înălțimea maximă în conformitate cu vecinătățile, destinația și activitățile admise în conformitate cu PUG Mun. Brașov, aprobat prin HCL nr. 144 /2011, prelungită cu HCL nr 117/2021.

Autorizarea executării construcțiilor se va realiza în conformitate cu prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ și cu reglementările grafice stabilite prin planșa U03 – Reglementări urbanistice, părți integrante ale HCL de aprobare PUZ.

Consecințe economico sociale

Proгноzele investitorilor se bazează pe faptul că proprietățile sunt gestionate cu profesionalism, pe parcursul funcționării zonelor propuse.

Principalele avantaje ale acestei investiții pentru comunitatea locală sunt:

- Creșterea fondului locativ, prin dezvoltarea de locuințe colective moderne care răspund cererii crescute de locuințe în municipiul Brașov.
- Utilizarea eficientă a terenurilor disponibile în intravilan, prin reconversia funcțională a zonei.
- Îmbunătățirea infrastructurii urbane prin dezvoltarea de rețele edilitare (apă, canalizare, electricitate, gaze, telecomunicații) și amenajarea de drumuri de acces, trotuare și spații verzi.
- Stimularea economiei locale, generând locuri de muncă pe parcursul construcției și sprijinind dezvoltarea economică prin atragerea de noi rezidenți și creșterea cererii de servicii.
- Amenajarea de spații verzi amenajate și zone de joacă pentru copii, contribuind la îmbunătățirea calității vieții în cartier.
- Promovarea mobilității sustenabile, prin măsuri pentru încurajarea deplasărilor pietonale și velo, facilități pentru mijloace alternative de transport.
- Consolidarea coeziunii sociale prin crearea unui nou cartier cu facilități moderne.
- Poziționare și accesibilitate foarte bune.
- Crearea de legături la nivelul rețelei rutiere.

Implementarea unui plan urbanistic bine structurat va asigura, de asemenea, o dezvoltare sustenabilă și armonioasă a zonei, minimizând impactul negativ asupra mediului și promovând utilizarea eficientă a resurselor. Infrastructura modernizată și legăturile de trafic îmbunătățite vor facilita accesul la piețe și servicii, sporind competitivitatea economică a zonei.

1.3. Surse documentare

Lista studiilor și documentațiilor elaborate anterior P.U.Z.

- Certificatul de urbanism 95 | 17.01.2025 eliberat de Primăria Municipiului Brașov.
- Documentație de urbanism 17g faza PUG Mun. Brașov, aprobat prin HCL nr. 144 /2011, prelungit cu HCL nr 117/2021, valabil până în data de 31.12.2025.

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.

- Baza topografică și identificare cadastrală.
- Studiu privind zonificarea funcțională și reglementările urbanistice existente.
- Studiu de inserție a propunerii în țesutul/contextul urban;
- Studiu geotehnic.

Proiectele de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea zonei

Pentru zona studiată nu s-a întocmit până în prezent niciun proiect de investiție.

Capitolul II. Stadiul actual al dezvoltării

2.1. Evoluția zonei

Dezvoltarea acestei zone este susținută de poziționarea favorabilă în cadrul Municipiului Brașov, în imediata vecinătate a unor centre comerciale și ansambluri rezidențiale deja consolidate, de accesibilitatea excelentă la rețeaua de transport urban și periurban, de procesul activ de conversie funcțională a fostelor platforme industriale în zone urbane mixte și de cererea constantă pentru locuințe colective moderne și bine conectate la facilități educaționale, comerciale și de servicii.

Pentru zona studiată documentația de fata prevede construirea de locuințe colective cu regim de înălțime S/D+P+10.

2.2. Încadrare în teritoriu

Poziționarea zonei fata de intravilanul localității

Terenurile care au generat prezenta documentație de urbanism faza PUZ (în suprafață totală de 18023 m²), fac parte din intravilanul Municipiului Brașov, fiind poziționate în nordul localității.

Terenul se situează în interiorul limitei intravilanului stabilit prin documentații aflate în vigoare (Documentație de urbanism 17g faza PUG Mun. Brașov, aprobat prin HCL nr. 144 /2011, prelungit cu HCL nr 117/2021, valabil până în data de 31.12.2025).

Vecinătăți

- E, SE, S – centrul comercial Coresi (CF152464)
- V – terenuri și construcții aflate în proprietate privată, apoi strada 13 Decembrie
- N – terenuri și construcții aflate în proprietate privată, apoi strada Henri Coandă

2.3. Elemente ale cadrului natural

Date geomorfologice și litologice

Se vor completa după finalizarea studiului geotehnic.

Riscuri naturale

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

Date din studiul geotehnic

Se vor completa după finalizarea studiului geotehnic.

2.4. Căi de comunicație și circulația în zonă

Terenurile studiate - în suprafața totală de 18023 m² - se află în UAT Brașov.

Centura Brașovului, care reprezintă o mare oportunitate din punct de vedere al accesibilității pentru zona studiată este aflată la aproximativ 1700 m.

Din aceasta, artera principală din zonă este reprezentată de strada 13 Decembrie, aflată în V terenului studiat, arteră principală a municipiului Brașov, care se continuă până în Centrul Civic.

Zona studiată beneficiază de o bună accesibilitate, fiind delimitată de următoarele artere de circulație:

- Latura Nord – strada Henri Coanda, strada categoria IV. Strada cu 2 benzi de circulație, câte una pe fiecare sens, cu trotuar pe fiecare parte, având profil de aproximativ 11 m latime.
- Latura Vest – strada 13 Decembrie, strada categoria II. Strada cu 4 benzi de circulație, câte 2 pe fiecare sens, cu trotuar pe fiecare parte și cu spațiu verde, având profil de aproximativ 23 m latime.

Accesul auto și pietonal către amplasament se realizează în principal din strada 13 Decembrie, arteră majoră a municipiului, cu capacitate ridicată de trafic.

Structura rutieră existentă în cadrul amplasamentului studiat, reprezentând o insulă urbană aflată în proces de reconversie funcțională, nu a fost reglementată prin documentații de urbanism anterioare. În

prezent, accesul la terenurile care urmează a fi reglementate este insuficient dezvoltat și nu corespunde cerințelor de accesibilitate și circulație impuse de propunerea de dezvoltare, necesitând reconfigurarea și modernizarea rețelei rutiere interne și a conexiunilor cu arterele publice adiacente.

Transport public

Accesul la transportul public este facil, zona fiind bine deservită de transportul în comun, observându-se existența stațiilor de autobuz amplasate pe ambele laturi ale străzii 13 Decembrie, în imediata proximitate a centrului comercial Coresi Shopping Resort. Acest element contribuie la integrarea amplasamentului în rețeaua de mobilitate urbană și la promovarea transportului public ca alternativă viabilă de deplasare.

2.5. Ocuparea terenurilor

Analiza fondului construit existent - analiza situației existente

Destinația construcțiilor

Fondul construit al zonei studiate este reprezentat, în principal, de funcțiuni industriale, concretizate prin hale de producție și depozitare aparținând fostei platforme industriale Tractorul, caracterizate prin suprafețe construite medii și mari și regim de înălțime redus. Aceste construcții sunt în prezent dezafectate și într-o stare insalubă.

Raportul dintre spațiul construit și cel liber este net în favoarea spațiului construit, specific unei foste zone industriale dense.

În jurul amplasamentului, fondul construit existent are următoarea configurație: la est și sud se află centrul comercial Coresi Shopping Resort, apoi locuințe colective cu regim de înălțime mediu și înalt, sedii de firme și spații comerciale (ansamblul rezidențial Coresi Avantgarden, cu zonă pietonală comercială). La vest, pe frontul stâng al străzii 13 Decembrie, zona prezintă ansambluri rezidențiale - locuințe colective. La nord se regăsesc funcțiuni comerciale, săli de evenimente și alte activități de servicii, amplasate în construcții noi sau în foste hale industriale aflate în proces de reconversie.

În prezent, calitatea fondului construit din zonă variază: clădirile noi sau reconvertite prezintă o calitate arhitecturală și funcțională medie spre bună, în timp ce fondul vechi industrial (halele dezafectate) se află într-o stare precară și necesită intervenții de regenerare urbană.

Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar.

Vecinătăți:

- E, SE, S – centrul comercial Coresi (CF152464)
- V – terenuri și construcții aflate în proprietate privată, apoi strada 13 Decembrie
- N – terenuri și construcții aflate în proprietate privată, apoi strada Henri Coandă

În momentul actual terenurile studiate sunt construite, pe amplasament existând hale industriale dezafectate și a platforme betonate, însă acestea urmează a fi demolate, iar terenul va fi adus la starea inițială prin lucrări de igienizare, decontaminare și reabilitare.

Principalele disfuncționalități:

Principalele disfuncționalități identificate în zona studiată:

- Prezența unor platforme betonate extinse și a unor hale industriale cu un procent maxim de ocupare a terenului, care limitează utilizarea eficientă și adaptabilitatea spațiului la noile cerințe urbane.
- Contraste funcționale și de caracter între funcțiunile industriale existente (în mare parte nefuncționale sau subutilizate) și funcțiunile de locuire colectivă care predomină în zonele învecinate, generând conflicte de utilizare și discontinuități urbane, precum și lipsa unei coerențe funcționale și morfologice între fondul construit industrial existent și dezvoltările rezidențiale recente.
- Accesibilitate deficitară și lipsa unei rețele stradale secundare bine definite, adaptate noilor funcțiuni propuse.
- Absența spațiilor verzi și a dotărilor publice adecvate pentru a susține noile dezvoltări și a îmbunătăți calitatea vieții urbane.

2.6. Echipare edilitară

Din punct de vedere al echipării edilitare, zona studiată beneficiază de acces la infrastructura tehnico-edilitară de bază, fiind prezente rețele publice de alimentare cu apă, canalizare menajeră și distribuție a energiei electrice.

Pentru asigurarea necesarului impus de noile funcțiuni propuse, se vor analiza și implementa soluții de extindere și/sau modernizare a rețelelor edilitare, în corelare cu dezvoltarea urbanistică preconizată și în conformitate cu avizele emise de operatorii de utilități.

Zone de protecție fata de conducte magistrale sau alte rețele utilitare majore.

Se va corela cu avizele de utilități care urmează a se obține.

2.7. Probleme de mediu

Zona studiată poate prezenta surse de poluare pentru mediu, generate de prezența halelor industriale dezafectate și a platformelor betonate existente, însă acestea vor fi demolate, iar terenul va fi adus la starea inițială prin lucrări de igienizare, decontaminare și reabilitare, conform normelor de protecție a mediului, asigurând astfel premisele unei dezvoltări urbane sustenabile. Pentru acțiunile de demolare care ar putea avea impact asupra mediului se vor obține autorizații de demolare în condițiile cerute de lege.

Pe amplasamentul studiat se propune construirea de locuințe colective, neîntrând în conflict din punct de vedere al funcționalității cu fondul construit existent - nou edificat.

Zona nu este afectată de riscuri naturale sau de alunecări de teren.

Nu este cazul unor valori de patrimoniu care să necesite protecție.

Sursa de poluanți pentru apa subterană sau de suprafață, pentru sol și subsol o pot constitui apele menajere provenite de la clădirile propuse, în situația în care nu sunt evacuate controlat.

Măsurile pentru evitarea acestei situații constau din:

- utilizarea conductelor din polipropilena ignifugată la interior și din PVC la exterior, îmbinate cu inele de cauciuc (cu respectarea condițiilor de montare) pentru canalizare, livrate în șantier cu actele de calitate emise de furnizor, de unde să rezulte conformitatea cu utilizarea finală;
- evacuarea debitelor de canalizare menajeră în rețelele de canalizare menajeră existentă, prin tuburi PVC tip KG cu descărcare prin cămine individuale în colectoarele stradale de canalizare.
- dirijarea apelor pluviale de pe construcții către zonele joase ale amplasamentului.

2.8. Opțiuni 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, investiția va fi făcută public prin afișarea panoului de consultare a publicului la Avizierul Primăriei Municipiului Brașov și pe amplasament. Pentru propunerile urbanistice din prezenta documentație, proprietarii din zona studiată vor fi înștiințați, iar observațiile și sugestiile acestora vor fi analizate și integrate, după caz, în procesul de avizare.

Elaborarea documentației de tip Plan Urbanistic Zonal (PUZ) este justificată prin necesitatea configurării unui cadru coerent de dezvoltare urbană, adaptat dinamicii actuale a orașului și tendințelor de conversie funcțională a zonelor cu caracter industrial.

În prezent, terenul analizat prezintă un caracter destructurat, cu un aspect degradat, specific zonelor abandonate, fiind ocupat de construcții industriale învechite (hale) și platforme betonate. Intervenția propusă urmărește restructurarea funcțională și morfologică a amplasamentului, contribuind la redefinirea siluetei urbane a străzii 13 Decembrie prin întregirea frontului construit și asigurarea unei coerențe urbanistice la nivel de parcelar, volumetrie și relaționare cu spațiul public.

În sensul direcției de dezvoltare inițiate în zonă, cea mai potrivită funcțiune a terenului studiat este de locuințe colective.

Capitolul III. Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1. Prevederi ale documentațiilor urbanistice elaborate anterior

Concluzii ale studiilor de fundamentare

Scopul documentației de față este realizarea unei zone cu funcțiune rezidențială, printr-un proiect de urbanizare controlat și integrat în coeficienții urbanistici ai zonei și, nu în ultimul rând, realizarea unor construcții cu valoare ambientală. Unul dintre scopurile propuse ale documentației de față este și asigurarea suprafețelor de teren necesare realizării de accese carosabile, astfel încât acestea să permită un flux coerent al circulației carosabile și pietonale.

Studiul acestei zone a fost precedat de analiza fondului construit din ultimii ani din zonă, precum și a documentațiilor urbanistice elaborate anterior.

În faza preliminară realizării PUZ-ului și a Studiului de Oportunitate au fost realizate studii de fundamentare (studiul topografic a imobilelor și a zonei studiate, studiu de inserție a propunerii în țesutul/contextul urban, studiu privind zonificarea funcțională și reglementarilor urbanistice existente, studiu privind organizarea circulației) ale caror concluzii au condiționat organizarea urbanistică ulterioară a proiectului.

În abordarea sistematică a analizei teritoriului, în scopul valorificării potențialului terenurilor studiate s-au avut în vedere :

- Încadrarea în teritoriu față de oraș și împrejurimi;
- Necesitățile funcționale ale zonei;
- Raportul cu sistemele de circulație majore ale orașului;
- Definirea măsurilor de corectare ale zonei, pentru realizarea noilor soluții de urbanism propuse;
- Asigurarea unor condiții superioare de viață și de standard funcțional superior, pentru viitorii locuitori ai acestei zone cât și pentru locuitorii actuali ai zonei.

Din analiză au reieșit următoarele concluzii:

- Procentul de ocupare al terenurilor din zona care urmează a se reglementa este foarte mare.
- Regimul de înălțime al imobilelor de pe terenurile învecinate variază de la P+1E până la P+9-10E.
- În sensul dezvoltării zonei rezidențiale, terenul studiat este oportun pentru reconversia funcțională.

3.2. Prevederi ale documentațiilor de urbanism emise pentru zona studiată

Conform documentației de urbanism 17g faza PUG Mun. Brașov, aprobat prin HCL nr. 144 /2011, prelungit cu HCL nr 117/2021, valabil până în data de 31.12.2025: **M3c+M2** - conform Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG, în subzona funcțională M2, pentru un regim de înălțime sub P+8E, se va urma regulamentul aferent M3a, M3b;

- **M2** – subzona mixtă situată în afara limitelor protejate, cu clădiri având regim de construire sau discontinuu și înălțimi maxime de până la P+14-15 niveluri, cu accente înalte;
- **M3c** – subzone mixte situate în afara zonei protejate, cu clădiri având caracter continuu sau discontinuu, dedicată exclusiv funcțiilor comerciale care se desfășoară în construcții de mari dimensiuni > 5.000 mp : hypermarketuri, showroom-uri de mari dimensiuni și depozitari de mari dimensiuni, mall-uri, comerț en-gros, cu interdicție de construire până la întocmire PUZ, conform art.8 "circulații și accese" din PUG Brașov, aprobat cu HCL nr.144/2011 – prelungit; parțial circulații.

Având în vedere regimul de înălțime propus de **P+10 niveluri**, documentația de urbanism se va corela cu prevederile aferente subzonei funcționale **M2**, conform Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG Brașov. Subzona M2 permite un regim de construire continuu sau discontinuu, cu înălțimi maxime de până la **P+14-15 niveluri**, fiind situată în afara limitelor protejate și destinată funcțiilor mixte cu accente înalte.

Indicii urbanistici propuși sunt:

ZF11	Zonă locuințe și funcțiuni complementare
	SzL - Subzona locuințelor colective înalte cu maxim P+10 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale, situate în afara limitelor zonei protejate;
	Regim de înălțime maxim propus S/D+P+mez+8E+R
	$H_{\max} = 38.00$ m (de la cota terenului amenajat)
	POT_{max} 35 % pentru proiecția la sol a construcției înalte, cu posibilitatea extinderii parterului, și etajului 1 până la POT_{max} 60,00 %
	CUT - 4.20
ZF08	Zonă mixtă
	SzCc - Subzona mixtă, situată în afara limitelor zonei protejate;
	Regim de înălțime maxim propus S/D+P+4-6E
	$H_{\max} = 24.00$ m (de la cota terenului amenajat)
	POT_{max} 35 % , cu posibilitatea acoperirii restului terenului cu clădiri cu max. 2 niveluri (8 m) până la POT_{max} 60%;
	CUT - 4.20
ZF10	Zonă comerț și servicii
	SzCs - Subzonă de servicii comerciale cu caracter local, situată în afara limitelor zonei protejate;
	Regim de înălțime maxim propus S/D+P+4-6E
	$H_{\max} = 24.00$ m (de la cota terenului amenajat)
	POT_{max} 35 % , cu posibilitatea acoperirii restului terenului cu clădiri cu max. 2 niveluri (8 m) până la POT_{max} 60%;
	CUT - 4.20
ZF18	Zonă învățământ
	SzE - Subzonă destinată învățământului preuniversitar privat;
	Regim de înălțime maxim propus S/D+P+4-6E
	$H_{\max} = 24.00$ m (de la cota terenului amenajat)
	POT_{max} 25 %
	CUT - 1.75

3.3. Valorificarea cadrului natural

Nu se identifică probleme deosebite privind valorificarea cadrului natural, iar zona studiată nu prezintă elemente de peisaj sau de patrimoniu care necesită punere în valoare. Cu toate acestea, noile construcții ce urmează a fi realizate trebuie să se integreze armonios în sit, atât din punct de vedere volumetric, cât și prin expresia arhitecturală. Se recomandă utilizarea unor materiale și finisaje care să contribuie la crearea unei imagini unitare și coerente în cadrul ansamblului industrial propus.

Suprafețele destinate spațiilor verzi și aliniamentelor cu rol de protecție vor fi stabilite în funcție de categoria construcțiilor și de specificul activităților desfășurate, având în vedere atât necesitățile funcționale, cât și cerințele de mediu. În conformitate cu HG 525/1996, aceste suprafețe trebuie dimensionate astfel încât să asigure o bună calitate a mediului construit, contribuind la reducerea impactului vizual și fonic asupra zonelor învecinate.

Se recomandă integrarea unor aliniamente plantate de-a lungul principalelor accese și perimetrelor construite, atât pentru protecția împotriva noxelor și a zgomotului, cât și pentru îmbunătățirea aspectului general al zonei. Totodată, spațiile verzi vor trebui să fie întreținute corespunzător, astfel încât să sprijine un mediu sustenabil și echilibrat în cadrul noii dezvoltări industriale.

3.4. Modernizarea circulației

Actualmente accesul auto în zona studiată se realizează din strada 13 Decembrie, în V amplasamentului studiat. Pentru terenurile identificate prin CF 148176, 113111 și 173429 se propune dezmembrarea suprafețelor ocupate de drumuri și schimbarea categoriei de folosință - din curți construcții în drum. Profilele propuse pentru modernizarea acestora sunt prevăzute în planșa U03 - Reglementări Urbanistice.

Profilele stradale propuse vor asigura accesibilitatea necesară în zona reglementată, prin realizarea de drumuri cu dimensiuni și caracteristici adaptate noilor funcțiuni propuse. Acestea vor permite un flux de

circulație eficient, atât pentru accesul rezidenților și al vizitatorilor, cât și pentru intervențiile de utilitate publică, asigurând astfel condiții optime de mobilitate pentru susținerea investiției propuse.

Soluții proiectate

Propunerile de modernizare a circulației au urmărit obținerea unor profile corespunzătoare din punct de vedere tehnic a noilor cerințe de dezvoltare a zonei.

În general trama stradală propusă urmărește:

- accesibilitatea zonei și legăturile acesteia atât cu localitatea cât și cu alte zone funcționale existente sau propuse a se realiza în viitor.
- realizarea unei rețele stradale care să asigure circulația facilă a autoutilitarelor de pompieri.
- legături interne facile între diferitele și puncte importante ale zonei.
- posibilitatea tranzitării zonei pe trasee cât mai scurte și directe.
- rezolvarea eficientă a tramei stradale, a problemelor de acces auto și pietonal reducând cât mai mult posibil suprafețele ocupate de străzi, trotuare și pietonale dar urmărind obținerea unor profile stradale corespunzătoare din punct de vedere tehnic noilor cerințe de dezvoltare a zonei.

Sistematizare verticală

Se vor asigura:

- declivități acceptabile pentru arterele de circulație propuse
- o bună scurgere a apelor de suprafață
- un ansamblu coerent de străzi carosabile, trotuare, zone verzi, rezolvate în plan și pe verticală, în condiții de eficiență și estetică

Profilele stradale propuse sunt prezentate în planșa **U03 – REGLEMENTARI URBANISTICE**.

Parcaje

Conform Regulamentului Local de Urbanism, staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelor, în afara circulațiilor publice.

Spațiile de parcare se vor amenaja numai în interiorul parcelor, în apropierea accesurilor (în cadrul proprietății, în demisoluri, subsoluri sau la nivelul solului) și vor fi dimensionate pentru acoperirea necesarului de locuri de parcare pentru funcțiunile propuse. Atunci când parcarile sunt așezate la nivelul solului, se va respecta o distanță de 5.00 m de la acestea la ferestrele camerelor de locuit (dacă este cazul). În aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,50 tone, autobuzele, remorcile, etc., precum și realizarea activităților de reparații de întreținere auto.

Necesarul de locuri de parcare se va calcula în funcție de activitatea desfășurată în fiecare obiectiv construit, de normativele în vigoare la data solicitării autorizației de construire. Conform HG525/1996 – anexa 5 cu modificările și completările ulterioare, se va asigura numărul minim de locuri de parcare în funcție de categoria clădirilor și categoria de clasificare.

Totodată se impune promovarea utilizării mijloacelor de mobilitate alternativă și sustenabilă, prin implementarea unor măsuri dedicate, precum spații pentru parcarele bicicletelor, stații de încărcare pentru vehicule electrice. În toate tipurile de parcaje se vor prevedea puncte de reîncărcare pentru vehicule electrice, conform precizărilor NP 24-2022 și respectând condițiile de amplasare din Legea nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, republicată, și a normativului NP 127.

Circulații pietonale

Pe terenurile studiate se vor amenaja alei pietonale (private) ce vor face legătura cu domeniul public. Trotuarele publice vor avea lățimea de minim 1.50 m pentru accesul facil al persoanelor cu dizabilități.

Transport public

Accesul la transportul public este facil, zona fiind bine deservită de transportul în comun, observându-se existența stațiilor de autobuz amplasate pe ambele laturi ale străzii 13 Decembrie, în imediata proximitate a centrului comercial Coresi Shopping Resort. Acest element contribuie la integrarea amplasamentului în rețeaua de mobilitate urbană și la promovarea transportului public ca alternativă viabilă de deplasare.

3.5. Zonificarea funcțională, reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Propunerea de amenajare a zonei studiate

Conformarea generală a construcțiilor. Programe, funcționalitate, volumetrii.

Prin studiul de fața se propune reglementarea terenurilor din punct de vedere urbanistic pentru funcțiunea de **ZF11 – Zonă locuințe și funcțiuni complementare** și respectiv **ZF08 – Zonă mixtă**.

Structura ansamblului de locuințe colective propus este compusă din patru corpuri principale de clădiri de locuințe colective, configurate într-un sistem deschis, cu ample spații verzi și zone de recreere între acestea. Trei dintre clădiri au un regim de înălțime D+P+8E+Er, iar cea situată spre strada 13 Decembrie are un regim de înălțime D+P+6E+Er, conform unei organizări graduale a volumetriei în raport cu trama stradală. Parcările necesare sunt prevăzute la subsol, prin soluții de parcări subterane, pentru a elibera spațiul de la sol în favoarea spațiilor verzi și a zonelor pietonale.

Funcțional, ansamblul este destinat exclusiv locuirii colective, fără a integra funcțiuni complementare la parterul clădirilor, ținând cont de proximitatea imediată față de centrul comercial Coresi, care asigură o gamă largă de servicii / comerț pentru viitorii rezidenți.

Accesibilitatea în cadrul ansamblului este asigurată printr-o rețea internă de alei pietonale, conectată la profilele stradale nou propuse, care garantează acces facil atât pentru rezidenți, cât și pentru vizitatori, într-un mod coerent și sigur.

Între corpurile de clădire sunt prevăzute ample spații verzi amenajate, locuri de joacă pentru copii, zone de relaxare pentru rezidenți și terenuri de sport de mici dimensiuni, contribuind la crearea unui mediu urban de calitate și respectând cerințele minime de spațiu verde impuse de legislația în vigoare.

Din punct de vedere volumetric, ansamblul propus are o conformare unitară și echilibrată, cu retrageri la ultimele niveluri și articulări de volum, asigurând o integrare armonioasă în contextul urban existent.

Proiectul se încadrează într-un areal urban aflat în proces de tranziție funcțională, în imediata vecinătate a centrului comercial Coresi, a ansamblurilor rezidențiale Coresi Avantgarden, precum și în apropierea unor unități de învățământ și servicii comerciale, contribuind la consolidarea dezvoltării coerente a zonei.

Zonificarea funcțională

La nivelul zonei studiate, se propune clasificarea acesteia în 2 unități teritoriale de referință:

ZF11	Zonă locuințe și funcțiuni complementare
	SzL - Subzona locuințelor colective înalte cu maxim P+10 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale, situate în afara limitelor zonei protejate;
	Perimetru edificabil - zona destinată construcțiilor, cu suprafața de maxim 60% din suprafața totală (pentru etajele inferioare) și 35% pentru construcțiile înalte, delimitată prin retragerea minimă față de drumul de incintă de 6.00 m și prin retrageri laterale și posterioare de minim 1/3 din înălțimea construcțiilor, restul terenului neocupat de construcții fiind amenajat cu spații verzi, trasee pietonale, parcări și alte amenajări.
ZF08	Zonă mixtă
	SzCc - Subzona mixtă, situată în afara limitelor zonei protejate;
	Perimetru edificabil - zona destinată construcțiilor, cu suprafața de maxim 60% din suprafața totală (pentru clădiri cu max. 2 niveluri/ max 8 m) și 35% pentru construcțiile cu regim de înălțime de maxim S/D+P+4-6E, delimitate prin retrageri minime față de drumul de incintă de 5.00 m sau păstrându-se alinierea frontului constituit și retrageri laterale și posterioare de minim 5.00 m (cu excepția construcțiilor existente la data aprobării prezentei documentații), restul terenului neocupat de construcții fiind amenajat cu spații verzi, trasee pietonale, parcări și alte amenajări.
ZF10	Zonă comerț și servicii
	SzCs - Subzonă de servicii comerciale cu caracter local, situată în afara limitelor zonei protejate;
	Perimetru edificabil - zona destinată construcțiilor, cu suprafața de maxim 60% din suprafața totală (pentru clădiri cu max. 2 niveluri/ max 8 m) și 35% pentru construcțiile cu regim de înălțime de maxim S/D+P+4-6E, delimitate prin retrageri minime față de drumul de incintă de 5.00 m sau păstrându-se alinierea frontului constituit și retrageri laterale și posterioare de minim 5.00 m (cu excepția construcțiilor existente la data aprobării prezentei documentații), restul terenului neocupat de construcții fiind amenajat cu spații verzi, trasee pietonale, parcări și alte amenajări.
ZF18	Zonă învățământ
	SzE - Subzonă destinată învățământului preuniversitar privat;

Perimetru edificabil - zona destinată construcțiilor, cu suprafața de maxim 25% din suprafața totală a terenului, delimitată prin retrageri minime față de drumul de incintă, respectiv 5.00 m și retrageri laterale și posterioare de $h/2$, dar nu mai puțin de 2.00 m (cu excepția construcțiilor existente la data aprobării prezentei documentații), restul terenului neocupat de construcții fiind amenajat cu spații verzi, trasee pietonale, parcuri și alte amenajări (75%).

Zonificarea terenului studiat este prezentată în planșa U03 REGLEMENTARI URBANISTICE.

Funcțiuni admise

ZF11	Zonă locuințe și funcțiuni complementare
	SzL - Subzona locuințelor colective înalte cu maxim P+10 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale, situate în afara limitelor zonei protejate;

Utilizări admise:

Se admit următoarele funcțiuni:

- Locuințe colective și dotări aferente zonei de locuire;
- Echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- Amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, împrejurimi;
- Funcțiuni comerciale, birouri și servicii, funcțiuni complementare locuirii (grădinițe, creșe, farmacii, comerț alimentar și nealimentar, cabinete de liberă practică (ex. cabinete medicale individuale, cabinete de medicină veterinară, cabinete individuale de avocatură și asistență juridică, cabinete individuale de contabilitate, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri individuale de consultanță), ateliere de artă, studiouri fotografice, laboratoare individuale de tehnică dentară, ateliere individuale de croitorie, tapiserie, rame și tablouri, oglinzi, tâmplărie, saloane de întreținere corporală: frizerie, coafor, cosmetică, masaj, fitness, sauna, solar sau alte activități manufacturiere negeratoare de zgomot sau emisii de orice fel și fără depozitari etc.)
- Scuaruri publice;
- Construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- Anexe gospodărești care nu produc disconfort (garaj, magazie) în suprafață totală construită desfășurată de maxim 100 mp;

Utilizări admise cu condiționări, cu respectarea HG 525/1996 și/sau HGR 1739/2006

- Se permit cu condiționări și următoarele categorii de lucrări:
 - a) Schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru comerț și servicii din funcțiunile admise.
 - b) Lucrări ample de remodelare a fațadelor, acceselor sau spațiilor publice pot fi aprobate numai în condițiile promovării unor proiecte vizând transformarea funcțională a parterului unui întreg tronson de clădire, respectiv apartamentele deservite de cel puțin o scară comună.

La faza DTAC, se va solicita aviz de securitate la incendiu pentru investițiile (obiectele) care intra sub incidența HGR nr. 1739/2006, modificat cu HGR nr. 19/2014.

Utilizări interzise

- Orice alte utilizări în afara de cele menționate la utilizări permise / utilizări permise cu condiționări.
- Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care implică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- Se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic;

ZF08 Zonă mixtă**SzCc** - Subzona mixtă, situată în afara limitelor zonei protejate;**Utilizări admise:**

Se mențin neschimbate acele utilizări inițiale ale clădirilor care corespund cerințelor actuale și care corespund cu caracterul zonei.

Se admit următoarele funcțiuni:

- Instituții, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector și de cartier.
- Locuințe de serviciu.
- Servicii financiar-bancare, poștă și telecomunicații;
- Sedii de companii și firme;
- Servicii de formare, cercetare și dezvoltare;
- Comerț, alimentație publică, magazine generale și supermarketuri;
- Activități culturale (bibliotecă, galerie de artă);
- Ateliere de confecții textile, pielărie, încălțăminte;
- Unități de ambalare și etichetare produse;
- Tipografii, legătorii, ateliere de prelucrare hârtie și carton;
- Ateliere de tâmplărie, finisaje ușoare, mobilă din panouri prefabricate;
- Unități de reparații electronice, electrice, IT&C (inclusiv reciclare componente nepericuloase);
- Microfabrici de produse artisanale sau cosmetice (fără emisii, fără manipulare substanțe toxice);
- Activități de producție publicitară (gravură, imprimare, signalistică);
- Ateliere de prototipare sau producție 3D (inclusiv componente mecanice ușoare);
- Unități de întreținere și reparații utilaje de birou și instrumente de precizie;
- Laboratoare tehnologice sau incubatoare de producție cu impact minim asupra mediului.
- Spații libere pietonale, spații plantate, amenajări publice;
- Parcaje la sol și multietajate;

Utilizări admise cu condiționări, cu respectarea HG 525/1996 și HGR 1739/2006

Activitățile de producție și servicii cu caracter meșteșugăresc sau artizanal, microproducție sunt doar în măsura în care:

- nu generează disconfort fonic, vibrații, emisii sau trafic greu peste limitele legale (HG 525/1996, art. 14 și 15);
- respectă regimul de protecție sanitară conform OMS 119/2014 și HGR 1739/2006 privind clasificarea activităților industriale după impactul de mediu;
- sunt compatibile cu locuirea și funcțiunile dominante ale zonei;
- au avizele de mediu și acordurile de funcționare corespunzătoare.

Se admit parcaje publice sau private în clădiri dedicate cu următoarele condiții:

- să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui front dedicat altor funcțiuni;
- accesul autovehiculelor să se realizeze, acolo unde este posibil, din străzi cu circulație secundară și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

La faza DTAC, se va solicita aviz de securitate la incendiu pentru investițiile (obiectele) care intra sub incidența HGR nr. 1739/2006, modificat cu HGR nr. 19/2014.

Utilizări interzise

- Orice alte utilizări în afara de cele menționate la utilizări permise / utilizări permise cu condiționări.
- Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care implica evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;

- Orice alte intervenții nu sunt recomandate sau se vor implementa prin studii de specialitate.
- Se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic.

ZF10	Zonă comerț și servicii
	SzCs - Subzonă de servicii comerciale cu caracter local, situată în afara limitelor zonei protejate;

Utilizări admise:

Se admit următoarele funcțiuni:

- Instituții, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector și de cartier.
- Locuințe cu partiu obișnuit.
- Servicii financiar-bancare, poștă și telecomunicații;
- Sedii de companii și firme;
- Servicii de formare, cercetare și dezvoltare;
- Comerț, alimentație publică, magazine generale și supermarketuri;
- Unități de cazare (hotel, hostel, pensiune);
- Lăcașe de cult;
- Activități culturale (bibliotecă, galerie de artă);
- Spații libere pietonale, spații plantate, amenajări publice;
- Parcaje la sol și multietajate;

Utilizări admise cu condiționări, cu respectarea HG 525/1996 și HGR 1739/2006

- Se admit restaurante care comercializează băuturi alcoolice numai la o distanță de minim 100,00 metri față de unitățile de învățământ, instituțiile publice reprezentative și de lăcașurile de cult;
- Se admit parcaje publice sau private în clădiri dedicate cu următoarele condiții:
 - să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui front dedicat altor funcțiuni;
 - accesul autovehiculelor să se realizeze, acolo unde este posibil, din străzi cu circulație secundară și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

La faza DTAC, se va solicita aviz de securitate la incendiu pentru investițiile (obiectele) care intra sub incidența HGR nr. 1739/2006, modificat cu HGR nr. 19/2014.

Utilizări interzise

- Orice alte utilizări în afara de cele menționate la utilizări permise / utilizări permise cu condiționări.
- Sunt interzise lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care implică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- Orice alte intervenții nu sunt recomandate sau se vor implementa prin studii de specialitate.
- Se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic.

ZF18	Zonă învățământ
	SzE - Subzonă destinată învățământului preuniversitar privat;

Utilizări admise:

Se admit următoarele funcțiuni:

- Unități de învățământ pentru educație timpurie, învățământ primar, învățământ gimnazial, învățământ liceal operate public sau privat;
- Activități culturale (bibliotecă, galerie de artă);
- Comerț, alimentație publică (cantină), fără comercializare de băuturi alcoolice;
- Spații libere pietonale, spații plantate, amenajări publice;

Utilizări admise cu condiționări, cu respectarea HG 525/1996 și HGR 1739/2006

- Se admit parcaje publice sau private în clădiri dedicate cu următoarele condiții:
 - să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui front dedicat altor funcțiuni;
 - accesul autovehiculelor să se realizeze, acolo unde este posibil, din străzi cu circulație secundare și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

La faza DTAC, se va solicita aviz de securitate la incendiu pentru investițiile (obiectele) care intra sub incidența HGR nr.1739/2006, modificat cu HGR nr.19/2014.

Utilizări interzise

- Orice alte utilizări în afara de cele menționate la utilizări permise / utilizări permise cu condiționări.
 - Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente
 - Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care implică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
 - Orice alte intervenții nu sunt recomandate sau se vor implementa prin studii de specialitate.
 - Se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic.
-

PRINCIPALII INDICATORI URBANISTICI AI PUZ

Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

ZF11	Zonă locuințe și funcțiuni complementare
SzL - Subzona locuințelor colective înalte cu maxim P+10 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale, situate în afara limitelor zonei protejate;	
- Regim de înălțime maxim propus S/D+P+8E+9R - Regim minim de înălțime P S- subsol, D-demisol, P-parter, E-etaj. $H_{\max} = 38.00$ m (de la cota terenului amenajat) - POT_{max} 35 % pentru proiecția la sol a construcției înalte, cu posibilitatea extinderii parterului, mezaninului și etajului 1 până la POT_{max} 60,00 % - CUT - 4.20 - Suprafața minimă de zone verzi pe lot. 20.00 % - Regimul de construire - se propune un regim de construire continuu sau discontinuu.	
ZF08	Zonă mixtă
SzCc - Subzona mixtă, situată în afara limitelor zonei protejate;	
- Regim de înălțime maxim propus S/D+P+4-6E - Regim minim de înălțime P S- subsol, D-demisol, P-parter, E-etaj. $H_{\max} = 24.00$ m (de la cota terenului amenajat) - POT_{max} 35 %, cu posibilitatea acoperirii restului terenului cu clădiri cu max. 2 niveluri (8 m) până la POT_{max} 60%; - CUT - 4.20 - Suprafața minimă de zone verzi pe lot. 20.00 % - Regimul de construire - se propune un regim de construire continuu sau discontinuu.	
ZF10	Zonă comerț și servicii
SzCs - Subzonă de servicii comerciale cu caracter local, situată în afara limitelor zonei protejate;	
- Regim de înălțime maxim propus S/D+P+4-6E - Regim minim de înălțime P S- subsol, D-demisol, P-parter, E-etaj. $H_{\max} = 24.00$ m (de la cota terenului amenajat) - POT_{max} 35 %, cu posibilitatea acoperirii restului terenului cu clădiri cu max. 2 niveluri (8 m) până la POT_{max} 60%; - CUT - 4.20 - Suprafața minimă de zone verzi pe lot. 20.00 % - Regimul de construire - se propune un regim de construire continuu sau discontinuu.	
ZF18	Zonă învățământ
SzE - Subzonă destinată învățământului preuniversitar privat;	
- Regim de înălțime maxim propus S/D+P+4-6E - Regim minim de înălțime P S- subsol, D-demisol, P-parter, E-etaj. $H_{\max} = 24.00$ m (de la cota terenului amenajat) - POT_{max} 25 % - CUT - 1.75 - Suprafața minimă de zone verzi pe lot. 20.00 % - Regimul de construire - se propune un regim de construire continuu sau discontinuu.	

Regimul de aliniere al construcțiilor

ZF11	Zonă locuințe și funcțiuni complementare
<i>SzL - Subzona locuințelor colective înalte cu maxim P+10 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale, situate în afara limitelor zonei protejate;</i>	
01. Retrageri minime față de căile de circulație Construcțiile vor respecta alinierea minimă propusă în planșa U03 - REGLEMENTĂRI URBANISTICE, respectiv: 6.00 m față de drumul de incintă reglementat. 02. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelor - Retrageri fata de limitele laterale - amplasarea construcțiilor in interiorul parcelor se va face cu respectarea unei distanțe minime de 1/3 din înălțimea construcției. - Retrageri fata de limitele posterioare - amplasarea construcțiilor in interiorul parcelor se va face cu respectarea unei distanțe minime de 1/3 din înălțimea construcției. 03. Amplasarea clădirilor, unele fata de celelalte, pe aceeași parcela - se va realiza cu respectarea normelor impuse pentru realizarea condiției de securitate la incendiu, in funcție de GRF al construcțiilor proiectate, conform P118/99 și cu respectarea normelor de însorire și iluminat natural a clădirilor de locuit, minim jumătate din înălțimea construcției mai înalte.	
ZF08	Zonă mixtă
<i>SzCc - Subzona mixtă, situată în afara limitelor zonei protejate;</i>	
01. Retrageri minime față de căile de circulație Construcțiile vor respecta alinierea minimă propusă în planșa U03 - REGLEMENTĂRI URBANISTICE, respectiv: 5.00 m față de aliniamentul propus al drumului de incintă sau păstrându-se alinierea frontului constituit. 02. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelor - Retrageri fata de limitele laterale - amplasarea construcțiilor in interiorul parcelor se va face cu respectarea unei distanțe minime de 2.00 m. - Retrageri fata de limitele posterioare - amplasarea construcțiilor in interiorul parcelor se va face cu respectarea unei distanțe minime de 2.00 m. - Construcțiile existente la data aprobării prezentei documentații pot fi amplasate sau extinse pe aliniament sau pe limitele laterale sau posterioare ale parcelei, în continuarea construcției existente (dacă aceasta este amplasată pe aliniament sau limite) 03. Amplasarea clădirilor, unele fata de celelalte, pe aceeași parcela - se va realiza cu respectarea normelor impuse pentru realizarea condiției de securitate la incendiu, in funcție de GRF al construcțiilor proiectate, conform P118/99 și cu respectarea normelor de însorire și iluminat natural a clădirilor de locuit.	
ZF10	Zonă comerț și servicii
<i>SzCs - Subzonă de servicii comerciale cu caracter local, situată în afara limitelor zonei protejate;</i>	
01. Retrageri minime față de căile de circulație Construcțiile vor respecta alinierea minimă propusă în planșa U03 - REGLEMENTĂRI URBANISTICE, respectiv: 5.00 m față de aliniamentul propus al drumului de incintă sau păstrându-se alinierea frontului constituit. 02. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelor - Retrageri fata de limitele laterale - amplasarea construcțiilor in interiorul parcelor se va face cu respectarea unei distanțe minime de 2.00 m. - Retrageri fata de limitele posterioare - amplasarea construcțiilor in interiorul parcelor se va	

face cu respectarea unei distanțe minime de 2.00 m.

- Construcțiile existente la data aprobării prezentei documentații pot fi amplasate sau extinse pe aliniament sau pe limitele laterale sau posterioare ale parcelei, în continuarea construcției existente (dacă aceasta este amplasată pe aliniament sau limite)

03. Amplasarea clădirilor, unele fata de celelalte, pe aceeași parcela - se va realiza cu respectarea normelor impuse pentru realizarea condiției de securitate la incendiu, în funcție de GRF al construcțiilor proiectate, conform P118/99 și cu respectarea normelor de însorire și iluminat natural a clădirilor de locuit.

ZF18	Zonă învățământ
-------------	------------------------

SzE	<i>Subzonă destinată învățământului preuniversitar privat;</i>
------------	--

01. Retrageri minime față de căile de circulație

Construcțiile vor respecta alinierea minimă propusă în planșa U03 - REGLEMENTĂRI URBANISTICE, respectiv:

- 5.00 m față de aliniamentul propus al drumului de incintă sau păstrându-se alinierea frontului constituit.

02. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Retrageri fata de limitele laterale - amplasarea construcțiilor în interiorul parcelor se va face cu respectarea unei distanțe minime de $h/2$, dar nu mai puțin de 2.00 m.
- Retrageri fata de limitele posterioare - amplasarea construcțiilor în interiorul parcelor se va face cu respectarea unei distanțe minime de $h/2$, dar nu mai puțin de 2.00 m.
- Construcțiile existente la data aprobării prezentei documentații pot fi amplasate sau extinse pe aliniament sau pe limitele laterale sau posterioare ale parcelei, în continuarea construcției existente (dacă aceasta este amplasată pe aliniament sau limite)

03. Amplasarea clădirilor, unele fata de celelalte, pe aceeași parcela - se va realiza cu respectarea normelor impuse pentru realizarea condiției de securitate la incendiu, în funcție de GRF al construcțiilor proiectate, conform P118/99 și cu respectarea normelor de însorire și iluminat natural a clădirilor de locuit.

Bilanț teritorial

BILANȚ TERITORIAL					
		existent		propus	
		mp	%	mp	%
Suprafață terenuri reglementate		17857,00	100%	17857,00	100%
EXISTENT					
M3c + M2		50500	100%		
PROBUS					
CONSTRUCȚII					
ZF11	Zonă locuințe și funcțiuni complementare				
1	SzL - Subzona locuințelor colective înalte cu maxim P+10 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale, situate în afara limitelor zonei protejate;		20651.35	100%	
	Edificabil MAX (SzL)		12390.81	60%	
	Circulații MAX în parcelă (raportat la SzL)		4130.27	20%	
	Spații verzi MIN în parcelă (raportat la SzL)		4130.27	20%	
ZF08	Zonă mixtă				
2	SzCc - Subzona mixtă , situată în afara limitelor zonei protejate;		8016.50	100%	
	Edificabil MAX (SzCc)		4809.90	60%	
	Circulații MAX în parcelă (raportat la SzCc)		1603.30	20%	
	Spații verzi MIN în parcelă (raportat la SzCc)		1603.30	20%	
ZF10	Zonă comerț și servicii				
3	SzCs - Subzonă de servicii comerciale cu caracter local, situată în afara limitelor zonei protejate;		6943.60	100%	
	Edificabil MAX (SzCc)		4166.16	60%	
	Circulații MAX în parcelă (raportat la SzCc)		1388.72	20%	
	Spații verzi MIN în parcelă (raportat la SzCc)		1388.72	20%	
ZF18	Zonă învățământ				

4	SzE - Subzonă destinată învățământului preuniversitar privat;	4727.45	100%
	Edificabil MAX (SzCc)	1181.86	25%
	Circulații MAX în parcelă (raportat la SzCc)	2600.10	55%
	Spații verzi MIN în parcelă (raportat la SzCc)	645.49	20%
	CIRCULAȚII		
3	Suprafață de teren care urmează a se utiliza în vederea realizării profilelor stradale ale drumurilor de acces	2268.65	
	Total	50500.50	

NOTĂ: Standardizarea zonelor funcționale este realizată conf. Ordinului nr. 904/2023 privind modificarea și completarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, aprobate prin Ordinul viceprim-ministrului, ministrul dezvoltării regionale și administrației publice, nr. 233/2016.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Din punct de vedere al echipării edilitare, zona analizata prezinta rețea centralizata de alimentare cu apa si canalizare, rețea distribuție gaz și rețea de distribuție a energiei electrice, astfel încât se propun soluțiile de bransare la rețelele existente.

Terenurile reglementate (zona ZF11) se vor alipi în vederea realizării obiectivelor propuse, iar pe acesta se vor amplasa construcții de locuințe colective.

Rețelele vor fi dimensionate pentru a deservi construcțiile proiectate.

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice, eliberarea autorizațiilor de construire fiind condiționată de asigurarea accesului construcțiilor propuse la utilități, cu respectarea condițiilor impuse de fiecare furnizor in parte.

Costurile de echipare tehnico-edilitara, extinderi rețele si bransamente rețele, vor fi suportate de către inițiatorii prezentei documentații, conform propunerilor și soluțiilor prevăzute în avize.

3.6.1. Alimentare cu apa

Extinderea rețelei de apă se va realiza prin grija și pe cheltuiala inițiatorilor prezentei documentații..

3.6.2. Evacuarea apelor uzate

Extinderea rețelei de canalizare menajeră se va realiza prin grija și pe cheltuiala inițiatorilor prezentei documentații.

3.6.3. Energie electrica

Extinderea rețelei electrice pentru obiectivele proiectate se va realiza prin grija și pe cheltuiala inițiatorilor prezentei documentații.

3.6.4. Alimentarea cu gaze naturale

Extinderea rețelei de gaz pentru obiectivele proiectate se va realiza prin grija și pe cheltuiala inițiatorilor prezentei documentații.

3.6.5. Rețele telecomunicații

Extinderea rețelei de telecomunicații pentru obiectivele proiectate se va realiza se va realiza prin grija și pe cheltuiala inițiatorilor prezentei documentații.

3.6.6. Colectarea si depozitarea deșeurilor

Deșeurile menajere rezultate vor fi colectate în recipiente din PVC amplasate pe platforme betonate, subteran sau suprateran pentru fiecare imobil sau ansamblu și periodic vor fi eliminate prin serviciul de salubritate al localității, cu care beneficiarul va avea contract.

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

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

Platformele destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectiva a deșeurilor rezultate in urma activităților propuse vor fi amenajate in spatii special destinate, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere si vor fi prevăzute cu sistem de spălare si sifon de scurgere racordat la canalizare. Acestea vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de productie a gunoiului si a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute in permanenta stare de curățenie.

În ce privește poziționarea și amenajarea zonei de colectare și depozitare deșeuri se vor avea în vedere normele sanitare în vigoare.

Se impune colectarea deșeurilor în mod diferențiat, prin sortare pe tipuri de materiale reciclabile și nereciclabile (separat hârtie/ carton, ambalaje, sticlă, plastic, resturi menajere).

3.7. Regim juridic, regim tehnic și circulația terenurilor

Terenurile reglementate în PUZ sunt proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice, iar domeniul public este reprezentat de circulațiile carosabile existente.

Circulația terenurilor este reprezentată de propunerea de intrare în domeniul public a terenului afectat de modernizarea drumurilor de incintă.

În ceea ce privește regimul tehnic, reglementările propuse sunt următoarele: se va modifica structura funcțională a zonei prin reconfigurarea destinațiilor existente pe suprafața reglementată, în sensul conversiei terenurilor din funcțiuni industriale în funcțiuni de locuire colectivă, spații de parcare și garare, spații de joacă și zone verzi.

Capitolul IV. Protecția mediului

Zona studiată prezintă surse de poluare pentru mediu, generate de prezența halelor industriale dezafectate și a platformelor betonate existente, însă acestea vor fi demolate, iar terenul va fi adus la starea inițială prin lucrări de igienizare, decontaminare și reabilitare, conform normelor de protecție a mediului, asigurând astfel premisele unei dezvoltări urbane sustenabile.

Pe amplasamentul studiat se propune realizarea unei zone rezidențiale, iar în general nu există riscul ca prin activitatea desfășurată să apară surse de poluare a mediului. Totuși, ca să nu apară asemenea cazuri, investitorii au următoarele obligații:

- Să nu desfășoare activități poluante în zona
- Să ia toate măsurile pentru a elimina orice sursă de poluare în zona
- Depozitarea deșeurilor se va face controlat, conform OMS 119/2014 și respectând toate normele sanitare.
- Se vor organiza suprafețe pentru spații verzi și plantații de aliniament de protecție, conform HG 525/ 1996, în cadrul fiecărei parcele.
- Zona nu este afectată de riscuri naturale sau de alunecări de teren.

Nu este cazul unor valori de patrimoniu care să necesite protecție.

Zona nu este afectată de riscuri naturale sau de alunecări de teren.

Vor fi prevăzute spații verzi amenajate și zone verzi de protecție, astfel încât propunerile de dezvoltare a zonei susținute de prezentul PUZ nu vor avea consecințe negative asupra mediului. Se propune și amenajarea zonei cu arbori – minim 1 arbore la 100 mp de teren neconstruit.

Suprafața minimă de zonă verde propusă va fi de minim 20% pentru ambele zone funcționale propuse.

- Protecția calității apelor

Evacuarea apelor uzate menajere și pluviale aferente zonei studiate se poate face în rețeaua de canalizare existentă în zonă. Evacuarea apelor pluviale se va realiza în sistem controlat.

- protecția calității aerului

Emanațiile de gaze degajate în atmosfera de centralele termice ale construcțiilor noi vor fi minime, echipamentele utilizate vor respecta standardele de mediu. Ratele emisiilor de poluanți rezultați din gazele de eșapament 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.

- Protecția împotriva zgomotului și a vibrațiilor

Obiectivele nou-propuse nu vor fi surse de zgomot și vibrații.

- 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.

- Protecția ecosistemelor terestre și acvatice

Prin natura funcțiunii propuse, nu sunt afectate ecosistemele terestre și acvatice.

- Deșeuri menajere

În incinta proprietăților este propusă amplasarea unor zone pentru preluarea de deșeuri menajere, în pubele ecologice, ce vor fi golite periodic, în baza contractelor încheiate cu forma de salubritate.

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 deșeurile 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.

Pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere se va avea în vedere amenajarea acestora pe platforme, la distanță de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare. Platformele vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie, conform prevederilor OMS 119/2014. Se vor respecta normele sanitare în vigoare.

Norme de igiena referitoare la construcțiile de locuințe

La stabilirea amplasamentelor clădirilor de locuit se vor preciza și amplasamentele următoarelor dotări tehnico-edilitare:

a) platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie

b) spații amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor.

Capitolul V. Concluzii, măsuri în continuare

Consecințe economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință

Prin elaborarea documentației **PUZ – Construire locuințe colective și funcțiuni complementare** se va asigura structurarea zonei din punct de vedere funcțional, se va asigura o dezvoltare coerentă a teritoriului analizat.

Aprobarea prezentului Plan Urbanistic Zonal va avea efecte favorabile atât din punct de vedere urbanistic, cât și economico-social, efecte ce se vor răsfărânga asupra unei zone mai vaste decât cea studiată.

Propunerile de amenajare și dezvoltare urbanistică realizate în prezenta documentație pentru zona studiată, se înscriu în prevederile HG 525/1996.

Pentru realizarea obiectivelor propuse trebuie asigurată infrastructura necesară, cu o dotare corespunzătoare din punct de vedere al echipărilor și serviciilor necesare funcționării. Prin valorificarea amplasamentului existent ca zonă rezidențială se va aduce un plus de valoare în patrimoniul local, prin reconversia funcțională a fostei platforme industriale.

Categorii de costuri pentru realizarea investiției

Propunerile ce se doresc a fi reglementate prin documentația PUZ implică categorii de costuri ce vor fi suportate de investitori privați.

Categoriile de costuri ce implică proiectarea PUZ vor fi suportate integral de către inițiatorii prezentei documentații.

Utilitățile se vor asigura în conformitate cu soluțiile prevăzute în avize, iar autorizarea executării lucrărilor este permisă numai dacă există posibilitatea de racordare la rețele edilitare.

Costurile aferente realizării rețelelor edilitare și a lucrărilor de infrastructură necesare funcționării ansamblului intra în sarcina inițiatorilor PUZ.

Șef proiect,

Arh. Urb. Ioana Daniel

Întocmit

Arh. Alex Prodan