

MEMORIU GENERAL

INTOCMIRE P.U.Z. -ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE SI DOTARI COMPLEMENTARE; BRASOV, STR. VASILE GOLDIS, FN

1. INTRODUCERE

1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea proiectului: INTOCMIRE P.U.Z. -ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE SI DOTARI
COMPLEMENTARE; BRASOV, STR. VASILE GOLDIS, FN
Faza: P.U.Z. - PLAN URBANISTIC ZONAL
Proiectant: S.C. URBAN PLANNER HGM S.R.L. Brasov
Beneficiar: TEODORESCU VLAD MIHAI
Numar proiect: 1/2021

2. OBIECTUL LUCRARI

Solicitari ale temei de proiectare:

Prin prezenta documentatie, initiatorii PUZ, doresc construirea unui ansamblu de locuinte colective cu dotari complementare, in regim de inaltime maxim S+P+6, ansamblu caruia sa se alature si functiuni complementare comerciale si recreere, birouri, parcuri subterane, parcuri la sol, functiuni care sa valorifice corespunzator potentialul amplasamentului, mai ales ca zona Tractorul se dezvolta in acest sens.

Scopul documentatiei de fata este:

- INSERTIA IN TESUT URBAN A UNUI ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE CU DOTARI COMPLEMENTARE, IN REGIM DE INALTIME MAXIM S+P+6, ANSAMBLU CARUIA SA SE ALATURE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE COMERCIALE SI RECREERE, BIROURI, PARCARI SUBTERANE, PARCARI LA SOL, LOCURI DE JOACA, PENTRU TERENUL SITUAT IN SUBZONA M3B DIN P.U.G. MUN. BRASOV
- REALIZAREA UNEI TRAME STRADALE MODERNE, CU ECHIPAREA UTILITARĂ AFERENTĂ
- REALIZAREA UNUI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM SI A UNEI ZONIFICARI, CU REGULI SPECIFICE SUBZONEI DE LOCUINTE COLECTIVE CU DOTARI AFERENTE

Obiectivul lucrării îl constituie elaborarea unor reglementări urbanistice integrate care să orienteze dezvoltarea urbană a zonei și pregătirea procesului de investiții. Se propune detalierea reglementărilor

Proiect nr.1/2021

**INTOCMIRE P.U.Z. -ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE SI DOTARI COMPLEMENTARE
BRASOV, STR. VASILE GOLDIS, FN**

strategice de dezvoltare urbană stabilite prin R.L.U. și P.U.G. ale Municipiului Brașov (aprobat prin Hotărâre de Consiliu Local nr. 144 din 2011) .

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

- Stabilirea imaginii spațial – configurative a zonei, în interiorul ei și în relație cu vecinătatea ;
- Valorificarea potențialului maxim al zonei ;
- Crearea unui reper în ceea ce privește locuirea colectivă;
- Stabilirea condițiilor tehnice și urbanistice de ocupare a terenului – POT maxim, CUT maxim, RmH (regim maxim de înălțime) – condiții care să asigure investiții rentabile în zonă, și cu respectarea condițiilor impuse prin PUG Brașov;
- Integrarea în sistemul general de circulație, stabilirea tramei stradale care să asigure funcționalitatea zonei și a terenului care a generat PUZ;
- Evaluarea necesarului de utilități, capacitate și trasee care să satisfacă nevoile de dezvoltare propuse prin reglementările urbanistice și servituțile impuse de aceste trasee.

Terenurile ce au generat PUZ-UL, au o suprafață de 19959.00mp, zona reglementată fiind delimitată după cum urmează :

- La Nord– De 938 – drum public
- La Sud – strada Vasile Goldis – drum public
- La Vest –De 933/2 – drum public
- La Est – proprietate privată a societății Petprod srl – societate aflată în insolvență

Necesitatea realizării investiției:

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

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

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

Consecințe economico sociale:

Proгноzele investitorilor se bazează pe faptul că proprietățile sunt gestionate și comercializate profesional, pe parcursul funcționării zonelor funcționale propuse.

Principalele avantaje ale acestei investiții pentru comunitatea locală sunt :

- Crearea unui ansamblu, cu toate dotările necesare, reper din punct de vedere volumetric-arhitectural, dar și funcțional, Brașovul fiind un oraș în continuă dezvoltare
- Crearea de locuri de muncă
- Crearea de locuințe cu un maxim de confort
- Taxe și impozite plătite către bugetul local
- Poziționare și accesibilitate foarte bune
- Predarea în domeniul public al municipiului Brașov a sistemului rutier ce se va amenaja pentru dimensionarea corespunzătoare a drumurilor publice, cu echipare edilitară
- Proximitatea cu zone de recreere și cumpărături
- Potențial de a atrage clienți de afaceri, datorită locației de top

- Dezvoltarea zonelor de recreere si comunitare
- Acces ușor la mijloace de transport în comun

Categoriile de costuri:

Costurile prezentei investitii vor fi suportate de catre beneficiari (investitori privati), in ceea ce priveste infrastructura edilitara, rutiera, iluminatul stradal, construirea cladirilor proprietate privata.

1.3 SURSE DOCUMENTARE

-certificatul de urbanism nr. 1116 din 06.05.2021

-regulamentul PUG al Municipiului Brasov, aprobat cu HCL 144/2011

-lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu PUZ-ul de fata (studiul geotehnic, ridicarea topografica)

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

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

M3b - SUBZONA MIXTA SITUATA IN AFARA ZONEI PROETEJATE, CU CLADIRI SI INALTIMI PANA LA MAXIM P+6E - FUNCTIUNILE DOMINANTE, SERVICII, COMERT, MICA PRODUCTIE, DEPOZITARE DE MICI DIMENSIUNI - cu interdicție de construire pana la intocmire PUZ.

2.2 INCADRAREA IN LOCALITATE

Perimetrul studiat se află în proximitatea strazii 13 Decembrie si este marginit de strada Vasile Goldis la Sud si doua drumuri de exploatare la Vest si Nord..

La Estul zonei analizate, se află un teren neconstruit, ce apartine societatii Petprod SRL, societate in insolventa, ce in urma informarii in privinta intentiei de realizare a prezentului PUZ, nu s-a aratat interesata in vederea reglementarii subzonei pe care sunt proprietari.

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Zona propusa de studiu, prin PUZ, are o forma regulata cu o suprafata totala de 19959.00 mp.

Cadru natural.

Din punct de vedere al cadrului natural, amplasamentul are vedere atat spre muntii Piatra Craiului cat si spre Tâmpa.

Riscuri naturale.

Zona nu prezinta riscuri naturale (alunecari de teren, inundatii, cutremure).

Conform studiului geotehnic anexat documentatiei, terenul nu prezinta probleme. S-a forat pana la adancimea de 12.00m, neintalnindu-se ape subterane pana la adancimea finala, putandu-se construi astfel, trei niveluri de subsoluri propuse pentru zona studiata si cladiri cu regim de inaltime inalt.

Monumente ale naturii.

In zona nu sunt monumente ale naturii.

2.4 CIRCULATIA

Proiect nr.1/2021
INTOCMIRE P.U.Z. -ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE SI DOTARI COMPLEMENTARE
BRASOV, STR. VASILE GOLDIS, FN

Principalul front la stradă, cu o lungime de aproximativ 70.00 metri este asigurat de strada Vasile Goldis ce are legatura directa cu strada 13 Decembrie. Mai există comunicarea cu drumul de exploatare De933/2 pe o lungime de 315.00m si cu De938 pe o lungime de aproximativ 61.00m.

Terenul studiat este deservit de drumuri publice, pe toate laturile.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

Zona propusa pentru studiu, cuprinde drumurile ce marginesc terenul ce a initiat documentatia de fata (cu o suprafata de 181725.00mp) si o portiune din terenul invecinat ce apartine societatii Petprod SRL, societate in insolventa, ce in urma informarii in privinta intentiei de realizare a prezentului PUZ, nu s-a aratat interesata in vederea reglementarii subzonei pe care sunt proprietari, conform certificatului de urbanism eliberat de catre Primaria Municipiului Brasov, cu nr. 1116/06.05.2021.

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

ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT-ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

In vecinatatea terenului nu exista constructii cu functiunea de locuire (zona fiind in curs de dezvoltare). Se regasesc functiunile speciale, subzona S1 conform PUG Mun. Brasov (ex. Jandarmeria Brasov) si subzona mixta M3b.

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

Vecinatati:

- La Nord- De 938 – drum public
- La Sud – strada Vasile Goldis – drum public
- La Vest –De 933/2 – drum public
- La Est – proprietate privata a societatii Petprod srl – societate aflata in insolventa

DISFUNCTIONALITATI:

-zona studiată, este in mare parte nestructurata și neurbanizată, fiind o zona ocupata in deosebi de functiuni speciale

-terenul care a generat PUZ-ul este partial liber de constructii, fiind ocupat de vegetatie spontana

-lipsa zonelor verzi publice

-lipsa zonelor verzi amenajate

-lipsa tramei stradale secundare

PUNCTE TARI:

-trama stradala cuprinde artere de circulatie ce fac parte din trama majora a orasului (strada Vasile Goldis, in directa legatura cu strada 13 Decembrie)

-vecinatatea cu zone de locuinte medii si inalte, cu zone comerciale si servicii

Reglementari existente conform documentatiilor de urbanism deja elaborate: **INDICATORI CONFORM PUG BRASOV-HCL 144/2011**

M3b - SUBZONA MIXTA SITUATA IN AFARA ZONEI PROTEJATE, CU CLADIRI SI INALTIMI PANA LA MAXIM P+6E - FUNCTIUNILE DOMINANTE, SERVICII, COMERT, MICA PRODUCTIE, DEPOZITARE DE MICI DIMENSIUNI - cu interdictie de construire pana la intocmire PUZ

POT maxim admis=35% (cu posibilitatea acoperirii restului curtii cu cladiri cu maxim 2 niveluri (8.00m) pana la POTmaxim=60%)

CUT maxim admis=2.9

Regim de inaltime

-maxim P+6

Regim de aliniere

-minim 6.00m pentru constructii cu regim de inaltime maxim P+6

Retrageri fata de limitele de proprietate laterale

Pentru constructii de locuinte, birouri, sedii de firma cu regim de inaltime P+4E-6E, cuplate la un calcan sau dispuse in regim izolat retragerea de la limita/limitele laterale de proprietate va fi de minimum 6 metri. In cazul in care se va solicita o retragere de la limitele laterale mai mica decat cea minim pennisa prin prezentul regulament, autorizarea executarii constructiilor va avea la baza o documentatie de urbanism, PUD, care va cuprinde studiu de insorire;

Retrageri fata de limita posterioara

Cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumatare din inaltimea cladirii masurata la cornisa, dar nu mai putin de:

- 6,00 m. pentru locuinte, birouri, sedii de firma cu regim de inaltime P+4E+6E;

Parcaje

-conform HCL 134/2018 pentru locuinte si HG 525/96 pentru dotari complementare

Zone verzi

- in gradinile de fatade ale echipamentelor publice minim 40% din suprafata va fi prevazuta cu plantatii inalte

-spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda, vor fi inierbate si plantate cu cate un arbore la fiecare 100 mp

- procentul de teren din suprafata parcelei alocat amenajarii ca spatiu verde va respecta prevederile Anexei 6 din Regulamentul general de urbanism (aprobat HG 525/1996)

2.6 ECHIPAREA EDILITARA

In zona sudziata exista retele de apa, canalizare, canalizare pluviala, retele electrice si retele de gaze naturale.

Asigurarea cu apa potabila, canalizare menajera si canalizare pluviala si retelele electrice, se va face prin extinderea retelelor din zona, pe cheltuila initiatorului PUZ.

2.7 PROBLEME DE MEDIU

Zona de studiu este neconstituită, terenul care a generat prezentul P.U.Z. fiind teren liber de construcții, destructurat.

- Terenul liber de construcții, este neîntreținut și este prezentă doar vegetația spontană;
- Nu sunt probleme de mediu, functiunile speciale existente, ce isi desfasoara activitatea, neprezentand surse de poluare

2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI

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

Proiect nr.1/2021

**INTOCMIRE P.U.Z. -ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE SI DOTARI COMPLEMENTARE
BRASOV, STR. VASILE GOLDIS, FN**

documentatiei PUZ, aprobat cu HCL nr 321/2011, investitia va fi facuta publica prin afisarea panoului de consultare a publicului la Avizierul Primariei Brasov si pe amplasament.

Pentru propunerile urbanistice din prezenta documentatie, proprietarii din zona studiata au fost instiintati, luand la cunostinta dezvoltarea viitoare, neavand interes in a dezvolta obiective pe terenul proprietate (proprietatea din partea de Est – proprietate privata a societatii Petprod srl – societate aflata in insolventa).

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Abordarea studiului acestei zone a fost precedată de studierea și actualizarea elementelor construite în ultimii ani în zona Tractorul. Intențiile de extindere a zonelor de locuire și funcțiilor complementare, au generat și pun în continuare problema asigurării unor accese carosabile și pietonale corespunzătoare. Unul din scopurile propuse ale documentației de față este și asigurarea dotarilor la nivel de ansamblu rezidential, prin crearea de funcțiuni cu alta destinație decât cea de locuire, la parterul cladirilor (comert, servicii, invatamant de tip afterschool, etc), asigurarea suprafețelor de teren necesare realizării de accese, astfel încât acestea să permită un flux fluent al circulației carosabile și pietonale și asigurarea de zone verzi și locuri de joacă.

Realizarea unei zone mixte și a unor construcții cu funcțiunea de locuințe colective și dotări complementare, cu toate facilitățile în proximitate (comert, forma de invatamant tip afterschool, servicii, zone verzi private, etc) printr-un proiect de urbanizare controlat și integrat în coeficientii urbanistici ai zonei și nu în ultimul rând, realizarea unor construcții cu valoare ambientală pentru inserția într-o fostă zonă considerată deosebi industrial, zona Tractorul.

3.2 PREVEDERI ALE P.U.G.

INDICATORI EXISTENȚI CONFORM PUG BRASOV-HCL 144/2011

M3b - SUBZONA MIXTA SITUATA IN AFARA ZONEI PROTEJATE, CU CLADIRI SI INALTIMI PANA LA MAXIM P+6E - FUNCTIUNILE DOMINANTE, SERVICII, COMERT, MICA PRODUCTIE, DEPOZITARE DE MICI DIMENSIUNI - cu interdicție de construire până la intocmire PUZ

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

CUT maxim admis=2.9

Regim de înălțime

-maxim P+6

Regim de aliniere

-minim 6.00m pentru construcții cu regim de înălțime maxim P+6

Retrageri față de limitele de proprietate laterale

Pentru construcții de locuințe, birouri, sedii de firmă cu regim de înălțime P+4E-6E, cuplate la un calcan sau dispuse în regim izolat retragerea de la limita/limitele laterale de proprietate va fi de minimum 6 metri. În cazul în care se va solicita o retragere de la limitele laterale mai mică decât cea minim permisă prin prezentul regulament, autorizarea executării construcțiilor va avea la bază o documentație de urbanism, PUD, care va cuprinde studiu de insorire;

Retrageri față de limita posterioară

Cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumătate din inaltimea cladirii masurata la cornisa, dar nu mai puțin de:

- 6,00 m. pentru locuinte, birouri, sedii de firma cu regim de inaltime P+4E+6E;

Parcaje

-conform HCL 134/2018 pentru locuinte si HG 525/96 pentru dotari complementare

Zone verzi

- in gradinile de fatade ale echipamentelor publice minim 40% din suprafata va fi prevazuta cu plantatii inalte

-spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda, vor fi inierbate si plantate cu cate un arbore la fiecare 100 mp

- procentul de teren din suprafata parcelei alocat amenajarii ca spatiu verde va respecta prevederile Anexei 6 din Regulamentul general de urbanism (aprobat HG 525/1996)

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Se propune generarea unei zone de locuinte colective cu dotari complementare , parcuri subterane si supraterane, zone de recreere, locuri de joaca, centru educationale de tip after school , cu obligativitatea rezervarii unei suprafete suficiente de spatii plantate (minim 30% zone verzi).

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

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

3.4 MODERNIZAREA CIRCULATIEI

a. Circulatie carosabila

Documentatia PUZ de fata, propune urmatoarele:

-realizarea de strazi de categoria a-III-a dimensionate corespunzator si a acceselor catre parcuri, in incinta proprietatilor studiate, ce au posibilitatea racordarii la axele de circulatie principale (strada Vasile Goldis si cele doua drumuri de exploatare).

-realizarea de rampe de acces catre cladirile ce vor avea subsoluri

SOLUȚII PROIECTATE

La amenajarea rețelei majore de circulație rutieră în zona PUZ-ului – rețea destinată inclusiv circulației publice – s-a ținut seama de prezenta și viitoarea mobilare arhitectonică a terenurilor ce au inițiat prezentul PUZ, și în mod special de relația între zona studiată cu arterele de circulație existente pe perimetrul studiat din vecinătatea zonei și nu numai.

Realizarea modernizării drumurilor publice și a amenajării acceselor interioare, ține cont de Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525 din 1996 cu modificările și actualizările ulterioare și de PUG-ul municipiului Brașov.

Parcățile ce se vor realiza în interiorul zonei rezidențiale, vor respecta prevederile Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane - Indicativ P. 132-93, din 06.04.1993.

Proiect nr.1/2021
INTOCMIRE P.U.Z. -ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE SI DOTARI COMPLEMENTARE
BRASOV, STR. VASILE GOLDIS, FN

Se vor crea accese carosabile, catre obiectivele propuse pe terenurile studiate, din strazile Vasile Goldis si cele doua drumuri De933/2 si De 938, prin strapungeri cu cai de acces carosabile ce vor deservi zonele de parcare private si din care se va face accesul catre subsolurile amenajate cu locuri de parcare.

INTERSECȚII PROIECTATE

Intersecțiile între străzile publice cu caile de acces interioare de utilitate publică se realizează cu intersecții la nivel.

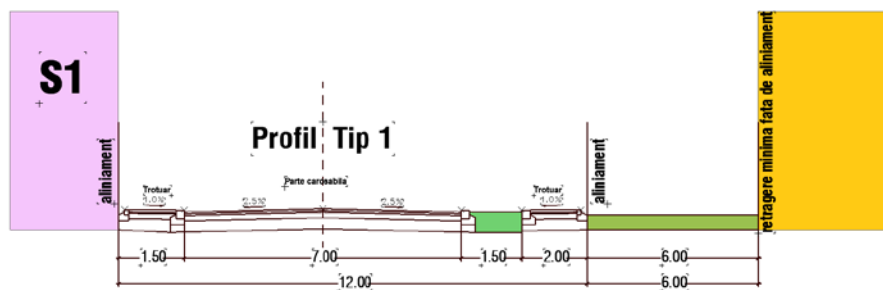
PROFILE TRANSVERSALE TIP

Caile de acces proiectate în incinta vor fi deschise circulației publice și se amenajează cu profilul transversal tip conform standardelor și normativelor în vigoare.

PROFILELE TIP PROIECTATE SUNT URMĂTOARELE:

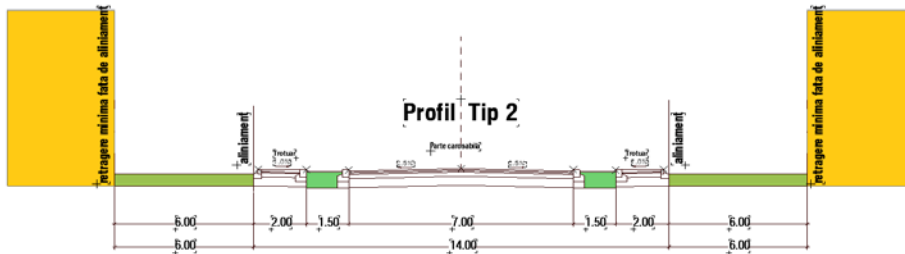
Profil transversal tip 1 (străzi de categoria a III-a) – str. Vasile Goldis si De 933/2

- parte carosabilă cu latimea de 7.00m
- locuri de parcare pe una din parti, din loc in loc cu dimensiunile 2.50m x 5.00m
- trotuar de o parte si alta cu latimea de 1.50m pe partea cu functiuni speciale, S1 si 2.00m pe partea dezvoltata
- zonă verde de partea dezvoltarii, cu latimea de 1.50m
- sistemul rutier va fi dimensionat corespunzator unui trafic mediu (maxim 0.3 m.o.s = milioane osii standard)



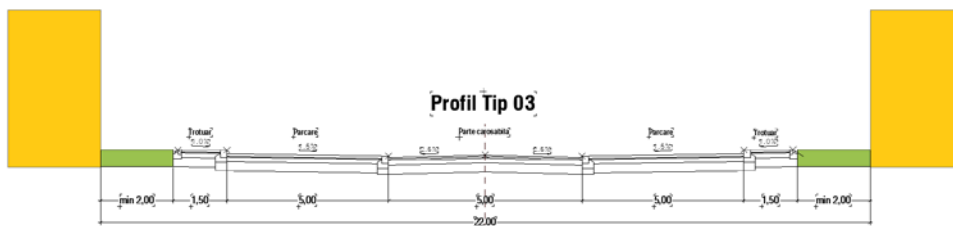
Profil transversal tip 2 (De 938)

- parte carosabilă cu latimea de 7.00m
- zonă verde de o parte și de alta cu latimea de 1.50m fiecare
- trotuar de o parte si alta cu latimea de 2.00m fiecare
- strazile amenajate vor avea un sistem rutier dimensionat corespunzator unui trafic mediu (maxim 0.3 m.o.s = milioane osii standard)



Profil transversal tip 2 (De 938)

- parte carosabilă cu lățimea de 7.00m
- zonă verde de o parte și de alta cu lățimea de 1.50m fiecare
- trotuar de o parte și alta cu lățimea de 2.00m fiecare
- străzile amenajate vor avea un sistem rutier dimensionat corespunzător unui trafic mediu (maxim 0.3 m.o.s = milioane osii standard)



Toate străzile se vor amenaja la nivel de îmbrăcăminte asfaltică.

Sistemul rutier proiectat va fi dimensionat corespunzător unui trafic de perspectiva de 10 ani față de anul de referință.

Toate străzile se vor marca și semnaliza conform unui proiect de semnalizare rutieră aprobat în comisia de circulație din cadrul Primăriei Municipiului Brașov.

În carosabil și în spațiile verzi adiacente străzilor proiectate se pot poziționa rețele de utilități doar cu acordul proiectantului infrastructurii rutiere.

Sistemul rutier nou creat se va preda în domeniul public.

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

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

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

b. PARCAJE

Toate parcajele aferente oricarei functiuni se vor asigura in-afara spatiului aferent domeniului public, in conformitate cu normele de parcare valabile in momentul solicitarii autorizatiei de construire.

Se estimează realizarea a 210 apartamente, precum si spatii comerciale si spații cu altă destinație.

Locurile de parcare pentru toate functiunile vor fi asigurate la subsolurile blocurilor de locuinte si in parcuri amenajate suprateran.

La amenajarea locurilor de parcare se va avea in vedere realizarea de locuri de parcare pentru persoanele cu dizabilitati, locuri de parcare pentru masini electrice si locuri de parcare pentru vizitatori.

Accesul catre parcarile subterane se va face din incinta proprietatii .

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

c. CIRCULATII PIETONALE

Pe terenurile studiate se vor amenaja alei pietonale ce vor face legatura cu domeniul public. Trotuarele vor avea latimea de minim 1.50m, astfel incat sa permita accesul persoanelor cu handicap.

3.5 ZONIFICARE FUNCTIONALA – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Propunerea de amenajare a zonei studiate

Conformarea generală a construcțiilor. Programe, funcționalitate, volumetrie.

Cea mai mare parte a terenului va fi amenajata cu locuințe colective cu regim maxim de înălțime S+P+6 (etajul 6 fiind retras fata de nivelurile inferioare), cu Hmax cornisa=22.00m, amplasarea lor pe teren respectand distantele fata de limitele laterale si posterioare ale terenului, conform regulamentului subzonei M3b din PUG Brasov.

Pentru realizarea de obiective de utilitate publica, pe terenurile ce au initiat PUZ-ul, se propun modernizari de drumuri publice, constand in dimensionarea corespunzatoare a acestora, fiind necesare cedari de teren in vederea realizarii lor. De asemenea, se vor amenaja locuri de joaca pentru copii, spatii ce nu vor intra la calculul procentajului de zone verzi.

LA NIVELUL ZONEI STUDIASTE, SE PROPUNE MENTINEREA UNITATII TERITORIALE DE REFERINTA, M3b, CU RESPECTAREA REGULAMENTULUI AFERENT ACESTEIA, DIN PUG MUNICIPIUL BRASOV, APROBAT CU HCL 144/2011.

La amplasarea cladirilor se va tine cont de ORDINUL NR.119 DIN 04.02.2014 al MINISTERULUI SANATATII pentru aprobarea Normelor de igiena și sănătate publică privind mediul de viață al populației. Astfel, amplasamentele vor respecta normele igienico sanitare privitoare la: separarea functiunilor, evitarea incompatibilitatii functionale in zonele destinate locuirii si a functiunilor complementare ale acestora, dotarile tehnico-edilitare, asigurarea spatiilor pentru gararea si parcare a autovehiculelor (locurile de parcare se vor amenaja la o distanta de minim 5.00m fata de cladirile de locuinte ce au ferestre a incaperilor principale), amenajarea platformelor destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectiva a deseurilor

Proiect nr.1/2021
INTOCMIRE P.U.Z. -ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE SI DOTARI COMPLEMENTARE
BRASOV, STR. VASILE GOLDIS, FN

menajere, asigurarea insoirii corespunzatoare atat pentru locuintele proiectate cat si pentru cele invecinate existente, respectarea parametrilor sanitari (suprafete minime ale incaperilor de locuit, inaltimi, asigurarea iluminatului si a ventilatiei naturale).

Din propunerea de amenajare, rezulta un ansamblu rezidential aerisit, cu distante intre cladiri ce depasesc inaltimea cladirii celei mai inalte, respectandu-se astfel Ordinul Ministerului Sanatatii 119/2014 in ceea ce priveste insoierea, dar si in privinta amplasarii locurilor de parcare, ele fiind dispuse la o distanta de minim 5.00m fata de ferestre ale incaperilor principale.

Se vor amenaja zone pentru colectarea deseurilor menajere, in sistem ingropat.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

**INDICATORII DE OCUPARE AI TERENULUI MAXIMI ADMISI, DEZVOLTATI IN
STUDIUL DE FATA, SUNT:**

UTR M3b

**SUBZONA MIXTA SITUATA IN AFARA ZONEI PROTEJATE, CU CLADIRI SI INALTIMI PANA LA
MAXIM S+P+6E FUNCTIUNILE DOMINANTE – locuinte colective si dotari complementare la parter**

POT maxim admis=35% (cu posibilitatea acoperirii restului curtii cu cladiri cu maxim 2 niveluri (8.00m) pana la POTmaxim=60%)

CUT maxim admis=2.9

Regim de inaltime maxim S+P+6 (H MAX CORNISA=22m)

Suprafata minima zone verzi, 30%

RETRAGEREA CONSTRUCTIILOR FATA DE ALINIAMENT SI FATA DE LIMITELE DE PROPRIETATE

Regim de aliniere

-minim 6.00m, de la aliniament, pentru constructii cu regim de inaltime maxim S+P+6

Retrageri fata de limitele de proprietate laterale

Pentru constructii de locuinte colective si dotari complementare cu regim de inaltime S+P+6E, cuplate la un calcan sau dispuse in regim izolat retragerea de la limita/limitele laterale de proprietate va fi de minimum 6 metri.

Retrageri fata de limita posterioara

Cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumătate din inaltimea cladirii masurata la cornisa, dar nu mai puțin de:

- 6,00 m. pentru locuinte colective si dotari complementare cu regim de inaltime S+P+6E;

Amplasarea cladirilor, unele fata de celelalte, pe aceeasi parcela, pentru toate unitatile teritoriale de referinta reglementate, se va face cu respectarea distantei de minim jumătate din inaltimea cladirii mai inalte, caz in care se vor realiza studii de insorire doar pentru cladirile de locuinte, si se vor respecta toate celelalte conditionari privind distantele intre functiuni, conform ORDINULUI NR.119 DIN 04.02.2014 al MINISTERULUI SANATATII pentru aprobarea Normelor de igiena și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

REGIMUL DE INALTIME MAXIM ADMIS AL CLADIRILOR

Regim de inaltime maxim P+6 (H MAX CORNISA=22m)

RESTRICTII AERONAUTICE

Se vor respecta conditiile impuse in avizul AACR.

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Viitoarele obiective vor fi asigurate cu apa potabila, canalizare menajera, retele electrice si de gaze naturale.

Extinderile si bransamentele se vor face pe cheltuiala initiatorului PUZ.

3.7 PROTECTIA MEDIULUI

Vor fi prevăzute spații verzi amenajate, de aliniament, scuaruri și zone verzi de protecție, locuri de joaca, astfel încât, propunerile de dezvoltare a zonei susținute de prezentul P.U.Z., nu vor avea consecințe negative asupra mediului. Se propune si amenajarea zonei cu arbori- minim 1 arbore la 100mp de teren neconstruit, respectiv un arbore la 4 locuri de parcare.

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

- realizarea unei îmbinări armonioase și durabile a tuturor funcțiilor necesare unui ansamblu residential modern, cu zone de locuințe, comerciale, facilități sociale, zone verzi
- construirea ansamblului se va realiza prin utilizarea celor mai bune tehnici de construire disponibile pentru protejarea sănătății populației și a calității mediului;
- stimularea activităților în aer liber prin realizarea de locuri de joacă pentru copii;
- Asigurarea necesarului de suprafețe de spații verzi, plantații peisagistice și de agrement – PUZ prevede asigurarea necesarului de spații verzi, în toate ipostazele acestuia: scuaruri verzi, spații de joacă, plantații de aliniament ;
- Mărirea gradului de confort prin asigurarea unui management adecvat al deșeurilor;
- Se vor folosi materiale de constructii astfel incat sa nu genereze insule de caldura.

Masurile, descrise mai sus, fac parte din strategia privind adaptarea la schimbarile climatice ale Municipiului Brasov (Septembrie 2016).

Zone verzi:

In zona de locuinte M3b, unde se estimează realizarea unui numar de 210 unitati locative, care vor atrage, in medie, 450 de locuitori, minimul necesar de zone verzi, este de 2.00mp/ cap de locuitor, suprafata necesara fiind de 900.00mp. Prin propunerea facuta, suprafata rezultata de zone verzi amenajate este de 6187.00 mp (31.00%)-ce nu cuprinde in calul locurile de joaca pentru copii si zonele verzi de peste subsoluri, respectandu-se astfel suprafata minima impusa de 2.00mp pe cap de locuitor, impusă de PUG Brasov si HG 525/2016. Suprafata de zone verzi de peste subsoluri este de 2390.00mp (11.98%), iar locurile de joaca au o suprafata totala de 330.00mp.

1. Protectia calitatii apelor
Evacuarea apelor uzate menajere si pluviale aferente zonei studiate se poate face in retea de canalizare existenta in zona. Evacuarea apelor pluviale se va realiza in sistem controlat. Apele pluviale de pe drumurile carosabile vor fi trecute prin separatoare de nisip si hidrocarburi inainte de a fi evacuate in retea de canalizare pluviala.
2. Protectia calitatii aerului
Emanatiile de gaze degajate in atmosfera de centralale termice ale constructiilor noi vor fi minime, echipamentele utilizate vor respecta standardele de mediu. Ratele emisiilor de poluanti rezultati din gazele de esapament de la automobile se vor incadra in limitele maxime admisibile. Concentratiile maxime de poluanti in aer, inregistrate la nivelul solului se vor incadra in prevederile STAS 12574/87.
3. Protectia impotriva zgomotului si a vibratiilor
Obiectivele nou-propuse nu vor fi surse de zgomot si vibratii.
4. Protectia solului si a subsolului
Toate instalatiile vor fi etanse, nu se vor permite scurgeri sau infiltratii in sol. Pentru colectarea deeurilor menajere se vor utiliza pubele si containere etanse.
5. Protectia ecosistemelor terestre si acvatice
Prin natura functiunii propuse, nu sunt afectate ecosistemele terestre si acvatice.
6. Deseuri menajere

In incinta proprietatilor este propusa amplasarea unor zone pentru preluarea de deseuri menajere,. Acestea vor fi amplasate in sistem ingropat , cu cate trei guri de colectare selectiva.

Gestionarea deeurilor trebuie sa se faca in conditiile respectarii prevederilor OUG 78/2000 privind regimul deeurilor, aprobata cu modificari si completari prin Legea 426/2001, modificata si completata cu OUG 61/2006 si aprobata cu Legea 27/2007 privind regimul deeurilor , respectiv colectarea deeurilor reciclabile, evitarea formarii de stocuri, predarea lor la agenti economici autorizati pentru valorificare si interzicerea arderii deeurilor de orice fel, in locuri neautorizate.

Se vor respecta prevederile HG 856/2002 privind evidenta gestiunii deeurilor si pentru aprobarea listei cuprinzand deeurile, inclusiv deeurile periculoase. Se interzice depozitarea de produse sau deseuri in afara spatiilor proprii, amenajate corespunzator.

Fiecare proprietar/ asociatie de proprietari, va incheia un contract cu o firma specializata pentru colectarea deeurilor menajere in pubele sau containere, sistem ingropat sau suprateran.

3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Prin propunerea facuta, se vor ceda domeniului public, partile carosabile ale drumurilor principale, conform plansei « regim juridic – U04 ».

Circulatiile principale si drumurile interioare propuse, vor ramane in proprietatea privata a viitorilor locuitori, revenind fiecaruia cota parte.

BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS		PROPUS
	SUPRAFETE ZONE FUNCTIONALE		SUPRAFETE ZONE FUNCTIONALE		SUPRAFETE ZONE VERZI
	SUPRAFATA TOTALA mp ₂	% DIN TOTAL ₂	SUPRAFATA TOTALA mp ₂	% DIN TOTAL ₂	
M3b	19959.00	100.00	18713.00	93.75	minim 30%
ZONA CIRCULATII PUBLICE	0.00	0.00	1246.00	6.25	∅
TOTAL TEREN	19959.00	100.00	19959.00	100.00	

4.CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

Prezentul P.U.Z. prin interventiile urbanistice propuse, s-a intocmit in conformitate cu P.U.G.-ul Municipiului Brasov si cu legislatia in vigoare:

- Legea 350/ 2001, republicata, Ordinul MLPAT nr. 21/ N/ 200, HG 525/ 96, republicata in 2019
- GM-010 / 2000, ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al P.U.Z.
- GM-007 / 2000, ghid privind elaborarea si aprobarea R.L.U.
- Codul civil
- Legea 50/91 republicata in 2020
- Legea 10/ 95 republicata in 2020
- Legea locuintei 114/96 republicata in 2021
- Legislatia in vigoare specifica fiecarei institutii implicate in aprobarea PUZ
- Ordinul 233/2016 pentru aplicarea normelor metodologice a legii 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism

Intocmit,
 Urb. Micioiu Gabriela