

STUDIU DE OPORTUNITATE PRIVIND ÎNTOCMIRE P.U.Z.

CAPITOLUL 1 - OBIECTUL DOCUMENTAȚIEI

1.01. Date generale

Denumirea proiectului:	P.U.Z. – Bulevardul 15 Noiembrie – Calea Bucuresti – Str. Nicolae Titulescu, Str. Rosiorilor, Brasov
Beneficiar:	SC TRIUNGI 2005 SRL
Proiectant:	S.C.L'image S.R.L. Braşov, Fdt. Roşiorilor nr. 2
Amplasament:	Bulevardul 15 Noiembrie – Calea Bucuresti – Str. Nicolae Titulescu, Str. Rosiorilor, Brasov
Faza de proiectare:	Plan Urbanistic Zonal
Data elaborării:	Ianuarie 2017

Amplasamentul obiectivului: Judeţul Braşov, localitatea Braşov, Bulevardul 15 Noiembrie – Calea Bucuresti – Str. Nicolae Titulescu, Str. Rosiorilor.

Prezentul Studiul de Oportunitate s-a întocmit în vederea reglementării din punct de vedere urbanistic şi dezvoltării unei zone de 11 hectare, situate în zona centrala a municipiului Braşov.

Prezenta documentaţie a fost întocmită în baza certificatului de urbanism nr. 917 din data de 05.04.2016.

Documentaţia include prevederi privind amplasamentul construcţiilor pe parcelă, indicii de constructibilitate, regimul de înălţime, organizarea zonelor verzi, precum şi organizarea suprafeţelor pe parcelă.

Prevederile din acest **Plan Urbanistic Zonal** vor fi preluate în cadrul regulamentului aferent **Planului Urbanistic General** al municipiului Braşov şi vor deveni, odată cu aprobarea lor, acte de autoritate pentru administraţia locală.

SURSE DOCUMENTARE

- Certificatul de urbanism eliberat de Primaria Braşov
- P.U.G. Brasov
- Baza topografică şi identificare cadastrală.

CAPITOLUL 2 - SITUAȚIA EXISTENTA - EVOLUȚIA ZONEI

2.02. Caracteristicile amplasamentului

Terenul studiat este amplasat în centru municipiului Brașov, în zona B conform zonificării municipiului Brașov, aprobat cu HCL nr. 285/2004, municipiu categoria I.

Destinația conform P.U.G. Brașov:

CA2 – subzone centrale destructurate sau în curs de constituire

Terenul studiat are suprațata totală de 11 ha.

Terenul este limitat de Bulevardul 15 Noiembrie – Calea București – Str. Nicolae Titulescu, Str. Rosiorilor.

Regimul juridic al terenului este teren în intravilan.

Tipul de proprietate asupra terenului este proprietate mixtă.

POTENȚIAL DE DEZVOLTARE / DISFUNȚII (RISURI, OPORTUNITAȚI) **ANALIZA SWOT**

În momentul de față funcțiunea zonei descrisa este de locuințe și funcțiuni complementare.

Se propune completarea spațiilor neconstruite cu clădiri cu aleși funcțiuni.

CAPITOLUL 2 - ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE ȘI ÎN ZONĂ

2.01. Așezare geografică

Terenul studiat este amplasat în centrul municipiului Brașov și este delimitat de Bulevardul 15 Noiembrie – Calea București – Str. Nicolae Titulescu, Str. Rosiorilor.

CAPITOLUL 3. - ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

3.01. DATE GEOLOGICE

Amplasamentul studiat se înscrie în zona cunoscută în literatura de specialitate sub numele de Depresiunea Brașovului.

Aceasta a fost creată la sfârșitul cretacului prin scufundarea unei catene carpatice și a funcționat ca mediu lacustru marin până la sfârșitul pliocenului, când prin exondare a redevenit uscat. În perioada cât a fost cuprins de ape, în fosa depresionară a Brașovului s-au acumulat masive depuneri aluvionare, constituite din orizonturi, strate sau lentile a caror însumare cifrează cca. 600m. În cuaternar și post cuaternar apele de șiroire, torenții și organismele fluviatile, nou formate, în cazul

nostru pârâu Timiș și Durbav, au transportat din partea nordică a Munților Brașovului însemnate cantități de deluvii, clădind în zona depresionară masive conuri de dejecție și terase, din a căror întrepătrundere a rezultat un relief tabular cu aspect de câmpie, ușor înclinată de la sud spre nord. Cercetările geologice efectuate în zonă au stabilit că aici nu există condiții pentru formarea zăcămintelor de sare, cărbune sau depuneri de mâl, ori turbă, adică formațiuni stratigrafice care pot să pericliteze stabilitatea în timp a construcțiilor.

3.02. DATE GEOMORFOLOGICE

Terenul se prezintă relativ plat.

3.03. DATE GEOTEHNICE

ADÂNCIMEA DE ÎNGHEȚ

Conform STAS 6054/77 în zona la care ne referim adâncimea maximă de îngheț măsoara 1.00m.

ZONAREA SEISMICĂ

Potrivit normativului P100/92 pentru calculul antiseismic se va lua în considerație coeficientul $k_s = 0.16$ și perioada de colț $T_c = 1.00$ s.

CONDIȚII DE FUNDARE

Obiectivele care vor fi proiectate în perimetrul cercetat se pot funda începând cu o adâncime minimă de $D_f = 1.10$ m încastrându-se în stratele de praf nisipos, nisip prăfos sau pietriș cu nisip și bolovăniș.

3.04. EVIDENȚIEREA POTENȚIALULUI BALNEAR ȘI TURISTIC

Nu e cazul.

3.05. Clima

Orașul Brașov are o climă cu specific temperat-continental, caracterizată prin nota de tranziție dintre clima temperată de tip oceanic și cea temperată de tip continental: mai umedă și răcoroasă în zonele de munte, cu precipitații relativ reduse și temperaturi ușor scăzute în zonele mai joase.

Inversiunile de temperatură nu sunt numeroase, de aceea, temperaturile minime din timpul iernii nu se înscriu în valorile extreme. Temperatura medie multianuală a aerului este de $7,6^{\circ}$ C, temperatura maximă absolută fiind de 37° C în luna august. Numărul mediu al zilelor de vară și de iarnă este aproximativ același - 50 pe an.

Umiditatea aerului are valori medii anuale de 75%. Precipitațiile atmosferice au valori de 600 - 700 mm/an. Cantitatea de precipitații este relativ mai ridicată ca

urmare a contrastelor diurne mici.

Vântul la sol are direcții predominante dinspre vest și nord-vest și viteze medii cuprinse între 1,5 și 3,2 m/s.

CAPITOLUL 4. - ELEMENTE ALE CADRULUI CONSTRUIT

4.01. CIRCULAȚIA

În ceea ce privește trama stradală existentă, aceasta este definită de artere importante ale zonei - Bulevardul 15 Noiembrie si Calea Bucuresti si starzi secundare – Str. Nicolae Titulescu, Str. Rosiorilor, Str Paltinis, str Petru Rares. Toate parcelele au acces din strazile mentionate.

4.02. OCUPAREA TERENURILOR

În prezent parcelele sunt preponderent construite, mai puțin terenul ce a determinat întocmirea PUZ-ului care este în prezent liber de construcții.

Pentru realizarea construcțiilor ce se desfășoară până la limita de proprietate sub cota terenului natural, se vor realiza incinte urbane din piloți forțați sau pereți murați după caz conform proiectelor de structuri pentru fiecare situație în parte.

CAPITOLUL 5. ECHIPAREA EDILITARA

5.01. GOSPODĂRIREA APELOR - ALIMENTARE CU APĂ

5.02. CANALIZARE

5.03. INSTALAȚII DE ÎNCĂLZIRE ȘI DE GAZE NATURALE

5.04. INSTALAȚII ELECTRICE

5.05. TELECOMUNICAȚII

CAPITOLUL 6. PROBLEME DE MEDIU

Zona studiată nu prezintă surse de poluare pentru mediu înconjurător.

Toate construcțiile ce se vor realiza ulterior pe acest amplasament vor fi edificate respectând toate normele specifice în vigoare pentru a asigura protecția mediului.

Sursele de poluare care ar putea apărea sunt date de traficul auto.

Zona nu este afectată de alunecări de teren.

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

CAPITOLUL 7. OPORTUNITATEA INVESTIȚIEI

Prin elaborarea P.U.Z. în zona studiată se urmărește:
Identificarea și reglementarea tipurilor de zone construite
Propunerea de ocupare a zonei neconstruite.

CAPITOLUL 8. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

8.01. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Nu se pun probleme deosebite pentru valorificarea cadrului natural și nu există elemente deosebite care să fie puse în valoare. Totuși noile construcții ce se vor realiza trebuie să se înscrie în sit, atât prin volum cât și prin realizarea arhitecturală.

Suprafețele spațiilor plantate și a aliniamentelor cu rol de protecție se vor stabili în funcție de categoria construcțiilor, dar mărimea lor trebuie să se conformeze regulilor din HG 525/1996.

8.02. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Nu este cazul.

8.03. SISTEMATIZARE VERTICALĂ

Se vor asigura declivități acceptabile pentru arterele de circulație propuse în interiorul parcelelor precum și o bună scurgere a apelor de suprafață.

8.04. ZONIFICAREA TERITORIULUI – BILANȚ TERITORIAL

Zonificarea teritoriului studiat este prezentată în planșa U03.

Zonele funcționale identificate și propuse sunt următoarele:

**L1a . SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2E
SITUATE IN AFARA ZONEI PROTEJATE CU PARCELARI TRADITIONALE/SPONTANE**

POT maxim 40%
CUT maxim = 1,20

**L1a . SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII CU P+3-P+4^E FORMAND
ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE SITUATE IN AFARA ZONEI PROTEJATE**

POT maxim 40%
CUT maxim = 1,80

INSTITUTII PUBLICE PRIVATE (SCOALA CLINICA) P . P+2^E

BANCA SI FUNCTIUNI DE CAZARE

LOCUINTE INALTE P+M+12^E CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LA PARTER SI MEZANIN
(BANCI, SPATII COMERCIALE, CLUBURI, REGISTRUL COMERTULUI)

FUNCTIUNI TEHNICE AFERENTE CLADIRILOR DE LOCUIT SI FUNCTIUNILOR
COMPLEMENTARE

LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE P+4^E . P+8^E

POT maxim 45%

CUT maxim = 3,30

9.8. REGIMUL DE INALȚIME

Regimul de înălțime maxim propus s-a stabilit în funcție de necesitățile funcționale ale obiectivelor, relaționarea cu clădirile existente și imaginea de ansamblu și este detaliat pe zone și funcțiuni în Regulamentul PUZ. Se va respecta H.G.525 în ce privește corelarea distanței dintre clădiri cu înălțimea acestora.

Intocmit
arh. Liviu Zaharia