

Plan urbanistic zonal: PUZ TRACTORUL VII – ZONA 1A
Beneficiar: SC GINDI INTERNATIONAL REAL ESTATE SRL SI ALTII
MUN. BRASOV, STR, IOAN POPASU, FN, JUD. BRASO

Studiu de oportunitate

1. Date de recunoastere a documentatiei.

Denumirea proiectului: **Plan urbanistic zonal: "PUZ TRACTORUL VII – ZONA 1A"**

Beneficiar: **SC GINDI INTERNATIONAL REAL ESTATE SRL SI ALTII**

2. Baza proiectarii

Documentatiile pe baza carora s-a intocmit studiul de oportunitate:

- Tema de proiectare intocmita de catre beneficiar
- Certificate de urbanism nr. 1817/10.06.2016 emis de catre Primaria municipiului Brasov
- extrase CF nr. 114822, nr.cad 114822, CF nr. 114791, cad 114791, CF 114804, cad 114804, CF 114821, cad 114821, CF 114803, cad 114803, CF 114805, cad 114805
- PUZ TRACTORUL VII REACTUALIZAT , aprobat cu HCL nr. 447/29.06.2009
- Regulament aferent PUZ TRACTORUL VII REACTUALIZAT aprobat cu HCL nr. 447/29.06.2009
- Ridicarea topografica a zonei stabilite prin CU
- Documentare la fata locului

3. Obiectul studiului Intocmire PUZ

In conformitate cu OG nr.27/2008, art. 32(1) privind modificarea si completarea Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, este necesara intocmirea unui PUZ in baza unui aviz prealabil de oportunitate aprobat de catre Consiliul Local al mun. Brasov.

Prezenta documentatie de urbanism este impusa a se realiza in urma Hotararii CTATU nr.108/19.05.2016 avand in vedere ca termenul de valabilitate a documentatia PUZ TRACTORUL VII aprobata cu HCL nr.447/2009 a expirat .

Reglementari urbanistice initial aprobate prin PUZ TRACTORUL VII aprobata cu HCL nr.447/2009:

- ZL -Locuinte individuale amplasate izolat, cuplat sau insiruit, cu regim maxim de inaltime P+2+M, POT=40% si CUT=1.2
- ZL1 -Locuinte colective cu regim maxim de inaltime P+4, POT=35% si CUT=1.5
- ZL2 - Locuinte colective cu regim de inaltime minim P+4 si maxim P+6-8 , POT = 35% si CUT = 1.8
- ZM2 - LOCUIRE, COMERT, SERVICII cu regim de inaltime minim P+8 si

Plan urbanistic zonal: PUZ TRACTORUL VII – ZONA 1A
Beneficiar: SC GINDI INTERNATIONAL REAL ESTATE SRL SI ALTII
MUN. BRASOV, STR, IOAN POPASU, FN, JUD. BRASO

maxim P+12, POT=35% si CUT = 2.5

Reglementari urbanistice propuse prin prezenta documentatie :

ZL – ZONA UNITATILOR DE LOCUIT – LOCUINTE INDIVIDUALE

Locuinte individuale si colective mici amplasate izolat, cuplat sau insiruit,
cu regim maxim de inaltime S+P+E+M, POT=40% si CUT=1

**ZL1 , ZL1A– ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE SI FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE**

Locuinte individuale si colective si functiuni complementare cu regim maxim
de inaltime:

P + 2, POT = 40% si CUT = 1.2

P + 3 – 4, POT = 35% si CUT = 1.5

ZL2– ZONA LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

Locuinte colective si functiuni complementare cu regim maxim de inaltime
P+4, POT=35% si CUT=1.5

**ZM1– ZONA LOCUINTE COLECTIVE SI DOTARI COMPLEMENTARE
(COMERT, INVATAMANT, SANATATE)**

Locuinte colective cu regim de inaltime minim P+4 , POT=35% si CUT = 1.5
si spatii comerciale

ZD– ZONA DE CULT

Cladiri de cult (biserica) cu regim de inaltime D+P+E,
POT=50% si CUT = 1.5

Avand in vedere situatia existenta pe amplasament (terenuri neconstruite datorita lipsei reglementarilor urbanistice) si tinand cont de vecinatati (terenuri construite in baza altor PUZ-uri) , respectiv necesitatea realizarii traversarii caii ferate (investitie inclusa in planul de dezvoltare a cailor de circulatie a Primariei Brasov), se impune si este oportuna studierea zonei si reglementarea urbanistica a acesteia .

4. Incadrare in PUG Brasov

Funciuni ale zonei studiate conform PUG Brasov:

Conform PUG Brasov la data prezentei terenul se afla in zona mixta si zona de locuinte.

5.Incadrarea in localitate.

Terenul studiat se afla in intravilanul municipiului Brasov si este proprietate juridica a persoanelor fizice si juridice (initiatori PUZ SC GINDI INTERNATIONAL REAL

Plan urbanistic zonal: PUZ TRACTORUL VII – ZONA 1A
Beneficiar: SC GINDI INTERNATIONAL REAL ESTATE SRL SI ALTII
MUN. BRASOV, STR, IOAN POPASU, FN, JUD. BRASO

ESTATE SRL SI ALTII).

6.Circulatia

Circulatia principala in zona se desfasoara pe str.13 Decembrie, de unde se realizeaza si accesul la zona studiata pe str. Nicolae Labis si str. Ioan Popasu. Profilul strazii Nicolae Labis din care se realizeaza accesul direct la amplasment este conform reactualizare PUZ TRACTORU VII trotuar 1,50m, zona verde 1,00m, carosabil 7,00m, zona verde 1,00m, trotuar 1,50m si profilul strazii Ioan Popasu este trotuar 1.50m, carosabil 7.00m, pista biciclete 2.00m, trotuar 1.50m.

7. Analiza fondului construit existent si descrierea limitei studiate.

Limita zonei propuse a se studia conform certificatelor de urbanism emise de Primaria Mun. Brasov este :

- la nord str. Nicolae Labis
- la sud str. Popasu Ioan
- la est . linia CF
- la VEST terenuri cuprinse in " PUZ TRACTORUL VII ZONA 2"

8.Echiparea tehnico-edilitara

Toate cladirile vor fi racordate la retele edilitare (apa-canal, electric, gaz, telecomunicatii) ale localitatii, prin extinderea acestora. Toate bransamentele de electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat.

9. Propunere

Se vor mentine functiunile, regimul de inaltime si indicii POT, CUT aprobati in Puz-ul aprobat intial cu consultarea prealabila a proprietarilor din zona, respectiv locuinte cu functiuni complementare cu regim de inaltime cuprins intre P+2E+M pana la P+4E

- Concluzii la analiza situatiei existente

Cerintele temei:

Deoarece perioada de valabilitate a PUZ TRACTORUL VII REACTUALIZAT aprobat cu HCL nr. 447/29.06.2009 a expirat este necesar elaborarea unui nou PUZ cerut prin CU 1817/10.06.2016, in zona indicata (ZONA 1A) in vederea reglementarii urbanistice a unor noi investitii.

- Legislatie

La intocmirea PUZ se va respecta Legea 350/2001, republicata, modificata si completata si Metodologia de elaborare PUZ Ordin MLPAT 176/N/2000, RLU PUG Brasov.

- Reglementari

Plan urbanistic zonal: PUZ TRACTORUL VII – ZONA 1A
Beneficiar: SC GINDI INTERNATIONAL REAL ESTATE SRL SI ALTII
MUN. BRASOV, STR, IOAN POPASU, FN, JUD. BRASO

Se vor stabili urmatoarele:

- zonificare functionala cu destinatia locuinte individuale, colective cu regim mic de inaltime (P+2E+M), colective cu regim mediu de inaltime (P+4E) si functiuni complementare locuirii
- POT si CUT , aliniere stradala si interioara
- trasee ale cailor de circulatii
- asigurarea zonei cu utilitatile tehnico-edilitare.

- Cai de circulatie

Circulatia principala in zona se desfasoara pe str.13 Decembrie, de unde se realizeaza si accesul la zona studiata pe str. Nicolae Labis si str. Ioan Popasu. Profilul strazii Nicolae Labis din care se realizeaza accesul direct la amplasment este conform reactualizare PUZ TRACTORU VII trotuar 1,50m, zona verde 1,00m, carosabil 7,00m, zona verde 1,00m, trotuar 1,50m si profilul strazii Ioan Popasu este trotuar 1.50m, carosabil 7.00m, pista biciclete 2.00m, trotuar 1.50m.

- Echiparea cu utilitati

Toate cladirile vor fi racordate la retele edilitare (apa-canal, electric, gaz, telecomunicatii) ale localitatii, prin extinderea acestora. Toate bransamentele de electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat

- Studii si avize

Se vor intocmi studii adiacente necesare sustinerii temei de proiectare si documentatii de avize solicitate in certificatul de urbanism.

Prezentului studiu se anexeaza propunerea de Regulament aferent PUZ.

Intocmit,
arh. Atzberger Magdalena