

MEMORIU GENERAL - P.U.Z.

INTOCMIRE P.U.Z.-Construire blocuri de locuinte, spatii comerciale (alimentare si nealimentare), birouri, centre educationale, functiuni complementare, parcare-strada Carpatilor- BRAȘOV

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea proiectului: **INTOCMIRE P.U.Z. –CONSTUIRE BLOCURI DE LOCUIT, SPATII COMERCIALE (ALIMENTARE SI NEALIMENTARE), BIROURI, CENTRE EDUCATIONALE, FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, PARCARI**

Obiectul: Piese scrise si desenate-APROBARE PUZ

Faza: P.U.Z. - PLAN URBANISTIC ZONAL

Proiectant: S.C. **MGM URBAN PROIECT** S.R.L. Brasov

Beneficiar: **S.C. URBAN INVEST S.R.L.**

Numar proiect: U02/2017

1.2. OBIECTUL LUCRARI

Solicitari ale temei de proiectare:

Beneficiarii doresc sa construiasca un ansamblu de locuinte colective de dimensiuni mari, care sa valorifice corespunzator potentialul amplasamentului. mai ales ca in vecinatate zona se dezvolta in acest sens, fiind deja locuinte colective autorizate si construite si/ sau in curs de construire. **Scopul documentatiei de fata este: INSERTIA IN TESUT URBAN A UNUI ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE, FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, SERVICII HOTELIERE, BIROURI, SPATII COMERCIALE CENTRE EDUCATIONALE SI SERVICII.**

Obiectivul lucrării îl constituie elaborarea unor reglementări urbanistice integrate care să orienteze dezvoltarea urbană a zonei și deblocarea/pregătirea procesului de investiții. Se propune detalierea reglementărilor 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 vecinatatile ;
- Valorificarea potentialului maxim al zonei ;
- Stabilirea funcțiilor potențiale și refuncționalizarea zonei pentru teritoriul avut în vedere în ansamblul lui ;
- Crearea unui reper în industria hotelieră locală;
- 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, cu respectarea condițiilor impuse prin PUG Brasov;
- 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 serviciile impuse de aceste trasee.

Terenul ce a generat PUZ, cu o suprafata de 95015.00mp, este delimitat după cum urmează :

- La Nord și Nord-vest – blocuri de locuințe dincolo de care este strada Rândunicii, restaurant și un segment din intrarea Caisului
- La Nord-Est și la Est – Stadionul, dincolo de care este strada Cocorului;
- La Est – blocuri ce locuințe;
- La Sud – cu accese din strada Poienelor, un nou ansamblu rezidențial în construcție, întreprinderea NOVAPAN, și teren rămas în proprietatea unor persoane juridice, pînă în parcare de pe colțul dintre strada Poienelor și strada Carpaților.
- La vest – strada Carpaților

Oportunitatea investitiei**Consecinte economico sociale:**

Prognozele investitorului se bazează pe faptul că proprietatea este gestionată și comercializată profesional, pe parcursul funcționării zonelor functionale propuse.

Principalele avantaje ale acestei investiții pentru comunitatea locală sunt :

- Crearea de locuri de muncă
- Crearea de locuinte cu un maxim de confort
- Taxe și impozite plătite către bugetul local
- Poziționare și accesibilitate foarte bune
- Crearea unei cladiri reper in punct de vedere volumetric-arhitectural, dar si functional, Brasovul fiind oras turistic, necesitatea locurilor de cazare fiind mare
- Proximitatea cu zone de recreere și cumpărături
- Potențial de a atrage clienți de afaceri (grupuri organizate) datorită locației de top
- Dezvoltarea zonelor pietonale
- Acces ușor la mijloace de transport în comun

Categorii de costuri:

Costurile prezentei investitii vor fi suportate de catre beneficiari (investitori privati).

Necesitatea realizarii unor cladiri reper volumetric-arhitectural 3S+P+M+24:

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 organizarea de conferințe & congrese (ex. : pharma și automotive), dar și pentru circuitele turistice culturale cu turiști internaționali care poposesc în localitate una sau două nopți pentru a vizita centrul istoric (ex. : Biserica Neagră, Piața Sfatului) și împrejurimile (ex. : castelul Bran) și își continuă călătoria pe ruta către Sibiu și Maramureș sau Bucovina.

Localizarea proprietății în centrul istoric al Brașovului reprezintă un atu important pentru atragerea unor operatori hotelieri internaționali de exemplu. În plus, proprietatea beneficiază de o vizibilitate foarte bună fiind amplasată într-o poziție foarte bună din punct de vedere al localizării, cu acces facil catre centrul Brasovului, catre centura ocolitoare si catre iesirea spre Bucuresti.

La fundamentarea oportunității acestei investiții am avut în vedere și investițiile realizate în domeniul hotelier de către un al mare oraș turistic – Sibiu, oraș care este comparabil cu Brașovul din punct de vedere al atracțiilor turistice și al infrastructurii de transport. În analiza noastră am avut în vedere că și Brașovul va beneficia de avantajele unui aeroport internațional.

2. INCADRAREA IN LOCALITATE**2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DE JA ELABORATE.****PREVEDERI ALE P.U.G. MUNICIPIUL BRAȘOV**

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

INTOCMIRE P.U.Z.-Construire blocuri de locuinte, spatii comerciale (alimentare si nealimentare), birouri, centre educationale, functiuni complementare, parcar-strada Carpatilor- BRA OV FAZA: PUZ
M2 - subzona mixta aflata in afara limitelor zonei protejate, cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime de pana la P+14-15 niveluri cu accente inalte

Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Teritoriul studiat prin prezenta documentație este situat în teritoriul intravilan al municipiului Braşov, în zona de sud-est a oraşului, în zona mixta situată între cartierul Temelia și cartierul Noua, în proximitatea intersecției dintre Calea Bucureşti și Bulevardul Saturn (strada Poienelor) – **intrarea în oraş dinspre Bucureşti.**

Incadrarea in zona

Perimetrul studiat se află în proximitatea intersecției dintre Calea Bucureşti și Bulevardul Saturn (strada Poienelor). Terenul care a generat PUZ se află între două stadioane (ICIM și Metrom). Spre nordul zonei analizate, se află un cartier rezidențial dens de locuințe colective, iar către sud, zona industrială (Metrom, Roman, etc.).

2.2. REGIMUL JURIDIC

Terenul care este studiat in P.U.Z., conform certificatului de urbanism eliberat de catre Primaria Municipiului Brasov, este situat in intravilanul Brasovului si are o suprafata de 95015.00mp.

Ca vecinatati, străzile și trotuarele aferente lor fac parte din domeniul public, administrat de Primăria Municipiului Braşov. Terenurile din jurul locuințelor colective existente, sunt în proprietatea privată a primăriei.

Terenurile de sport sunt în proprietate privată a persoanelor juridice.

Restul terenurilor din zona analizată sunt în proprietatea privată a persoanelor fizice și/ sau juridice.

2.3.ANALIZA GEOTEHNICA.

Conform studiului geotehnic anexat documentatiei,terenul nu prezinta probleme.

S-a forat pana la adancimea de 12.00m, neintalnindu-se apa subterana, putandu-se construe astfel, trei niveluri de subsoluri propuse pentru zona comerciala/turistica.

3. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT-ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

- Destinatia cladirilor

In vecinatatea terenului exista constructii cu functiunea de locuire. (zona fiind in curs de dezvoltare), dar si constructii cu functiuni complementare, servicii, comert, invatamant, alimantatie publica.

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

Vecinatati:

- in partea de vest, locuinte colective;
- în partea de nord se invecineaza cu o zona de locuinte colective de dimensiuni medii si mari si cu stadionul ;
- in partea de Sud, platforma industriala Roman SA;
- in partea de est, cu locuinte colective si zona cu activitati productive si servicii.

Pe terenurile ce au initiat PUZ, nu exista cladiri, doar vegetatie spontana.

DIFUNCTIONALITATI:

- zona studiata, este in mare parte nestructurata, fiind o fosta platforma industriala
- terenul care a generat PUZ-ul este liber de constructii, fiind ocupa de vegetatie spontana
- lipsa zonelor verzi publice

PUNCTE TARI:

- trama stradala cuprinde artere de circulatie ce fac parte din trama majora a orasului (strada Carpatilor si Calea Bucuresti)
- vecinatatea cu zone de locuinte medii si inalte (subzona de locuinte L3a, in care se regasesc blocuri de locuinte cu regim maxim P+10 si subzona de blocuri P+11 de pe strada Poienelor)

INTOCMIRE P.U.Z.-Construire blocuri de locuinte, spatii comerciale (alimentare si nealimentare), birouri, centre educationale, functiuni complementare, parcar-strada Carpatilor- BRA OV FAZA: PUZ -pentru terenul studiat, in anul 2009, a fost aprobat un PUZ, regimul de inaltime maxim fiind de P+35 niveluri, rezultand ca terenul studiat este propice pentru astfel de constructii inalte

CONCLUZII:

-tendinta de dezvoltare a locuirii colective si serviciilor

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;
- Terenul studiat este situat în proximitatea Dealului Piscul Vechi (la sud) iar la est, dincolo de terenurile Metrom, se vede Vârful la scări.
- În partea stânga se află dealurile premontane cu muntele Tampa pe fundal, iar în dreapta Depresiunea Barsei.

Reglementari conform documentatiilor de urbanism deja elaborate:

INDICATORI CONFORM PUG BRASOV-HCL 144/2011

Subzona M2 - subzona mixta situata in afara zonei protejate

-Regim de inaltime maxim: P+8-10, P+14-15 si accente inalte

-POT pentru P+8-10 = 30% cu posibilitatea extinderii primelor trei niveluri supraterane la POT=60%

-POT pentru P+14-15 = 20% cu posibilitatea extinderii primelor trei niveluri supraterane la POT=60%

-CUT pentru P+8-10 =4.2

-CUT pentru P+14-15 si accente inalte=4.4

3.1. CAI DE CIRCULATIE

Principalul front la stradă, cu o lungime de aproximativ 198,50 metri este asigurat de strada Carpaților. Mai există comunicarea cu strada Poienelor prin intermediul unei fâșii de 18,00 metri lățime.

Terenul studiat este deservit deci, la Vest, de strada Carpaților, avand patru benzi de circulatie carosabila, și mai include două artere carosabile de categoria a III-a, străzile Cocorului, Barbu Lăutaru și Liviu Babeș. Chiar dacă amplasamentul are o forma cvasineregulata, acesta are acces la drumurile publice in doua locuri.

3.2. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Cadru natural.

Terenul studiat prin PUZ, are o forma neregulata cu o suprafata totala de 95015.00 mp .

Riscuri naturale.

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

Industrie.

Emisiile poluante industriale sunt in limita acceptata.

Monumente ale naturii.

In zona nu sunt monumente ale naturii.

3.3. ECHIPAREA EDILITARA

Alimentarea cu apa.

In zona studiată există rețeaua de apă, pe strada Carpaților și strada Poienelor, conform avizului Companiei Apa 471 din 28.03.2017.

Canalizarea .

In zona studiată există rețeaua de canalizare.

Alimentarea cu gaze naturale.

In zona studiată există rețeaua de gaze naturale,

Alimentarea cu energie electrica.

In zona de amplasament a obiectivului există rețeaua electrica.

Alimentarea cu caldura.

INTOCMIRE P.U.Z.-Construire blocuri de locuinte, spatii comerciale (alimentare si nealimentare), birouri, centre educationale, functiuni complementare, parcar-strada Carpatilor- BRA OV FAZA: PUZ
Nu exista retele termice in zona.

Telefonizare.

In zona de amplasament studiata exista retea de telefonie.

4. PROPUNERI

Propunerea de amenajare a zonei studiate

Conformarea generală a construcțiilor. Programe, funcționalitate, volumetrii.

Cea mai mare parte a terenului va fi amenajata cu locuințe colective cu regim mare înălțime D+P+10, amplasarea lor pe teren respectand distantele fata de limitele laterale si posterioare ale terenului, conform PUG Brasov.

Latura dinspre strada Carpaților, cu front de aproape 200 m va fi ocupată de funcțiuni cu servicii hoteliere, comerciale, birouri, centre educationale, și servicii, în clădiri care pot fi construite retrase minim 6.00 m de la aliniament, conform reglementari PUG Brasov pentru zona studiata. Se propune realizarea unor constructii multifunctionale, cu regim de inaltime maxim 3S+P+M+24, ce vor gazdui spatii comerciale (alimentare si nealimentare), birouri, restaurante, locuinte, unitati de cazare, servicii hoteliere, dorindu-se ca acest complex sa fie un reper arhitectural pentru municipiul Brasov.

Întregul ansamblu propus, va reprezenta pentru orașul Brașov un accent de altimetrie, punct de reper pentru zonă și pentru oraș, ce va îngloba funcțiuni mixte, într-un ansamblu arhitectural cu identitate urbană specifică. În fapt, întreg ansamblul propus, se poate asimila unui cartier, prevăzut de altfel și prin strategiile locale de dezvoltare- PUG Brasov.

Zona va fi deservită de artere carosabile ce vor prelua traficul indus de funcțiunile nou apărute, iar locurile de parcare vor fi asigurate atât subteran cât și la sol.

Se vor asigura spații verzi și spații publice comunitare, precum și toate serviciile complementare locuirii, la standarde corespunzătoare.

Funcțiunea dominantă :

**Arie preponderent rezidențială de standard ridicat, cu dotările aferente
Complex multifunctional**

Se admite amenajarea de spatii de invatamant in sistem privat (gradinite, crese, centre educationale pentru copiii angajatilor complexului multifunctional, sisteme after-school, etc).

Pentru invatamantul de stat, in vecinatatea terenului studiat, pe o raza mai mica de 500 de metri, se afla doua scoli: Scoala generala Nr.1-pe strada Barbu Lautaru si Liceul cu Program Sportiv (ce cuprinde si invatamantul primar)-pe strada Cocorului, dar si doua gradinite, pe strazile Barbu Lautaru si Cocorului.

Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

Indicatori de ocupare ai terenului maximi admisi, dezvoltati in studiul de fata, conform documentatiilor urbanistice elaborate anterior (PUG), sunt:

Zona reglementata se va numi: Subzona M2a - subzona mixta situata in afara zonei protejate

- Regim de inaltime maxim: P+8-10, P+14-15 si accente inalte(3S+P+M+24)
- POT pentru P+8-10 = 30% cu posibilitatea extinderii primelor trei niveluri supraterane la POT=60%
- POT pentru P+14-15 si accente inalte (3S+P+M+24)= 20% cu posibilitatea extinderii primelor trei niveluri supraterane la POT=60%
- CUT pentru P+8-10 =4.2
- CUT pentru P+14-15 si accente inalte (3S+P+M+24) =4.4

Nu vor intra in calculul c.u.t., parcarile supraterane supraetajate, neinchise, etajele tehnice ale cladirilor.

INTOCMIRE P.U.Z.-Construire blocuri de locuinte, spatii comerciale (alimentare si nealimentare), birouri, centre educationale, functiuni complementare, parcar-strada Carpatilor- BRA OV FAZA: PUZ

4.1. REGIMUL DE ALINIERE A CONSTRUCTIILOR, FATA DE STRAZILE PUBLICE SI VECINATATILE EXISTENTE

Retrageri fata de limitele laterale:

- pentru primele trei niveluri - min. 3.00m
- pentru P+8-10 - min. 10.00m
- pentru P+14-15 si accente inalte (3S+P+M+24)- min. 20.00m

Retrageri fata de limitele posterioare:

- pentru primele trei niveluri - min. 5.00m
- pentru P+8-10 - min. 10.00m
- pentru P+14-15 si accente inalte (3S+P+M+24)- min. 20.00m

Fata de aliniamentul de la strada Carpatilor, se va putea construi retras, cu minim 5.00m fata de acesta.
Fata de aliniamentul ce va rezulta in urma dezmembrarii si cedarii drumurilor, domeniului public, se va putea construi retras, cu minim 5.00m fata de acesta.

Amplasarea cladirilor, unele fata de celelalte, pe aceiasi parcela, conform PUG, se va face cu respectarea distantei de minim jumătate din inaltimea cladirii mai inalte.

BILANT TERITORIAL

FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
TERENUL STUDIAT	95015.00	100.00	95015.00	100.00
LOCUINTE COLECTIVE	0.00	0.00	11290.00	11.88
SERVICII HOTELIERE, SERVICII, BIROURI, COMERT	0.00	0.00	6198.00	6.52
CIRCULATII CAROSABILE	0.00	0.00	15858.00	16.68
CIRCULATII PIETONALE	0.00	0.00	10011.00	10.53
PARCAJE	0.00	0.00	16339.00	17.22
ZONE VERZI	0.00	0.00	35320.00	37.17

BILANTUL TERITORIAL ESTE CALCULAT PENTRU PROPUNEREA DE MOBILARE. MOBILAREA URBANISTICA PROPUSA ESTE STRICT CU TITLU DE PROPUNERE, URMAND CA LA FAZA D.T.A.C. SA SE STUDIEZE DIMENSIUNILE SI GABARITELE IMOBILELOR VIITOARE, ACESTEA URMAND A SE INCADRA IN PREVEDERILE PREZENTULUI P.U.Z. REFERITOR LA P.O.T., C.U.T., REGIM DE INALTIME, PRECUM SI CA DISTANTE FATA DE LIMITELE DE PROPRIETATE.

4.2. REGIMUL DE INALTIME MAXIM ADMIS AL CLADIRILOR

CONFORM P.U.G. MUNICIPIUL BRASOV-Regim de inaltime maxim: P+8-10, P+14-15 si accente inalte
PE ERENUL STUDIAT SE PROPUN URMATOAELE:

1. CLADIRI DE LOCUINTE COLECTIVE: max D+P+10 (H=36.00m)
 2. CLADIRI MULTIFUNCTIOANLE (spatii comerciale alimentare si nealimentare, birouri, restaurante, locuinte, unitati de cazare, servicii hoteliere : max 3S+P+M+24 (H=84.00m)
- Etajele tehnice nu se vor lua in calculul CUT si nici in inaltimea maxima in metri a cladirilor.
Inaltimea maxima admisa a unui etaj etnic este de 9.00m (peste inaltimele in metri maxime admise).

4.3. PLANTATII

Vor fi prevăzute spații verzi amenajate, de aliniament, scuaruri și zone verzi de protecție, astfel încât, propunerile de dezvoltare a zonei susținute de prezentul P.U.Z., nu vor avea consecințe negative asupra mediului. Suprafata minima de spatii verzi va fi de 30%. Conform amenajarii propuse in faza PUZ, a rezultat

INTOCMIRE P.U.Z.-Construire blocuri de locuinte, spatii comerciale (alimentare si nealimentare), birouri, centre educationale, functiuni complementare, parcuri-strada Carpatilor- BRA OV FAZA: PUZ o suprafata de spatii verzi de 37.17%, acesta putand varia la urmatoarele faze de proiectare, dar nu va putea fi mai mic de 30%.

5. CAI DE CIRCULATIE

5.1. Circulatie carosabila

Circulatia in zona se desfasoara pe strazile: Carpatilor si Poienelor. Se propune realizarea unui sens giratoriu, pe strada Carpatilor, in dreptul zonei comerciale propuse. Tot pe strada Carpatilor, s-a propus un acces care va avea doar relatie de dreapta. Un al treilea acces este prevazut a se amenaja in dreptul strazii Cocorului si Poienelor.

In interiorul zonei amenajate, s-a propus o trama stradala, ce va fi compusa din trei tipuri de strazi, cu profile diferite:

-profilul transversal 1-1, va avea o latime a partii carosabile de 12.00m, cu cate doua benzi a cate 3.00m, pe sens;

-profilul transversal 2-2, va avea o latime a partii carosabile de 7.00m, cu cate o banda de 3.50m pe sens; carosabilul este marginit de parcuri in unele locuri, acestea fiind marginite de parti pietonale cu o latime de 1.50m;

=profilul transversal 3-3, va avea o latime a partii carosabile de 6.00m, cu cate o banda de 3.00m pe sens.

5.2. PARCAJE

Parcajele se vor realiza in incinta proprietatii conform HG 525/1996 – Regulamentul general de urbanism, atat la subsolurile cladirilor cat si la suprafata terenului amenajat. Accesul catre parcarile subterane se va face din incinta proprietatii.

Pentru locuinte se va face calculul in functie de indicele de monitorizare actual (minim 1 loc de parcare/ apartament)

Numarul estimat este de 1595 de apartamente, pentru care se vor asigura minim un loc de parcare / apartament. La demisolurile blocurilor se vor amenaja 320 de locuri de parcare (cca 27 locuri de parcare/ bloc), diferenta de 1275 amenajandu-se suprateran.

Pentru celelalte functiuni/destinatii se va respecta HG 525/96 actualizata, asigurarea locurilor de parcare facandu-se atat la subsolurile cladirilor cat si suprateran, astfel:

5.3. – Constructii comerciale

5.3.1. – Pentru constructiile comerciale vor fi prevazute locuri de parcare pentru clienti, dupa cum urmeaza:

- un loc de parcare la 200 m2 suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pâna la 400 m2;
- un loc de parcare la 100 m2 suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 400–600 m2;
- un loc de parcare la 50 m2 suprafata desfasurata a constructiei pentru complexuri comerciale de 600–2.000 m2;
- un loc de parcare la 40 m2 suprafata desfasurata a constructiei pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m2.

5.3.2. – Pentru restaurante va fi prevazut câte un loc de parcare la 5–10 locuri la masa.

5.3.3. – La acestea se vor adauga spatiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clientilor.

5.10.– Constructii de turism

5.10.1. – Pentru toate categoriile de constructii de turism vor fi prevazute locuri de parcare, în functie de tipul de cladire si de categoria de confort, 1–4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

5.10.2. – Pentru moteluri se vor asigura 4–10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

5.3. CIRCULATII PIETONALE

Pe terenurile studiate se vor amenaja alei pietonale ce vor face legatura cu domeniul public.

6. RESTRICTII AERONAUTICE

Terenul studiat se afla in zona a IV de restrictii aeronautice.

Conform avizului Autoritatii Aeronautice Civile, este admisa construirea de accente inalte 3S+P+M+24.

In cazul in care, la fazele urmatoare de proiectare se vor dori constructii mai inalte in metri decat cele avizate de Autoritatea Aeronautica Civila, se va obtine un nou aviz AACR pentru acestea.

7. ECHIPAREA EDILITARA

Alimentarea cu apa-canalizare

Alimentarea cu apa potabila a obiectivelor ce se vor construi, se va face din retelele de apa existente in zona.

Evacuarea apelor uzate menajere si pluviale se va face in retelele de canalizare existente in zona.

Rețele electrice

In zona studiata sunt rețele electrice. Pentru racordarea la acestea, pe terenul studiat s-a propus amenajarea a trei posturi trafo de la care sa porneasca rețele LES 0.4kV catre fiecare obiectiv propus.

Gaze naturale

In zona studiata sunt rețele de gaze naturale, ce nu sunt afectate de viitoarea investitie, la care se va putea face racord cu respectarea conditiilor impuse in avizul obtinut.

Telefonie

In zona studiata sunt rețele de telefonie, ce nu sunt afectate de viitoarea investitie, la care se va putea face racord.

Traseele orientative ale rețelilor tehnico-edilitare existente precum și traseele propuse pentru racordarea noilor obiective preconizate a se realiza în zona studiată sunt prezentate în planșa "Echipare cu rețele tehnico-edilitare".

8. REGIMUL JURIDIC ; CIRCULATIA TERENURILOR

Prin propunerea facuta, se vor cda domeniului public, partile caroabile ale drumurilor principale, conform plansei « regim juridic – U05 ». Locurile de parcare, drumurile de incinta spatiile pietonale si zonele verzi ramanand proprietati private de utilitate publica.

9. PROTECTIA MEDIULUI

Principalele obiective ale Planului Urbanistic Zonal sunt:

- realizarea unei îmbinări armonioase și durabile a tuturor funcțiilor necesare unui centru urban modern, cu zone de locuințe, comerciale, facilități sociale, spații verzi dar și realizarea unor spații pentru noi afaceri pentru dezvoltarea economiei;
- construirea cartierului se va realiza prin utilizarea celor mai bune tehnici de construire disponibile pentru protejarea sănătății populației și a calității mediului;
- creerea de noi locuri de muncă (în activitatea birourilor, a magazinelor, furnizarea utilităților, etc. dar și în activitățile desfășurate în perioada de construcție)
- stimularea activităților în aer liber prin realizarea de alei și drumuri pietonale și zone de agrement și de joacă pentru copii;

INTOCMIRE P.U.Z.-Construire blocuri de locuinte, spatii comerciale (alimentare si nealimentare), birouri, centre educationale, functiuni complementare, parcuri-strada Carpatilor- BRA OV FAZA: PUZ

- Asigurarea necesarului de suprafete de spatii verzi, plantatii peisagistice si de agrement – PUZ prevede asigurarea necesarului de spatii verzi, in toate ipostazele acestuia: parcuri, scuaruri verzi, spatii de joaca, plantatii de aliniament ;
- Mărirea gradului de confort prin asigurarea unui management adecvat al deșeurilor;
- Se va respecta regulamentul de bune practici;
- 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 schibarile climatice ale Municipiului Brasov (Septembrue 2016).

Intocmit,
Urb. Micioiu Gabriela