

**DOCUMENTATIE PENTRU INFORMAREA
SI CONSULTAREA PUBLICULUI**

**CONSTRUIRE HALE DE DEPOZITARE-LOGISTICĂ,
SERVICII ȘI MICĂ PRODUCȚIE, ÎMPREJMUIRE, DRUMURI,
REȚELE, TOTEM, CASĂ POMPE, CASĂ PORTAR, POST
TRANSFORMARE.**

Adresa: Jud. Brașov , Mun. Brașov ,
Nr. Cad.: 101979; 102199; 102038; 102012; 102008; 102001;

Proprietar/Beneficiar: S.C. VGP ZONE BRASOV S.R.L.
(fosta S.C. VGP CONSTRUCTII INDUSTRIALE S.R.L.)

FISA PROIECTULUI

1.	DENUMIREA OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII	CONSTRUIRE HALE DE DEPOZITARE-LOGISTICA, SERVICII SI MICA PRODUCTIE, IMPREJMUIRE, DRUMURI, REȚELE, TOTEM, CASA POMPE, CASA PORTAR, POST TRANSFORMARE
2.	AMPLASAMENTUL	jud. BRAȘOV , MUN. BRAȘOV
3.	BENEFICIARUL INVESTIȚIEI	S.C. VGP ZONE BRASOV S.R.L. (fosta S.C. VGP CONSTRUCTII INDUSTRIALE S.R.L.)
4.	FAZA DE PROIECTARE	INFORMAREA SI CONSULTAREA PUBLICULUI
5.	ELABORATORUL STUDIULUI	S.C. AXS STUDIO ARCHITECTURE&DESIGN S.R.L. J32/1467/2017, RO38261372 MUN. SIBIU, JUD. SIBIU, str. Nicolae Balcescu, nr. 25, et.2, ap.13

ȘEF PROIECT,

urb. Diana Miclaus

INTOCMIT,

arh. Andrei Bogdan Craciun

arh. Sonia Luisa Troanca

BORDEROU

A. DOCUMENTE

- Cerere
- Foaie de capat
- Fisa Proiectului
- Borderou
- Extras de carte funciara, Nr. C.F. / Cadastral 101979; 102199; 102038; 102012; 102008; 102001.
- Extrase din planul cadastral
- Certificat de Urbanism nr. 3051 din 16.11.2017
- CUI VGP CONSTRUCTII INDUSTRIALE S.R.L

A. PIESE SCRISE

- Memoriu tehnic

B. PIESE DESENATE

- | | |
|---|-----|
| 1. PLAN DE INCADRARE ÎN TERITORIU ; PLAN DE INCADRARE IN P.U.G. | A01 |
| 2. PLAN CADASTRAL SC 1 :2000 | A02 |
| 3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTA-ZONIFICARE FUNCTIONALA SC 1:2000 | A03 |
| 4. REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ SC 1:2000 | A04 |
| 5. PLAN DE SITUATIE – PROPUNERE | A05 |

MEMORIU TEHNIC

CAPITOL 1

I. INTRODUCERE

1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

DENUMIREA LUCRARI - CONSTRUIRE HALE DE DEPOZITARE-LOGISTICĂ, SERVICII ȘI MICĂ PRODUCȚIE, ÎMPREJMUIRE, DRUMURI, REȚELE, TOTEM, CASĂ POMPE, CASĂ PORTAR, POST TRANSFORMARE.

AMPLASAMENT – MUN. BRASOV, JUD. BRASOV

PROIECTANTUL LUCRARILOR - S.C. AXS STUDIO- Architecture & Design S.R.L. - înregistrată la Registrul Comerțului cu nr. RO 38261372;

BENEFICIARUL LUCRARI - S.C. VGP ZONE BRASOV S.R.L.

DATA - 2018

Prezenta documentatie de urbanism de tip P.U.Z. este elaborată cu respectarea Legii nr. 350/2001 privind Urbanismul si amenajarea teritoriului, în concordanță legislatia in vigoare privind amenajarea teritoriului si urbanismul, dar si privind domeniile conexe, precum si in acord cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/ N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

2. OBIECTIVUL DOCUMENTATIEI:

Prezenta documentație s-a întocmit la cererea VGP ZONE BRASOV S.R.L., în vederea INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI cu privire la Intocmire P.U.Z. pentru terenul din Mun. Brașov, județul Brașov, identificate prin nr. cad. 101979; 102199; 102038; 102012;102008;102001 și prin planul de situație anexat.

Informarea publicului se face în scopul:

CONSTRUIRE HALE DE DEPOZITARE-LOGISTICĂ, SERVICII ȘI MICĂ PRODUCȚIE, ÎMPREJMUIRE, DRUMURI, REȚELE, TOTEM, CASĂ POMPE, CASĂ PORTAR, POST TRANSFORMARE.

Prezenta documentație are ca scop elaborarea unor reglementări integrate care să orienteze dezvoltarea urbanistică a parcelelor studiate, reglementarea cu caracter orientativ a zonei de studiu, și trasarea corespunzătoare a căilor de circulație adiacente, a conexiunilor rutiere, dimensionarea spațiilor verzi necesare, prevederea de locuri de parcare, în vederea realizării obiectivului mai sus menționat.

3. SURSE DOCUMENTARE:

În cadrul studiului au fost evaluate toate documentațiile de urbanism valabile în perimetrul de studiu; au fost luate în considerare și celelalte documente, în curs de realizare/aprobare, precum și alte studii și analize realizate (strategia de dezvoltare a orașului, studii de trafic, studii geotehnice, etc.) și se vor propune soluții pentru corelarea, amendarea locală sau actualizarea în întregime sau parțial, a reglementărilor existente.

Documentatii de urbanism anterioare P.U.Z.

- Planul Urbanistic General al Municipiului Brașov, aprobat cu H.C.L. 144 / 2011, Regulamentul Local de Urbanism al Municipiului Brașov ;
- P.U.D. aprobat cu H.C.L. nr. 715/2008 pentru "Construire centru comercial, accese auto și pietonale, împrejmuire, parcări Calea Făgărașului, f.n. Brașov", din data de 29.09.2008.

În cadrul procesului de întocmire a documentatiei P.U.Z. s-au considerat necesare o serie de studii de fundamentare, care să asigure o bază de plecare pentru propunerile din cadrul PUZ.

Astfel sunt în curs de elaborare:

- Actualizare topografică a imobilului și a zonei adiacente;
- Studiu Geotehnic.

Legislație

- Legea Urbanismului și Amenajării Teritoriului nr. 350/2001, modificată și completată;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525/1996;
- Codul civil
- Legea nr. 50/1991 cu modificările și completările ulterioare privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Ghid privind metodologia de Elaborare și Conținutul - Cadru al Planului Urbanistic Zonal indicativ GM-010-2000 aprobat prin Ordin nr. 176/16.08.2000;
- Legea nr. 18/1991 cu modificările și completările ulterioare, a fondului funciar;
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor;

- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică;
- Legea nr. 7/1996 cadastrului imobiliar și publicității imobiliare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 82/1998 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea nr. 107/1996 a apelor;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiunii;
- Legea nr. 5/2000 privind zonele protejate;
- O.G. nr. 60/2000 privind achizițiile publice;
- Ordonanța nr. 07/02.02.2011 (publicată în MO nr. 111/11.02.2011)
- Ordinul nr. 2701/2010 privind metodologia de implicare a publicului în procesul
- Legislație din domenii conexe urbanismului și amenajării teritoriului.

CAPITOL 2

II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Municipiul Brașov este situat în partea de centrală a teritoriului național, în județul cu același nume. Acesta se bucură de o poziționare strategică și de o accesibilitate crescută, fiind astfel oportună dezvoltarea obiectivului propus.

Terenurile studiate sunt amplasate în partea de vest a Municipiului Brașov, în zona periferică a acestuia, în relație directă cu circulații majore precum sunt: Drumul național european E 68, și E 575 (centura ocolitoare a Mun. Brașov), Drumul național 73.

Zona a evoluat rapid, cu modificări succesive din punct de vedere funcțional, cu zone industriale, de depozitare și centre comerciale și de servicii de mari dimensiuni, dat fiind aspectele mai sus menționate. Mai mult, dat fiind oportunitățile și tendințele de dezvoltare ale zonei, se preconizează o dezvoltare accelerată a zonei și în continuare, prin realizarea de investiții ample.

Având în vedere specificul acestei zone, se propun reglementări pentru realizarea unei zone de depozitare-logistică, servicii și mică producție, cu împrejurimi, drumuri, rețele, totem, casă pompe, casă portar, post transformare.

Aceste funcțiuni corespund necesităților actuale, cu un areal într-o evoluție continuă, cu funcțiuni specifice unei zone mixte cu funcțiuni preponderente industriale, logistică și de comerț servicii.

2.2. Încadrare în zonă, limite, vecinătăți

Zona studiată este amplasată în partea vestică a județului Brașov, localitatea Brașov, în zona Calea Făgărașului, pe partea stângă a D.N. 1, direcția Brașov-Sibiu.

Delimitarea și încadrarea zonei studiate este conform planșelor anexate în partea desenată și coincide cu limitele de proprietate.

Cele șase parcele care alcătuiesc terenul pe care este propusă investiția sunt în prezent libere de orice fel de construcții. Ele sunt alipite și au în plan forma unui poligon neregulat.

Vecinătățile terenului sunt :

- la Nord: Terenuri proprietate privata Arabesque și Hornbach
- la Sud: Teren proprietate privată liber de construcții
- la Est: Drumul Național 73
- la Vest: Strada Bucegi

2.3. Descrierea amplasamentului:

Investiția se dorește a fi realizată pe o **suprafața totală de 237.538 mp** compusă din șase terenuri alipite situate în intravilanul Municipiului Brașov.

Cele șase parcele au același proprietar **S.C. VGP ZONE BRASOV S.R.L.** și au suprafețe diferite, după cum urmează:

- teren nr. cad. 101979, Suprafață = 201.451 mp.
- teren nr. cad. 102199, Suprafață = 20.272 mp.
- teren nr. cad. 102038, Suprafață = 6.931 mp.
- teren nr. cad. 102012, Suprafață = 3.146 mp.
- teren nr. cad. 102008, Suprafață = 4.379 mp.
- teren nr. cad. 102001, Suprafață = 1.359 mp.

2.4. Circulația

Terenul este amplasat într-o zonă bogat irigată de transportul rutier. La nivel teritorial menționăm următoarele circulații majore: Drumul național european E 68, și E 575 (centura ocolitoare a Mun. Brasov), Drumul național 73.

La nivel zonal, menționând ca zona studiată are acces direct din D.N. 1 - Calea Făgărașului, pe latura nord-estică, prin sensul giratoriu existent și acces direct din strada Bucegi, pe latura sud-vestică.

Accesul principal pe teren se va realiza din sensul giratoriu existent, amplasat pe D.N. 1- Calea Făgărașului, prin realizarea unei bretele de racord. Se propun realizarea a încă două accese secundare pe latura Sud-Vest din str. Bucegi.

Terenul aferent realizării bretelei de legătura Soseaua Cristianului – Calea Făgărașului, în prezent deschis circulației publice, se va reglementa prin actuala documentație P.U.Z. și va fi cedat domeniului public.

Traficul generat de aceasta investitie va fi, in stadiul final de dezvoltar, de aproximativ 40-50 de camioane pe zi.

2.5. Echiparea edilitară

Zona beneficiază de rețele de alimentare cu apă, canalizare, gaz și energie electrică.

2.6. Probleme de mediu

Pe amplasamentul studiat nu se observa probleme notabile cu privire la factorii de mediu, dar se vor lua in considerare punerea in practica a tuturor masurilor privind protectia mediului.

2.7. Opțiuni ale populației

În cadrul procesului de avizare al documentației P.U.Z. se vor lua toate măsurile necesare privind realizarea informării și consultării publicului.

Astfel, se vor urmări reglementările impuse prin „Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism” prin Ordinul 2701/2010 și a Regulamentului local de implicare a publicului în procesul de elaborare a planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului aprobat de Primaria Municipiului Brașov și prin ordinele interne privind informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobate la nivelul Județului Brașov sau ale Mun. Brașov.

Această metodologie a impus autorităților responsabile cu avizarea planului dar și inițiatorului planului diverse obligații în 4 etape de consultare:

1. Implicarea publicului în etapa pregătitoare - anunt de intentie;
2. Implicarea publicului în etapa elaborării propunerilor;
3. Implicarea publicului în etapa avizării P.U.Z.;
4. Implicarea publicului în etapa implementării P.U.Z.

CAPITOL 3

III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

În faza preliminară realizării P.U.Z.-ului au fost realizate studii de fundamentare (ridicare topografică, studiu geotehnic, etc.) ale căror concluzii au condiționat organizarea urbanistică ulterioară a proiectului.

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

- poziția în teritoriul și față de oraș și împrejurimi;
- raportul cu sistemele de circulație majore ale orașului;
- necesitățile funcționale ale zonei și municipiului;
- definirea măsurilor de corectare ale zonei, pentru realizarea noilor soluții de urbanism;
- propuse, odată cu menținerea elementelor favorizante;
- asigurarea unor condiții superioare de viață și de standard funcțional superior, atât pentru viitorii locuitori ai acestei zone, cât și pentru lucrătorii actuali ai zonei.

3.2. Încadrare și prevederi conform P.U.G.

Conform P.U.G. Brașov, aprobat prin H.C.L. Mun. Brasov 144/ 2011, la data prezentă, terenul se încadrează:

- **majoritar în Unitatea Teritorială de Referință - UTR M3a - Subzonă mixtă aflată în afara zonei protejate, cu clădiri și înălțimi până la maxim P+6E, funcțiunea dominantă de locuire,**
 - o **P.O.T. propus prin P.U.G. subzona M3a = maxim 60%;**
 - o **C.U.T. propus prin P.U.G. subzona M3a = 2,4;**
- **parțial în Unitatea Teritorială de Referință - UTR M3c - Subzonă mixtă situată în afară zonei protejate, dedicată funcțiunilor comerciale în construcții de mari dimensiuni, parțial drumuri propuse/existente, parțial culoar de protecție conductă motorină,**
 - o **P.O.T. propus prin P.U.G. subzona M3c = maxim 60%;**
 - o **C.U.T. volumetric propus prin P.U.G. subzona M3c = 9;**
- **parțial în zona de protecție aferentă infrastructurii căii ferate.**

Privind alte documentații de urbanism aprobate în zona, există un P.U.D. aprobat cu H.C.L. nr. 715/2008 pentru "Construire centru comercial, accese auto și pietonale, împrejmuire, parcări Calea Făgărașului, f.n. Brașov", din data de 29.09.2008.

Terenul se află în zona "C" conform zonificării municipiului Brașov, aprobat cu H.C.L. nr. 236/2015 republicată conform H.C.L. 221/ 2016, municipiu categoria I.

3.3. Valorificarea cadrului natural

În cadrul zonei studiate cuprinse în acest P.U.Z nu sunt elemente valorose semnificativ ale cadrului natural local.

Se vor exploata posibilitățile de valorificare ale cadrului natural, respectiv plantații de aliniament, prin încurajarea amenajărilor de spații verzi, orientate către nevoile cetățenilor din zonă.

Spațiile verzi propuse pe amplasamentul necesar investiției, respectiv minim 20% din suprafața terenului, vor respecta normele locale și se vor amenaja corespunzător.

3.4. Zonificarea funcțională

În prezent terenul care a generat actuala documentație este liber de construcții, făcând parte din teritoriul intravilan al Municipiului Brașov.

Prin prezenta documentație P.U.Z. se studiază zona delimitată astfel:

- la Nord , Nord - Est: Calea Făgărașului;
- la Sud : Șoseaua Cristianului;
- la Est, Sud-Est : Șoseaua de legătură (Str. Curmăturii);
- la Vest : Strada Bucegi.

Descrierea investiției propuse

Investitorul VGP ZONE BRASOV intenționează să realizeze obiectivul CONSTRUIRE HALE DE DEPOZITARE-LOGISTICĂ, SERVICII ȘI MICĂ PRODUCȚIE, ÎMPREJMUIRE, DRUMURI, REȚELE, TOTEM, CASĂ POMPE, CASĂ PORTAR, POST TRANSFORMARE.

Conform temei de proiectare, stabilită de comun acord cu inițiatorul documentației, se propune elaborarea unui P.U.Z., pentru construirea a cinci hale (cu funcțiunea de depozitare-logistică, servicii și mică producție nepoluantă) și a clădirilor anexe. Halele vor avea un regim de înălțime maxim de Parter + 2 Etaje parțiale.

Prin Planul Urbanisti Zonal pe suprafața terenurilor se vor reglementa:

- **Modificarea parțială a subzonelor funcționale** reglementate prin P.U.G. cu funcțiune dominantă de locuire (subzona M3a, M3c) și zona dedicată funcțiunilor comerciale în construcții de mari dimensiuni, parțial drumuri propuse/existente, parțial culoar de protecție conductă motorină, parțial zonă de protecție infrastructură căi ferate, aprobată prin P.U.G. Mun. Brașov la data prezenta, în zonă de: **activități logistică, depozitare, servicii și mică producție nepoluantă.**
- Amplasarea construcțiilor pe parcelă, distanțele acestora față de limitele de proprietate, înălțimea maximă și caracteristicile volumetrice,
- Sistemul constructiv și materialele de construcție utilizate,
- Echiparea cu rețele tehnico-edilitare,

- Circulația auto și pietonală în cadrul incintei prin crearea de drumuri rutiere, trotuare și parcaje,
- Reglementarea accesului din sensul giratoriu existent în partea de Est a terenului din Drumul Național 73,
- Distribuția și necesarul de spații verzi,
- Indicatorii urbanistici ai U.T.R.-ului propus.

PROPUNERI ȘI REGLEMENTĂRI

Zonificare funcțională – indicatori urbanistici, bilanț teritorial, reglementări

Soluția propusă prin actuala documentație de urbanism este dezvoltată **în conformitate cu actualele tendințele de dezvoltare ale zonei**, reieșite din analizarea și investigarea sitului în prealabil (analiza situației existente și a documentațiilor de urbanism aprobate în zonă).

În stabilirea propunerii s-au urmărit următoarele aspecte:

- raportarea la aspectele mediului intern cât și a mediului extern, dar și compatibilitatea cu elementele existente din cadrul zonei analizate - funcțiuni, cadru natural, sistemul de circulații;
- raportarea la caracterul zonei și la tendințele de dezvoltare ale acesteia,
- funcționalitatea propunerii la nivel macro și micro;
- crearea unui sistem coerent de circulație atât interioare zonei, cât și exterioare.

Astfel în cadrul zonei de studiu (a carei delimitare a fost propusă prin Certificatul de Urbanism) se propun următoarele U.T.R.-uri, cu caracter orientativ:

• **ZMb - subzona mixta dedicata activitatilor economice cu caracter logistic, de depozitare și industrial, care se desfășoară în construcții de mari dimensiuni >5.000 mp - depozități - logistice de mari dimensiuni, servicii și mică producție nepoluantă.**

- **Funcțiunea propusă zonei studiate va fi depozitare - logistică, servicii și mică producție nepoluantă.**
- **Se admit funcțiuni conexe – comerț, servicii, birouri, centra administrative și de afaceri și alte funcțiuni compatibile cu funcțiunile principale.**
- **P.O.T. maxim propus = 60%**
- **C.U.T. maxim propus = 2.4**
- **Regim maxim de înălțime - P + 3E**
- **Înălțime maximă – 20,00 m**
- **Aliniere la stradă – conform planșei de Reglementări Urbanistice – Zonificare Funcțională.**

• **ZMc- subzona mixta dedicata activitatilor economice cu caracter industrial, care se desfasoara in constructii dimensiuni <5.000 mp**

- Funcțiunea propusă zonei studiate va fi depozitare - logistică, servicii și mică producție nepoluantă, care se desfășoară în clădiri având dimensiuni mai mici de 5000 mp.
- Se admit funcțiuni conexe – comerț, servicii, birouri, centra administrative și de afaceri și alte funcțiuni compatibile cu funcțiunile principale.
- P.O.T. maxim propus = 60%
- C.U.T. maxim propus = 2.4
- Regim maxim de înălțime - P + 3E
- Înălțime maximă – 20,00 m
- Aliniere la stradă – conform planșei de Reglementări Urbanistice – Zonificare Funcțională.

• **ZMd - subzona mixta dedicata activitatilor economice cu caracter de comert - servicii - depozitari - logistice și mică producție nepoluantă.**

- Funcțiunea propusă zonei studiate va fi servicii, comerț, birouri, centre administrative și de afaceri.
- Se admit funcțiuni conexe compatibile cu funcțiunile principale (depozitari depozitari - logistice și mică producție nepoluantă).
- P.O.T. maxim propus = 60%
- C.U.T. maxim propus = 2.4
- Regim maxim de înălțime - P + 3E
- Înălțime maximă – 20,00 m
- Aliniere la stradă – conform planșei de Reglementări Urbanistice – Zonificare Funcțională.

Astfel în cadrul terenului care a generat actuala documentație P.U.Z. se propune crearea următorului UTR – ZMa :

ZMa - subzona mixta dedicata activitatilor economice cu caracter industrial (depozitare și logistică, servicii și mica producție), care se desfasoara in constructii de mari dimensiuni > 5.000 mp - depozitari și logistică de mari dimensiuni, servicii și mică producție nepoluantă.

- Funcțiunea propusă zonei studiate va fi depozitare - logistică, servicii și mică producție nepoluantă.

- **Vor fi premise funcțiuni conexe compatibile cu funcțiunile principale depozitare - logistică, servicii și mică producție nepoluantă**, lucrări de amenajare a terenului care nu vor avea însă un impact negativ asupra vecinătăților, realizarea de accese și semnalistica aferentă, împrejuriri; branșamente pentru conectarea la rețelele edilitare ale zonei; amenajare circulației de incintă, de platforme și de parcaje; amenajare spații verzi; plantarea cu arbori și arbuști conform normelor în vigoare; realizarea măsurilor de publicitate (totem, panouri, etc), etc.
- P.O.T. existent = 0;
- P.O.T. propus prin P.U.G. - subzona M3a =60%; P.O.T. propus M3c= 60%
- **P.O.T. maxim propus prin actualul P.U.Z. = 60%**
- C.U.T. existent = 0;
- C.U.T. propus prin P.U.G. - subzona M3a = 2.4; C.U.T. propus M3c= 9;
- **C.U.T. maxim propus prin actualul P.U.Z. = 1.5**
- **Procentul minim de spații verzi = 20%**
- **Regim de înălțime : P + 2E partiale**
- Înălțime maximă a clădirilor: 20,00 m.
- Aliniere la stradă – conform planșei de Reglementări Urbanistice – Zonificare Funcțională.

Caracteristicile construcțiilor:

- Suprafață construită propusă: 109.229 mp.
- Regim de înălțime : Parter + 2 Etaje parțiale;
- H maxim construcții : 20 metri;
- Categoria de importanță: C – construcții de importanță normală, cf.HGR 766/1997.
- Clasa de importanță: III – importantă normală, conform P100/1-2006.

Se dorește integrarea din punct de vedere estetic în sit a construcțiilor prin crearea unui aspect arhitectural plăcut și modern. Dimensiunile planimetrice ale halelor și poziționarea lor pe teren au rezultat din tema de proiectare elaborată de către beneficiar dar și din caracteristicile specifice funcțiilor propuse.

Structura clădirilor va fi realizată din elemente prefabricate de beton armat, amplasate pe fundații izolate realizate în sit din beton armat monolit.

Închiderile perimetrice vor fi realizate din panouri sandwich termoizolante, vopsite în diferite culori, dând astfel o dinamică întregului ansamblu.

În interiorul clădirilor se vor amenaja spații de depozitare-logistică, birouri, spații pentru producție nepoluantă, spații tehnice, zone sociale pentru personal și grupuri sanitare.

Se va acorda o atenție sporită amenajării peisagere a incintei prin crearea de spații verzi în cuantum total de minim 20% din suprafața totală a terenului. Perimetral, pe laturile de Est, Vest, Sud și Nord, se vor planta perdele de arbori de protecție, cu înălțime medie.

Circulațiile carosabile interioare cu sens unic vor avea o lățime de minim 5,00 m iar cele cu dublu sens vor avea o lățime minimă de 7,00 m.

Construcțiile vor respecta următoarele retrageri, conform plansei de Reglementari Urbane – Zonificare Funcțională:

- Față de limita de proprietate din Nord : minim 10,00 m.
- Față de limita de proprietate din Sud : minim 10 m.
- Față de limita de proprietate din Vest : minim 20 m.
- Față de limita de proprietate din Est : minim 62 m.

Pe suprafețele rămase libere conform retragerilor impuse, se propune a fi amenajate spații verzi, căi de circulație, parcaje, platforme de staționare, casa portar, construcții tehnice subterane, totemuri, puncte de bransament.

Soluțiile propuse vor avea în vedere legislația în vigoare și prevederile normativelor actuale cu privire la forma și dimensiunile construcțiilor, a căilor de comunicații terestre, a drumurilor de deservire locală, a necesarului de parcaje și spații verzi.

3.5. Modernizarea circulației

Se modernizează circulația conform documentațiilor întocmite pentru această zonă, pentru a putea realiza conexiuni atât la nivel auto, cât și pietonal, dar și în ceea ce privește transportul public (se vor face conexiunile astfel încât traficul generat de noua dezvoltare să nu împiedice traficul de tranzit din zonă, etc.).

Accesul carosabil principal se propune a se realiza prin utilizarea sensului giratoriu existent în partea de Est a terenului din Drumul Național 73. Sensul giratoriu are rolul de a direcționa traficul și a-l fluidiza astfel încât investiția propusă să nu genereze blocaje. Tot pentru evitarea blocajelor în trafic se propun două accese secundare, ambele din strada Bucegi, amplasată în partea de sud-vest a terenurilor studiate.

Se va reglementa circulația carosabilă și pietonală, locurile de parcare și platforme în cadrul incintei terenului.

Parcarea autovehiculelor se va realiza în incintă, la nivelul solului, respectându-se prevederile HG nr. 525 și a normelor locale.

3.6.Dezvoltarea echipării tehnico-edilitare

Amplasamentul este echipat din punct de vedere edilitar, așa cum a fost prezentat la capitolul "Situatie existentă", in zona exista toata gama de retele tehnico-edilitara necesare unei bune functionari a obiectivului propus, la aceasta faza de proiectare creandu-se propuneri orientative de racordare, premise pentru dezvoltări viitoare.

Amplasamentul va fi racordat la rețelele de utilități, alimentare cu apă, canalizare, energie electrică și gaze naturale.

Scurgerea apelor pluviale va fi rezolvata in sistemul de canalizare propus in incinta terenului.

Proiectul respectă avizele operatorilor de rețele edilitare publice din oras. Menționăm faptul că documentația P.U.Z. are rol de a iniția aceste consultări și de a obține acorduri de principiu, urmând ca proiectele de specialitate să fie elaborate la fazele următoare de proiectare.

Având în vedere natura investiției sunt necesare breviare de calcul și consultări cu deținătorii de rețele pentru stabilirea soluțiilor de extindere și racordare la capacitățile existente.

3.7.Protectia mediului

Din punct de vedere al protecției mediului, dezvoltarea propusă nu influențează negativ mediul, activitatile desfasurate in cadrul zonei fiind nepoluante.

Vor fi asigurate prin proiect toate elementele necesare crearii unui habitat corespunzător funcțiunii propuse si a zonei. Se vor lua in considerare toate măsurile de protectie a mediului, pe baza specificațiilor Agenției pentru Protecția Mediului Brașov.

Se va avea in vedere asigurarea unui echilibru între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi, de minim 20% din suprafata terenului. Măsurile generale de protecție a mediului vor fi detaliate în cadrul următoarei faze de proiectare.

Pe timpul executiei se urmareste minimizarea consumului de apa prin utilizarea rationala a apei, cat si decantarea apelor uzate in reseau publica fara poluanti.

Pe timpul transportului pamantului din excavatii nu va curge noroi sau apa cu impuritati din sol, astfel incat sa nu colmateze gurile de scurgere ale domeniului public.

Sursele de poluare pot fi numai in situatii accidentale, fisurarea canalizarii si infiltrarea suspensiilor din sol, deversarea substantelor chimice interzise din neglijenta personalului necalificat. Pentru evitarea acestora se va instrui tot personalul lucrator, cu normele si legislatia in vigoare dar si cei care lucreaza sub-anteprenor.

CAPITOL 4

IV. CONCLUZII

Prezenta documentatie s-a intocmit in scopul stabilirii conditiilor de constructibilitate a terenului - in vederea realizarii obiectivului propus in concordanta cu solicitarile beneficiarilor.

Planul urbanistic de zona are un caracter de reglementare specifica dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate. Elaborarea Planului Urbanistic Zonal se va efectua în concordanță legislația în vigoare privind amenajarea teritoriului și urbanismul, dar și privind domeniile conexe, precum și în acord cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/ N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

La baza stabilirii categoriilor de intervenție, reglementări și restricții impuse au stat următoarele documente:

- Încadrarea în Planul Urbanistic General al Municipiului Brașov și asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă.
- Implementarea P.U.Z.-ului se va realiza etapizat, pe categorii prioritare, menite să răspundă direct necesităților de dezvoltare a zonei.

Printre **elementele principale de oportunitate care au stat la baza dezvoltării temei și a amplasamentului** se innumara urmatoarele aspecte:

- Amplasamentul terenului in cadrul Municipiului Brasov - in proximitatea Drumului National 1 - Calea Făgărașului, directia Brașov - Sibiu, fiind o zona importanta de tranzit, cu accesibilitate crescuta generata atat de accesul direct din Calea Făgărașului printr-un sens giratoriu existent, cat si de Str. Bucegi.
- Terenul dispune in prezent de utilități: canalizare, apa, curent și gaz, fără de care investiția nu se poate realiza.
- Amplasarea excentrica in cadrul Mun. Brasov, investiția fiind poziționată lângă DN 1 - Calea Făgărașului, care face legatura intre Brașov - Sibiu si Vestul tarii, nu va crea poluare prin activitățile care se vor desfășura, inclusiv in proximitatea acestuia, fiind astfel evitata intrarea vehiculelor in interiorul localitatii, circulatia vehiculelor in zona fiind directionata direct pe drumurile de interes national.
- Compania VGP a ales locația la Brașov avându-se în vedere poziționarea Mun. Brașov în zona centrala a României.
- În proximitatea zonei studiate, a fost aprobată Hotărârea nr. 593 din data 27.08.2007, privind documentația "P.U.D. – Construire magazin materiale de construcții și grădinărit HORNBAACH BRAȘOV - Drumul Național DN 1 – E 60 Brașov", beneficiar S.C. "HORNBAACH IMOBILIARE S.R.L." BUCUREȘTI. Terenul care a făcut obiec-

tul documentației și hotărării Consiliului Local este amplasat în Brașov, tot pe partea stânga a Drumului Național DN1, precum este și amplasamentul studiat în prezenta documentație. În urma documentației aprobate se constată caracterul comercial și industrial al zonei studiate, de asemenea subliniat și de prezența companiilor precum Arabesque sau Holver în cadrul zonei, care își desfășoară activitatea în proximitatea terenului. Asemenea documentației aprobate, investiția VGP ZONE BRASOV propune dezvoltarea unor activități economice similare cu caracter de depozitare și industrial.

4.1. Strategie de dezvoltare urbană

Investiția propusă va asigura o îmbunătățire a factorilor socio-economici din cadrul unității administrative, dar și o coerență de dezvoltare funcțională în cadrul zonei, în acord cu tendințele de dezvoltare ale teritoriului.

P.U.Z.-ul nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investiției.

Prezenta documentație asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile planului urbanistic general al localității. Condițiile existente în teren, ca și condițiile de construibilitate ale parcelelor, au condus la soluția urbanistică prezentată. Astfel, considerăm că reglementările, indicatorii și volumele propuse se vor înscrie corect în contextul zonei și cadrul construit existent, constituind în același timp o premiză de dezvoltare a zonei prin întregirea imaginii acesteia.

Prezenta documentație de tip P.U.Z. propune integrarea unei zone cu funcțiunea preponderentă de depozitare (construire hale de depozitare-logistică, servicii și mică producție, împrejmuire, drumuri, rețele, totem, casă pompe, casă portar, post transformare), care se încadrează în caracterul funcțional al zonei, în care predomină funcțiunile de depozitare, industriale și de comerț și servicii.

4.2. Consecințe economice și sociale la nivelul unității administrativ-teritoriale

Din punct de vedere al **consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință Mun. Brașov** considerăm că proiectul propus se constituie într-o perspectivă realistă și necesară de dezvoltare a zonei, cu efecte pozitive asupra Municipiului Brașov, astfel:

- Pe suprafața de aprox. 237.538 mp se vor construi depozite în suprafață de 109.229 mp. cu destinația de hale de depozitare-logistică, servicii și mică producție, **în faza inițială de dezvoltare fiind asigurate minim 400 locuri de muncă.**
- În zona în care se află terenul se desfășoară activități comerciale și industriale mixte (Hornbach, Arabesque) Compania VGP Park va asigura **suport logistic suplimentar**

în dezvoltarea activităților de servicii, mică producție și depozitare din zona, întregind contextul funcțional al zonei, în acord cu tendințele de dezvoltare ale acesteia.

- Acesta investiție va completa fondul construit din zona, în acord cu tendințele de dezvoltare a acesteia, sporind atractivitatea zonei și eventual va atrage alți investitori în cadrul zonei.

4.1. Categoriile de costuri

Din punct de vedere al **categoriilor de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriilor de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale**, menționăm următoarele aspecte:

- **Investitorul va suporta integral toate categoriile de costuri care țin de realizarea investiției și implicit costurile de mentenanță aferente acesteia.** În aceste categorii sunt incluse:
 - Costuri care implică amenajarea terenului și construirea obiectivelor prevăzute prin temă;
 - Costuri care implică amenajarea căilor de circulație auto și pietonale din cadrul incintei, a platformelor destinate autovehiculelor de transport logistic și costurile care implică mentenanța acestora;
 - Costuri care implică amenajarea și întreținerea spațiilor verzi din cadrul incintei;
 - Costuri care implică proiectarea și executarea branșamentelor și a racordurilor necesare la rețelele de utilități edilitare existente în zonă;
- Este de menționat faptul că **investiția nu prevede costuri care vor cădea în sarcina autorităților publice locale.**

Din punct de vedere al etapizării realizării investiției, putem menționa următoarele faze:

- Lucrări de amenajare a terenului,
- Realizarea de accese și semnalistică aferentă;
- Lucrări de construire (care se vor realiza la rândul lor etapizat),
- Imprejmuiri dacă este cazul;
- Realizarea branșamentelor pentru conectarea la rețelele edilitare ale zonei;
- Amenajarea circulației de incintă;
- Amenajarea de platforme și de parcaje;
- Amenajarea spațiilor verzi propuse;

- Plantarea cu arbori și arbuști conform normelor în vigoare;
- Realizarea marcajelor și indicatoarelor pentru accesul de pe cele două străzi, dacă este cazul;
- Realizarea măsurilor de publicitate (totem, panouri etc)
- Măsuri de protecție a mediului.

Dat fiind toate aceste aspect, considerăm astfel oportună elaborarea documentației de tip Plan Urbanistic Zonal cu respectarea condițiilor mai sus menționate și legislației în vigoare.

ȘEF PROIECT,

urb. Diana Maria Miclăuș

INTOCMIT,

arh. Andrei Bogdan Crăciun

arh. Sonia Luisa Troancă