

MEMORIU DE PREZENTARE

MODIFICARE P.U.Z. aprobat cu HCL nr. 822/2010

**Str. N. Titulescu, str. Lucian Blaga, str. Dorobantilor, str. Karl Lehmann,
Brasov, jud. Brasov**

DECEMBRIE 2020

Beneficiar

S.C. CARPATEX S.A., S.C. RESORT S.R.L., S.C. TINO S.R.L., S.C. "CASA NOSTALGIA" S.R.L., S.C. R.C.T.I. S.R.L. ITZHAK ROZIKA, LOCUINTE

Proiectant general

S.C. ELSE STUDIO S.R.L.

FOAIE DE GARDA

Investitie	MODIFICARE P.U.Z. aprobat cu HCL nr. 822/2010
Amplasament	Str. N. Titulescu, str. Lucian Blaga, str. Dorobantilor, str. Karl Lehmann, Brasov, jud. Brasov
Beneficiar	S.C. CARPATEX S.A., S.C. RESORT S.R.L., S.C. TINO S.R.L., S.C. "CASA NOSTALGIA" S.R.L., S.C. R.C.T.I. S.R.L. ITZHAK ROZIKA, LOCUINTE
Proiectant Arhitectura	S.C. ELSE STUDIO S.R.L.
Numar proiect	230/2018
Faza	P.U.Z.

TABEL RESPONSABILITĂȚI

SEF PROIECT	Urb. Mircea R. Atanasiu
URBANISM	
PROIECTAT	Arh. Sebastian Morar
DESENAT	Urb. Tatiana Ilies



BORDEROU GENERAL

Piese scrise si desenate ce compun
documentatia tehnica pentru avizare

A. PIESE SCRISE

- Foaie de capat
- Foaie de garda
- Borderou
- Volumul 1 - Memoriu de prezentare
- Volumul 2 – Regulament Local de Urbanism Aferent P.U.Z.

B. PIESE DESENATE

- U00 – PLAN DE SITUATIE SUPTO TOPOGRAFIC sc. 1:1000
- U01 – PLAN INCADRARE IN PUG sc. 1:5000
- U02.1 – ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE sc. 1:1000
- U02.2 – ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE FOND CONSTRUIT sc. 1:1000
- U03.1 – REGLEMENTARI URBANISTICE APROBATE CU HCL NR. 822_2010 sc. 1:1000
- U03.2 – ZONIFICAREA FUNCTIONALA sc. 1:1000
- U04 – REGLEMENTARI EDILITARE sc. 1:1000
- U05 – REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR sc. 1:1000
- U06 – MOBILARE ILUSTRATIVA sc. 1:500
- U07 – ANALIZA CLADIRILOR MENTINUTE SI CLADIRI DEMOLATE sc. 1:1000

**VOLUMUL 1
MEMORIU DE PREZENTARE**

CUPRINS

I. INTRODUCERE

- A. Date de recunoaștere a documentației
- B. Obiectul lucrării
- C. Surse de documentare

II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

- A. Evolutia zonei
- B. Incadrarea in localitate
- C. Elemente ale cadrului natural
- D. Circulatia
- E. Ocuparea terenului
- F. Echiparea edilitara
- G. Probleme de mediu
- H. Optiuni ale populatiei

III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

- A. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- B. Prevederi ale P.U.G.
- C. Valorificarea cadrului natural
- D. Modernizarea circulatiei
- E. Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici
- F. Dezvoltarea echiparii edilitare
- G. Protectia mediului
- H. Obiective de utilitate publica

IV. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

I. INTRODUCERE

A. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

DENUMIREA LUCRARI:	MODIFICARE P.U.Z. aprobat cu HCL nr. 822/2010
AMPLASAMENT:	Str. N. Titulescu, str. Lucian Blaga, str. Dorobantilor, str. Karl Lehmann, Brasov, jud. Brasov
BENEFICIAR:	S.C. CARPATEX S.A., S.C. RESORT S.R.L., S.C. TINO S.R.L., S.C. "CASA NOSTALGIA" S.R.L., S.C. R.C.T.I. S.R.L. ITZHAK ROZIKA, LOCUINTE
PROIECT Nr.:	230 / 2018
FAZA DE PROIECTARE:	P.U.Z.
PROIECTANT GENERAL:	S.C. ELSE STUDIO S.R.L. arh. Sebastian MORAR urb. Mircea R. ATANASIU
DATA ELABORARII:	16.11.2020

B. OBIECTUL LUCRĂRII:

Solicitări ale temei-program:

- Se precizează teritoriul ce urmează a fi reglementat din punct de vedere urbanistic, în suprafață de 62552.00 mp, situat în intravilanul Municipiului Brasov.
- Funcțiunile solicitate pentru acest teren sunt:
 - Subzona mixta: birouri / servicii / comert / sanatate / CT
 - Subzona mixta: birouri / servicii / comert / turism
 - Subzona mixta: birouri / servicii / agrement / sport
 - Subzona spatiilor verzi si de recreere
 - Subzona locuinte
- Se solicită reglementarea terenurilor care fac obiectul PUZ 'MODIFICARE P.U.Z. aprobat cu HCL nr. 822/2010 str. N. Titulescu, str. Lucian Blaga, str. Dorobantilor, Str, Karl Lehmann, Brasov, jud. Brasov, prevederi privind amplasamentul construcțiilor pe parcelă, indicii de constructibilitate, regimul de înălțime, organizarea zonelor verzi, precum și organizarea suprafețelor pe parcelă.
- Beneficiarii solicita inclusiv o propunere de mobilare corelata cu circulatia carosabila și pietonala existenta, cu respectarea reglementărilor urbanistice.
- Stabilirea de reglementari specifice zonei de modificare PUZ aprobat prin HCL nr.822/2010
- In conformitate cu Legea 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, cu modificarile ulterioare, pentru terenul in studiu este necesara intocmirea unui P.U.Z. (plan urbanistic zonal) in baza unui aviz prealabil de oportunitate aprobat de catre Primaria Municipiului Brasov. A fost obtinut avizul de oportunitate nr. 08 / 08.09.2020.

Prevederi ale programului de dezvoltare al localitatii, pentru zona studiata:

- conform P.U.Z. (Plan urbanistic zonal) aprobat cu HCL nr.822 din 2010 la data prezentei: zona comert, birouri, hotel, zona locuinte, zona circulatii carosabile si pietonale. Terenul precizat în certificatul de urbanism este situat în intravilanul mun. Brasov cu folosinta actuala constructii industriale si teren categorie curti – constructii si altele.

- Terenul la care face referire Certificatul de urbanism 2340 / 31.08.2018 emis de Primaria Municipiului Brasov este situat la cai de circulatie importante din localitate, respectiv str. N. Titulescu, str. Lucian Blaga, str. Dorobantilor, str. Karl Lehmann.
- Conform PUG Brasov aprobat cu HCL 144/2011, zona studiata face parte din intravilanul municipiului Brasov.

C. SURSE DE DOCUMENTARE:

Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z.:

- Tema de proiectare intocmita de catre beneficiar
- Certificat de urbanism nr. 2340 / 31.08.2018 emis de catre Primaria municipiului Brasov
- P.U.G. (Plan Urbanistic General) mun. Brasov actualizat
- Avizul de oportunitate nr. 08 / 08.09.2020
- Extrase CF pt. parcelele:

S.C. CARPATEX S.A. 6260/1/4, Nr. top. 6260/1/5, Nr. top. 6260/1/7/1/1, Nr. top. 6260/1/8, Nr. top. 6260/1/9, Nr. top. 6260/1/10, Nr. top. 6260/1/11, Nr. top. 6260/1/12, Nr. top. 6260/1/13, Nr. top. 6260/1/16, Nr. top. 6260/1/17, Nr. top. 6260/1/18, Nr. top. 6260/1/19/1, Nr. top. 6260/1/20/1/1(1), Nr. top. 6260/1/20/1/1 (2), Nr. top. 6260/1/3/2, Nr. top. 6260/1/1/2/2/2,

S.tot. = 56557,00 mp

S.C. TINO S.R.L. Nr. top. 6264/2/1/2, Nr. top. 6269/1/2, Nr. top. 6267/2, Nr. top. 6266/2, Nr. top. 6220/4/2/2, Nr. top. 6250/2, Nr. top. 6251/2, Nr. top. 6263/1/1/2, Nr. top. 6264/1/2, Nr. top. 6265/2, Nr. top. 6253/1/1/2, Nr. top. 6255/2, Nr. top. 6259/2, Nr. top. 6258/2,

S.tot. = 1973,00 mp

S.C. RESORT S.R.L. Nr. top. 6260/1/1/2/1, Nr. top. 6260/1/1/2/2/1, Nr. top. 6260/1/2, Nr. top. 6260/1/3/1.

S.tot. = 1454,00 mp

S.C. R.C.T.I. S.R.L. Nr. top. 6260/1/7/2/1/1

S.tot. = 688,00 mp

ITZHAK ROZIKA Nr. top. 6260/1/7/2/1/2,

S.tot. = 289,00 mp

S.C. "CASA NOSTALGIA" S.R.L. Nr. top. 6260/1/6,

S.tot. = 551,00 mp

LOCUINTE Nr. top. 6260/1/7/3/1

S.tot. = 1040,00 mp

SUPRAFATA TOTALA = 62552,00 mp

- PUZ CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL TIP MALL, BLOCURI, SEDII FIRME, HOTEL, PENSIUNE, aprobat cu HCL nr. 822 / 2010
- Ridicarea topografica
- Studiu geotehnic

Lista studiilor si proiectelor elaborate concomitent cu P.U.Z.:

- Studiu de circulatie
- Documentare la fata locului

Date statistice:

Braşovul are 276.914 de locuitori (situație la iulie 2010), densitatea populației în 2010 era de 1.036 de locuitori pe km². Braşovul este al 8-lea oraş ca și marime din țară și cel mai mare din Regiunea Centru. Împreună cu alte 13 localități, Braşovul alcătuiește de la sfârșitul anului 2005, o zonă metropolitană iar din anul 2008 se numără printre polii naționali de creștere. Zona Metropolitană Braşov are în total aproape 404.000 de locuitori.

Municipiul Braşov deține o suprafață de 26.732 ha. Conform Planului Urbanistic General din 2011, care se află în fază de aprobare, suprafețele sunt împărțite după cum urmează: Zonă centrală 310,16 ha = 2,60%, Zonă mixtă 2.758,02 ha = 23,15%, Zonă locuire 2.138,68 ha = 17,95%, Zonă activități industriale 973,68 ha = 8,18%, Zonă TDS 136,60 ha = 1,15%, Zonă transporturi 318,43 ha = 2,67%, Zonă gospodării comunale 362,30 ha = 3,05%, Zonă spații verzi 3.694,71 ha = 31,02%, Zonă căi de transport 744,61 ha = 6,25%, Zonă Poiana Braşov + domeniu schiabil 474,20 ha = 3,98%, Total 11.910,95 ha = 100%.

Sursa: <https://www.brasovcity.ro/file-zone/strategii/Strategia%20de%20Dezvoltare%20Durabila%20Brasov%202030/Strategia-dezvoltare/Strategia%20de%20dezvoltare%20a%20Municipiului%20Brasov.pdf>

Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei:

De câțiva ani anumite unități industriale sunt mutate din interiorul orașului la periferia acestuia sau chiar în afara zonei urbane. Din acest punct de vedere aceste foste zone industriale vor avea o nouă destinație. În noul PUG este prevăzută o mai mare flexibilitate a modului de utilizare al suprafețelor. Din acest motiv sunt prevăzute și mai multe zone mixte. Odată cu construirea aeroportului Ghimbav și a autostrăzii București-Borș procesul de dezvoltare se va muta spre zona de nord-vest a orașului. Acest lucru va influența și modul de utilizare al terenurilor din zona de interes, prevăzute în PUG 2011.

După 1989, odată cu decăderea industriei, s-a ajuns în situația în care unele platforme industriale mari erau folosite doar parțial de mici unități de producție ce s-au desprins ulterior din vechile fabrici. Aceste platforme constituie acum un mare potențial în vederea atragerii de noi investiții în oraș. Un exemplu pentru dezvoltarea unui astfel de sit industrial îl constituie Platforma Tractorul (Proiect CORESI).

Și în Braşov ca și în alte mari orașe, diverse magazine comerciale mari s-au dezvoltat în zona arterelor principale, mai ales pe Calea București și pe DN1 spre Sibiu. În anul 2020 a fost finalizat un centru comercial (shopping mall) împreună cu o clădire înaltă de birouri în centrul civic al orașului, pe b-dul 15 Noiembrie.

Sursa: <https://www.brasovcity.ro/file-zone/strategii/Strategia%20de%20Dezvoltare%20Durabila%20Brasov%202030/Strategia-dezvoltare/Strategia%20de%20dezvoltare%20a%20Municipiului%20Brasov.pdf>

La baza prezentei documentatii P.U.Z. s-au avut in vedere urmatoarele surse documentare:

a) în domeniul urbanismului:

- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Metodologia de elaborare PUZ Ordin MLPAT 176/N/2000
- Legea nr.363/2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național ▪ Secțiunea I – Rețele de transport
- Legea nr.171/1997 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național ▪ Secțiunea a II-a - Apa;
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a III-a - Zone protejate;
- Legea nr.351/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național ▪ Secțiunea a IV-a

- Rețeaua de localități, cu modificările ulterioare;
- Legea nr.575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național ▪ Secțiunea a V-a - Zone de risc natural;
- Codul civil;
- Hotărârea Guvernului nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată;
- Hotărârea Guvernului nr.584/2001 privind amplasarea unor obiecte de mobilier urban;
- Ordinul ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului, al ministrului apărării naționale, al ministrului de interne și al directorului Serviciului Român de Informații nr. 34/N/M.30/3.422/4.221/1995 pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.283 din 7 decembrie 1995
- (NOTĂ: are aplicabilitate și în domeniul construcțiilor);
- RLU PUG Brasov

b) în domeniul construcțiilor:

- Legea nr.10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare (Legea nr.587/2002);
- Legea nr.184/2001, republicată, privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect;
- Legea locuinței nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.198/2004 privind unele măsuri prealabile lucrărilor de construcție de autostrăzi și drumuri naționale;
- Ordonanța Guvernului nr.19/1997 privind transporturile, republicată cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța Guvernului nr.63/2001 privind înființarea Inspectoratului de Stat în Construcții – I.S.C., aprobată cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr.273/1994 privind aprobarea Regulamentului de recepție a lucrărilor de construcții și instalații aferente acestora;
- Hotărârea Guvernului nr.925/1995 pentru aprobarea Regulamentului de verificare și expertizare tehnică de calitate a proiectelor, a execuției lucrărilor și construcțiilor;
- Hotărârea Guvernului nr.941/2004 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.198/2004 privind unele măsuri prealabile lucrărilor de construcție de autostrăzi și drumuri naționale;
- Hotărârea Guvernului nr.766/1997 pentru aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții (regulamente privind: activitatea de metrologie în construcții; conducerea și asigurarea calității în construcții; stabilirea categoriei de importanță a construcțiilor);
- urmărirea comportării în exploatare, intervențiile în timp și postutilizarea construcțiilor; agrementul tehnic pentru produse, procedee și echipamente noi în construcții; autorizarea și acreditarea laboratoarelor de analize și încercări în construcții; certificarea de conformitate a calității produselor folosite în construcții), cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr.1739/2006 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu;
- Hotărârea Guvernului nr.62/1996 privind aprobarea Listei obiectivelor de investiții și de dezvoltare, precum și a criteriilor de realizare a acestora, pentru care este obligatoriu avizul Statului Major General;

-
- Hotărârea Guvernului nr.28/2008 privind aprobarea conținutului-cadru al documentației tehnicoeconomice aferente investițiilor publice, precum și a structurii și metodologiei de elaborare a devizului general pentru obiective de investiții și lucrări de intervenții;
 - Ordinul ministrului lucrărilor publice, transporturilor și locuinței nr.649/2001 pentru aprobarea Normativului pentru adaptarea clădirilor civile și spațiului urban aferent la exigențele persoanelor cu handicap, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.287/2001 din 31 mai 2001;
 - Precizări comune ale ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului, ministrului muncii și protecției sociale și al ministrului transporturilor nr.5.122/NN/1.384/ 178/1999, privind modul de constituire și virare de către investitori sau proprietari a cotei de 0,5% din valoarea devizului de construcții, cu corespondent în devizul general al lucrării, cotă aferentă Casei Sociale a Constructorilor;

c) în domeniul administrației publice

- Legea administrației publice locale nr. 215/2001, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.188/1999 privind Statutul funcționarului public, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare;

d) în domeniul proprietății funciare

- Legea fondului funciar nr.18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.1/2000 pentru reconstituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole și celor forestiere, solicitate potrivit prevederilor Legii fondului funciar nr.18/1991 și ale Legii nr.169/1997, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr.7/1996, republicată;

ACTELE NORMATIVE COMPLEMENTARE:

- Legea nr.422/2001, privind protejarea monumentelor istorice, republicată;
- Legea nr. 98/1994 privind stabilirea și sancționarea contravențiilor la normele legale de igienă și sănătate publică, republicată;
- Legea apelor nr.107/1996 cu modificările și completările ulterioare;
- Legea apărării naționale a României nr.45/1994, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.481/2004 privind protecția civilă, republicată;
- Legea nr.307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor;
- Legea nr.571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică;
- Legea nr.46/2008 pentru aprobarea Codului Silvic;
- Hotărârea Guvernului nr.930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;
- Ordinul nr.536/1997 al ministrului sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;

- Ordinul nr.117/2002 al ministrului sănătății și familiei privind aprobarea Procedurilor de reglementare sanitară pentru proiectele de amplasare, construcție, amenajare și reglementare sanitară a funcționării obiectivelor și a activităților desfășurate în acestea, altele decât cele supuse înregistrării în registrul comerțului, și a Procedurilor de reglementare sanitară a punerii pe piață a substanțelor și produselor noi sau importate pentru prima dată și destinate utilizării ori consumului uman;
- Ordonanța de urgență a Guvernului nr.27/2003 privind procedura aprobării tacite, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța Guvernului nr.112/2000 pentru reglementarea procesului de scoatere din funcțiune, casare și valorificare a activelor corporale care alcătuiesc domeniul public al statului și al unităților administrativ-teritoriale;
- Ordonanța Guvernului nr.43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța Guvernului nr.2/2001 privind regimul juridic al contravențiilor, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr.540/2000 privind aprobarea încadrării în categorii funcționale a drumurilor publice și a drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr.31/1996 pentru aprobarea Metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism privind zone și stațiuni turistice și a documentațiilor tehnice privind construcțiile din domeniul turismului;
- Hotărârea Guvernului nr.44/2004 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr.1.076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- Ordinul ministrului apelor, pădurilor și protecției mediului nr.1.141/2002 pentru aprobarea procedurii și competențelor de emitere a avizelor și autorizațiilor de gospodărire a apelor;
- Ordinul ministrului agriculturii, alimentației și pădurilor nr.326/2001 privind abilitarea oficiilor de studii pedologice și agrochimice județene și a direcțiilor generale pentru agricultură și industrie alimentară județene, respectiv a municipiului București, să îndeplinească atribuțiile prevăzute la art.74-103 din Legea nr.18/1991, republicată;
- Ordinul ministrului apelor și protecției mediului nr.860/2002 pentru aprobarea Procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și de emitere a acordului de mediu, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul ministrului apelor și protecției mediului nr.863/2002 privind aprobarea ghidurilor metodologice aplicabile etapelor procedurii-cadru de evaluare a impactului asupra mediului;

II. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

A. EVOLUTIA ZONEI

Date privind evolutia zonei

Ansamblul de construcții ce constituie fosta platforma industrială Carpatex este amplasat în strada Nicolae Titulescu nr. 2. Ansamblu de clădiri a fost construit în mai multe etape. În anul 1823 s-a fondat prima fabrică din Brașov – Fabrica de tricotaje și postav Wilhelm Scherg & Comp, de către Scherg, o familie de origine germană. Aceasta a fost prima fabrică de textile din zona Brașov. Activitatea fabricii s-a desfășurat în Brașov, în actuala zonă Patria. În anul 1883 fabrica s-a extins într-o locație nouă la ieșire din Brașov spre

București. În anul 1892 fabrica s-a extins cu noi construcții. Au urmat alte extinderi, în anul 1907 și în anul 1922. În anul 1914 fabrica purta numele de Fabrica de postav și țesături la modă Wilhelm Scherg & Cie SA. În acea perioadă pe strada Avram Iancu nr. 66 funcționa tăbăcăria minerală (fabrica de piei moi) a fraților Scherg. În anii 1930, fabrica Scherg era cea mai modernă întreprindere de textile din estul Europei, fiind renumită pentru postavurile de cea mai bună calitate. În anul 1948 întreprinderea a fost expropriată și a fost numită Partizanul Roșu ca apoi să primească numele de CARPATEX. Au urmat alte extinderi în jurul anului 1980. În anul 1995 întreprinderea a fost privatizată prin metoda MEBO. Fosta platforma este acum în proprietatea S.C. CARPATEX S.A, S.C. TINO S.R.L., S.C. RESORT S.R.L.

Cladirile administrative in proprietatea S.C. R.C.T.I. S.R.L., ITZHAK ROZIKA, S.C. "CASA NOSTALGIA" S.R.L. cat si cladirea de locuinte de pe str. Dorobantilor au fost construite recent, dupa anii 2000.

Caracteristici semnificative ale zonei, relateate cu evolutia localitatii

Mari părți ale orașului sunt dominate de zone rezidențiale compacte ce au fost construite în perioada anilor 60, 70 respectiv 80 alcătuite din blocuri cu patru sau mai multe etaje. La început aceste blocuri au fost construite într-un mod mai tradițional, ulterior de prin anii 70 au fost construite blocuri din plăci de beton. De regulă aceste zone erau dotate și cu facilități de uz zilnic (magazine). Spațiile verzi sunt în mare parte generoase. De remarcă este faptul că și spațiile verzi mai mici din cartierele mult mai aglomerate sunt folosite pentru petrecerea timpului liber și pentru relaxare.

Între cartierele municipiului Brașov există diferențe majore. În timp ce în cartierele Centru Vechi și Prund-Șchei este concentrată întreaga arhitectură istorică a orașului care la rândul ei reprezintă un factor de atracție turistică, cartierul Centru Nou poate fi mai degrabă descris ca fiind un cartier rezidențial cu multe blocuri de locuințe și o anume concentrație de instituții financiare a cărui imagine este determinată și de către zona Gării Centrale din Brașov.

Sursa: <https://www.brasovcity.ro/file-zone/strategii/Strategia%20de%20Dezvoltare%20Durabila%20Brasov%202030/Strategia-dezvoltare/Strategia%20de%20dezvoltare%20a%20Municipiului%20Brasov.pdf>

Potential de dezvoltare

- modificarea PUZ aprobat cu HCL nr.822/2010 ce nu a fost implementat
- modificarea PUZ aprobat cu HCL nr.822/2010 prin reducerea indicilor urbanistici: CUT de la 3.5 la 3.0 si 1.2 in functie de subzona functionala, a regimului de inaltime de la max. P+14 la max. S+P+6 si diferentiat pe subzone functionale, a numarului de masini si a numarului de utilizatori care vor accesa zona reglementata
- adaptare la specificul imobiliar actual: in partile limitrofe ale orasului se construiesc intens in sectorul rezidential, zona aceasta fiind mai potrivita functiunilor de tip birouri, turism, servicii, sport, etc.
- caracterul zonei in care se va realiza investitia, diversitatea destinatiilor: birouri, servicii, turism, agrement, baza sportiva, invatamant, parcare, in corelare cu pozitia importanta in cadrul orasului
- imbunatatirea accesului auto in zona prin noua solutie data prin studiu de circulatie
- imbunatatirea traficului pietonal pe str. N. Titulescu prin largirea trotuarelor, micșorarea nr. de parcuri si modificarea dispunerii acestora pe str. N. Titulescu
- imbunatatirea traficului pietonal interior prin realizarea unor trasee ce traverseaza intregul sit.
- suplimentarea numarului de locuri de parcare prin realizarea de parcaje subterane in subsolul cladirilor noi propuse (hotel si birouri), parcaje supraetajate la nivelul solului si realizarii unei parcuri supraetajate cu >300 locuri.
- protejarea, conservarea si valorificarea patrimoniului construit (istoric si arhitectural) dar si natural ca deziderate ale dezvoltarii urbane durabile.

- conturarea si transpunerea unei viziuni de interventie care sa integreze atat masuri restrictive cat si masuri permissive, orientand dezvoltarea viitoare a zonei pe baza principiilor dezvoltarii durabile si intr-un echilibru cat mai bun intre necesitatea pastrarii specificului local si presiunea investitionala creata de dezvoltarea urbana actuala.
- acces usor la mijloacele de transport in comun
- nu exista elemente de fauna sau de vegetatie protejate sau valoroase
- din punct de vedere economic si social, investitia va avea un impact pozitiv asupra economiei locale datorita:
 - crearii de locuri de munca – sectorul hotelier, servicii, birouri, mica industrie, sport, agrement, etc. cu impact asupra multor locuitori ai mun. Brasov
 - taxe si impozite – cresterea veniturilor administratiei locale
 - stimularea turismului si serviciilor complementare
 - polarizarea zonei – incurajarea activitatilor din sectorul tertiar
 - incurajarea dezvoltarii economiei localitatii

B. INCADRARE IN LOCALITATE

Pozitionarea zonei fata de intravilanul localitatii:

Zona studziata este cuprinsa in intravilanul mun. Brasov si este delimitata de urmatoarele repere:

- la Nord - str. Nicolae Titulescu, unitatea militara si Filarmonica
- la Sud - str. Karl Lehmann, zona rezidentiala si canalul Timis
- la Est - str. Dorobantilor, zona rezidentiala si servicii
- la Vest - zona locuinte.

Relationarea zonei cu localitatea

Terenul studiat beneficiaza de o accesibilitate destul de facila dinspre Bulevardul 15 noiembrie, str. N. Titulescu, str. Lucian Blaga, str. Karl Lehmann si str. Dorobantilor.

Zona beneficiaza de retele edilitare: electricitate, gaz, apa/canalizare, telefonie.

Zona studziata este zona centrala a municipiului Brasov, in aceasta zona existand institutii publice ca Directia Fiscala, Trezoreria cat si Brigada 2 Vanatorii de Munte, Filarmonica si diverse spatii comerciale.

In conformitate cu PUG si RLU al mun. Brasov parcelele care urmeaza a fi reglementate fac parte din CA2 – subzona centrelor in curs de constituire – in care regulamentul urmareste incurajarea interventiilor menite sa contribuie la conferirea acestor subzone statutul de zone centrale reprezentative.

C. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Relieful

Amplasamentul studiat este situat pe treapta inalta a depresiunii tectonice a Brasovului, in apropierea contactului cu zona montana, la altitudini cuprinse in jurul cotei altimetrice de 576.00m.

Formele de relief sunt reprezentate in aceasta zona de sesuri piemontane de acumulare pluvio – fluviala, cu suprafata slab inclinata dinspre Sud spre Nord. In succesiunea formatiunilor cuaternare ce alcatuiesc umplutura sedimentara a Depresiunii Brasovului, spre suprafata terenului se afla un complex petrografic, dezvoltat predominant in facies dietric (pietris si nisip), a carui grosime depaseste 60m. In zona piemontana, in masa depozitelor grosiere se gasesc frecvent intercalate terenuri fine coezive, aflate in stare consistenta.

Reteaua hidrografica

Cursuri de apa codificate cadastral, din mun. Brasov:

- Canalul Timis – afluent al paraului Ghimbasel, traverseaza municipiul pe sectorul Dambul Morii-Cartierul Stupini-Brasov; albia este amenajata cu lucrari de consolidari de mal si acoperit cca 70% cu dale de beton - acest canal preia si apele pluviale din cartierul Darste-Noua si partial Racadau, care depasesc capacitatea de transport, producand inundarea unor strazi si imobile prin deversoarele laterale create in zona strazii Carpatilor.
- paraul Timis – afluent al paraului Ghimbasel, amplasat in partea estica a localitatii, avand malurile consolidate partial pe sectorul pasaj DN 1 Darste-pod DN 11; pe sectorul amonte pod DN1 (Darste), urmare a viiturilor se produc eroziuni ale malurilor cu posibilitatea afectarii infrastructurii din zona;
- paraul Cheu (Graft) – afluent al paraului Canal Timis, cu traseul Pietrele lui Solomon-Prund-Schei, Dupa Ziduri, str. De Mijloc, Bartolomeu, Canal Timis; albia paraului este amenajata cu lucrari de consolidare a malului si acoperire; capacitatea de transport este insuficienta pentru a prelua viiturile din amonte si scurgerile torentiale, care se adauga la apele menajere preluate din cartierele limitrofe paraului Graft. Cursurile necadastrate cu regim torential din Cartierul Schei (Putreda, Valea cu Apa, Valea Tei, Valea Varistei, etc.) aduc un aport insemnat de apa si aluviuni, ce nu pot fi preluate in totalitate de paraul Graft, provocand frecvente inundatii in zona.
- pârâul Răcădău este preluat in acumularea nepermanenta Valea Cetății (Răcădău), ce intra în funcțiune numai în perioadele cu debite maxime (Q_{max} 1-5 %); in aval de acumulare apa este transportata printr-un colector de ape pluviale, subdimensionat. Ca urmare se produc inundatii pe strazile adiacente.
- Paraul Ghimbasel afluent al paraului Barsa, traverseaza Cartierul Stupini, amenajat cu lucrari de aparare impotriva inundatiilor (diguri), dimensionate pentru un debit max. Q 5%, care nu mai corespunde normelor actuale si trebuie realizat la o dimensionare pentru un debit de Q 1 %.

Apele subterane – sunt cantonate la adancimi cuprinse intre 50-150 m in zona depresionara cu debite de peste 15-20 l/s; la adancimi de peste 150 m in zona montana, cu debite de 10-15 l/s;

Amplasamentul obiectivului se afla bazinul paraului Canal Timis, cod cadastral VIII – 1.50.6.3.

Canalul Timis este o derivatie din paraul Timis si a fost realizat cu scopul de a asigura apa industriala si tehnologica pentru o serie de intreprinderi din municipiul Brasov si de a prelua paraiele si izvoarele de pe versantul nordic al masivului Postavarul.

Canalul Timis este un canal care leaga raul Timis de raul Ghimbasel. Canalul începe în apropiere de Darste si urmeaza aproximativ limita sudica a orasului Brasov. Canalul intercepteaza paraiele care se scurg de pe versantul nordic al masivului Postavarul (Gorganu, Sipot, Alunis, Valea Cetatii, Scheiu-Canalul Graft), derivandu-le în raul Ghimbasel. Traseul canalului actual urmareste pe unele tronsoane albiile fostelor cursuri de apa. În intravilanul municipiului Brasov, canalul este acoperit.

Diferenta de nivel intre punctul de derivatie din paraul Timis si punctul de varsare in paraul Ghimbasel este de cca 121 m. Canalul are o lungime de cca. 17 km, rezultand astfel o panta medie de cca. 0,007.

Debitele si nivelul de apa din canalul Timis sunt controlate, avand in vedere faptul ca acesta reprezinta un canal construit.

Panta medie a canalului Timis in sectiunea din zona amplasamentului este $i = 0,005$.

Date hidrogeologice si hidrochimice:

- Pe treapta mediana a Depresiunii Brasovului, panza de apa subterana este cantonata in depozite masive de pietris. Conform studiilor executate in perimetrul cercetat, nu se inaltneste apa pana la adancimea de 8,5 m.

- Zona amplasamentului se afla pe treapta mediana a Depresiunii Brasov. Formele de relief sunt sesuri de acumulare fluvio-lacustre. In succesiunea cuaternara sunt piemonturi, nisipuri si prafuri.

Clima

Clima Braşovului are un specific temperat-continental, caracterizându-se prin nota de tranziție între 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. Temperatura medie multianuală a aerului este de 7,6°C, temperatura maximă absolută fiind de 37°C în luna august. Umiditatea aerului are valori medii anuale de 75%. Precipitațiile atmosferice au valori de 600-700 mm/an. Vântul la sol are direcții predominante dinspre vest și nord-vest și viteze medii cuprinse între 1,5 și 3,2 m/s. Durata medie anuală a stratului de zăpadă : 70,8 zile la Braşov.

Sursa:<https://www.brasovcity.ro/file-zone/strategii/Strategia%20de%20Dezvoltare%20Durabila%20Brasov%202030/Strategia-dezvoltare/Strategia%20de%20dezvoltare%20a%20Municipiului%20Brasov.pdf>

Conditii geotehnice

Adancimea maxima de inghet a terenului natural din zona perimetrului studiat, de care trebuie sa se tina seama la proiectarea fundatiilor, conform STAS 6054-85 este de 1.00m.

Din punct de vedere seismic amplasamentul studiat este incadrat in zona de macroseismicitate I=7 pe scara MSK conform SR 11100/1-93.

Din punct de vedere seismologic zona are o structura geologica relativ noua, formata din terenuri deformabile, de consolidare medie, valoare de varf a acceleratiei pentru perimetrul dat este $a_g = 0.20g$, conform P100/2014, pentru cutremure avand mediu de recurenta $IMR = 225$ ani, valoare perioadei de colt este: $T_c = 07s$, conform P100/2014. Perioada de control TB ete de 0.32s, iar perioada de control TD a spectrului de raspuns este de 2.00s.

Forajele executate pe amplasamentul studiat sunt evidentiate in studiul geo atasat documentatiei.

Riscuri naturale

Incadrarea in zone de risc natural, zona perimetrului cercetat structura litologica si inclinatia a terenului nu sunt favorabile declansarii unor fenomene fizico – geologice.

D. CIRCULATIA

Zona studiata este zona centrala a municipiului Brasov, in aceasta zona existand mai multe obiective ce atrag un trafic important: Directia Fiscala, Brigada 2 Vanatorii de Munte, Filarmonica si diverse spatii comerciale.

In vederea studiului de trafic au fost evaluate conditiile specifice ale deplasarii vehiculelor si ale pietonilor in intersectii. Zona studiata este marginita de str. Dorobantilor, str. N. Titulescu, str. Lucian Blaga si str. Karl Lehman.

În intersecțiile studiate, strada Nicolae Titulescu este o stradă de categoria III, Strada Castanilor categoria II, strada Lucian Blaga categoria III, respectiv IV, iar strada Dorobanților categoria III, între strada Nicolae Titulescu si strada Karl Lehmann, respectiv categoria IV între Nicolae Titulescu și Bulevardul 15 Noiembrie.

Din punct de vedere al clasei funcționale, toate străzile au clasa funcțională III, adică artere locale.

Ținând seama de clasa funcțională a arterelor care se intersectează, intersecțiile studiate se încadrează în clasa de intersecții IV.

Se constată că pe tronsonul studiat din strada Nicolae Titulescu, adică între Str. Castanilor și Str. Dorobanților, capacitatea de circulație este depășită, în special datorită traficului pe sensul dinspre str. Castanilor spre str. Dorobanților, sens mult mai încărcat față de sensul opus. Capacitatea de circulație este scăzută și datorită numeroaselor manevre de parcare pe partea dreaptă a străzii.

Pe strada Lucian Blaga, capacitatea de circulație nu este depășită dar strada este destul de încărcată datorită lățimii reduse a părții carosabile, ceea ce înseamnă o viteză de circulație redusă.

E. OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupa zona studiata

Zona studiata este in prezent ocupata de mai multe constructii, datorita aplatamentului in zona centrala a municipiului Brasov diversitatea morfo – functionala este ridicata. Terenurile din cadrul fostei platforme industriale Carpatex sunt ocupate de constructii sau alte amenajari a căror funcțiune a încetat să fie exercitata. Aceste zone trebuie restructurate și reintegrate în tesutul urban al municipiului Brasov.

Relationari intre functiuni

Pentru teritoriul studiat în P.U.Z. repartitia valorică și procentuală a zonelor funcționale este următoarea:

BILANT EXISTENT

S zona studiata prin P.U.Z. = 111.683.07 mp

S zona reglementata prin P.U.Z. = 62552.00 mp

ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT	
	MP	%
CLADIRI EXISTENTE	27782.00	44.4
BAZINE	796.33	1.3
ZONA VERDE	15633.11	25.0
PARCARE	728.69	1.1
CAI DE CIRCULATIE RUTIERA	13720.49	21.9
CAI DE CIRCULATIE PIETONALA	3891.38	6.2
TOTAL	62552	100.0

Principalele subzone functionale existente si in zona studiata sunt:

...

Cladirile administrative in proprietatea S.C. R.C.T.I. S.R.L., ITZHAK ROZIKA, S.C. "CASA NOSTALGIA" S.R.L. cat si cladirea de locuinte de pe str. Dorobantilor au fost construite recent, dupa anii 2000.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

S teren = 62552.00 mp

S construit existent = 27782.00mp

S construit desfasurat existent = 56777.32mp

POT existent = 44.41%

CUT existent = 0.91
Regim de inaltime maxim existent: S+P+3E+2M

Aspecte calitative ale fondului construit

...

Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine

- in partea de Vest, subzona centrala protejata structurata (CP)
- în partea de Nord, str. N. Titulescu si subzone centrale destructurate sau incurs de constituire (CA2)
- in partea de Sud, str. Karl Lehman si subzona locuintelor individuale si colective mici, cu maxim P+2E situate in afara zonei protejate, cu parcelari traditionale/spontane (L1a)
- in partea de Est, str. Dorobanti si subzona locuintelor individuale si colective mici, cu maxim P+2E situate in afara zonei protejate, cu parcelari traditionale/spontane (L1a)

Asigurarea cu spatii verzi

Suprafata spatiilor verzi reprezinta 25%.

Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine

In zona studiata prin PUZ sau în zonele vecine nu se constata existenta unor riscuri naturale.

Principalele disfunctionalitati

Platforma Carpatex este o fosta platforma industrială a carei functiune initiala a disparut, astfel ca zona nu este structurata in raport cu noile functiuni cerute.

PUZ-ul aprobat cu HCL nr.822/2010 nu a fost implementat si necesita modificare.

Anumite cladiri existente in zona studiata nu isi mai au justificare functionala si conformarea volumetrica, structurala si arhitecturala nu mai permite pastrarea lor.

Lipseste locuri de parcare raportate la potentialul functional al zonei.

Lipseste spatiile verzi amenajate.

F. ECHIPAREA EDILITARA

Obiectivul studiat este racordat la retelele de utilitati ale orasului: electricitate, gaz, apa, canalizare, telefonie.

Alimentarea cu apa potabila a platformei Carpatex este asigurata in prezent din sursa subterana, foraj de adancime H = 180 m, amplasat in incinta fostei platforme. Instalatii de captare: foraj cu H = 180 m, diametrul coloanei definitive – inferioara cu 4 zone filtrante cu diametrul Ø 6 5/8" si superioara (70 m) cu diametrul Ø 9 5/8" echipat cu pompa submersibila tip JAR 8 –7x4, Q=10mc/h, H= 65 mCA. Instalatii de aductiune si immagazinare a apei: de la foraj pleaca conducta metalica cu diametrul Ø 4" in lungime de 50 m pana la rezervorul de 18 mc.

Reteaua de distributie a apei potabile: retea simpla metalica cu diametrul Ø 15 - 50 mm in lungime de 700 m ce alimenteaza toti consumatorii din incinta.

In cadrul fostei platforme CARPATEX este realizat un bazin PSI subteran dotat cu statie de pompare aferenta care va asigura rezerva intangibila necesara protectiei impotriva incendiilor.

G. PROBLEME DE MEDIU

Relatia cadru natural – cadru construit

Fabrica de stofe Carpatex si-a incetat activitatea de productie in anul 2016, cladirile pastrate sunt folosite cu functiune administrativa sau sunt nefolosite, iar cele de pe terenurile adiacente din zona studiata au functiunea de administratie si locuinte deci nu reprezinta surse de poluare.

Zona studiata este alcatuita partial din terenuri libere de constructii parte a fostei platforme industriale care sunt neintretinute si prezinta doar vegetatie spontana.

Nu exista elemente de fauna sau de vegetatie protejate sau valoroase.

Evidentierea riscurilor naturale si antropice

In zona studiata prin PUZ sau în zonele vecine nu se constata existenta unor riscuri naturale sau antropice.

Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare, ce prezinta riscuri pentru zona

Trebuie respectate distantele de protectie față de canalul Timis de 2m conform Legea Apelor nr. 107/1996 cu completarile ulterioare, privind amplasarea și dimensiunile zonelor de protectie in lungul canalelor de derivatie si debite.

Lățimea zonei de protecție în lungul cursurilor de apă

Lățimea cursului de apă (m)	sub 10	10-50	peste 51
Lățimea zonei de protecție (m)	5	15	20
Cursuri de apă regularizate (m)	2	3	5
Cursuri de apă îndiguite (m)	toată lungimea dig-mal, dacă aceasta este mai mică de 50 m		

Zonele de protectie se masoara astfel:

- la cursurile de apa, incepand de la limita albiei minore;
- la lacurile naturale, de la nivelul mediu;
- la alte lucrari hidrotehnice, de la limita zonei de constructie.

Alimentarea cu apa potabila a platformei Carpatex este asigurata in prezent din sursa subterana, foraj de adancime H = 180 m, amplasat in incinta fostei platforme. Trebuie realizata o zona de protectie sanitara cu regim sever (10m) față de putul forat conform art. 14 din Legea Apelor nr. 107/1996 cu completarile ulterioare: in cazul forajelor care exploateaza acvifere de adancime sub presiune si care sunt executate astfel incat sa realizeze conditiile de izolare a stratului captat fata de suprafata terenului si fata de stratele acvifere superioare vulnerabile la poluare, se instituie numai zona de protectie sanitara cu regim sever, care va fi circulara, cu centrul pe pozitia forajului si raza de 10 m.

Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

Centrala termica existenta in centrul fostei platforme Carpatex, in prezent nefolosita, este o constructie cu valoare arhitecturala si istorica, martor al perioadei industriale ce prezinta potential, ce poate fi atins prin protejarea, conservarea si valorificarea printr-o reconversie functionala.

Evidentierea potentialului turistic

Baza pentru turism o constituie pe de o parte oraşul deosebit de atractiv cu centrul său istoric și numeroasele monumente existente aici iar pe de cealaltă parte frumosul peisaj montan din zona imediat învecinată. În plus, datorită locației Poiana Braşov, oraşul deține o infrastructură excelentă cu o ofertă cuprinzătoare de hoteluri, cu posibilități pentru practicarea schiatului alpin și mai recent pentru practicarea golfului. Astfel Braşovul poate oferi diferite forme de turism. Printre ele se numără:

- Turismul urban
- Turismul cultural
- Turismul religios
- Turismul montan
- Turismul pentru sporturi de iarnă
- Turismul de aventură
- Turismul de afaceri
- Turismul de recreare și wellness

Sursa: <https://www.brasovcity.ro/file-zone/strategii/Strategia%20de%20Dezvoltare%20Durabila%20Brasov%202030/Strategia-dezvoltare/Strategia%20de%20dezvoltare%20a%20Municipiului%20Brasov.pdf>

Pozitia zonei studiate este la limita centrului istoric de unde deriva si un potential turistic insemnat atat pentru turismul urban, cultural, religios cat si cel de afaceri.

H. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Opțiunea populației pentru dezvoltarea proiectului a fost exprimată în fazele de informare și de consultare a populației, conform legislației în vigoare, respectiv Ordinul nr. 2701 din 30.12.2010 și a prevederilor Legii nr. 52/2003, privind transparența decizională în administrația publică și ale Regulamentului Local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare.

III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

A. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Conform C.U. nr. 2340 din 31.08.2018, emis de Primaria Municipiului Brasov, pentru MODIFICARE PUZ APROBAT CU HCL NR. 822/2010, este necesara elaborarea urmatoarelor studii fundamentare, concluziile acestor studii fiind favorabile dezvoltarii proiectului prezentat:

- Studiu de circulatie faza P.U.Z. – concluziile prezentate in studiu de trafic nr. 22/2018
- Studiu de oportunitate – concluziile prezentate in avizul de oportunitate nr.08 / 08.09.2020
Intocmirea documentatiei P.U.Z. este oportuna, tinand cont de necesitatea actuala privind creerea unui cadru de dezvoltare coerent pentru obiectivele viitoare, cu respectarea prevederilor prezentului aviz si a legislatiei in vigoare.
- Suport topografic actualizat si avizat de OCPI
- Studiu geotehnic faza P.U.Z.

B. PREVEDERI ALE PUG

In conformitate cu PUG si RLU al mun. Brasov parcelele care urmeaza a fi reglementate fac parte din CA2 – subzona centrelor in curs de constituire – in care regulamentul urmareste incurajarea interventiilor menite sa contribuie la acordarea acestor subzone statutul de zone centrale reprezentative.

In cazul operatiunilor urbanistice importante ca volum de constructii si complexitate a lucrarilor de infrastructura tehnica, in cazul initierii dezvoltarii unor subzone functionale complexe (de tip M3c, CA2) pe terenuri destructurate sau in noile extinderi, prezentul Regulament poate fi detaliat si adaptat prin regulamente aferente unor PUZ-uri elaborate si aprobate conform legii. In aceeasi situatie se inscriu si amplasamentele pentru care au fost propuse constructii accentuate inalte sau areale de accentuate inalte.

Criteriile principale de organizare arhitectural - urbanistica sunt urmatoarele:

- Organizarea functionala a zonei;
- Studiul formal volumetric al zonelor cu functiunile propuse;
- Realizarea unui sistem corespunzator de circulatii auto care sa asigure accese functionale la parcela studiata si adiacent acesteia;
- Se vor stabili categoriile de constructii – functiuni pentru care autorizarea se va face direct;
- Completarea / dezvoltarea echiparii tehnico-edilitare a zonei;

CA - CENTRE DE POLARIZARE - SUBZONE CENTRALE SITUATE IN AFARA LIMITELOR ZONEI PROTEJATE SI PERIMETRULUI CENTRAL, CARE GRUPEAZA FUNCTIUNI COMPLEXE DE IMPORTANTA LOCALA, MUNICIPALA SI SUPRAMUNICIPALA.

CA2 - Centrele de polarizare se adreseaza atat sectorului privat cat si sectorului public.

Prin amplasarea „subzonelor centrale in curs de constituire” se urmareste pe de o parte mentinerea specificului, caracterului si atractivitatii centrului traditional in care o „densificare” in tesutul urban actual nu ar putea avea urmari benefice si pe de alta parte introducerea in circuitul economic (pe piata) a unor suprafete de teren, care, prin functiunea lor actuala, sunt total subutilizate. In zonele respective exista rezervele de teren care sa permita dezvoltarea unor mall-uri urbane, a unor centre de afaceri dar si a unor spatii destinate invatamantului universitar, amplasarii de spitale specializate, de parcuri publice si de locuinte.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

P.O.T. maxim = 60% pentru clădirile cu max. 6 niveluri-H max. cornisa 21 ml-22ml

P.O.T. maxim = 25% pentru cladiri P+8E – 10E si accentuate inalte, cu posibilitatea acoperirii restului curtii pana la POT maxim teren = 70% cu clădiri cu maxim 3 niveluri (10 metri) pentru activități comerciale, loisir, alimentatie publica;

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Pentru clădirile cu max. 6 niveluri (POT max.60%):

CUT maxim = 3,9 mp. ADC / mp. teren;

- Pentru clădiri cu max. P+14 niveluri (POT max. 25%):

CUT maxim = 3,8 mp. ADC / mp. teren;

- In situatia ocuparii mixte a terenului in limita unui P.O.T. total teren 70% cu constructii P+2E, din care partial constructie inalta in limita unui P.O.T. 25%:

C.U.T. maxim = 5 ADC/mp. teren

Pentru dimensionarea suprafetelor de spatii verzi din incinte se vor aplica prevederilor R.G.U. (HGR 525/1996), Anexa nr. 6 "Spatii verzi si plantate". Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp. Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.

C. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Executarea obiectivului va avea un impact minim asupra mediului. Indicatorii urbansitici propuși vor respecta cadrul legislativ și normativele în vigoare. Funcțiunea propusă nu presupune procese tehnologice poluante fonice, particule, deversări de substanțe chimice, contaminări ale solului, apei sau aerului. În funcție de cerințele tehnologice, pe spațiile neconstruite se vor amenaja spații verzi și plantații de protecție cu arbori și arbuști.

Se vor respecta distanțele de protecție față de canalul Timis de 2m conform Legea Apelor nr. 107/1996 cu completările ulterioare, privind amplasarea și dimensiunile zonelor de protecție în lungul canalelor de derivatie și debite.

Lățimea zonei de protecție în lungul cursurilor de apă

Lățimea cursului de apă (m)	sub 10	10-50	peste 51
Lățimea zonei de protecție (m)	5	15	20
Cursuri de apă regularizate (m) 2		3	5
Cursuri de apă îndiguite (m)	toată lungimea dig-mal, dacă aceasta este mai mică de 50 m		

Zonele de protecție se măsoară astfel:

- la cursurile de apă, începând de la limita albiei minore;
- la lacurile naturale, de la nivelul mediu;
- la alte lucrări hidrotehnice, de la limita zonei de construcție.

Se vor respecta distanța de protecție sanitară cu regim sever (10m) față de putul forat conform art. 14 din Legea Apelor nr. 107/1996 cu completările ulterioare: în cazul forajelor care exploatează acvifere de adâncime sub presiune și care sunt executate astfel încât să realizeze condițiile de izolare a stratului captat față de suprafața terenului și față de stratele acvifere superioare vulnerabile la poluare, se instituie numai zona de protecție sanitară cu regim sever, care va fi circulară, cu centrul pe poziția forajului și raza de 10 m.

D. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

În urma Studiului de circulație preliminar, faza PUZ, parte integrantă a prezentei documentații, s-au stabilit următoarele concluzii și recomandări privitoare la defășurarea circulației rutiere în zona studiată după realizarea investiției:

- accesul de pe strada Dorobanților se va amenaja doar pentru ieșirea din incinta Carpatex. Pentru a facilita ieșirea și pentru a spori capacitatea, se propune modificarea străzii Dorobanților, pe tronsonul dintre str. Nicolae Titulescu și str. Cezar Boliac în sens unic spre strada Nicolae Titulescu. Accesul pentru locuitorii de pe strada Dorobanților și str. Karl Lehmann se va asigura prin strada Dimineții și strada Cezar Boliac. În acest fel se evită virajele pe curbele de racordare ce nu respectă raza minimă (dintre str. Nicolae Titulescu și strada Dorobanților).
- semaforizarea intersecției dintre străzile Nicolae Titulescu și Dorobanților pentru a asigura ieșirea fluentă și în siguranță de pe strada Dorobanților.
- modificarea străzii Nicolae Titulescu din stradă de categoria a III – a cu două benzi de circulație în stradă de categoria a II – a, cu patru benzi de circulație. Acest lucru se va realiza prin desființarea locurilor de parcare de pe partea dreaptă și modificarea trotuarului. Acest lucru va crea și un aspect

arhitectural mai plăcut al străzii. Diminuarea locurilor de parcare adiacente străzii va fi compensată cu crearea de noi locuri de parcare în incinta Carpatex;

- modificarea circulației din sens unic în dublu sens pe strada Lucian Blaga, pe tronsonul dintre Str. Nicolae Titulescu și viitorul acces ce se va realiza pentru investiție. Acest lucru este necesar deoarece traficul ce va pleca din incinta Carpatex pe strada Lucian Blaga nu poate fi direcționat către strada Matei Basarab prin strada Lucian Blaga, deoarece aceasta are o parte carosabilă foarte îngustă, ce nu permite preluarea traficului sport.
- realizarea unui sens giratoriu la intersecția dintre str. Nicolae Titulescu - str. Castanilor – str. Lucian Blaga, cu două benzi, cu raza interioară de 6m, și cea exterioară de 13m. Acest sens giratoriu va asigura accesul către platforma Carpatex, dar va asigura și fluența traficului pe relația str. Nicolae Titulescu – str. Castanilor.

Profilele tip proiectate sunt următoarele:

Profil transversal tip strada Nicolae Titulescu – stradă de categoria a II-a – de legătură (tronson strada Castanilor – strada Dorobantilor)

- Parte carosabilă cu patru benzi de circulație, cu lățimea de 12.00m
- Locuri de parcare dispuse transversal, pe partea cu unitatea militară, cu lățimea de 2,50m și lungimea de 5,00m;
- Trotuar pe ambele părți, cu lățimea variabilă între 1,50 și 2,50m;
- Intersecții cu ambele relații stânga-dreapta, semaforizate sau sens giratoriu

Profil transversal tip strada Lucian Blaga – stradă de categoria a II-a – de legătură

- Parte carosabilă cu patru benzi de circulație, cu lățimea de 12.00m
- Locuri de parcare dispuse oblic, pe partea cu Filarmonica, cu lățimea de 2,50m și lungimea de 5,00m;
- Trotuar pe ambele părți, cu lățimea variabilă între 1,50 și 2,50m;

Profil transversal tip strada Dorobanților – stradă de categoria a III-a – colectoare – nu se modifica profilul existent

- Parte carosabilă cu lățimea între 5,50 – 7,00m
- Trotuar pe ambele părți, cu lățimea variabilă între 1,00 și 2,00m;

Profil transversal tip strada Karl Lehmann – stradă de categoria a VI-a – de folosință locală

- Parte carosabilă cu o bandă de circulație, cu lățimea între 3,50 – 4,00m
- Trotuar pe ambele părți, cu lățimea de 1,50m;

Parcaje

- Parcajele se vor realiza în incinta proprietatii conform HG 525/1996 – Regulamentul general de urbanism, atât la subsolurile cladirilor cât și la suprafața terenului amenajat. Accesul către parcarile subterane se va face din incinta proprietatii.
- De asemenea, în zona locurilor de parcare, la fiecare 4 locuri de parcare, se va planta câte un arbore.

Parcaje subterane in subsolul cladirilor: 100
Parcaje supraterane la nivelul solului: 237
Parcaje in parcare multietajata: 296
Total nr. parcari: 633

In conformitate cu prevederile Hotărârii Guvernului nr. 525/1996, se vor respecta urmatoarele:

5.1. – Constructii administrative

5.1.2. – Pentru constructiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.1.11–1.1.13 vor fi prevazute câte un loc de parcare pentru 10–30 salariatii plus un spor de 20% pentru invitati.

5.2. – Constructii financiar-bancare

5.2.1. – Pentru toate categoriile de constructii financiarbancare vor fi prevazute câte un loc de parcare la 20 de salariatii si un spor de 50% pentru clienti.

5.2.2. – În functie de destinatia cladirii si de amplasament, parcajele pentru salariatii pot fi organizate împreuna cu cele ale clientilor, adiacent drumului public.

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.

5.5. – Constructii culturale

5.5.1. – Pentru constructiile culturale vor fi prevazute locuri de parcare pentru vizitatori sau spectatori si personal, dupa cum urmeaza:

- pentru constructiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.5.1 si 1.5.2, câte un loc de parcare la 50 m2 spatiu de expunere;
- pentru constructiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.5.3–1.5.12, un loc la 10–20 de locuri în sala.

5.6. – Constructii de învățământ

5.6.1. – Pentru toate categoriile de constructii de învățământ vor fi prevazute 3–4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.

5.7. – Constructii de sanatate

5.7.1. Pentru constructii de sanatate vor fi prevazute locuri de parcare dupa cum urmeaza:

- pentru cele cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.1–1.7.7, câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%;
- pentru cele cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.7.8–1.7.10, câte un loc de parcare la 10 persoane angajate.

5.7.2. – Parcajele pot fi amplasate diferentiat pentru personal, pacienti si vizitatori, caz în care cele pentru personal si pacienti vor fi amplasate adiacent drumului public.

5.8. – Constructii sportive

5.8.1. – Pentru toate categoriile de constructii si amenajari sportive vor fi prevazute locuri de parcare pentru personal, pentru public si pentru sportivi, în functie de capacitatea constructiei, dupa cum urmeaza:

- pentru constructii cuprinse în anexa nr. 1 la regulamentul la pct. 1.8.1, 1.8.3 si 1.8.4, un loc de parcare la 5–20 de locuri;
- pentru constructii cuprinse în anexa nr. 1 la regulamentul la pct. 1.8.2, 1.8.5–1.8.7, un loc de parcare la 30 de persoane.

5.9. – Constructii si amenajari de agrement

5.9.1. – Pentru toate categoriile de constructii si amenajari de agrement vor fi prevazute parcaje în functie de capacitatea constructiei, câte un loc de parcare pentru 10–30 de persoane.

5.9.2. – Pentru cluburi va fi prevazut câte un loc de parcare la 3–10 membri ai clubului.

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.

5.12. – Constructii industriale

Vor fi prevazute parcaje în functie de specificul activitatii, dupa cum urmeaza:

- activitati desfasurate pe o suprafata de 10–100 m², un loc de parcare la 25 m²;
- activitati desfasurate pe o suprafata de 100–1.000 m², un loc de parcare la 150 m²;
- activitati desfasurate pe o suprafata mai mare de 1.000 m², un loc de parcare la o suprafata de 100 m².

5.13. – Pentru constructii ce înglobeaza spatii cu diferite destinatii, pentru care exista norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevad un numar mai mare de locuri de parcare.

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.

Piste pentru biciclisti

- De la ambele accese in fosta platforma Carpatex, pe axele majore de circulatie, sunt prevazute piste pentru biciclisti.

E. ZONIFICAREA FUNCTIONALA - REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI.

S teren = 62552.00 mp

S construit existent = 27782.00mp

S construit desfasurat existent = 56777.32mp

POT existent = 44.41%

CUT existent = 0.91
Regim de inaltime maxim existent: S+P+3E+2M

CONFORM PUZ CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL TIP MALL, BLOCURI, SEDII FIRME, HOTEL, PENSIUNE, aprobat cu HCL nr. 822 / 2010

szM - Subzona mixta: servicii / comert / turism

POT propus = 40%
CUT propus = 3.5
Regim de inaltime maxim: 2S+P+M+14E

szM-1 Subzona mixta: servicii / comert / turism

POT propus = 40%
CUT propus = 3.5
Regim de inaltime maxim: 2S+P+4,6,8E

szM-2 Subzona mixta: servicii / comert / turism

POT propus = 40%
CUT propus = 3.5
Regim de inaltime maxim: 2S+P+4E

zIL Subzona locuinte colective

POT propus = 40%
CUT propus = 3.5
Regim de inaltime maxim: 2S+P+6E

szV Subzona spatiilor verzi si de recreere

TOTAL ZONA REGLEMENTATA 58644mp

Conform "**MODIFICARE P.U.Z. APROBAT CU HCL NR. 822/2010**", subzonele functionale propuse sunt urmatoarele:

Terenul este zonificat astfel:

- szM-1 Subzona mixta: birouri / servicii / comert / sanatate / CT
- szM-2 Subzona mixta: birouri / servicii / comert / turism
- szM-3 Subzona mixta: birouri / servicii / agrement / sport
- szV Subzona spatiilor verzi si de recreere
- zIC Subzona locuinte

INDICI URBANISTICI PROPUSE IN ZONA REGLEMENTATA

szM-1 Subzona mixta: birouri / servicii / comert / sanatate / CT (PARTIAL CLADIRI EXISTENTE)

POT maxim propus = 60%
CUT maxim propus = 3.0

Regim de inaltime minim

SC CARPATEX SA : P+2E la strada, P+E.
SC "CASA NOSTALGIA" SRL : P+2E
ITZHAK ROZIKA / RCTI : P+1E

Regim de inaltime maxim
SC CARPATEX SA : S+P+6
SC "CASA NOSTALGIA" SRL : P+3E
ITZHAK ROZIKA / RCTI : S+P+2E+M

Regim de inaltime maxim in metri
SC CARPATEX SA : la strada 18.5/22m, in incinta 31m.
SC "CASA NOSTALGIA" SRL : existent
ITZHAK ROZIKA / RCTI : existent

S spatii verzi = 15%

S zona de protectie sanitara put forat = 314.16m² adica 0.50% din S szM-1

szM-2 Subzona mixta: servicii / comert / turism

POT propus = 50%
CUT propus = 3.0

Regim de inaltime minim
SC CARPATEX SA : P+3E
SC RESORT SRL : P+3E
SC TINO SRL : P+2E

Regim de inaltime maxim
SC CARPATEX SA : S+P+6
SC RESORT SRL : S+P+4E+2R
SC TINO SRL : S+P+4E+1R

Regim de inaltime maxim in metri
SC CARPATEX SA : 31m
SC RESORT SRL : la strada 18.5m
SC TINO SRL : la strada 18.5m

S spatii verzi = 30%

S zona de protectie sanitara canal Timis = 420.62m² adica 0.67% din S szM-2

szM-3 Subzona mixta: birouri / servicii / agrement / sport

POT propus = 40%
CUT propus = 1.2

Regim de inaltime minim: Parter
Regim de inaltime maxim: S+P+2E
Regim de inaltime maxim in metri: 15m

S spatii verzi = 30%

ZLC Subzona locuinte (CLADIRE EXISTENTA – INDICII EXISTENTI)

POT existent = 91.2%

CUT existent = 4.1

Regim de inaltime minim: P+1E

Regim de inaltime existent: S+P+3E+2M

Regim de inaltime maxim in metri: existent

szV - Subzona spatiilor verzi si de recreere

S spatii verzi = 0,00%

TOTAL ZONA REGLEMENTATA 62552 mp

MODIFICARE P.U.Z. aprobat cu HCL nr. 822/2010

Denumire SUBZONA / ZONA FUNCTIONALA	BILANT TERITORIAL				INDICATORI URBANISTICI												
	PROPOS			PROPOSI													
	Suprafata (mp)	Pondere din totalul zonei reglementat e (%)	Ponderi suprafete la nivel de parcela (%)	POT maxim (%)	CUT maxim	RH maxim	H maxim (m)	RH minim	RH maxim	H maxim (m)	RH minim	RH maxim	H maxim (m)	RH minim			
sz M - 1	S. construita la sol	22024.67	35.21%	60.00%	60.00%	3.00	S.C. CARPATEX S.A. S+P+6E	17.5 / 18 /	P+2E	S.C. ATLANTA HOUSE S.R.L. P+3E (EXISTENT)	EXISTENT	P+2E	ITZHAK ROZIKA / R.C.T.I. Sp+P+2E+M (EXISTENT)	EXISTENT	P+1E		
	Spatii verzi	5506.17	8.80%	15.00%				LA STRADA	LA STRADA								
	Circulatii / parcar	9176.95	14.67%	25.00%				31	P+E								
	Total subzona	36707.79	58.68%	100.00%				TOTAL	TOTAL								
sz M - 2	S. construita la sol	4505.57	7.20%	50.00%	50.00%	3.00	S.C. CARPATEX S.A. S+P+6E	31	P+3E	S.C. TINO S.R.L. S+P+4E+1R	23 LA STRADA 27 TOTAL	P+2E	S.C. RESORT S.R.L. S+P+4E+2R	23	P+3E		
	Spatii verzi	2703.34	4.32%	30.00%													
	Circulatii / parcar	1802.23	2.88%	20.00%													
	Total subzona	9011.14	14.41%	100.00%													
zL C	S. construita la sol	921.90	1.47%	91.20%	91.20%	4.10	S+P+3E+2M							EXISTENT	P+1E		
	Spatii verzi	0.00	0.00%	0.00%			(EXISTENT)	(EXISTENT)	(EXISTENT)								
	Circulatii / parcar	88.96	0.14%	8.80%													
	Total subzona	1010.86	1.62%	100.00%													
sz M - 3	S. construita la sol	5078.58	8.12%	40.00%	40.00%	1.20	S+P+2E							15	Parter		
	Spatii verzi	3808.94	6.09%	30.00%													
	Circulatii / parcar	3808.94	6.09%	30.00%													
	Total subzona	12696.46	20.30%	100.00%													
sz V	S. construita la sol	0.00	0.00%	0.00%	0.00%	0.00	-							-	-		
	Spatii verzi	3125.75	5.00%	100.00%													
	Circulatii / parcar	0.00	0.00%	0.00%													
	Total subzona	3125.75	5.00%	100.00%													
TOTAL ZONA REGLEMENTATA		62552.00	100.00%	-			-							-	-		

ZONE DE PROTECTIE SANITARA	Suprafata (mp)	Pondere din totalul zonei reglementat e (%)	Ponderi suprafete la nivel de parcela (%)
ZONA DE PROTECTIE SANITARA CANALUL TIMIS	420.62	0.67%	4.67% din sz M - 2
ZONA DE PROTECTIE SANITARA PUT FORAT	314.16	0.50%	0.86% din sz M - 1

Regimul de înălțime maxim propus se va stabili în funcție de necesitățile funcționale ale obiectivelor, relaționarea cu clădirile existente și imaginea de ansamblu și este detaliat pe zone și funcțiuni în Regulamentul Local de Urbanism. Se va respecta H.G.525 în ce privește corelarea distanței dintre clădiri cu înălțimea.

Stabilirea zonei edificabile: au fost stabilite in functie de reglementarile PUG si de amplasarea in cadrul zonei studiate, respective retrageri de 3.00m, 6.00m, si retrageri mentinute 0.00 m.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament

- In zonele constituite dispunerea cladirilor va respecta caracterul strazii existente;
- Cornisele pot iesi din alinierea strazii cu max. 1/10 din largirea strazii si fara a depasi 1,20 m.
- In raport cu caracterul strazilor existente, cladirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase, cu conditia sa nu lase aparente calcane ale cladirilor invecinate propuse a fi mentinute datorita valorii lor arhitectural-urbanistice sau de intrebuintare.

...

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

- In cazul retragerii de la limita laterala de proprietate aceasta va fi de min.3,0 m. Pentru P+2 niveluri (atunci cand sunt orientate ferestre de la incaperi principale) si P+3 niveluri (atunci cand sunt orientate ferestre de la dependinte).
- Pentru constructiile cu mai mult de P+4 niveluri retragerea de la limita laterala de proprietate va fi jumătate din inaltimea cladirii masurata la cornise; distanta se poate reduce la 1/4 din inaltime, dar nu mai putin de 6,00 m in cazul in care fatadele prezinta calcane sau atunci cand sunt orientate ferestrele de la dependinte.
- Se interzice construirea pe limita laterala a parcelei daca aceasta este si linia de separatie fata de o cladire publica dispusa izolat sau fata de o biserica; in acest caz se admite o retragere fata de limitele parcelei de min. 5,00 m.
- Cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumătate din inaltimea cladirii masurate la cornise, dar nu mai putin de 5,00 m.
- Se interzice construirea pe limita posterioara a parcelei, cu exceptia cazului in care exista un calcan al unei cladiri principale, iar noua constructie se limiteaza la acoperirea acestuia.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcella

- Clădirile vor respecta între ele distante egale cu jumătate din înălțimea la cornise a celei mai înalte dintre ele.
- Distanta se poate reduce la 1/4 din înălțime, dar nu mai puțin de 6.00 metri numai în cazul în care fatadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumina naturală.

...

BILANTUL TERITORIAL ESTE CALCULAT PENTRU PROPUNEREA DE ZONIFICARE. 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 SI DISTANTELE INTRE CLADIRI.

UTILIZĂRI ADMISE

Se admit functiuni publice reprezentative de importanta supramunicipala, municipala si locala rezultate in urma procesului de modernizare si descentralizare, institutii de coordonare regionale, sedii ale unor organisme internationale si zonal-europene, invatamant superior de tip urban, asistenta sociala, servicii medicale, strazi si pietete pietonale, plantatii decorative, reclame, mobilier urban si elemente de arta decorativa

Se admit functiuni de interes general specifice centrelor oraselor mari:

- **sedii de companii si firme in constructii specializate pentru birouri;**
- servicii financiar-bancare si de asigurari;
- **servicii autonome avansate (manageriale, tehnice si profesionale);**
- servicii pentru cercetare-dezvoltare;
- servicii de formare-informare;
- biblioteci, mediateci;
- posta si telecomunicatii (releu infrastructura);
- edituri, centre media;
- activitati asociative diverse;
- **hoteluri alte spatii de receptie;**
- expozitii, galerii de arta;
- **servicii profesionale, colective si personale, servicii specializate pentru comert si pentru functionarea zonei centrale, pentru intretinere, servicii pentru transporturi;**
- **restaurante, cofetarii, cafenele, baruri, terase;**
- mall-uri urbane, centre comerciale, magazine cu plaza interioare, galerii comerciale, comert cu obiecte de arta;
- casino, dancing, cinema- multiplex-uri, teatre;
- **centre de recreere si sport in spatii acoperite si descoperite;**
- **unitati de productie abstracta in domenii de varf;**
- **agentii diverse (imobiliare, de turism);**
- sectii de politie si pompieri;
- locuinte cu partiu special avand incluse spatii pentru profesii liberale; locuinte cu partiu normal;
- **parcaje multietajate de descongestionare a circulatiei in zona centrala protejata;**

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se admit cladiri cu functiuni care nu permit accesul liber al publicului cu conditia ca la nivelul parterului si mezaninului frontul spre strada sa fie destinat unor spatii accesibile locuitorilor si turistilor - comert, expozitii, restaurante, recreere, servicii personale si colective etc.;
- se admit la parterul cladirilor cu front la domeniul public functiuni care nu permit accesul liber al publicului numai cu conditia ca acestea sa nu reprezinte mai mult de 30% din frontul strazilor si sa nu se grupeze mai mult de doua astfel de cladiri;
- se admit locuinte la nivelurile superioare ale cladirilor avand alte functiuni, de preferinta un partiu special adaptat zonei centrale de afaceri;
- se admite conversia in alte functiuni a locuintelor situate in cladiri existente cu conditia mentinerii unei ponderi a locuintelor de minim 30% din totalul ariei construite desfasurate pe parcela in cauza;
- intrucat realizarea investitiilor se va derula in timp se recomanda ca prin PUZ terenul ramas neafectat in prima etapa si pastrat in rezerva sa fie amenajat sumar ca un spatiu plantat accesibil locuitorilor, vegetatia importanta urmand sa faca parte din amenajarea definitiva a zonei;

UTILIZARI INTERZISE

Se interzice epuizarea rezervei de teren pentru zona centrala prin admiterea neselectiva a unor functiuni inferioare statutului acestei zone.

Sunt interzise urmatoarele tipuri de activitati si de lucrari:

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natura;
- depozitare en gros;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- benzinarii; statii de intretinere auto, spalatorii auto, vulcanizari;
- spalatorii chimice;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice
- dispunerea pe fatade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile si a antenelor pentru telefonie mobilă;
- cu exceptia telecomunicatiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneti zabreliti (tripozi uniti cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor dacă acestea nu au caracter tehnic;
- dispunerea de panouri de afisaj pe fatadele cladirilor, desfigurând arhitectura clădirilor si deteriorând finisajul acestora; dispunerea in intersectii de panouri luminoase pentru imagini in miscare (dispaly-uri electronice).

F. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Utilitatile pentru obiectivul propus se vor asigura dupa cum urmeaza:

- Alimentarea cu apă va fi asigurata din rețeaua publica existenta in zona, **conform avizului obtinut de la Compania Apa Brasov nr. 1990 / 09.10.2020**
- Apele menajere si pluviale aferente zonei studiate vor fi evacuate in rețeaua publica de canalizare existenta in str. Nicolae Titulescu, Dorobantilor si Castanilor. Evacuarea apelor se va realiza in sistem controlat, **conform avizului obtinut de la Compania Apa Brasov nr. 1990 / 09.10.2020**
- Alimentarea cu energie electrică va fi realizata din rețelele de electricitate si posturile de transformare existente in cadrul platformei SC CARPATEX SA. Cablurile de alimentare cu energie electrica destinata consumului particular vor fi introduse in subteran conform avizului obtinut de la Societatea de Distributie a Energiei Electrice Transilvania Sud Brasov nr. 70102037302/2020.
- Alimentarea cu gaz va fi asigurata din rețeaua publica existenta in zona, iar rețeaua de gaz va fi realizata subteran **conform avizului obtinut de la Distrigaz Sud Rețele nr. 315564746 / 08.10.2020**
- Racordarea la telefonie va fi realizata din rețeaua existenta in zona, iar rețelele de telecomunicatii vor fi introduse in subteran **conform avizului obtinut de la C.S. Telekom Romania nr. 586/BV/09.10.2020**

- In cadrul fostei platforme CARPATEX este realizat un bazin PSI subteran dotat cu statie de pompare aferenta care va asigura rezerva intangibila necesara protectiei impotriva incendiilor.

G. PROTECTIA MEDIULUI

Avand in vedere corelarea propunerilor cuprinse in prezentul P.U.Z. cu situatia existenta se propune pentru protectia mediului mentinerea unui procent 24.2% destinat spatiilor verzi.

In ce priveste gospodaria deseurilor s-au prevazut urmatoarele masuri care fac referire la cele doua perioade distincte de realizare a obiectivelor:

- Deseuri rezultate in perioada de executare a lucrarilor.
- Deseurile rezultate in perioada de operare a lucrarilor.

Deseurile produse in timpul executiei lucrarilor se refera la pamantul excavat pentru executarea fundatiilor si realizarea drumurilor de acces sau a platformelor. Stratul de sol fertil va fi decopertat si depozitat corespunzator pentru a putea fi folosit ulterior la amenajarea unei noi zone verzi. Deseurile nepericuloase rezultate din constructii vor fi stocate in conditii de siguranta pentru mediu si sanatatea umana si vor fi eliminate prin depozitarea finala la locul desemnat de autoritatile locale.

Amplasamentul va genera deseuri menajere, care vor fi colectate in recipienti din PVC si periodic sunt eliminate prin serviciul de salubritate al localitatii, cu care titularul va avea contract. In ce priveste pozitionarea si amenajarea zonei de colectare si depozitare se vor avea in vedere normele sanitare in vigoare. Se recomanda colectarea deseurilor in mod diferentiat, prin sortarea pe tipuri de materiale reciclabile si nereciclabile (separat hartie/ carton, ambalaje, sticla, plastic, resturi menajere, etc)

Dupa finalizarea lucrarilor de constructie, terenul din jurul constructiilor va fi amenajat.

Suprafata spatiilor verzi = 15144.2 mp

Suprafata spatiilor verzi reprezinta 24.2%

Se prevede realizarea unor amenajeri exterioare cu rol de protectie si ambientare care vor cuprinde spatii verzi amenajate, plantare de arbori ornamentali pe trotuare.

Prin DECIZIA ETAPEI DE INCADRARE NR. emisa de AGENTIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI BRASOV s-a stabilit faptul ca prezentul PUZ nu necesita evaluare de mediu si nu necesita evaluare adecvata si se va supune adoptarii fara aviz de mediu.

...

H. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

În zona studiata in PUZ s-au identificat următoarele tipuri de proprietate asupra terenului:

- Terenuri de domeniu public al municipalitatii
- Terenuri proprietate privata din domeniu privat al statului
- Terenuri proprietate privată ale unor persoane fizice sau juridice

Cu suprafata de 62552mp, reglementate prin P.U.Z. sunt proprietate privata a beneficiarilor si isi vor mentine prezentul statut juridic si dupa aprobare P.U.Z.

Pentru realizarea profilului propus al strazii Karl Lehman, este necesara trecerea suprafețelor afectate de acesta in domeniul public. Tipul de proprietate si circulația terenurilor sunt prezentate în plansa U- 05 „Regimul juridic al terenurilor”.

I. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordanță cu Ghidul Privind Metodologia de Elaborare și Conținutul Cadru al P.U.Z., indicativ GM – 010 – 2000, aprobat prin ordinul nr. 176 / N / 16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

De asemenea s-au respectat prevederile din Codul Civil, R.L.U., O.M.S. 536 / 1997, H.G. 525 / 1996 și legislația în vigoare.

Prezentul Plan Urbanistic Zonal are caracter de reglementare ce explicitează prevederile referitoare la modul de utilizare a terenului, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor pe zona studiată și se va integra în Planul Urbanistic General al mun Brasov.

Conform legislației în vigoare, avizarea se face de către organismele teritoriale interesate și se aprobă de Consiliul Local al municipiului Brasov, devenind prin aprobarea sa, act al administrației publice locale. Perioada de valabilitate a Planului Urbanistic Zonal se stabilește odată cu aprobarea sa.

Valorificarea prezentei documentații în faza P.U.Z. presupune elaborarea în continuare de documentații tehnice pentru obținerea autorizații de construire.

Intocmit,
Arh. Sebastian Morar



Sef proiect urbanism,
Urb. Mircea Atanasasiu

