

# MEMORIU TEHNIC

Modificare PUZ aprobat cu HCL  
nr.198/2015 si prelungit prin HCL  
nr. 378/2020

**Adresa:** Bulevardul Grivitei, NC  
180537, NC 180538, NC 180539,  
NC 180540, NC 180541, NC  
180542, NC 180543, NC 180544  
(foste NC 174150, NC 167499, NC  
167747)

## FOAIE DE CAPAT

DENUMIREA LUCRĂRII: **Modificare PUZ aprobat cu HCL nr.198/2015 si prelungit prin HCL nr. 378/2020**

AMPLASAMENT: **Bulevardul Grivitei, NC 180537, NC 180538, NC 180539, NC 180540, NC 180541, NC 180542, NC 180543, NC 180544 (foste NC 174150, NC 167499, NC 167747)**

BENEFICIAR: **CTPARK BRASOV S.R.L.** cu sediul in Sat Dragomiresti Deal, comuna Dragomiresti Vale, Strada Gabriela, Nr.1, Cladirea B, jud. Ilfov

PROIECTANT GENERAL: **AVENTUS DESIGN S.R.L.** cu sediul in Splaiul Independenței 291-293, et.11, sector 6, Bucuresti

FAZA DE PROIECTARE: **PUZ**

**DATA:**  
12.2023

FOAIE DE SEMNATURI:

SEF PROIECT URBANISM: Urb. Alina Diaconu

PROIECTANT URBANISM: Urb. Alina Diaconu

BORDEROU

PIESE SCRISE:

01. Foaie de capat
02. Foaie de semnături
03. Borderou piese scrise
03. Memoriu Tehnic Explicativ
05. Regulament Local de Urbanism (RLU)

PIESE DESENATE:

- U.01 - Plan Incadrare
- U.02 – Situatia existenta
- U.03 – Plan situatie propusa - Reglementari urbanistice
- U.04 – Regim juridic
- U.05-1 – Retele edilitare – situatia existenta
- U.05-2 – Retele edilitare – situatia propusa
- U.06 - Ilustrare de tema 3D – Propunere de mobilare orientativa

Modificare PUZ aprobat cu HCL nr.198/2015 si prelungit prin HCL nr. 378/2020

## VOLUMUL I - MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

DENUMIREA LUCRĂRII:           **Modificare PUZ aprobat cu HCL nr.198/2015 si prelungit prin HCL nr. 378/2020**

AMPLASAMENT:               **Bulevardul Grivitei, NC 180537, NC 180538, NC 180539, NC 180540, NC 180541, NC 180542, NC 180543, NC 180544 (foste NC 174150, NC 167499, NC 167747)**

BENEFICIAR:                 **CTPARK BRASOV S.R.L. cu sediul in Sat Dragomiresti Deal, comuna Dragomiresti Vale, Strada Gabriela, Nr.1, Cladirea B, jud. Ilfov**

PROIECTANT GENERAL:       **AVENTUS DESIGN S.R.L. cu sediul in Splaiul Independenței 291-293, et.11, sector 6, Bucuresti**

Data:                            **Decembrie 2023**

## 1.2. Obiectul lucrării:

Scopul solicitării vizează modificarea și actualizarea reglementărilor stabilite prin PUZ aprobat prin H.C.L. nr. 198/2015 și prelungit prin H.C.L. nr. 378/2020 pentru terenurile studiate.

Terenul are o formă regulată și se află în proprietatea privată a **CTPARK BRASOV S.R.L.** conform contractului de vânzare autenticat prin încheierea nr. **1249 din 11.11.2022.**

Imobilele se află în intravilanul Municipiului Brașov și sunt încadrate în categoria de folosință curți construcții.

Obiectul documentației ce stă la baza certificatului de urbanism nr. 3455/28.12.2022, este format din 3 loturi, în suprafața totală de 125.828 mp, având următoarele numere cadastrale:

- NC 174150 – în suprafața de 45.288 mp
- NC 167499 – în suprafața de 45.270 mp
- NC 167747 - în suprafața de 35.270 mp

Terenurile astfel identificate, reprezintă proprietatea privată a CTPark Brașov S.R.L. conform contractului de vânzare având încheierea nr. 1249/11.11.2022.

Conform certificatului de urbanism nr. 3455/28.12.2022 s-a impus condiția îndeplinirii prevederilor HCL nr. 276/30.05.2018 privind reglementări juridice și tehnice cu privire la infrastructura strădală cuprinsă în documentațiile de urbanism.

În vederea ducerii la îndeplinire a condițiilor impuse prin HCL nr. 276/30.05.2018 s-a recurs la procesul de alipire și mai apoi dezmembrare a zonelor afectate de circulațiile propuse prin documentațiile de rang superior.

Astfel a rezultat lotul având numărul cadastral 180360 în suprafața de 125.828 mp, conform Actului de Alipire având încheierea nr. 772/20.07.2023.

Lotul alipit, având NC 180360, în suprafața de 125.828 mp, a fost dezmembrat, conform Actului de dezlipire având încheierea nr. 858/10.08.2023. Ca urmare a dezmembrării au rezultat următoarele loturi:

- Lotul 1 - NC 180537 în suprafața de 558 mp
- Lotul 2 - NC 180538 în suprafața de 1.771 mp
- Lotul 3 - NC 180539 în suprafața de 9.897 mp
- Lotul 4 - NC 180540 în suprafața de 1.121 mp
- Lotul 5 - NC 180541 în suprafața de 243 mp
- Lotul 6 - NC 180542 în suprafața de 885 mp
- Lotul 7 - NC 180543 în suprafața de 1.453 mp
- Lotul 8 - NC 180544 în suprafața de 109.900 mp

Conform declarației având încheierea nr. 337/17.08.2023, CTPark Brașov, SRL, în calitate de proprietar, renunță la dreptul de proprietate în favoarea Orașului Brașov, jud. Brașov a următoarelor loturi:

- Lotul 5 - NC 180541 în suprafața de 243 mp
- Lotul 6 - NC 180542 în suprafața de 885 mp

- Lotul 7 - NC 180543 in suprafata de 1.453 mp

Documentația are ca obiective:

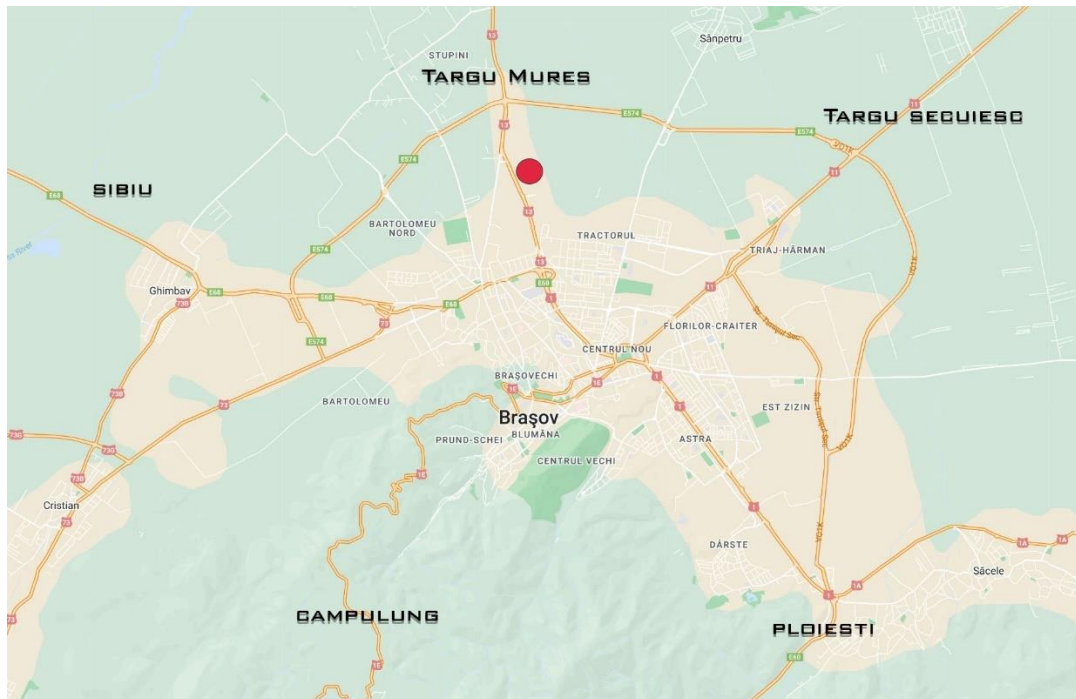
- definirea clară a functionalitatii in raport cu tendintele de dezvoltare ale zonei;
- modificarea suprafetelor maxime aferente activitatilor de productie si depozitare aprobate prin PUZ aprobat prin H.C.L. nr. 198/2015 si prelungit prin H.C.L. nr. 378/2020 astfel incat sa rezulte o utilizare eficientă a terenului în vederea valorificarii potentianului existent in zona;
- organizarea circulației în cadrul ansamblului și integrarea acesteia în sistemul de circulații al localitatii;
- crearea unei baze coerente din punct de vedere formal, la nivelul standardelor solicitate prin temă;
- implementarea construcțiilor propuse într-un cadru propice, care prin funcțiuni coerente să deservească funcțiunea principală a zonei.

### 1.3. Surse de documentare

- Reglementari Tehnice – Ghid privind metodologia de elaborare si continutul – cadru al Planurilor Urbanistice Zonale, indicativ „GM – 010 – 2000”, aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 176/N16/16.08.2000.
- Legea 50/1991 cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului si Urbanismului cu modificarile si completarile ulterioare;
- H.G. 525/1996, republicata in 2002, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism cu modificarile si completarile ulterioare;
- Certificat de urbanism nr. 3455 din 28.12.2022;
- Date de temă;
- Extrasele de carte funciara nr. 28449, nr. 28448 si nr. 28447;
- Ordin nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.
- Normativul P118/1999 pentru siguranta la foc

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE A ZONEI ÎN STUDIU

### 2.1. Incadrare in localitate



Sursa: <https://snazzymaps.com/>

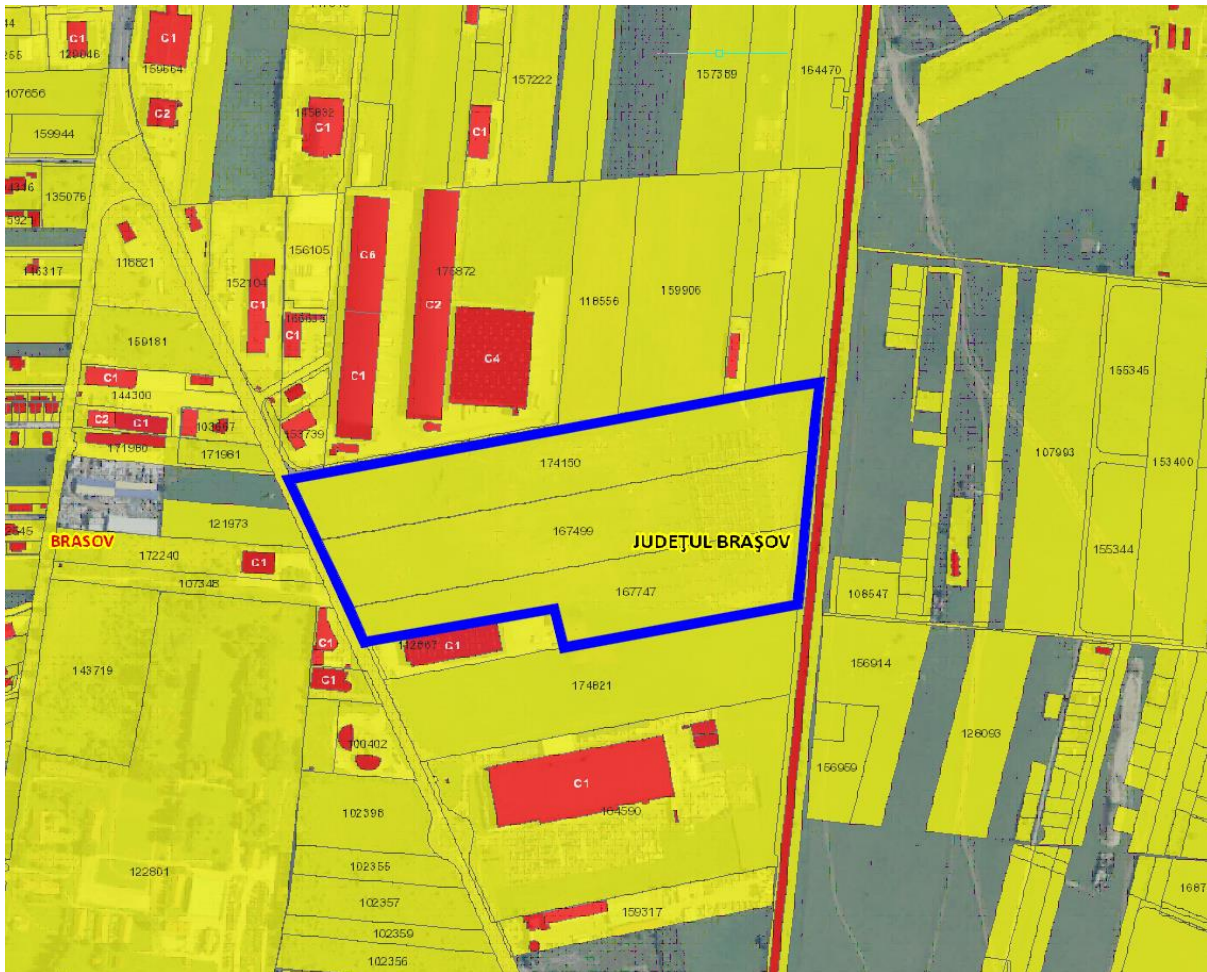
Zona studiată se află în zona de nord a Municipiului Brașov, într-o zonă preponderant industrială ce beneficiază de acces direct la DN13 și facilitează legătura cu localitățile aflate la N, N-V și N-E.

Dimensiunile terenului sunt de aprox. 600 m adâncime cu 200 m deschidere la Bulevardul Grivitei (DN13).

#### Vecinatati:

- **Nord** – drum parțial asfaltat și terenuri proprietate private NC 118556, NC 119206, 118941, NC 119208, NC 109773, teren necadastrat
- **Est** – zonă CF
- **Vest** – Bulevardul Grivitei (DN13)
- **Sud** – terenuri proprietate private NC 174821, NC 112867





Sursa: <http://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>

## 2.2. Analiza situatiei existente

Municipiul Brașov se situează în zona central-estică a României și este străbătut de numeroase drumuri naționale și europene (DN13, E68, DN1, DN11, DN73) precum și de DJ103A, respectiv DJ103C.

Suprafața totală de studiu este de 125.828 mp (12,5 ha) și coincide cu zona reglementată având conform extraselor de carte funciara categoria de folosință curți construcții în intravilan.

Terenul beneficiază de acces direct la DN13 și facilitează legătura cu localitățile aflate la N, N-V și N-E.

Terenul este amplasat într-o zonă preponderant industrială și este înconjurat de construcții ce au dimensiuni extinse și un regim de înălțime mediu de P-P+1-2E.

Din punct de vedere al infrastructurii rutiere se poate concluziona accesibilitatea bună în zonă, datorită legăturilor rapide către drumurile de deservire națională precum și către cele județene, ce străbat orașul.

## 2.3. Elemente ale cadrului natural

### 2.3.1. Relieful

Municipiul Braşov, se găseşte în zona central-estică a României, la 45°38' latitudine nordică și 25°35' longitudine estică, la poalele vârfului Tâmpa (967m). Municipiul Braşov, reședința județului, situat la o altitudine medie de 625 m, este așezat în Depresiunea Bârsei, în curbură Carpaților, având în spate masivele Piatra Mare și Postăvarul, străjuit din trei părți de dealurile Tâmpa, Straja (Warthe) și Dealul Cetății. Teritoriul administrativ al orașului Braşov se încadrează în partea sudică a Depresiunii Braşovului, la contact cu rama muntoasă, respective cu fluxul intern al Carpaților Orientali. La doar 12 km de Braşov, stațiunea Poiana Braşov, parte componentă a Municipiului Braşov din punct de vedere administrativ, este amplasată pe versantul nordic al Masivului Postăvarul (vârful Cristianul Mare - 1799m), din cadrul Carpaților de Curbură.

Morfologia actuala a terenului este relativ plana, cu o scădere de la est la vest de aprox. 1,00 m și prezintă o particularitate punctuală, în zona de nord-vest a amplasamentului, respectiv, o movila de pamant de aprox. 5,00 m înălțime întinsă pe o arie de aprox. 3.000 mp.

Stabilitatea de ansamblu a zonei din care face parte perimetrul în studiu este corespunzătoare în sensul că nu se observă fenomene fizico-mecanice active de genul eroziunilor, alunecărilor de teren, etc.

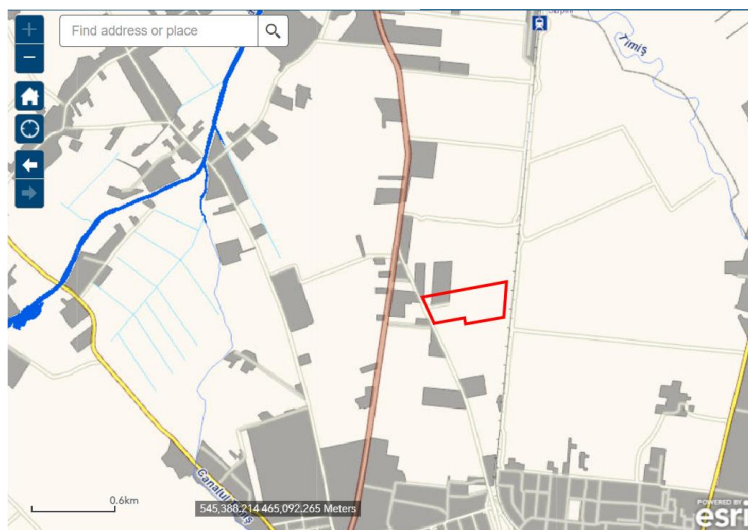
### 2.3.2. Reteaua hidrografică

Prin municipiul Braşov trec râurile Șcheiu (numit și râul Graft), Valea Tei, Valea Răcădău, Valea Plopilor cu Valea Scurtă, Valea Florilor, Gorganu, Râul Timiș și Canalul Timiș.

**Acestea nu se afla în proximitatea zonei studiate.**

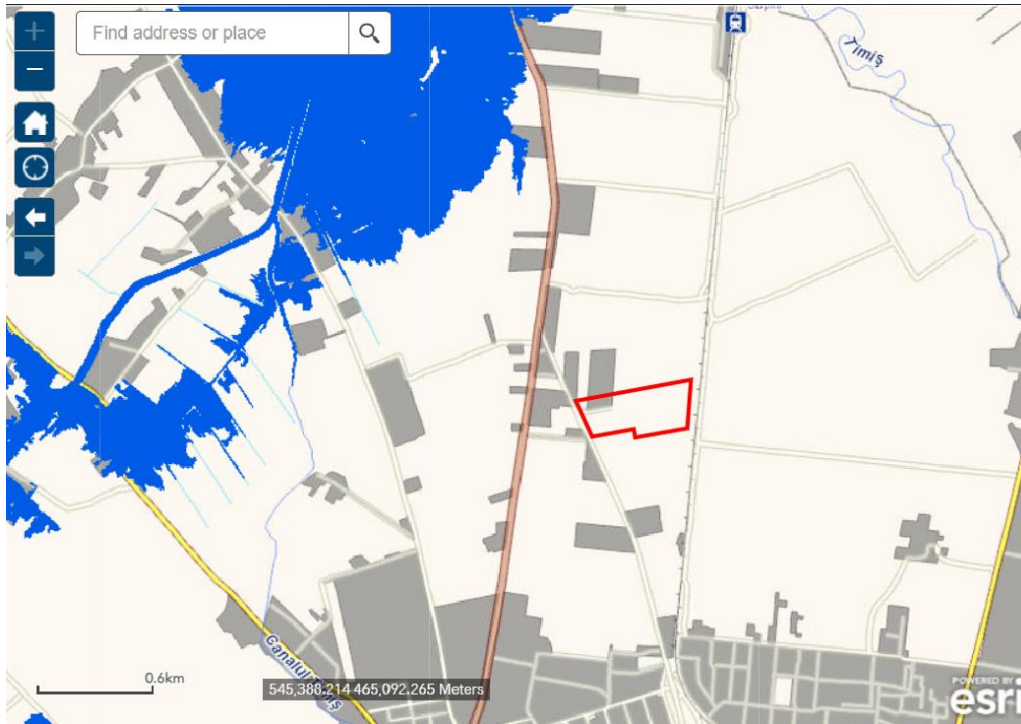
Conform hărților de hazard și risc la inundații, disponibile pe site-ul Administrației Naționale Apele Române, terenul este amplasat după cum urmează:

- Scenariul cu probabilitate mare (pentru debite maxime cu probabilitate de depășire 10% – respectiv inundații care se pot produce o dată la 10 de ani)



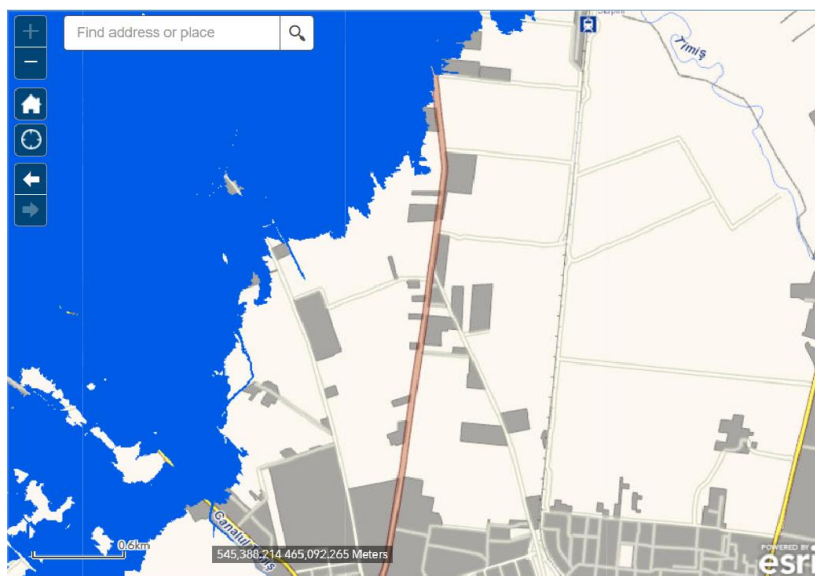
Sursa: <https://rowater.ro/despre-noi/descrierea-activitatii/managementul-situatiilor-de-urgenta/directiva-inundatii-2007-60-ce/harti-de-hazard-si-risc-la-inundatii/>

- Scenariul cu probabilitate medie (pentru debite maxime cu probabilitate de depasire 1% – respectiv inundații care se pot produce o dată la 100 de ani)



Sursa: <https://rowater.ro/despre-noi/descrierea-activitatii/managementul-situatiilor-de-urgenta/directiva-inundatii-2007-60-ce/harti-de-hazard-si-risc-la-inundatii/>

- Scenariul cu probabilitate mica (pentru debite maxime cu probabilitate de depasire 0,1% – respectiv inundații care se pot produce o dată la 1000 de ani)



Sursa: <https://rowater.ro/despre-noi/descrierea-activitatii/managementul-situatiilor-de-urgenta/directiva-inundatii-2007-60-ce/harti-de-hazard-si-risc-la-inundatii/>

### 2.3.3. Clima

Clima municipiului Braşov are un specific temperat-continental, caracterizându-se prin notă de tranziție între clima temperată de tip oceanic și cea temperată de tip continental: mai umedă și răcoroasă în zonele de munte, cu precipitații relative reduse și temperature ușor scăzute în zonele mai joase.

Temperatura obișnuită de vară se situează în intervalul 22 °C – 27 °C, iar cea de iarnă între -18 °C și -2 °C. Temperatura medie anuală este de 7,6°C; mediile lunii celei mai calde (iulie) ating 18°C, iar ale lunii celei mai reci (ianuarie) sunt de -5,1°C. Numărul mediu anual al zilelor de îngheț este de 128 de zile pe an. Stratul de zăpadă prielnic pentru schiat durează aproximativ 71 de zile la Braşov. Vara durează aproximativ 50 de zile, iar iarna durează circa 90 de zile. Umiditatea aerului are valori medii anuale de 75%.

### 2.3.4. Conditii geotehnice

#### 2.3.4.1. Date geomorfologice

Din punct de vedere morfologic, zona amplasamentului este situata in Depresiunea Braşov, formată la sfârșitul levantinului - începutul cuaternarului, depresiune care are aspectul unei întinse campii aluvio-proluviale (șesuri aluviale joase, terase, piemonturi, glacisuri) cu altitudini de 500 ÷ 600m, bine închise de înălțimile munților înconjurători.

Din punct de vedere geologic in amplasamentul cercetat, in zona de interes geotehnic, sunt intalnite depozite Holocene, reprezentate de materiale mai fine in suprafata, coezive si slab coezive, cu trecere in adancime la depozite necoezive grosiere (nisipuri, pietrisuri, bolovanisuri).

#### 2.3.4.2. Structura geologica

succesiunea litologica din amplasament este redată in cele ce urmează și evidentiază o neomogenitate litologica cu anizotropie geometrica și structurala specific terenurilor de lunca):

Sol vegetal / Umpluturi = in suprafata terenului și pana la adancimi variabile de 0.2 – 1.5m sunt intalnite in general umpluturi preponderent necoezive grosiere (pietris in masa de nisip prafos), iar in zonele mai coborate este intalnit solul vegetal cu grosimi de cca. 30cm;

#### 2.3.4.3. Succesiunea stratigrafică

**Strat 1** – Depozite coezive argiloase plastic vartoase = intalnite sub solul vegetal / umpluturi și pana la adancimi de 0.70/3.00m reprezentate de argile prafoase plastic vartoase la data investigatiilor de teren, cafenii și uneori negricioase;

**Strat 2** – Depozite coezive și slab coezive prafoase vartoase cu trecere la consistente = intalnite intre ad. 0.70/3.00m ÷ 3.00/5.50m reprezentate de prafuri nisipoase argiloase și argile nisipoase cu intercalatii centimetrice și decimetrice de nisipuri prafoase, cafeniigalbui, plastic vartoase / friabile la data investigatiilor de teren, cu trecere sub adancimi de 4.50/5.50m la consistente odata cu cresterea umiditatii in apropierea variatiilor de nivel hidrosatic al apei subterane, terenuri medii și bune pentru fundarea constructiilor;

**Strat 3** – Intercalatie Necoeziv Grosier = in jumatarea vestica a terenului, de la adancimi variabile de 0.5/3m și pana la adancimi de 2.5/4.5m apar intercalatii / orizont cu grosimi variabile de pietrisuri in masa de nisip prafos și uneori argilos, cu indesare medie,

depozite foarte puțin umede considerate medii pentru fundare;

**Strat 4** - Depozite coezive / slab coezive consistente - moi = tot în jumătatea vestica a terenului investigat, de la adâncimi de cca. 4.5/5.0m și până la adâncimi de 7.0/8.5m, în zona de variație a nivelului hidrostatic și sub nivelul acestuia sunt întâlnite depozite coezive / slab coezive (argile nisipoase, prafuri argiloase nisipoase și prafuri nisipoase slab argiloase friabile) foarte umede și saturate, plastic consistente și uneori plastic moi, terenuri medii și dificile pentru fundare.

**Strat 5** - Depozite Necoezive Grosiere = întâlnite sub adâncimi variabile de 3.0/6.0m și sub adâncimi de peste 8.0/9.0m înspre latura vestica a terenului, reprezentate pietrisuri medii și mari, uneori cu elemente de bolovanis, în masă de nisip prafos și cu mici intercalatii coezive argiloase, depozite saturate cu indesare medie și indesate în adâncime, terenuri bune pentru fundarea construcțiilor.

#### 2.3.4.4. Condiții hidrogeologice

Apa subterană a fost interceptată pe parcursul lucrărilor de investigație la adâncimi de cca. 4.80/7.0m de la nivelul terenului existent, acvifer cu nivel variabil funcție de cantitățile de precipitații cazute sezonier.

#### 2.3.4.5. Condiții de fundare

Se recomandă fundarea directă / directă de adâncime / indirectă a obiectelor de construcție, dimensionarea sistemelor de fundare făcându-se de către proiectant în funcție de cotele de proiectare, de restricțiile în deformații ale structurilor și de încărcările transmise terenului de fundare, cu respectarea normelor în vigoare și recomandările studiului geotehnic.

#### 2.3.4.6. Riscuri naturale

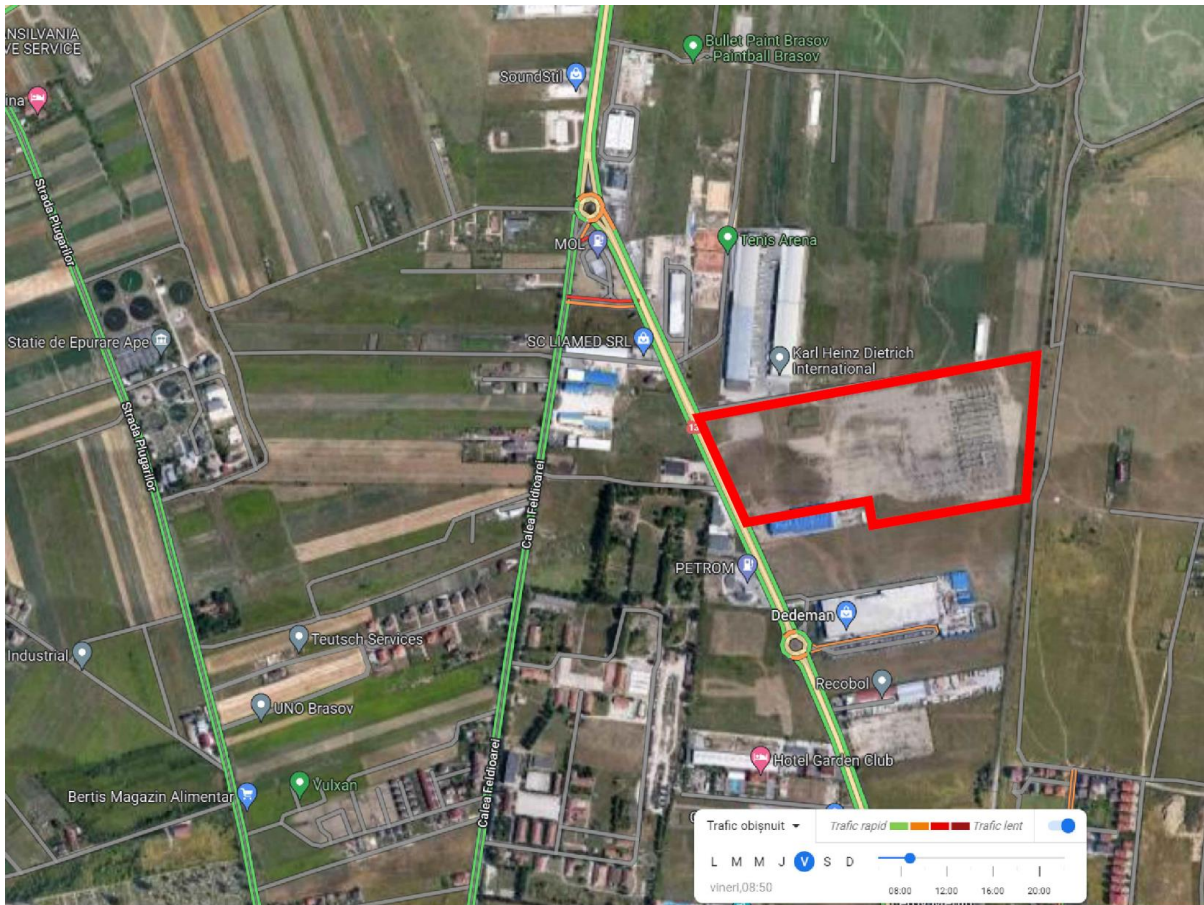
Nu este cazul.

### 2.4. Cai de comunicație – circulații și acces

Din punct de vedere al accesibilității, terenul beneficiază de deschidere la drumul public ce poartă denumirea Bulevardul Griviței.

De asemenea, acesta se află pe axul de legătură pe direcția nord-sud și beneficiază de acces rapid la Drumul European E574 - Centura Brașov.

Terenul se învecinează pe latura estică cu zona CF. În raport cu aceasta s-a identificat borna km 174+300 la cel mai sudic punct, respectiv km 174+575 la cel mai Nordic punct.



Sursa: <https://www.google.com/maps/>

Cele mai mari valori ale traficului se înregistrează în medie în zilele de vineri însă nu este afectată fluiditatea traficului.

Se vor prelua și conforma circulațiile propuse prin documentațiile de urbanism elaborate anterior.

## 2.5. Analiza fondului construit

Pe teren există o structură parțială abandonată rezultată ca urmare a Autorizației de Construire pentru Executare de Lucrări nr. 776/2008 emisă de Primăria Municipiului Brașov, conform înscrisurilor din extrasul de carte funciara.

## 2.6. Echipare edilitara

În prezent terenul nu este racordat la rețelele de echipare edilitara.

## 2.7. Probleme de mediu

Relația cadru natural – cadru construit: Terenul reglementat prin prezenta documentație și analiză are în prezent, categoria de folosință curți construcții. Ținând cont de

pozitia terenului, se va asigura în consecința, un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi (min 20%).

## 2.8. Opțiuni ale populației

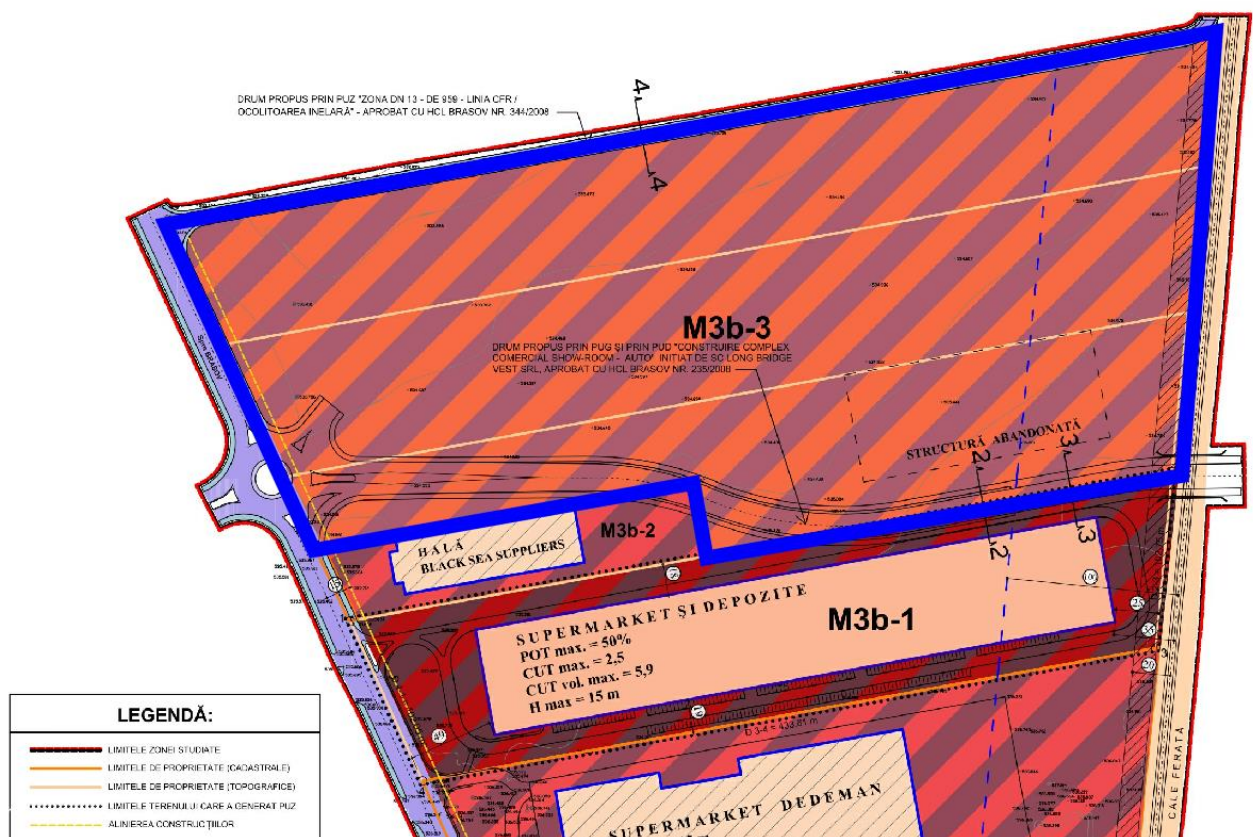
Informarea populației se va face conform HCL nr. 321/2011 privind “Regulament local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și de amenajare a teritoriului”, respectiv conform HCL nr. 321/31.05.2011.

## 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

### 3.1. Prevederi ale documentațiilor de urbanism în vigoare

INCADRARE CONFORM PUZ-Construire supermarket, depozit, în Brașov, Bulevardul Griviței f.n.

– aprobat prin HCL 198/2015



Sursa: <https://serviciiharta.brasovcity.ro/webgis2update/?SiteGuid=7ff2167f-f171-4ca0-8b22-162810a591c5>

Conform PUZ-Construire supermarket, depozit, în Braşov, Bulevardul Griviţei f.n., terenul studiat este încadrat în **UTR M3b-3**.

#### Utilizări admise:

- Instituţii, servicii şi echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector şi de cartier;
- Lăcaşuri de cult;
- Sedii ale unor companii şi firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, **cercetare**, expertizare, consultanţă în diferite domenii şi alte servicii profesionale;
- Servicii financiar-bancare;
- Asistenţă medicală firmizată privat – cabinet medicale;
- Servicii sociale, collective şi personale;
- Sedii ale unor organizaţii politice, profesionale, etc.;
- Comerţ cu amănuntul, minimarket-uri (Ac max. 1000 mp), supermarket-uri în construcţii independente sau la parterul construcţiilor (Ac max. 3000 mp);
- Showroom-uri (1500 mp Ac exclusiv zona de birouri)
- **Depozitare în construcţii de dimensiuni mici – în limita a maximum 2000 mp Ac (exclusiv zonă birouri)**
- **Mică producţie nepoluantă în construcţii de dimensiuni mici – maximum 2.0000 mp Ac (exclusive zonă birouri);**
- Hoteluri, pensiuni, agenţii de turism;
- Restaurante, baruri, cofetării, cafenele, etc.;
- Sport şi recreere în spaţii acoperite;
- Parcaje la sol şi multietajate;
- Spaţii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- Spaţii plantate – scuaruri, grădină de cartier;
- Locuinţe de service, locuinţe colective.

#### Utilizări admise cu condiţionări:

- Toate clădirile vor avea la parterul orientat pe stradă funcţiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcţionare
- Depozitare en gros
- Activităţi productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat



- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități de substanțe inflamabile sau toxice
- Depozitări de materiale refolosibile.

#### **Amplasarea față de aliniament:**

- În cazul b-dului Griviței, aliniamentul fiind neregulat, retragerea clădirilor în raport cu acesta va fi de min. 15m față de axul străzii.

#### **Amplasarea față de limitele laterale și posterioare:**

- Pentru construcții de mică producție, depozitare, servicii, minimarket, dispuse în regim izolat, retragerea de la limitele laterale de proprietate va fi de minimum 5,0 metri.
- Clădirile se vor retrage față de limita posterioară cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00 m pentru mica producție, depozitare, cu regim de înălțime mai mic decât P+4E

#### **Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:**

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea sa cornișă a celei mai înalte dintre ele

#### **Regimul de înălțime**

- Halele vor avea regimul de înălțime solicitat prin tema beneficiarului: P, P înalt etc.
- Înălțimea maximă admisibilă la cornișă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente (nu va fi mai mare decât distanța până la alinierea admisă spre stradă pentru clădirile situate pe frontal opus al aceleiași străzi).

#### **Spații verzi**

- Min. 20% conform RGU (525/1996)

#### **POT = 60%**

#### **CUT volumetric = 8,5**

### **3.2. Valorificarea cadrului natural**

Se vor prevedea spații verzi (min. 20% din suprafața terenului) și se urmărește integrarea propunerii în dezvoltarea zonei.

Pentru păstrarea integrității peisajului și a cadrului natural se vor lua măsuri de protecție, plantând vegetație de protecție și păstrand caracterul zonei

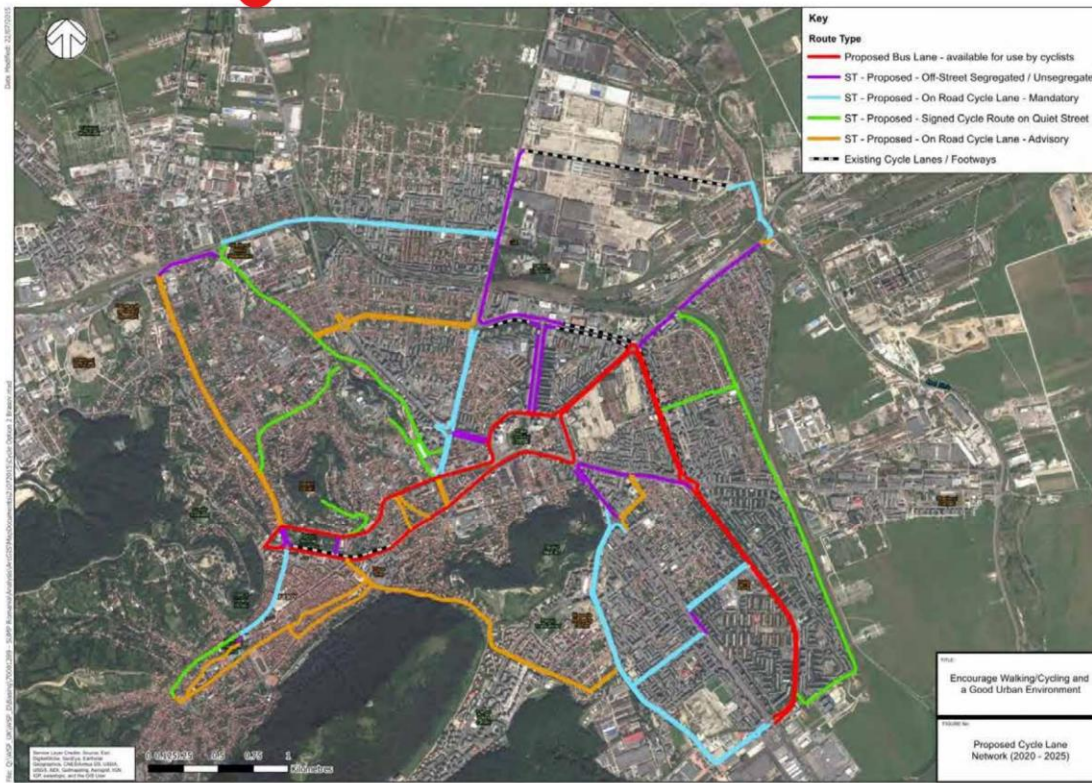
### **3.3. Modernizarea circulației**

Se are în vedere propunerea unor profile care să corespundă normelor și normativelor în vigoare, crearea unor accese auto și pietonale, pentru a permite accesul vehiculelor mari

precum și a autospecialelor de pompieri, la nevoie. Acestea vor fi conformate așa cum sunt figurate în planșa U-03 Plan de reglementări.

#### **Pentru zona analizată se propune:**

- conformarea circulațiilor reglementate prin PUZ aprobat cu HCL nr. nr.198/2015 și prelungit prin HCL nr. 378/2020 se va realiza realizarea intocmai documentațiilor de urbanism aprobate, urmărind astfel, crearea unui nivel ridicat al calitatii urbane și un cadru adecvat noilor dezvoltări. Se va respecta realizarea acestora așa cum sunt prezentate în planșa U.03 – “Plan situație propusă – reglementări urbanistice”, respectiv:
  - o drumul propus la Nord de amplasament, va fi extins conform profilului reglementat, respectiv la o ampriza de 10,00 m, ținând cont de limitele suprafețelor de teren aflate în domeniul public. Astfel, drumul propus va urmări în conformarea sa planimetrică, de limitele nordice ale imobilelor deja dezmembrate în vederea realizării circulației la profilul reglementat conform documentației de urbanism
  - o profilul bulevardului Grivitei are un profil reglementat prin documentațiile de urbanism aprobate de 20,00 m, însă, ținând cont de geometria identificată în teren, respectiv prezenta unui separator de 0,4 m amplasat în axul circulației, profilul rezultat pentru Bulevardul Grivitei va respecta o ampriza de 20,40 m. Extinderea se va realiza din axul existent.
  - o în ce privește conformarea ocolitorii propusă în zona de sud a amplasamentului, supratraversarea căii ferate, aceasta va respecta traseul și ampriza reglementată prin documentațiile de urbanism aprobate, având o ampriza de 24,00 m.
  - o Situația juridică a terenurilor afectate de circulațiile publice se regăsește figurată în planșa U-04 – Regim juridic
- Se va urmări ridicarea gradului de confort în ce privește traficul pietonal, respectiv toate circulațiile vor fi proiectate astfel încât circulațiile pietonale (trotuarele) să fie continue;
- realizarea locurilor de parcare în interiorul parcelei, care să deservească atât fluxul de producție și depozitare cât și pentru angajați;
- realizarea și amenajarea circulației pietonale și ocazional-carosabile în cadrul incintei studiate;
- posibilitatea de amenajare a unei stații de transport în comun, de tip alveolar la cerința Autorității Locale. Amplasarea și conformarea acesteia se va realiza conform normelor în vigoare în colaborare cu Autoritățile Locale. În proximitate amplasamentului deja existând 2 stații de transport în comun amenajate, având între ele o distanță de aprox. 400 m, respectiv 200 m pe direcțiile nord-sud față de amplasamentul studiat;
- posibilitatea de extindere a infrastructurii de trasee de biciclete, așa cum au fost propuse prin Planul de Mobilitate Urbana Durabilă

**Denumire**
**MB2: Conectarea arilor majore de teren cu rețeaua de trasee pentru biciclete**


### 3.4. Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indicatori urbanistici

Se propun urmatoarele functiuni:

- Zona functionala de productie si depozitare
- Zona pentru circulații carosabile si pietonale de incinta si parcaje;
- Zona spatii verzi amenajate si de protectie;

Principalele functiuni propuse sunt cea de productie si depozitare iar funcțiunea secundara este cea de birouri.

Se vor respecta conditiile impuse de Regulamentul local de urbanism, aferent Planului Urbanistic Zonal.

## Bilant teritorial:

BILANT TERITORIAL							
Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		Conform PUZ aprobat prin HCL nr. 198/2015, respectiv prin Avizul Comisiei de Circulație nr. 161089/08.11.2023/VIII-D privind construire pasaj rutier cartier Tractorul - Bd. Grivitei si lageturi catre Str. I.C. Bratianu si Bd. Grivitei - faza S.F.		PROPUS	
		Suprafata (mp)	Procent (%)	Suprafata (mp)	Procent (%)	Suprafata (mp)	Procent (%)
1	Suprafata teren	125.828	100%	125.828	100%	111.928	89%
1.1	Suprafata de teren propusa spre a fi cedata catre domeniul public					≈ 13.900*	≈ 11%*
2	Suprafata construibila (edificabil)	-	-	75.496,8	60%	70.967	60%
3	POT	-	-	60%	60%	60%	60%
4	CUT volumetric	-	-	8,5	8,5	8,5	8,5
5	Suprafata circulatii carosab	-	-	-	20%	23.659	20%
6	Suprafata spatii verzi	-	-	min. 20%	20%	23.659	20%
7	Regim de inaltime	-	-	max. P+4E (H max. 15 m pentru constructii, respectiv 20,00 m pentru echipamente si instalatii)			

\*suprafata se va clarifica la fazele ulterioare

### Descrierea solutiei propuse:

Se doreste realizarea unei zone industrial si de depozitare, cu un regim de înălțime P - P înalt, P+4E pentru zonele de birouri (max. 15,00 m). Înălțimea maximă propusă vizează înălțimea maximă a construcțiilor și nu include echipamentele tehnice ce pot fi amplasate pe construcții, H max aferent echipamente si instalatii este de max. 20,00 m)

#### Funcțiunile propuse:

- Instituții, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector și de cartier;
- Lăcașuri de cult;
- Sediile ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- Servicii financiar-bancare;
- Asistență medicală firmizată privat – cabinet medicale;
- Servicii sociale, colective și personale;
- Sediile ale unor organizații politice, profesionale, etc.;
- Comerț cu amănuntul, minimarket-uri, supermarket-uri în construcții independente sau la parterul construcțiilor;
- Showroom-uri;
- Depozitare
- Producție nepoluantă;
- Hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- Restaurante, baruri, cofetării, cafenele, etc.;
- Sport și recreere în spații acoperite;
- Parcaje la sol și multietajate;
- Spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- Spații plantate – scuaruri, grădină de cartier;
- Locuințe de service, locuințe colective.

Având în vedere datele de temă expuse se propune următoarea soluție de implementare a construcțiilor în cadrul unui edificabil stabilit prin niște retrageri de la aliniament și față de limitele laterale și posterioare ale terenului studiat.

Astfel retragerile limitei edificabile sunt:

- retragerea fata de aliniamente se vor stabili in cadrul comiseie tehnice de circulatii a Municipiului Brasov.
- retragerea fata de linia CF, aflata in vecinatatea estica a terenul se va stabili prin avizul SNCFR.

Distanța clădirilor în interiorul parcelei va fi de min. ½ din înaltimea celei mai înalte dar nu mai puțin de 3,00 m.

Înălțimea maximă reglementată prin noua documentație P.U.Z. va fi de maxim 15,00 m, regim maxim de înaltime P – P înalt, respectiv P+4E pentru zonele de birouri.

Din punct de vedere al circulațiilor, se prevad circulații de incinta proiectate conform normativelor in vigoare.

Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului propuse prin prezenta documentatie de urbanism sunt:

**POT maxim = 60%;**

**CUT volumetric maxim = 8.5;**

**RHmax / H max = P-P înalt – P+4E/ 20,00 m;**

**Procent de spațiu verde = min. 20%**

### 3.5. Dezvoltarea echiparii edilitare

#### 3.5.1. Alimentarea cu apă rece și canalizare:

Alimentare cu apă se va face din rețeaua locala

Evacuare ape uzate menajere si pluviale – in rețeaua locala

#### 3.5.2. Alimentarea cu gaze naturale:

Se vor racorda la rețeaua locala.

#### 3.5.3. Alimentarea cu energie electrice

Obiectivele se vor racorda la rețeaua electrică existentă în zonă.

#### 3.5.4. Racord telefonic

Obiectivele se vor racorda la rețeaua existentă în zonă.

#### 3.5.5. Alimentarea cu căldură și apă caldă

Se vor asigura in sistem propriu, fie prin centrale termice, fie prin VRV-VRF.

### 3.6. Protectia mediului

Proiectarea construcțiilor va tine cont de conditiile impuse de studiul geotehnic si se vor stabili conditiile geotehnice de fundare pentru constructiile propuse.

Concluziile si recomandările studiului geotehnic vor genera solutii pentru determinarea adâncimii de fundare în functie de presiune conventionala si de ceilalti coeficienti rezultati din buletinele anexate studiului.

Prin proiectul de organizare de santier se vor evidenta platformele destinate depozitarii materialelor si utilajelor în timpul constructiei.

Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversari etc.);

- nu este cazul

Prevenirea riscurilor naturale;

- conform studiu geotehnic, adancimea de fundare va fi stabilita de proiectant in functie de caracteristicile constructive ale obiectivului,

Depozitarea controlata a deseurilor;

- igiena evacuării deseurilor implică asigurarea unor sisteme si platforme corespunzătoare de colectare, depozitare și evacuare, eliminând riscul de poluare a aerului, apei și a solului;

Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi etc.

- nu este cazul;

Organizarea sistemelor de spatii verzi;

- se va recomanda plantarea vegetatie de tip medie si inalta cu rol de protectie

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate;

- nu este cazul

Refacerea peisagistica si reabilitare urbana;

- lucrările propuse nu afectează în nici un fel echilibrul ecologic, nu dăunează sănătății, liniștii sau stării de confort a oamenilor prin modificarea factorilor naturali;  
- asigurarea evitării poluării aerului exterior se realizează prin respectarea prevederilor STAS 10576 care stabilește concentrațiile maxime admise pentru potențialii poluanți emiși în atmosferă;  
- refacerea mediului după perioada afectată șantierului se asigură prin refacerea stratului vegetal;

Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al rețelilor edilitare majore;

- se vor respecta limitele de retragere, protecție, interdicție definitivă de construire prezentate în planșa U.03 – „Plan situație propusă – reglementări urbanistice”.

### 3.7. Obiective de utilitate publica

a) Tipul de proprietate

Zona studiata ce face obiectul prezentei documentatii se afla in intregime in proprietate private

b) Circulatia terenurilor

Zona studiata urmeaza sa fie afectata de noi circulatii propuse, suprafata de teren ce urmeaza sa fie stabilita in cadrul comisiei de circulatii a Municipiului Brasov, respective la fazele ulterioare de proiectare.

c) Consecinte economice si sociale

Implementarea proiectului vizeaza crearea de noi locuri de munca si va aduce contributii catre bugetul local sub forma de taxe si impozite

### 3.8. Categorii de costuri

a) In procesul de implementare a proiectului, in limitele cadastrale aflate in proprietate privata se vor utiliza fonduri private ale investitorului

b) In ce priveste realizarea circulatiilor propuse, se vor utiliza fonduri private prin realizarea unui parteneriat public-privat, in stransa colaborare cu Autoritatile Locale.

Intocmit,  
Urb. Diaconu Alina