

MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE.

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea proiectului:

INVESTITIE FUNCTIUNI MIXTE - PUZ

Faza: PUZ

Proiectant: L.H.P. ARHITECTURA S.R.L.

Amplasament: STR. INSTITUTULUI, BRASOV

Beneficiar: WEST GARDEN BRASOV

Numar proiect: 28/2020

1.2. OBIECTUL LUCRARIII

il reprezinta realizarea unui proiect de urbanism tip PUZ prin care sa se modifice reglementarile urbanistice, atat din punct de vedere al functiunii terenurilor dar si al indicatorilor POT si CUT. Terenul care a generat PUZ are suprafata de 88443mp dar se afla intr-o zona de importanta mare pentru localitatea Brasov atat in ceea ce priveste relatia Centura Brasov dar si cu alte functiuni dezvoltate in zona dintre care amintim: CATTIA, Institutul Cartofului, Campus Universitar Transilvania. Acest proiect este in stransa legatura si coordonat de PUZ Ocolitoare Brasov care este in curs de elaborare de catre societatea noastra. Astfel solutia de circulatie este unitara pentru cele doua lucrari, la cerintele Primariei Brasov. Deoarece situl studiat se afla marginit de documentatii de urbanism avizate sau in curs de avizare, zona de studiu se va rezuma la terenul care a generat PUZ, conform plansa coordonare.
Prin proiectul PUZ s-a urmarit:

- dimensionarea, functionalitatea si aspectul arhitectural al constructiilor;
- integrarea si armonizarea noilor constructii cu cadrul natural si construit existent si amenajarea celor mentinute;
- circulatia juridica a terenurilor;
- echiparea cu utilitati edilitare
- realizarea si modernizarea circulatiilor

1.3 SURSE DOCUMENTARE

- Plan Urbanistic General Brasov
- Reglementare tehnica " Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al planului urbanistic zonal" aprobat prin Ordin MLPAT GM -010-2000
- Legea 350/06.07.2001 cu toate modificarile ulterioare
- Legea 50/1991 cu toate modificarile ulterioare
- O.M.S. nr. 119/04.02.2014
- Codul civil

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII.

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Zona studiată este una în plină dezvoltare urbană. În prezent, pe situl studiat, nu există decât construcția CATTIA, Centura Brașov și strada Institutului, dar există planuri de dezvoltare atât pe zona studiată cât și în imediată vecinătate dintre care amintim Spitalul Regional Brașov, Biserica, Campus Universitar, SRI etc.

Din acest motiv considerăm că odată cu realizarea rețelelor edilitare în zona și realizarea tramei stradale, zona propusă pentru PUZ se va putea coagula într-un nou cartier al Brașovului.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Zona care se vrea reglementată are suprafața de 88443 mp și este delimitată parțial de teren privat (N) , str. Institutului (S), unitate militară(V) și PUZ Strada Fanarului(E). Suprafața pe care se întocmește PUZ se va corecta dacă este cazul în urma realizării topografice aferente documentației, suprafața menționată în acest document fiind extrasă pe baza unei reambulări topografice realizate de proiectant pe baza vechiilor documentații avizate. Anterior elaborării prezentului studiu, s-au întocmit următoarele documentații:

Planul Urbanistic General Brașov

PUZ Fanarului HCL 803-2018

PUZ Campus Universitar HCL 426-2008

PUZ Ansamblu Imobile Locuințe Colective, Servicii și Comerț HCL-982-2008

Terenul studiat nu se supune unor reglementări speciale de urbanism deoarece nu se află pe Lista Monumentelor, nu se află în zona de protecție a unui monument istoric și nu se află în nicio zonă protejată.

2.3. CIRCULATIILE:

Circulațiile existente sunt artere principale de circulație:

str. Institutului și strada fără denumire propusă la 4 benzi prin PUZ Fanarului.

Terenul studiat este liber de construcții și nu există zone de protecție pe el.

2.4 OCUPAREA TERENURILOR

Terenul care a generat PUZ este liber de constructii, avand in vecinatate investitii finalizate (CATTIA, CAMPUS UNIVERSITAR, AVANTGARDEN).

2.5 ECHIPAREA EDILITARA

Alimentarea cu apa.

In zona studiata exista retea de apa. Solutia de alimentare se va finaliza in urma avizului Companiei Apa

Canalizarea .

In zona de amplasament studiata exista retea de canalizare. Solutia de canalizare se va finaliza in urma avizului Companiei Apa

Alimentarea cu energie electrica.

In zona de amplasament a obiectivului exista retea electrica iar dezvoltarea zonei va impune modificarea si ingroparea liniei de inalta tensiune de pe sit.

Alimentarea cu gaze naturale.

In zona de amplasament studiata exista retea de gaze naturale. Solutia de alimentare se va finaliza in urma avizului Companiei de GAZ.

Telefonizare.

In zona de amplasament studiata exista retea de telefonie.

2.6 PROBLEME DE MEDIU

Cadrul construit este inexistent pe terenul care a generat PUZ singurele constructii fiind cele invecinate si caile de circulatie. In zona nu exista surse de poluare si nici riscuri naturale de alunecari de teren sau inundatii.

Prin Avizul de Gospodarire a Apelor nr. 25 din 02.02.2021, eliberat de SGA Brasov incadrarea constructiei hidrotehnice este:

dupa durata de exploatare: definitiva

dupa rolul functional: secundara

Constructiile hidrotehnice: categoria 4

Conform STAS 4068/2-87, asigurarea de calcul si verificare la apararea impotriva inundatiilor este pentru clasa de importanta IV, de:

conditii normale de exploatare : 5%

conditii speciale de exploatare: 1%

Debitul maxim cu asigurarea de 1% (245mc/s) se produce la cota de 515 md.MN. Terenul studiat este situat la o cota superioara nivelului corespunzator debitului maxim de 1%.

2.7 OPTIUNI ALE POPULATIEI

Conform legislatiei in vigoare investitia descrisa mai jos a fost facuta publica prin anuntarea intentiei de elaborare PUZ in presa locala si la sediul societatii care elaboreaza PUZ.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CAI DE CIRCULATIE-MODERNIZARE

Se propune modernizarea strazii Institutului si largirea profilului acesteia la 2 benzi pe sens, modernizarea strazii care se intersecteaza (str. Pelicanului)cu Institutului pe directia S-N cu largirea profilului la 2 benzi pe sens. Situl are acces la cele 2 artere principale si chiar propune o circulatie care face legatura intre acestea. Pentru largirea strazii prezenta documentatie s-a corelat cu documentatia PUZ aprobat cu HCL 486 din 11.09.2020.

Pentru realizarea profilului stradal de pe strada Institutului si strada Pelicanului se va ceda din terenul care face obiectul PUZ astfel incat trama stradala din PUZ aprobat cu HCL 486 din 11.09.2020 sa fie respectata.

Pentru circulatia pietonala se recomanda trotuare de minim 1.5m

Este interzisa stationarea vehiculelor care deserve zone pe domeniul public.

Toate locurile de parcare necesare in urma schimbarii destinatiei si reglementarilor se vor face pe proprietate private, toate autorizatiile urmand sa respecte **H.G. 525/1996, HCL 134/2018 si HCL 276/30.05.2018 si/sau alte regulamente in vigoare la data cererii certificatului de urbanism, iar avizul de circulatii va fi conditionat de sustinerea in Comisia de Circulatie a Municipiului Brasov.**

Pentru locuinte colective cu regim redus de inaltime (maxim P+2) este permisa organizarea locurilor de parcare la sol.

Pentru locuintele colective cu regim mediu de inaltime (maxim P+4) este permisa organizarea a 10% din locurile necesare la sol, restul de 90% urmand sa fie organizate in subsolurile cladirilor.

3.2. ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI SI INDICATORI URBANISTICI

In urma studierii zonei si influentei acesteia asupra localitatii, coroborate cu pozitia si elementele de cadru natural s-a propus, la cererea beneficiarilor, modificarea reglementarilor pentru terenurile din zona astfel incat sa fie utilizate mai eficient si sa tina de cont de existenta centurii Brasov.

In urma studiului s-a propus realizarea mai multor UTR-uri (unitati teritoriale de referinta) care sa raspunda cerintelor pentru fiecare zona specifica astfel:

UTR1_ZLC1 – zona de locuire colectiva aflata in afara zonelor de protectie care cuprinde si dotari aferente, proportional cu numarul de locuinte realizate.

UTR2_ZM1 – zona mixta birouri, servicii, comert, locuire, cu accent de inaltime aflata in intersectie str. Institutului- Avantgarden

UTR3_ZM2 – zona mixta birouri, servicii, comert, locuire, aflata la frontul bulevardelor

UTR4_ZCC – zona destinata dotarilor sociale, de educatie, sanatate si sport
Este interzisa constructia de locuinte in UTR4_ZCC

UTR5_ZVP – zona verde cu acces public

Toate detaliile legate de modul de amplasare, accesibilitate, restrictii functionale si morfologice vor fi stabilite pentru fiecare UTR in parte prin Regulamentul Local de Urbanism (RLU) care va fi avizat impreuna cu PUZ

UTR1_ZLC1 – POT 45%, CUT- 1.9 , Rmh= P+3E, h max 16m

Retragerile fata de strazile de acces sunt stabilite in functie de regimul de inaltime astfel: Constructiile de inaltime mai mica sau egala cu P+2E, pot fi amplasate la o retragere de 1m fata de aliniament

Pentru constructii cu regimul de inaltime mai mare de P+2E se va respecta o retragere minima de 4m fata de aliniament cu alinierea etajelor inferioare pana la P+2E la 1m fata de aliniament astfel incat sa se pastreze un regim unitar de aliniere pe de-a lungul strazii

UTR2_ZM1 – POT 45%, CUT- 3, Rmh=S+P+6E, h max 28

Retragerea minima fata de aliniament fata de strada Institutului (profil 1-1) de cat. a II a este de 8m.

Retragerea minima fata de aliniament fata de strada denumita in PUZ Pelicanului (profil 2-2) de cat. a II a este de 3m pentru cladiri pana la P+2 inclusiv, si 6m pentru cladiri cu regim de inaltime mai inalt

Retragerile fata de strazile de acces sunt stabilite in functie de regimul de inaltime astfel: Constructiile de inaltime mica pana la P+2E, pot fi amplasate la o retragere de 1m fata de aliniament

Pentru constructii cu regimul de inaltime P+3 sau P+4, se va pastra o retragere minima de 4 m fata de aliniament.

Pentru constructii cu regimul de inaltime mai mare de P+4E se va respecta o retragere minima conform cu plansa de reglementari urbanistice si HG 525.

Conform avizului de la Serviciul Roman de Informatii nr. 141741 din 09.06.2022, in conditiile in care inaltimea si modul de dispunere al viitoarelor cladiri care fac obiectul PUZ vor afecta semnificativ calitatea serviciilor de radiocomunicatii prevazute sa deserveasca noul sediu al Unitatii Militare 0623 Brasov, este necesara luarea unor masuri tehnice pentru asigurarea utilizarii la parametrii optimi a resurselor reprezentate de retele de comunicatii radio. In acest sens se introduce conditionarea care prevede realizarea unei camere tehnice pe terasa celei mai inalte cladiri, care va fi pusa la dispozitia Serviciului Roman de Informatii, in vederea instalarii unor echipamente de comunicatii, urmand ca solutia constructiva sa fie detaliata de comun acord in faza autorizarii executarii lucrarilor de constructii.

In acest sens in etapa de autorizare a executarii lucrarilor de construire (DTAC) se va reveni spre avizare catre Serviciul Roman de Informatii, viitoarea investitie fiind amplasata in zona de protectie a unui obiectiv militar.

UTR3_ZM2 – POT 45%, CUT- 2.4) , Rmh=S+P+4E, h max 20m

Retragerea minima fata de aliniament fata de strada Institutului (profil 1-1) de cat. a II a este de 8m.

Retragerea minima fata de aliniament fata de strada denumita in PUZ Pelicanului (profil 2-2) de cat. a II a este de 3m pentru cladiri pana la P+2 inclusiv, si 6m pentru cladiri cu regim de inaltime mai inalt

Retragerile fata de strazile de acces sunt stabilite in functie de regimul de inaltime astfel: Constructiile de inaltime mica pana la P+2E inclusiv, pot fi amplasate la o retragere de 1m fata de aliniament

Pentru constructii cu regimul de inaltime mai mare de P+2E se va respecta o retragere minima de 4m fata de aliniament cu alinierea etajelor inferioare pana la P+2E la 1m fata de aliniament astfel incat sa se pastreze un regim unitar de aliniere pe de-a lungul strazii

UTR4_ZCC – POT 45%, CUT – 2.4, Rmh – S+P+3E, h max 16m

Retragerea minima fata de aliniament este de 4m

UTR5_ZVP – POT 10%, CUT – 0.2, Rmh – P+supanta, doar pentru parcele mai mari de 1000mp

Intrucat zona reglementata este una cu constructii de mici dimensiuni, amenajari sau instalatii nu exista restrictii cu privire la amplasarea cladirilor fata de aliniament

Pentru fiecare UTR se va asigura un procent de cel putin 20% spatii verzi dintre care minim 15 % vor avea minim 2m adancime a solului. Astfel impreuna cu zona UTR5_ZVP se va ajunge la un procent de 25% pentru toata parcela.

Pentru UTR4_ZCC – zona destinata dotarilor sociale, de educatie, sanatate sau sport, procentul de spatii verzi va fi corelat cu functiunea care se doreste autorizata.

Conform regulamentului local de urbanism aferent PUG Brasov zona M3a se caracterizeaza prin:

Pentru zonele comerciale, de birouri, de servicii bancare, sport si recreere etc.

Rmh= S+P+6E

POT= 35%

CUT= 2.9 (3.4 in cazul parcelelor peste 1000 mp)

Pentru locuintele colective:

Rmh= S+P+3E

POT= 35%

CUT= 1.4 (1.9 in cazul parcelelor peste 1000 mp)

Pentru parcaje si circulatii se va respecta HCL 276/2018 impreuna cu HG525/1996.

In acest sens pentru fiecare unitate de locuit se vor asigura un numar de 2 locuri de parcare, iar pentru functiunile mixte se va face calculul necesar in functie de suprafata si ponderea functiunii la momentul avizarii D.T.A.C.

Pentru locuinte colective cu regim redus de inaltime (maxim P+2) este permisa organizarea locurilor de parcare la sol.

Pentru locuintele colective cu regim mediu de inaltime (maxim P+4) este permisa organizarea a 10% din locurile necesare la sol, restul de 90% urmand sa fie organizate in subsolurile cladirilor.

3.3. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE.

Alimentarea cu apa.

In zona studiata exista retea de apa.. Conform avizului de principiu nr.1354/22.07.2020 eliberat de Compania Apa Brasov alimentarea cu apa se va realiza printr-o retea noua de distributie ce se va racorda la conducta HDPE De 200mm existenta in zona.

Consumul de apa estimat este de 2350mc³/zi de pe toata suprafata studiata.

Canalizarea

In zona de amplasament studiata exista retea de canalizare.

Conform avizului de principiu nr. 1354/22.07.2020 canalizarea se va realiza printr-o retea noua de canalizare, in colectorul DN600mm aflat in curs de executie pe str. Institutului prin programul de dezvoltare POS-Mediu, derulat de Campania Apa Brasov cu finalizare la finalul anului 2021.

Se estimeaza un volum de ape uzate estimat de 1800mc³/zi

In ceea ce priveste cantitatea de apa pluviala calculata la toata suprafata studiata este de 3000l/s.

Evacuarea apelor pluviale

Apele pluviale colectate din interiorul incintelor si de pe terasele cladirilor vor fi colectate si evacuate dupa cum urmeaza:

-apele pluviale provenite de pe acoperisurile imobilelor vor fi colectate prin captatori de terasa si descarcate, in retele de canalizare pluviala conventional-curata, din conducte PVC-KG, intre DN 200-350 mm, iar apoi vor fi deversate in bazine de retentie, amplasate subteran in zonele verzi amenjate si vor fi folosite la udarea spatiilor verzi prin pompare.

-apele pluviale provenite de pe parcarile si aleile carsabile supraterane vor fi colectate prin sistem de rigole si descarcate in reseaua de canalizare realizata din conducte PVC-KG, apele impurificate vor fi trecute prin separatoare de nisip si hidrocarburi petroliere si vor descaracte gradual in colectorul pluvial care se va amenaja pe str. Institutului. Colectorul pe str. Institutului mentionat anterior va fi deversat in paraul Ghimbasel.

Alimentarea cu energie electrica.

In zona de amplasament a obiectivului exista retea electrica.

Conform avizului CTE-R nr. 088/10.03.2021 eliberat de SDEE Brasov in urma documentatiei de specialitate intocmite de proiectant avizat ANRE S.C. Elecon S.R.L. s-au stabilit urmatoarele:

Pentru alimentarea zonei de locuire colectiva si zona mixta cu functiuni de birouri servicii, comert, sanatate se propune proiectarea a 3 posturi de transformare 20/0.4 kV. Posturile de transformare vor fi in anvelopa prefabricata din beton/metal.

Acestea vor fi echipate cu:

- 2 sau 3 celule de linie tip modular
- 1 sau 2 celule trafo
- 2 transformatoare trifazate de putere 20/0.4 kV
- 1 sau 2 tablouri electrice de distributie de joasa tensiune (tip TDRI)
- Tablou electric de servicii proprii 230 V c.a.
- Priza de pamant cu Rp mai mica de 4 ohmi

Din posturile de transformare proiectate se vor alimenta CD-urile proiectate pentru fiecare zona. Distributia energiei electrice va fi buclata cu functionare radiala. Se vor proiecta CD tip E2+5A – 19 bucati. Alimentarea se va realiza cu cablu armat, conductor de aluminiu 3 x 240 + 120 mmp.

Circuitele de alimentare a CD-urilor vor fi echipate cu separatoare verticale NH2, actionare pol cu pol.

Circuitele de iesire vor fi echipate cu separatoare NH2, actionate pol cu pol.

Din CD-uri se vor racorda FDCP-uri, montate la parterul imobilelor si in zona destinata acestora, alimentate prin legatura in bucla.

Delimitarea inte furnizor SDEE BV si beneficiare se va realiza la grupul de masura.

Alimentarea cu gaze naturale.

In zona de amplasament studiată există rețea de gaze naturale, conform avizului favorabil nr. 315346830/20.07.2020 RG, eliberat de Distrigaz Sud Rețele.

1. Conform Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012 "Art. 190. – Pentru protecția obiectivelor/sistemelor din sectorul gazelor naturale se interzice terților:
 - a. Să se realizeze construcții de orice fel în zona de siguranță a obiectivelor de gaze naturale; în cazul în care, în mod excepțional, este necesar ca pe terenul pe care sunt amplasate acestea să se execute o construcție, solicitantul va suporta toate cheltuielile aferente modificărilor necesare, cu respectarea tuturor prevederilor referitoare la proiectarea și executia lucrărilor în sectorul gazelor naturale și sub condiția cedării în patrimoniul operatorului a bunului rezultat;
 - b. Să se efectueze săpături sau lucrări de orice fel în zona de protecție a obiectivelor de gaze naturale, fără avizul prealabil al operatorului de sistem;
 - c. Să depoziteze materiale pe căile de acces și în zona de protecție a obiectivelor de gaze naturale;
 - d. Să intervină în orice mod asupra conductelor, echipamentelor și instalațiilor de gaze naturale;
2. Dezvoltarea rețelei de gaze naturale se va face în funcție de solicitările din zona respectivă, în conformitate cu prevederile Regulamentului privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul 32/2017, cu modificările ulterioare.
3. Amplasarea de obiective noi, construcții noi și lucrări de orice natură în zona de protecție a rețelelor de gaze naturale existente, se realizează numai cu respectarea Normelor tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE – 2018, prevederilor Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012 și Ordinul 47/2003 emis de Ministerul Economiei și Comerțului.
4. Având în vedere că rețeaua de distribuție gaze naturale este într-o continuă dezvoltare, prin Certificatele de Urbanism emise în vederea construirii și amenajării terenului, veți solicita și avizul societății noastre.
5. Viitoarele construcții și/sau instalațiile subterane se vor proiecta/monta/amplasa la cel puțin distanță minimă admisă (distanță de siguranță). Distanțele de siguranță, exprimate în metri, se măsoară în proiectie orizontală între limitele exterioare ale conductelor și construcțiile sau

instalatiile subterane proiectate si sunt prezentate in Tabelul 1 si Tabelul 2 din NTPEE-2018.

6. Avizul este emis conform prevederilor Ordinului 47/2003 al Ministerului Economiei si Comertului numai pentru amplasamentul obiectivului propus, condorm planului anexat si a Certificatului de Urbanism nr. 3885 din 12.12.2019 eliberat de Primaria Municipiului Brasov.

Telecomunicatii.

Fiecare investitor va asigura accesul la telefonie, TV, internet prin antene de satelit sau prin retele mobile. In cazul antenelor de satelit se vor pozitiona astfel incat sa nu fie la vedere din circulatiile publice. In cazul bransarii la retele existente in zona, bransamentul va fi ingropat.

Sistemul de incalzire si ventilare

Pentru constructiile noi propuse se va respecta regulamentul aprobat prin HCL 227/30.04.2020 cu privire la setul de masuri privind sistemele tehnice care au un efect semnificativ asupra performantei energetice a cladirilor noi cu impact asupra calitatii aerului si aspectului urbanistic in Municipiul Brasov.

Mod de asigurare depozitare deșeuri menajere și alte tipuri de deșeuri:

- Se va asigura prin contractul investitorului cu firme specializate în ridicarea deșeurilor, preluare periodică evitându-se stocarea;
- Pentru vizitatori vor fi prevăzute coșuri și containere speciale de colectare a gunoiiului.

3.4. CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTORATE DE INVESTITORI PRIVATI, RESPECTIV DE AUTORITATIILE PUBLICE LOCALE SI ETAPIZARE

Sunt identificate trei mari categorii de costuri pentru realizarea si implementarea propunerii studiate.

Etapa I:

Costuri de proiectare si avizare a documentatiei PUZ care vor fi suportate de beneficiar

Etapa II:

Costuri de echipare edilitara, care vor fi suportate de investitori odata cu edificarea imobilelor si conform cu solutiile prevazute atat prin avizele documentatiei PUZ cat si prin avizele individuale de la autorizatiile de constructie (AC).

Costuri de modernizare si extindere a cailor de circulatiei care vor fi suportate de investitori si de autoritatile publice locale, in corelare cu **HCL 276/2018 si HG 525/1996**

Etapa III:

Costuri de autorizare si edificare constructii suportate de investitor.

3.5. ANALIZA FACTORILOR DE RISC

In zona studiata nu exista riscul de inundatii sau alunecari de teren.

Funcțiunile reglementate prin prezenta documentație nu reprezintă un risc din punct de vedere al incendiului iar trama strădala reglementată face posibilă intervenția facilă în cazurile situațiilor de urgență.

4. OPORTUNITATEA INVESTITIEI

În urma studiului efectuat asupra întregii zone de 8.84 ha, a relației acesteia cu DN1, centura Brașov și CF, a vechilor documentații de urbanism și stadiul actual de dezvoltare, precum și a cerințelor actuale și previziunilor de dezvoltare a localității, se poate trage concluzia că zona studiată are nevoie de noi reglementări urbanistice, care să fie o bază solidă pe care să se poată realiza dezvoltarea previzionată. Altfel, există riscul ca situl studiat să prezinte o dezvoltare nereglementată, spontană care să provoace efecte negative pe termen lung din punct de vedere al ocupării și utilizării terenului, parcajelor și aspectului architectural.

Astfel funcțiunile, indicii și indicatorii urbanistici nu sunt modificate, ci doar detaliate, poziționate diferențiat în teren locuire-zone mixte-dotări sociale și rezolvată trama strădala și accesele din străzile Institutului și Pelicanului.

Proiectul, rețele edilitare și trama strădala sunt corelate cu PUZ Ocolitoare – str. Institutului, iar soluția de circulație a fost avizată prin avizul nr. 21421/25.02.2020 după susținerea în Comisia de Circulație și Urbanism și avizul de oportunitate nr. 11 din 18.12.2019, prin care s-a stabilit trama strădala și noua conformație a echipării edilitare (ingroparea LEA).

POT existent=35-60%

CUT existent=1.4 (1.9)-2.9(3.4)

POT PROPUȘ=45%

CUT PROPUȘ=1.9-3.0

Indicatorii urbanistici propuși se încadrează în creșterea de maxim 20% permisă conform legii 350/2001 actualizată pentru documentații PUZ inițiate de investitori privați.

Documentația PUZ care va fi elaborată va avea rol de reglementare a zonei stabilite prin avizul de oportunitate și va însoți, ca și ilustrare de temă, de o planșă de mobilare urbană și o ilustrare volumetrică.

Astfel este prezentată oportunitatea și legalitatea investiției dorite de beneficiar, de detaliere a reglementărilor, ca un generator de schimbare și echilibru în zonă, care, prin PUZ, poate reglementa o parte importantă pentru dezvoltarea viitoare a localității, în mod unitar și la standardele și cerințele actuale, să rezolve problema accesibilității și a tramei strădale și să coordoneze dezvoltarea rețelelor edilitare din zonă.

Sef proiect,
Urb. Barbu Vlad

Intocmit,
Urb. Lucian Paltanea