

## **MEMORIU JUSTIFICATIV**

### **CAPITOLUL 1. INTRODUCERE**

#### **1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI**

Denumirea proiectului:	P.U.Z. - Locuințe și funcțiuni complementare Str. Poienelor- Str. Carpaților
Beneficiar:	SC DEDOM SRL
Proiectant:	S.C.L'Image S.R.L. Brașov, Fdt. Roșiorilor nr. 2
Amplasament:	Str. Poienelor- Str. Carpaților, Brașov
Faza de proiectare:	Plan Urbanistic Zonal
Data elaborării:	Decembrie 2017

#### **1.2. OBIECTUL LUCRĂRII**

Obiectul lucrării este întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal în conformitate cu condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 997 din data de 15.04.2015. și cu tema de proiectare elaborată de beneficiar. se dorește reglementarea din punct de vedere urbanistic și dezvoltării unei zone de 5,4 hectare, situate în zona de sud-est a municipiului Brașov.

Documentația va urmări rezolvarea următoarelor aspecte:

- Se vor stabili reglementări specifice zonelor de locuințe, de funcțiuni complementare, de dotări de cartier, circulație, parcuri, zone verzi și indicii urbanistici de ocupare și utilizare a terenului în conformitate cu prevederile HG 525/1996.

Ca urmare, în cadrul documentației PUZ se vor trata următoarele categorii de probleme:

- Zonificarea funcțională a terenurilor pentru locuințe, dotări complementare, circulații și zone verzi;
- Înglobarea și corelarea documentațiilor de urbanism anterior aprobate pentru aceasta zonă (PUD-uri, PUZ-uri), pentru a obține un țesut urban cât mai coerent;
- Organizarea rețelei stradale corelată cu străzile existente;
- Dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- Statutul juridic și circulația terenurilor;
- Condiții de construire: regim de aliniere, regim de înălțime, POT, CUT,

### **1.3. SURSE DE DOCUMENTARE**

- Baza topografică a fost ridicarea topografică vizată de Oficiul de Cadastru comandată de SC DEDOM SRL.
- PUG Braşov

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE**

### **2.1. EVOLUŢIA ZONEI**

Terenul studiat se află în partea de sud-est a Braşovului, destinaţia conform P.U.G. Braşov A1 – zona industrială şi de servicii însa este la limita acestei zone – la nord se învecineaza cu zoma de locuinţe. Tinând cont de faptul ca pe terenul studiat se află parcele libere de construcţii sau cu construcţii dezafectate se propune schimbarea destinaţiei pentru aceste parcele din zona industrială în zona de locuinţe si funcţiuni complementare.

Zona studiată se întinde pe o suprafaţă de 5,4 ha în intravilanul localităţii, cu diferite folosinţe ce până acum au fost încadrate în zona de servicii şi mica industrie (hale industriale, benzinarii, sevice auto).

Terenul studiat este amplasat în sud-estul municipiului Braşov, în zona B conform zonificării municipiului Braşov, aprobat cu HCL nr. 285/2004, municipiu categoria I.

Destinaţia conform P.U.G. Braşov:

A1 - subzona activităţilor predominant industriale si de servicii

Terenul studiat are supraşata totală de 5,4 ha.

Terenul este limitat de Str. Poienelor, Str. Carpaţilor, limita zonei M2 la N şi limita zonei L3a la N-E conform PUG.

Regimul juridic al terenului este teren în intravilan.

Tipul de proprietate asupra terenului este proprietate mixtă.

### **2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE**

Terenul care face obiectul acestui studiu, are o suprafaţă de aproximativ 5,4 ha şi se afla în intravilanul localităţii.

Terenul studiat este amplasat în sud-estul municipiului Braşov, în cartierul Astra şi este delimitat pe latura de sud-est de str. Poienelor şi pe latura de sud-vest de str. Carpaţilor. De pe strada Poienelor se accesează la mică distanţă, Calea Bucureşti - artera de acces în partea de sud-est a oraşului.

### **2.3. ELEMENTELE CADRULUI NATURAL**

Terenul studiat se încadrează în șesul aluvial al depresiunii Brașovului (sau a Bârsei), situată în interiorul arcului carpatic, având o formă plană, cu o ușoară înclinare de la sud spre nord.

Amplasamentul studiat se înscrie în zona cunoscută în literatura de specialitate sub numele de Depresiunea Brașovului.

Din punct de vedere litologic, depozitele sunt alcătuite din praf argilos, nisip argilos și pietriș mărunț. Toate aceste depozite sunt acoperite de un orizont de sol vegetal.

Conform Normativului P 100/92 privind proiectarea antiseismică a construcțiilor, amplasamentul studiat se încadrează în *zona D*, caracterizată prin coeficientul  $k_s = 0,16$  și perioada de colț  $T_c = 1,0$  sec.

În municipiul Brașov, conform STAS 6054/1977, *adâncimea de îngheț* de care se va ține seama la proiectarea lucrărilor de fundații este de - 1,00 m.

Orașul Brașov are o climă cu specific temperat-continental, caracterizată prin nota de tranziție dintre 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.

Inversiunile de temperatură nu sunt numeroase, de aceea, temperaturile minime din timpul iernii nu se înscriu în valorile extreme. Temperatura medie multianuală a aerului este de 7,6° C, temperatura maximă absolută fiind de 37° C în luna august. Numărul mediu al zilelor de vară și de iarnă este aproximativ același - 50 pe an.

Umiditatea aerului are valori medii anuale de 75%. Precipitațiile atmosferice au valori de 600 - 700 mm/an. Cantitatea de precipitații este relativ mai ridicată ca urmare a contrastelor diurne mici.

Vântul la sol are direcții predominante dinspre vest și nord-vest și viteze medii cuprinse între 1,5 și 3,2 m/s

*E.1. Încărcări date de zăpadă* - municipiul Brașov, conform STAS 10101/21 - 1992, se află în *zona B*:  $gz = 1,2$  kN/m<sup>2</sup>.

*E.2. Încărcări date de vânt* - municipiul Brașov, conform STAS 10101/20 - 1990, se află în *zona A*:  $gv = 0,30$  kN/m<sup>2</sup>.

În urma cercetărilor efectuate pe teren, se constată că din punct de vedere geotehnic fenomenul care ar putea influența negativ stabilitatea terenului de fundare a viitoarelor construcții este dat de prezența apei din pânza freatică. Construcțiile proiectate se vor putea amplasa în orice sector al perimetrului cercetat.

Se impun măsuri speciale de execuție și exploatare a construcțiilor date de prezența apei subterane. Dacă se respectă aceste măsuri, terenul poate fi considerat un teren bun pentru fundare.

Se va asigura captarea și eliminarea apelor de suprafață din zona construcțiilor prin măsuri adecvate (trotuare, rigole, pante corespunzătoare etc.).

## **2.4. CIRCULAȚIA**

În ceea ce privește trama stradală existentă, aceasta este definită de artere importante ale zonei, parcelele au acces din str. Poienelor sau din str. Carpaților.

## **2.5. OCUPAREA TERENURILOR**

În prezent pe teren sunt câteva construcții (20% din spf.) cu funcțiuni în categoria servicii (hale industriale, benzinării, servicii auto).

## **2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ**

### **ALIMENTAREA CU APA**

#### **Situația existentă**

Există în zonă o rețea de alimentare cu apă potabilă pe str. Poienelor și pe str. Carpaților.

#### **Situația propusă**

Rețeaua de alimentare cu apă a zonei va fi arborescentă, diametrele vor fi corespunzătoare cu numărul utilizatorilor și se vor micșora pe măsură ce se reduce și numărul de consumatori. Branșarea la conducta de 1000 mm se va face în cămine de vane, printr-o piesă specială tip șa care face trecerea de la oțel la PEHD.

Toți consumatorii de apă potabilă se vor racorda la conducta principală, după caz, prin vane sau robinete pozate în cămine, în conformitate cu cerințele Companiei Apa Brașov. Consumul de apă se va contoriza prin intermediul apometrelor.

Apă caldă de consum se va prepara local prin CT de apartament sau cazane cu arzătoare pe gaze naturale sau alți combustibili (lichizi, solizi).

### **SISTEMUL DE CANALIZARE**

#### **Situația existentă**

Există rețea de canalizare menajeră în perimetrul zonei studiate - str. Poienelor - str. Carpaților.

#### **Situația propusă**

Rețeaua de canalizare existentă poate prelua noii consumatori, respectiv apartamentele din blocurile de locuințe și funcțiunile complementare care se vor executa în zonă. Ca atare nu este necesară extinderea rețelei de canalizare existentă.

#### **a. Canalizarea apelor uzate menajere**

Rețeaua de canalizare existentă, rezolvată în sistem unitar preia noile obiective proiectate executându-se ramificații sau schimbările de direcție care se vor marca prin cămine de canalizare cu ramă și capac carosabil. Rețeaua este arborescentă cu diametre crescând de la consumatori către conducta principală de colectare ape uzate menajere.

#### **b. Canalizarea apelor pluviale**

pele pluviale de pe terase și spații verzi se vor infiltra la nivelul solului. Apele pluviale de pe suprafețele carosabile vor trece prin separatoare de hidrocarburi și vor fi deversate în canalizarea menajera.

Rețeaua este arborescentă cu diametre variabile în funcție de numărul de utilizatori și va fi alcătuită din:

- conductele colectoare din PP-KG, pentru trafic greu montate pe marginea carosabilului;
- guri de scurgere cu capace cu grătar din fontă, carosabile;
- cămine de colectare cu ramă și capac carosabil;

### **ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ**

#### **Situația existentă**

Există în zonă rețea de alimentare cu energie electrică în conformitate cu avizul Electrica S.A. Consumatorii sunt racordați la aceste rețele.

#### **Situația propusă**

Alimentarea cu energie electrică se va asigura din posturile trafo nou înființate, prin racorduri subterane, îngropate în pământ în conformitate cu Normativele în vigoare. Cablurile electrice de tipul MCG se vor poza față de celelalte conducte, la distanțele indicate în Normativ. Secțiunea va fi calculată în conformitate cu numărul de consumatori. Tensiunea de alimentare va fi 220V pentru consumatorii casnici și la 380V acolo unde sunt și consumatori industriali (mica producție). Consumul de energie electrică se va contoriza la intrarea către fiecare consumator. De asemenea se va asigura și iluminatul public pentru toate străzile, pe stâlpi din beton cu corpuri de iluminat cu lămpi fluorescente. Intersecțiile străzilor se vor ilumina în conformitate cu Normativele în vigoare. Se va asigura în intersecții atât funcționarea semnalizatoarelor cu lumină intermitentă la trecerile de pietoni, cât și semaforizarea circulației pentru autovehicule.

În ceea ce privește iluminatul interior, acesta va fi lăsat la alegerea utilizatorilor, aceștia putând opta pentru aplice sau alte corpuri de iluminat cu lămpi fluorescente sau incandescente. În locuri publice (cinematografe, magazine, unități publice de alimentație) se va asigura și iluminatul de siguranță, care se va alimenta și din generatoare de curent electric (asigurând iluminatul de evacuare în caz de incendiu sau alte situații neprevăzute, în care nu se poate asigura iluminarea din rețea).

Branșările se vor executa prin manșoane de branșare.  
Rețelele subterane vor fi marcate în planuri cu lucrări ascunse.

## **ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE**

### **Situația existentă**

Există în zonă rețea de alimentare cu gaze naturale, în conformitate cu avizul Distrigaz. Toți consumatorii care vor solicita branșarea vor fi racordați la aceste rețele.

### **Situația propusă**

Rețeaua ce urmează a se executa se compune din conducta principală și ramificațiile arborescente, care se vor executa din PEHD pentru gaze naturale și se va monta pe trotuar, subteran, îngropată, sub cota de îngheț și la distanțele indicate de NT-DPE 01/2004 și NT-De-01/2004 față de celelalte. Proiectarea și executarea conductei de branșament se va executa de către DISTRIGAZ Brașov, respectiv de o societate agreată pentru execuția branșamentelor. Instalațiile de utilizare gaze naturale se vor proiecta și executa pe cheltuiala utilizatorilor, în funcție de necesitățile acestora.

Pentru locuințe de orice fel se recomandă centrale termice.

Pentru celelalte tipuri de consumatori se va determina necesarul de agent termic și apa caldă menajeră, se va dimensiona sursa de producere a acestora și implicit debitul necesar de gaze naturale. Funcție de acestea se va determina diametrul conductei.

Subtraversările vor avea țevi de protecție, conducta îngropată se va marca cu bandă de atenționare, țeava montată aparent se va vopsi cu vopsea de ulei galbenă.

## **INSTALATIILE DE INCALZIRE**

### **Situația existentă**

Nu există în zonă rețea de alimentare cu agent termic de la punctele termice de zonă. Rețeaua de termoficare existentă în zonă, supraterană, montată pe estacade de beton, la limita amplasamentului DEDOM, este nefuncțională, urmând să fie dezafectată.

### **Situația propusă**

Pentru a asigura confortul fiecărui locuitor al zonei atât în apartamente, clădiri cu funcțiuni complementare sau alte locuri fie ele social culturale sau publice se vor utiliza pentru prepararea agentului termic necesar încălzirii sau preparării apei calde menajere cazane dotate cu arzătoare pe combustibil:

- gazos(gaze naturale, propan)
- curent electric

## **TELEFONIE, TELEVIZIUNE, INTERNET**

### **Situația existentă**

Exista în zonă rețea telefonie, în conformitate cu avizul Telekom. Majoritatea consumatorilor sunt racordați la aceste rețele. Nu există o evidență a rețelelor de televiziune prin cablu sau internet din zona studiată.

### **Situația propusă**

Se va realiza printr-o rețea de curenți slabi, pe fibră optică, îngropată în pământ cu cămine de racord, ramificație și de inspecție. Conductele se vor monta în tuburi de protecție. Vor fi marcate cu banda avertizoare.

Se vor monta și posturi telefonice publice, în cabine special amenajate, în locuri publice, pe străzile principale, în intersecții etc. Ele vor avea un design specific și culori ușor de identificat.

## **2.7. PROBLEME DE MEDIU**

Zona studiată nu prezintă surse de poluare pentru mediu inconjurător.

Toate construcțiile ce se vor realiza ulterior pe acest amplasament vor fi edificate respectând toate normele specifice în vigoare pentru a asigura protecția mediului.

Sursele de poluare care ar putea apărea sunt date de traficul auto.

Zona nu este afectată de alunecări de teren.

Nu este cazul unor valori de patrimoniu care să necesite protecție.

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

### **3.1. PREVEDERI ALE PUG**

Conform PUG, perimetrul studiat se încadrează în A1 - subzona activităților predominant industriale și de servicii, fiind la limita acesteia. Pe laturile de N, N-E sunt reglementate zone de locuințe. Se dorește reglementarea acestei zone cu funcțiuni similare celor de pe terenurile înveciate pe latura de nord.

Reglementarea prin indici de control a construcțiilor ce se vor edifica în viitor pe zona studiată.

Diversificarea funcțiilor existente în zonă și creșterea gradului de dotare a zonei prin prevederea de spații comerciale și de servicii.

Creșterea calității spațiului public, crearea unei ambianțe urbane atrăgătoare și a unei imagini arhitecturale contemporane.

Criteriile principale de organizare arhitectural-urbanistică au fost următoarele:

Stabilirea regimului maxim de înălțime

Stabilirea regimului de aliniere

Stabilirea indicilor maximi de ocupare

Organizarea circulației

Recomandări în ceea ce privește plastica arhitecturală și finisajele

### **3.2. CIRCULAȚII - CĂILE DE COMUNICAȚIE, TRANSPORTUL ÎN COMUN, PARCAJE ȘI GARAJE, SISTEMATIZAREA VERTICALĂ**

Parcelele au acces din str. Poienelor sau din str. Carpaților. Circulația în interiorul parcelelor va fi detaliată prin proiecte viitoare unde va fi cazul, se propune ca strada secundară din zona L4 situată între zonele M3a să treacă din proprietate privată în domeniu public.

Pe principala cale de circulație < Str. Carpaților- Str. Poienelor > se propune un sens giratoriu la intersecția acestor strazi. Astfel zonele funcționale din planul urbanistic zonal vor beneficia de relație stânga fluidizând traficul în zonă.

Clădirile care se vor construi urmare prezentului PUZ vor aduce în zona un plus de cca. 480 de apartamente. Prin realizarea sensului giratoriu la intersecția străzilor Poienelor și Carpaților, traficul nu se va încărca semnificativ datorită rezolvării relației stânga, de care va beneficia tot traficul din zonă. Vor fi, pe o distanță de 630m, trei girații: una pe str. Carpaților propusă de URBAN INVEST SRL prin „PUZ Construire blocuri de locuințe, spații comerciale, birouri, centre educaționale, funcțiuni complementare, parcuri – Str. Carpaților – Brașov”, una pe str. Poienelor în dreptul benzinăriei Lukoil, și cel propus prin prezenta documentație, din intersecția celor două artere de categoria a II-a, străzile Poienelor și Carpaților.

Va fi astfel rezolvată relația stânga și pentru str. Panselelor.

În plus, zona este foarte bine reprezentată din punctul de vedere al transportului în comun, în proximitate funcționând una dintre cele mai importante stații terminus RATBV.

#### **TRANSPORTUL ÎN COMUN**

În prezent, în zona funcționează transportul în comun pe str. Poienelor și str. Carpaților.

#### **PARCAJE ȘI GARAJE**

Pe domeniul public se va permite parcare în proximitate cu timp de staționare limitat. Pentru investițiile propuse se vor asigura locuri de parcare în



incintele proprietăților, astfel: pentru zonele de locuințe L4 și L4a locurile de parcare se vor asigura în interiorul proprietății în subsolurile/demisolurile blocurilor de locuințe și funcțiunilor complementare, câte un loc de parcare pentru fiecare apartament și locuri suplimentare pentru funcțiunile complementare; pentru zonele M3 și M3a locurile de parcare se vor asigura în incinta proprietăților, numărul locurilor de parcare stabilindu-se în conformitate cu prevederile HG525/96.

### **SISTEMATIZAREA VERTICALĂ**

Datorită terenului relativ plat nu sunt necesare lucrări de sistematizare verticală speciale. La întocmirea fiecărui proiect se va urmări:

- o bună scurgere a apelor de suprafață;
- un ansamblu coerent de alei carosabile și pietonale, zone verzi, rezolvate în plan și pe verticală, în condiții de maximă eficiență și estetică.

### **3.3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ**

Zonele funcționale propuse sunt următoarele:

**M3** - SUBZONA MIXTA SITUATA IN AFARA LIMITELOR ZONEI PROTEJATE, având regim de construire continuu sau discontinuu si in l imi maxime de P+ 2niveluri + mansard sau P+2-3niveluri

**M3a** - ZONA SERVICII, COMERT, SEDII FIRME DEPOZITARE, ATELIERE MICA PRODUCTIE, LOCUINTE COLECTIVE SI DE SERVICIU cu regim de inaltime S+P+2/6E

**L4** - SUBZONA LOCUIN ELOR COLECTIVE ÎNALTE CU P+5 - P+10 NIVELURI, SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDEN IALE, CU SPA II COMERCIALE

**L4a** - SUBZONA LOCUIN ELOR COLECTIVE ÎNALTE CU P+8 - P+11 NIVELURI, SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDEN IALE, CU SPA II COMERCIALE

Indicii de ocupare se vor stabili prin P.U.D. conform parametrilor următori:

**M3** - SUBZONA MIXTA SITUATA IN AFARA LIMITELOR ZONEI PROTEJATE, având regim de construire continuu sau discontinuu si in l imi maxime de P+ 2niveluri + mansard sau P+2-3niveluri

**POT maxim 50%**  
**CUT maxim = 1,50**

**M3a** - ZONA SERVICII, COMERT, SEDII FIRME DEPOZITARE, ATELIERE MICA PRODUCTIE, LOCUINTE COLECTIVE SI DE SERVICIU cu regim de inaltime S+P+2/6E

**POT maxim 40%**  
**CUT maxim = 3,20**

**L4 - SUBZONA LOCUIN ELOR COLECTIVE ÎNALTE CU P+5 - P+10  
NIVELURI, SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDEN IALE, CU SPA II  
COMERCIALE**

**POT maxim 40%**  
**CUT maxim = 3,20**

**L4a - SUBZONA LOCUIN ELOR COLECTIVE ÎNALTE CU P+8 - P+11  
NIVELURI, SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDEN IALE, CU SPA II  
COMERCIALE**

**POT maxim 40%**  
**CUT maxim = 4,00**

	existent		propus	
Zona construita	8380	15%	13370	25%
Zona circulatii si parcaje	43910	81%	28790	53%
Spatii verzi	1910	4%	12040	22%
Suprafata teren	54200		54200	
POT	15%		25%	
CUT	0.27		1.58	

### **REGIMUL DE ÎNĂLȚIME**

Regimul de înălțime maxim propus s-a stabilit în funcție de necesitățile funcționale ale obiectivelor, relaționarea cu clădirile existente și imaginea de ansamblu și este detaliat pe zone și funcțiuni în Regulamentul PUZ. Se va respecta H.G.525 în ce privește corelarea distanței dintre clădiri cu înălțimea acestora.

### **REGIMUL DE ALINIERE AL CONSTRUCȚIILOR**

Regimul de aliniere al noilor construcții este marcat în planșa U03, și a fost stabilit în funcție de reglementările PUG și de amplasarea în cadrul zonei studiate.

### **3.4. DOTARI COMPLEMENTARE**

În conformitate cu prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG525/1996, a legii nr 350/2001, art.49, alin.1 și ain.2 precum și a normelor metodologice de aplicare a legii 350/2001, aprobate prin Ord.nr. 233/2016, art.18, alin.1 și alim.4, s-a analizat situația dotărilor existente în raza de influență a PUZ.

În zonele învecinate teritoriului studiat în PUZ sunt prezente dotări care pot prelua și surplusul de populație (cca 600 apartamente – 1200 persoane) aferent locuințelor ce se vor realiza ca efect al implementării prevederilor din PUZ. În zonă sunt prezente dotări de învățământ, dotări de prestări servicii, dotări de sănătate publică, stații terminus pentru transportul în comun, stații de distribuție carburanți,

hipermarket-uri, lăcașuri de cult, dotări sportive (săli și terenuri de sport), precum și o multitudine de spații comerciale amplasate la parterele unor blocuri de locuințe.

În PUZ se ține cont de posibilitatea amplasării de dotări comerciale și prestări servicii compatibile cu funcțiunea de locuire (ex: magazine alimentare cu produse de primă necesitate, saloane de coafură și frizerie, sedii de firme pentru activități liberale și conexe, etc.) funcție de necesități și de cerințele populației. Se recomandă ca aceste spații să fie versatile astfel încât activitățile comerciale care se desfășoară aici să poată fi înlocuite în caz de necesitate.

### **3.5. PROTECȚIA MEDIULUI**

Prin elaborarea prezentului PUZ se urmărește crearea unui cadru de dezvoltare coerentă a unei zone de locuințe și funcțiuni complementare. Astfel, pentru protecția mediului s-a urmărit realizarea următoarelor deziderate:

- O relaționare cât mai firească în cadrul localității în concordanță cu strategia de dezvoltare durabilă a Brașovului, așa cum este prevăzută în PUG;
- Introducerea în regulamentul PUZ de restricții și interdicții în ceea ce privește amplasarea de funcțiuni care presupun poluare, trafic greu și în general sunt incompatibile cu locuirea;
- S-au prevăzut limitări în ceea ce privește folosirea terenului în mod intensiv prin următoarele pârghii care stau la îndemana urbanistului și a autorităților locale:
  - o Stabilirea unor indici maximi de ocupare a terenului;
  - o Stabilirea unor aliniamente maxime sau obligatorii;
  - o Stabilirea unor reguli stricte de amplasare a clădirilor pe aceeași parcelă și distanțe minime între acestea;
- În ceea ce privește gospodărirea deșeurilor și gospodărirea apelor s-au prevăzut următoarele măsuri: depozitarea deșeurilor menajere se va face controlat, în spații special amenajate în cadrul fiecărei parcele, fiind obligatorie la darea în funcțiune a clădirii prezentarea unui contract cu o firmă de salubritate;

### **4. CONCLUZII**

În vederea stabilirii categoriilor de intervenții, a reglementărilor și restricțiilor impuse au fost efectuate analize aprofundate cu privire la:

- încadrarea în Planul Urbanistic General;
- circulații și echipare edilitară;
- tipul de proprietate al terenurilor;
- stabilirea corectă a zonificărilor;

Având la bază reglementările din prezentul PUZ se pot emite Certificate de urbanism și Autorizații de construire pentru această zonă și se pot comanda studii de fezabilitate pentru echiparea edilitară.

Propunerile pentru dezvoltarea fiecărei parcele vor fi finanțate de proprietarii terenurilor, cele de pe domeniul public, respectiv sensul giratoriu propus va fi realizat de către primăria Brașov dar dacă exercitiul bugetar nu va permite, primăria împreună cu dezvoltatorii vor decide cineva să suporte costurile.

Întocmit,  
Arh. Liviu Zaharia