

## **MEMORIU DE PREZENTARE**

### **1. INTRODUCERE.**

#### **1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI**

Denumirea proiectului:

**PUZ – Intocmire PUZ – Parcelare pentru construire ansamblu locuinte S+P+2E**

Faza: **PUZ**

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

Amplasament: **STR. MERILOR, BRASOV, JUD. BRASOV**

Initiator: **NISTOR RODICA**

Numar proiect: **68**

#### **1.2. OBIECTUL LUCRARII**

il reprezinta realizarea unui proiect de urbanism tip PUZ prin care sa se detalieze 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 27 760 mp, suprafata studiata fiind de 169523mp.

Pentru respectarea art. 56 din legea 350/2001 republicata: " Art. 56 . - Nu pot fi inițiate și aprobată documentația de urbanism care au ca scop intrarea în legalitate a unor construcții edificate fără autorizație de construire sau care nu respectă prevederile autorizației de construire. " prezenta documentatie are ca scop parcelarea terenurilor care au initiat prezentul Plan Urbanistic Zonal si nu permite intrarea in legalitate a constructiilor edificate fara autorizatie de construire sau cu nerespectarea prevederilor autorizatiei de construire inainte de aprobarea prezentului regulament.

Prin proiectul PUZ se va urmari:

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

### **1.3 SURSE DOCUMENTARE**

- PUG Brasov aprobat cu Hcl 144/2011
- PUZ modificator zona str. Targului, DN13, canal si strada aprobat cu HCL 570/2007
- 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
- CU nr. 1111 din 11.04.2022
- Avizul de oportunitate nr. 5/15.05.2023
- Studiul geotehnic
- Studiul topographic
- Studiu de impact asupra starii de sanitate a populatiei in relatia cu amenajarea si construirea de ansambluri de locuinte S+P+2E pe strada Merilor de catre Centrul de Mediu si Sanatate

### **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII.**

#### **2.1. EVOLUTIA ZONEI**

Terenul care a generat PUZ se afla intr-o zona care s-a dezvoltat cu functiunea de locuire individuala in baza documentatiilor de urbanism aprobat pana in prezent. Dezvoltarea in urma PUZ modificator zona str. Targului, DN13, canal si strada aprobat cu HCL 570/2007, s-a facut prin documentatii tip PUD care au generat o trama stradala neomogena cu dificultati in ceea ce priveste accesul. Majoritatea constructiilor de case sunt accesibile prin fundaturi, neexistand o coerenta in ceea ce priveste circulatia auto si pietonala, astfel incat tesutul rezultat este greu de parcurs.

#### **2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE**

Terenul care a generat PUZ, in suprafață de 27 760.00 m<sup>2</sup> este amplasat in intravilanul orasului Brasov, in cartierul Stupini, in proximitatea Ocolitoarei Brasov. Terenul are in vecinataate parcelare de locuinte individuale, iar partea de sud se afla in zona de dotari aferente circulatiilor publice aferente Ocolitoarei Brasov.

Terenul se afla in zona de protectie sanitara a unei ferme avicole. Pentru stabilirea oportunitatii investitiei a fost elaborat un studiu de impact asupra starii de sanitate a populatiei in relatia cu amenajarea si construirea de ansambluri de locuinte S+P+2E pe strada Merilor de catre Centrul de Mediu si Sanatate prin dr. Anca Elena Gurzau. Prin studiu s-a stabilit ca nu se estimeaza efecte semnificative

asupra starii de sanatate a viitorilor locatari. Pentru coerenta PUZ, tinand cont de incadrarea in localitate si de vecinatatile terenului care a generat PUZ prin prezentul studiu de oportunitate se propune studierea unei suprafete de teren de 169 523 mp cu urmatoarele limite:

N - str. Merilor

S - Centura Ocolitoare Brasov

E – str. Pomicultorilor

V – Canal CCN 904/2

Terenul care urmeaza sa fie reglementat cuprinde terenuri deja parcelate reglementate prin PUD-uri, incadrate in UTR 2 – L2, terenuri reglementate prin PUZ HCL 570/2007 incadrate in UTR 1 – L1, UTR 3 – L2a si UTR 5 – M2 si terenuri reglementate prin PUD pentru zona structura de primire turistica cu functiuni de alimentatie publica si agreement aprobat cu HCL 170/2020.

Terenurile incadrate in UTR 1 – L1 fac obiectul parcelarii prin prezentul PUZ. Zona dintre strada propusa A si strada propusa B isi modifica functiunea din zona dotari legate de circulatii auto, in zona de locuire.

Terenurile incadrate in UTR 2 – L2 si UTR 3 – L2a isi pastreaza reglementarile urbanistice propuse prin documentatiile de urbanism anterioare cu mentiunea de reglementare a cailor de circulatie in concordanta cu trama stradala propusa pe intregul teritoriu.

Terenul incadrat in UTR 4 – M1 isi pastreaza functiunea si indicatorii urbanistici POT si CUT aprobatii prin PUD HCL 170/2020 dar se modifica circulatiile din interiorul parcelei, alinierea si zona edificabila astfel incat sa se coreleze cu intreaga zona studiata cu mentionarea CUT 0,9 conform regulament superior.

Terenul incadrat in UTR 5 – M2 isi pastreaza destinatia dar vor fi detaliate functiunile permise si interzise si se va reglementa circulatia conform datelor existente pe teren.

Terenul incadrat in UTR 6 – V1 este reglementat ca spatiu verde public si face parte din parcela care a initiat PUZ.

Zonele de protectie fata de Centura Ocolitoare Brasov si Canalul CCN 904/2 sunt preluate din PUZ HCL 570/2007.

### **2.3. CIRCULATIILE:**

Accesibilitatea la terenul luat in studiu se face atat din strada Pomicultorului, str. Malinului cat si din drumul nemodernizat. Profilul transversal al strazii

nemodernizate este de 4,00 metri liniari. Terenul se suprapune cu strada propusa prin PUZ actual paralela cu Ocolitoarea Brasov.

#### **2.4 OCUPAREA TERENURILOR**

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupă zona studiată:

Folosința actuală a terenurilor din zonă este de locuire, dotari legate de circulatii auto si zona structura de primire turistica cu functiuni de alimentatie publica si agrement.

Relaționări între funcțiuni:

Zona propusa spre reglementare este in acest moment reglementata prin PUZ HCL 570/2007 si PUD HCL 170/2020 cu functiuni de locuire, dotari legate de circulatii auto si zona structura de primire turistica cu functiuni de alimentatie publica si agrement.

In zona de locuire sunt parcelate circa 60 % din terenuri cu constructii edificate, intabulate si neintabulate pe cateva din aceste parcele. In zona dotarilor legate de circulatii auto sunt parcelate cateva terenuri cu constructii edificate cu functiunea de turism. Din cauza lipsei unor reglementari specifice pentru aceasta zona exista posibilitatea de edificare a unor constructii care sa nu fie compatibile cu functiunea principala de locuire. In zona terenului reglementat prin PUD HCL 170/2020 cu functiunea de structura de primire turistica cu functiuni de alimentatie publica si agrement, nu sunt edificate constructii. Aceasta functiunea este insa compatibila cu functiunea principala a zonei, cea de locuire.

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele învecinate

Nu este cazul.

#### **2.5 ECHIPAREA EDILITARA**

Alimentarea cu apa.

In zona studiata exista retea de apa. Solutia de alimentare conform aviz 455/06.04.2023 eliberat de Compania Apa Brasov este de extindere a retelei de distributie PEHD De 110mm existenta in zona.

Canalizarea .

In zona de amplasament studiata exista retea de canalizare. Conform aviz 455/06.04.2023 eliberat de Compania Apa Brasov evacuarea apelor uzate menajere se poate realiza in reteaua de canalizare existenta in zona, printr-o conducta noua de canalizare (se va studia posibilitatea racordarii gravitationale)

### Alimentarea cu energie electrica.

In zona de amplasament a obiectivului exista retea electrica de medie si joasa tensiune conform avizului de amplasament eliberat de DEER, Sucursala Brasov cu numarul 7010230330875/09.05.2023. Solutia de alimentare se va finaliza in urma avizului Companiei Electrica si va fi suportata de catre fiecare investitor la autorizatia de construire. Pentru transfert se vor accepta doar solutii in care reteaua este ingropata.

### Alimentarea cu gaz

Conform avizului eliberat de Distrigaz Sud cu numarul 26378 din 07.03.2023 in zona exista retea de distributie pe str. Merilor, Pomiculturilor si Malinului si lucrările viitoare propuse prin PUZ nu afecteaza structura sistemului de distributie gaze naturale aflate in stadiul de proiectare.

## **3. PROPUTERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

### **3.1. CAI DE CIRCULATIE**

Se propune modernizarea circulatiilor din zona. Pentru realizarea unei trame stradale care sa deserveasca noua investitie se propune studierea si reglementarea unei zone extinse fata de terenul care a generat PUZ. Astfel zona reglementata prin PUZ se extinde la nord pana la str. Merilor, la est pana la strada Pomiculturilor si la vest pana la canal ce deverseaza in parcul Ghimbasel totalizand o suprafață de 169 523 mp.

Pentru realizarea unei trame stradale care sa deserveasca cartierul se propunerea modernizarea drumului de la estul sitului la o ampriza de 14m (P.S. 1-1, str. Propusa A), care va asigura legatura intre strada Pomiculturilor si str. Malinului si prin realizarea tramei stradale conform PUZ existent. In partea de vest a sitului nu se poate continua profilul stradal pana la str. Plugarilor conform PUZ din cauza obstacolelor fizice ( constructia unei locuinte ). Cu toate acestea realizarea acestei strazi va realiza o bucla intre str. Merilor, str. Pomiculturilor si str. Malinului imbunatatind accesibilitatea zonei. Tot prin realizarea acestei strazi se va imbunatatiti accesul parcelarii aflate la vestul sitului, facand legatura cu drumul privat existent(PS 3-3). Drumul PS 2-2, str. propusa B, realizeaza o bucla la str. Merilor si face legatura cu drumul propus prin studiul de trafic la nivelul intregii zone, corelat si cu PUZurile aflate in curs de elaborare la nord-est de situl studiat. Pentru accesibilitatea la parcele propuse pe terenul care a generat PUZ se propune realizarea unei strazi ( PS 2-2, str. Propusa C) care se leaga la strada propusa A la S si E.

Accesul spre parcele propuse in interiorul sitului se va face prin fundatura cu ampriza de 10m (P.S. 2-2, str. propusa D ), cu carosabil dublu sens de 7m cu acces din trama stradala principala ( P.S. 1-1, str. Propusa A ).

Este interzisa stationarea vehiculelor care deservesc zona pe domeniul public. Toate locurile de parcare necesare in urma schimbarii destinatiei si reglementarilor se vor face pe proprietate privata, toate autorizatiile urmand sa respecte **H.G. 525/1996, HCL 276/2018**.

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

In urma studierii zonei si influentei acesteia asupra localitatii, corroborate 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. In urma studiului s-a propus realizarea a sase UTR-uri care sa tina de cont de reglementarile existente precum si cu propunerile de parcelare si modernizare a tramei stradale.

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

Extras regulament privind indicia si indicatori urbanistici:

UTR1\_L1\_zona locuinte individuale propuse

POT max – 30%  
CUT max – 0.9  
RMh max – S+P+2E  
Suprafata spatii verzi plantate private pe parcela– min 25%  
Locuri de parcare – minim 2 loc pe parcela  
Aliniera – 6m, 7m conform plansa reglementari urbanistice

UTR2\_L2\_zona locuire individuala existenta pe parcelari recente

POT max – 30%  
CUT max – 0.9  
RMh max – S+P+2E  
Suprafata spatii verzi plantate private pe parcela – min 25%  
Locuri de parcare – minim 2 loc pe parcela  
Aliniera – 5m, 6m, conform plansa reglementari urbanistice

UTR3\_L2a\_zona locuire individuala existenta pe parcelari provenite din dezmembrari de loturi agricole

POT max – 30%  
CUT max – 0.9  
RMh max – S+P+2E  
Suprafata spatii verzi plantate private pe parcela – min 25%  
Locuri de parcare – minim 2 loc pe parcela  
Alinierea – 5m, 6m, conform planșa reglementari urbanistice

**UTR4\_M1\_zona mixta dotari comerciale, turism, servicii**

POT max – 30%  
CUT max – 0.9  
RMh max – S+P+2E  
Suprafata spatii verzi plantate private pe parcela – min 25%  
Locuri de parcare- corelate cu HG 525/1996 republicata in functie de capacitatea dotarilor comerciale  
Alinierea – 6m, 7m conform planșa reglementari urbanistice

**UTR5\_M2\_zona de dotari legate de circulatiile auto**

POT max –30%  
CUT max – 0.9  
RMh max – S+P+2E  
Suprafata spatii verzi plantate private pe parcela – min 25%  
Locuri de parcare corelate cu HG 525/1996 republicata in functie de capacitatea dotarilor comerciale  
Alinierea – 6m, conform planșa reglementari urbanistice

**UTR6\_V1\_zona verde publica**

POT max –10%  
CUT max – 0.2  
RMh max – P+M  
Suprafata spatii verzi plântate publice – min 90%

Nu vor fi permise tăieri de arbori pentru eliberarea terenului pentru constructii

Retragerile fata de limitele de proprietate vor fi de H/2 din înaltimea construcțiilor, dar nu mai mici de 3 m.

**Bilant teritorial**

**BILANT TERRITORIAL ZONA STUDIATA**

	REGLEMENTARI PUZ EXISTENT		REGLEMENTARI PUZ PROPUIS	
ZONA DE STUDIU	169 523 mp	100%	169 523 mp	100%
CIRCULATII AUTO	13 932 mp	8.2%	25 167 mp	14.8%
CIRCULATII PIETONALE	1899 mp	1.1%	5370 mp	3.3%
ZONA LOCUIRE EXISTENT	9055 mp	5.3%	60 248 mp	35.5%
A.ZONA LOCUIRE EXISTENT PE PARCELARI RECENTE	-		34 799 mp*	
B.ZONA LOCUIRE EXISTENT PE PARCELE DIN LOTURI AGRICOLE	-		25 449 mp*	
ZONA LOCUIRE PROPUIS	84 012 mp	49.6%	27 670 mp	16.3%
ZONA DOTARI CIRCULATII AUTO	35 760 mp	21.1%	43 124 mp	25.4%
ZONA VERDE DE PROTECTIE	24 875 mp	14.7%	24 875 mp	
A.ZONA VERDE DE PROTECTIE CENTURA BRASOV	-		21 130 mp*	
B.ZONA VERDE DE PROTECTIE CANAL	-		3745 mp*	
ZONA MIXTA DE DOTARI COMERCIALE, TURISM	-		5917 mp	3.5%
ZONA VERDE PUBLICA	-		2027 mp	1.2%
ZONA DE PROTECTIE LEA	-		7003 mp	
<b>TOTAL</b>	<b>169 523 mp</b>	<b>100%</b>	<b>169 523 mp</b>	<b>100%</b>

**NOTA:**

1.ZONELE DE PROTECTIE AU FOST INCLUSE IN UTR-URILE PESTE CARE SE SUPRAPUN IN VARIANTA PROPUIS SI NU AU FOST CALCULATE LA BILANTUL TERRITORIAL

2.VALORILE MARcate CU \* SUNT SUBDIVIZIUNI ALE ZONELOR FUNCTIONALE

### **3.3. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE.**

#### **Alimentarea cu apa.**

In zona studiata exista retea de apa. Solutia de alimentare conform aviz 455/06.04.2023 eliberat de Compania Apa Brasov este de extindere a retelei de distributie PEHD De 110mm existenta in zona. Conform avizului ISU nr. 972.748/06.04.2023 odata cu extinderea retelei de apa se va avea in vedere si extinderea retelei de hidranti stradali.

#### **Canalizarea**

In zona de amplasament studiata exista retea de canalizare. Conform aviz 455/06.04.2023 eliberat de Compania Apa Brasov evacuarea apelor uzate menajere se poate realiza in reteaua de canalizare existenta in zona, printr-o conducta noua de canalizare (se va studia posibilitatea racordarii gravitationale)

#### **Canalizarea pluviala**

Este interzisa deversarea apelor pluviale in reteaua de canalizare menajara exista in zona, astfel conform Aviz de Gospodarire a Apelor nr. 102/22.06.2023, evacuarea apelor pluviale se va realiza prin descarcare libera la nivelul solului.

### **Alimentarea cu energie electrica.**

In zona de amplasament a obiectivului exista retea electrica de medie si joasa tensiune conform avizului de amplasament eliberat de DEER, Sucursala Brasov cu numarul 7010230330875/09.05.2023. Solutia de alimentare se va finaliza in urma avizului Companiei Electrica si va fi suportata de catre fiecare investitor la autorizatia de construire. Pentru bransament se vor accepta doar solutii in care reteaua este ingropata.

### **Alimentarea cu gaz**

Conform avizului eliberat de Distrigaz Sud cu numarul 26378 din 07.03.2023 in zona exista retea de distributie pe str. Merilor, Pomicultorilor si Malinului si lucrările viitoare propuse prin PUZ nu afecteaza structura sistemului de distributie gaze naturale aflate in stadiul de proiectare. Racordarea la reteaua de distributie gaze naturale se va face in regim de medie presiune in functie de solicitariile din zona respective in conformitate cu regulamentul privind racordarea la sistemul de distributie a gazelor aprobat cu ordinal ANRE nr. 7/2022.

Lucrările de reamplasare a racordului de gaze si a postului de reglare-masurare (daca situatia din teren o impune) se realizeaza de beneficiarul investitie propuse prin intermediul unui operator economic autorizat ANRE.

### **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.

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

Se va asigura prin contractul investitorului cu firme specializate in ridicarea deșeurilor prin preluare periodică evitându-se stocarea;

Pentru vizitatori vor fi prevăzute coșuri și containere speciale de colectare a gunoiului.

Platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a depozitelor de deșeuri municipale, care vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curătenie; platformele pot fi cuplate cu instalații pentru bătut covoare;

### **3.4. CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPORTATE 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 edititara, 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.

## **ETAPIZAREA REALIZARII INVESTITIILOR**

În funcție de interesele beneficiarului se pot realiza una sau mai multe construcții, în etape diferite dar vor respecta etapizarea urmatoare:

- Întocmirea și aprobarea puz
- Dezmembrarea terenurilor si cedarea suprafetelor aferente pentru realizarea circulațiilor cu destinația de străzi
- Strazile private vor fi inscrise in cartea funciară cu servitute de trecere cu piciorul si servitute pentru retele edititare subterane sau supraterane
- Autorizatiile de construire pentru străzi vor fi obținute de către investitorii indiferent de regimul juridic al acestora
- Strazile executate de către investitor la nivel de îmbrăcaminte semipermanentă si organizare de sănieri aferente investiției vor fi realizate înainte de începerea lucrărilor de construire a clădirilor din zona
- extinderea rețelelor edititare în baza unor proiecte de specialitate
- Investitorul va asigura zone pentru:
  - Realizarea de platforme cu pubele de gunoi care să permită colectarea selectivă și accesul la acestea
  - Realizarea de accese, de evacuare și intervenție, pentru amplasarea de hidranti, în conformitate cu dispozitiile legale imperitive ale Inspectoratului pentru Situații de Urgență

- Amenajari specifice infrastructurii de iluminat public
- Amenajari aferente strazilor
- amenajarea acceselor

### **3.5. ANALIZA FACTORILOR DE RISC**

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

Functiunile reglementate prin prezenta documentatie nu reprezinta un risc din punct de vedere al incediului iar trama stradala reglementata face posibila interventia facila in cazurile situatiilor de urgența.

## **4. OPORTUNITATEA INVESTITIEI**

Terenul este neconstruit si se afla intr-o zona reglementata pentru constructia de locuinte individuale. Dezvoltarea zonei pana in prezent s-a realizat cu mici dotari turistice si case individuale. Prin propunere se urmareste parcelarea terenului liber de constructii si imbunatatirea tramei stradale pentru intregul cartier. In acest sens se va studia o zona de 169 523 mp.

Tinand cont cadrul natural si de dezvoltarea pana in prezent a zonei, precum si a reglementarilor din documentatiile de urbanism se considera oportuna reglementarea terenului pentru construirea de locuinte individuale si dotari, precum si spatii comerciale, servicii, cazare, dotari.

Terenul care urmeaza sa fie reglementat cuprinde terenuri deja parcelate reglementate prin PUD-uri, incadrate in UTR 2 – L2, terenuri reglementate prin PUZ HCL 570/2007 incadrate in UTR 1 – L1, UTR 3 – L2a si UTR 5 – M2 si terenuri reglementate prin PUD pentru zona structura de primire turistica cu functiuni de alimentatie publica si agrement.

Terenurile incadrate in UTR 1 – L1 fac obiectul parcelarii prin prezentul PUZ. Zona dintre strada propusa A si strada propusa B isi modifica functiunea din zona dotari legate de circulatii auto, in zona de locuire.

Terenurile incadrate in UTR 2 – L2 si UTR 3 – L2a isi pastreaza reglementarile urbanistice propuse prin documentatiile de urbanism anterioare cu mentiunea de reglementare a cailor de circulatie in concordanta cu trama stradala propusa pe intregul teritoriu.

Terenul incadrat in UTR 4 – M1 isi pastreaza functiunea si indicatorii urbanistici POT si CUT aprobatii prin PUD HCL 170/2020 dar se modifica circulatiile din interiorul parcelei, alinierea si zona edificabila astfel incat sa se coreleze cu intreaga zona studiata.

Terenul incadrat in UTR 5 – M2 isi pastreaza destinatia dar vor fi detaliate functiunile premise si interzise si se va reglementa circulatia conform datelor existente pe teren.

Terenul incadrat in UTR 6 – V1 este reglementat ca spatiu verde public si face parte din parcela care a initiat PUZ.

**Memoriu prezentare - Intocmire PUZ- Parcelare  
pentru construire ansamblu locuinte S+P+2E  
Beneficiar: Nistor Rodica**

Zonele de protectie fata de Centura Ocolitoare Brasov si Canalul CCN 904/2 sunt preluate din PUZ HCL 570/2007.

Sef proiect,  
Urb. Barbu Vlad

Intocmit,  
Urb. Lucian Paltanea

