

# MEMORIU GENERAL P.U.Z. INTOCMIRE P.U.Z. -CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE; BRASOV, STR. IOAN POPASU, FN

## 1. INTRODUCERE

### 1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea proiectului: **INTOCMIRE P.U.Z. -CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE; BRASOV, STR. IOAN POPASU, FN**  
Faza: **P.U.Z. - PLAN URBANISTIC ZONAL**  
Proiectant: **S.C. MGM URBAN PROIECT S.R.L. Brasov**  
Beneficiar: **INSIGRA S.R.L.**  
Numar proiect: **16/2022**

## 2. OBIECTUL LUCRARIII

Solicitari ale temei de proiectare:

Prin prezenta documentatie, initiatorii PUZ, doresc construirea unui ansamblu de 2 locuinte colective, in regim de inaltime maxim D+P+6, ansamblu caruia sa se alature functiuni de recreere, parcare subterane, parcare la sol, zone verzi, locuri de joaca, terenuri sportive, statie de autobuz, functiuni care sa valorifice corespunzator potentialul amplasamentului, mai ales ca zona Tractorul se dezvoltă in acest sens.

### Scopul documentatiei de fata este:

- INSERTIA IN TESUT URBAN A UNUI ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE CU DOTARI COMPLEMENTARE, IN REGIM DE INALTIME MAXIM D+P+6, ANSAMBLU CARUIA SA SE ALATURE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE COMERCIALE SI RECREERE, PARGARI SUBTERANE, PARGARI LA SOL, LOCURI DE JOACA, etc
- INSERTIA IN TESUT URBAN A UNEI ZONE DE INVATAMANT
- REGLEMENTAREA CIRCULATIILOR PENTRU REALIZAREA UNEI TRAME STRADALE MODERNE, CU ECHIPAREA UTILITARĂ AFERENTĂ
- REALIZAREA UNUI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM SI A UNEI ZONIFICĂRI, CU REGULI SPECIFICE SUBZONEI DE LOCUINTE COLECTIVE CU DOTARI AFERENTE

**Obiectivul lucrării** îl constituie elaborarea unor reglementări urbanistice integrate care să orienteze dezvoltarea urbană a zonei și pregătirea procesului de investiții. Se propune detalierea reglementărilor strategice de dezvoltare urbană stabilite prin R.L.U. și P.U.G. ale Municipiului Brașov (aprobat prin Hotărâre de Consiliu Local nr. 144 din 2011) .

Lucrarea va stabili obiectivele, prioritățile și reglementările de urbanism, cu precizarea următoarelor elemente :

- Stabilirea imaginii spațial – configurative a zonei, în interiorul ei și în relație cu vecinatatile ;
- Valorificarea potentialului maxim al zonei ;
- Crearea unui reper in ceea ce priveste locuirea colectiva;
- Stabilirea condițiilor tehnice și urbanistice de ocupare a terenului – POT maxim, CUT maxim, Rmh (regim maxim de înălțime) – condiții care să asigure investiții rentabile în zonă, și cu respectarea condițiilor impuse prin PUG Brasov;
- Integrarea în sistemul general de circulație, stabilirea tramei stradale care să asigure funcționalitatea zonei și a terenului care a generat PUZ;
- Evaluarea necesarului de utilități, capacitate și trasee care să satisfacă nevoile de dezvoltare propuse prin reglementările urbanistice și servituțile impuse de aceste trasee.

**Terenul ce a generat PUZ-UL, are o suprafata de 9200.00mp, iar zona studiata, ce se va reglementa in doua faze PUZ, cu o suprafata de studiu de 73037.00mp, este delimitata după cum urmează :**

- La Nord– str. I. C. Bratianu
- La Sud – str. Ioan Popasu
- La Vest –str. Argintului
- La Est – str. 1 Decembrie 1918

#### **Necesitatea realizarii investitiei:**

Orașul Brașov este poziționat strategic în centrul țării la intersecția principalelor artere rutiere Est-Vest și Nord-Sud. Din acest punct de vedere orașul Brașov reprezintă un punct de atracție atât pentru locuitorii lui, cat si pentru cei din tara.

Localizarea proprietății reprezintă un atu important pentru atragerea viitorilor locuitori si/sau investitori, proprietatea beneficiază de o vizibilitate foarte bună fiind amplasată într-o poziție foarte bună din punct de vedere al localizării, cu acces facil catre centrul Brasovului, catre centura ocolitoare si catre iesirea spre Bucuresti.

La fundamentarea oportunității acestei investiții am avut în vedere si faptul ca Brașovul va beneficia în viitorul apropiat de avantajele unui aeroport internațional.

#### **Consecinte economico sociale:**

Prognozele investitorilor se bazează pe faptul că proprietatile sunt gestionate și comercializate profesional, pe parcursul funcționării zonelor functionale propuse.

Principalele avantaje ale acestei investiții pentru comunitatea locală sunt :

- Crearea unui ansamblu, cu toate dotarile necesare, reper din punct de vedere volumetric- arhitectural, dar si functional, Brasovul fiind un oras in continua dezvoltare
- Crearea de locuri de muncă
- Crearea de locuinte cu un maxim de confort
- Taxe și impozite plătite către bugetul local
- Poziționare și accesibilitate foarte bune

- Predarea în domeniul public al municipiului Brasov a sistemului rutier ce se va amenaja pentru dimensionarea corespunzătoare a drumurilor publice, cu echipare edilitara
- Proximitatea cu zone de recreere și cumpărături
- Potențial de a atrage clienți de afaceri, datorită locației de top
- Dezvoltarea zonelor de recreere și comunitare
- Acces ușor la mijloace de transport în comun

#### **Categorii de costuri:**

Costurile prezentei investitii vor fi suportate de catre beneficiari (investitori privati), in ceea ce priveste infrastructura edilitara, rutiera, iluminatul stradal, construirea cladirilor proprietate privată.

### **1.3 SURSE DOCUMENTARE**

-certificatul de urbanism nr. 1849 din 26.07.2021

-regulamentul PUG al Municipiului Brasov, aprobat cu HCL 144/2011

-lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu PUZ-ul de fata (studiul geotehnic, ridicarea topografica)

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

### **2.1. EVOLUTIA ZONEI**

Funcțiunile existente ale zonei, conform PUG municipiul Brașov, aprobat cu HCL nr. 144 / 2011 sunt:

**M2 - subzona mixta aflata in afara limitelor zonei protejate, cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime de pana la P+14-15 niveluri cu accente inalte.**

### **2.2 INCADRAREA IN LOCALITATE**

Perimetrul studiat este marginit de patru strazi publice: str. Ioan Popasu, str. 1 Decembrie 1918, str. I.C. Bratianu si str. Argintului.

La Estul terenului ce a initiat prezentul PUZ, se află o zona cu constructii de locuinte si dotari complementare+zona invatamant, constructiile de locuinte colective fiind autorizate si realizate de acelasi beneficiar ce a initiat documentatia de fata.

### **2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL**

Zona propusa de studiu, prin PUZ, are o forma regulata cu o suprafata totala de 73037.00 mp.

#### **Cadru natural.**

Din punct de vedere al cadrului natural, amplasamentul are vedere atat spre muntii Piatra Craiului cat si spre Tâmpa.

#### **Riscuri naturale.**

Zona nu prezinta riscuri naturale (alunecari de teren, inundatii, cutremure).

Conform studiului geotehnic anexat documentatiei, terenul nu prezinta probleme. S-a forat pana la adancimea de 12.00m, neintalnindu-se ape subterane pana la adancimea finala, putandu-se construi astfel, trei niveluri de subsoluri propuse pentru zona studiata si cladiri cu regim de inaltime inalt.

Monumente ale naturii.

In zona nu sunt monumente ale naturii.

## **2.4 CIRCULATIA**

Terenul studiat este deservit de drumuri publice, pe toate laturile: str. Ioan Popasu, str. 1 Decembrie 1918, str. I.C. Bratianu si str. Argintului.

## **2.5 OCUPAREA TERENURILOR**

Zona propusa pentru studiu, cuprinde drumurile ce marginesc terenul ce a initiat documentatia de fata (cu o suprafata de 73037.00mp).

Ca vecinatati ale zonei studiate, străzile și trotuarele aferente lor fac parte din domeniul public, administrat de Primăria Municipiului Brașov.

### **ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT-ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE**

In vecinatatea terenului exista constructii cu functiunea de locuire si dotari complementare (zona fiind in curs de dezvoltare).

**Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar.**

Vecinatati:

- La Nord– str. I. C. Bratianu
- La Sud – str. Ioan Popasu
- La Vest –str. Argintului
- La Est – str. 1 Decembrie 1918

### **DISFUNCTIONALITATI:**

- terenul care a generat PUZ-ul este partial liber de constructii, fiind ocupat de vegetatie spontana
- lipsa functiunilor de utilitate publica
- lipsa zonelor verzi amenajate
- lipsa tramei stradale secundare

### **PUNCTE TARI:**

- trama stradala cuprinde artere de circulatie ce fac parte din trama majora a orasului (str. Ioan Popasu, str. 1 Decembrie 1918, str. I.C. Bratianu si str. Argintului)
- vecinatatea cu zone de locuinte medii si inalte, cu zone comerciale si servicii

## **Reglementari existente conform documentatiilor de urbanism deja elaborate:** **INDICATORI CONFORM PUG BRASOV-HCL 144/2011**

**M2 - SUBZONA MIXTA AFLATA IN AFARA LIMITELOR ZONEI PROTEJATE, CU CLADIRI AVAND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SAU DISCONTINUU SI INALTIMI MAXIME DE PANA LA P+14-15 NIVELURI CU ACCENTE INALTE.**

### **Subzona M2 - subzona mixta situata in afara zonei protejate**

- Regim de inaltime maxim: P+8-10, P+14-15 si accente inalte
- POT pentru P+8-10 = 35% pentru proiectia la sol a constructiei inalte, cu posibilitatea extinderii parterului, etajului 1 si mezaninului, pana la POTmaxim=60%
- POT pentru P+14-15 = 20% pentru proiectia la sol a constructiei inalte, cu posibilitatea extinderii parterului, etajului 1 si mezaninului, pana la POTmaxim=60%
- CUT pentru P+8-10 =4.2
- CUT pentru P+14-15 si accente inalte=4.4
- zone verzi minime – cu respectarea Anexei 6 din HG 525/96

## **2.6 ECHIPAREA EDILITARA**

In zona studiata exista retele de apa, canalizare, canalizare pluviala, retele electrice si retele de gaze naturale.

Asigurarea cu apa potabila, canalizare menajera si canalizare pluviala si retelele electrice, se va face prin extinderea retelelor din zona, pe cheltuila initiatorului PUZ.

## **2.7 PROBLEME DE MEDIU**

Zona de studiu este neconstituită, terenul care a generat prezentul P.U.Z. fiind teren liber de construcții, destructurat.

- Terenul liber de construcții, este neîntreținut și este prezentă doar vegetația spontană;
- Nu sunt probleme de mediu, funcțiunile speciale existente, ce isi desfasoara activitatea, ne reprezentand surse de poluare

## **2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI**

In conformitate cu Ordinul nr 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea PUZ si Regulamentul local de implicare a publicului in elaborarea documentatiei PUZ, aprobat cu HCL nr 321/2011, investitia va fi facuta publica prin afisarea panoului de consultare a publicului la Avizierul Primariei Brasov si pe amplasament.

Pentru propunerile urbanistice din prezenta documentatie, proprietarii din zona studiata au fost instiintati, luand la cunostinta dezvoltarea viitoare, neavand obiectiuni.

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

### **3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE**

Abordarea studiului acestei zone a fost precedată de studierea și actualizarea elementelor construite în ultimii ani în zona Tractorul. Intențiile de extindere a zonelor de locuire și funcțiunilor complementare, au generat și pun în continuare problema asigurării unor accese carosabile și pietonale corespunzătoare. Unul din scopurile propuse ale documentației de față este și asigurarea dotarilor la nivel de ansamblu rezidențial, prin crearea de funcțiuni cu alta destinație decât cea de locuire, asigurarea suprafețelor de teren necesare realizării de accese, astfel încât acestea să permită un flux fluent al circulației carosabile și pietonale și asigurarea de zone verzi și locuri de joacă.

Realizarea unei zone mixte și a unor construcții cu funcțiunea de locuințe colective și dotări complementare, cu toate facilitățile în proximitate (comert, forma de învățământ, servicii, zone verzi private, etc) printr-un proiect de urbanizare controlat și integrat în coeficienții urbanistici ai zonei și nu în ultimul rând, realizarea unor construcții cu valoare ambientală pentru inserția într-o fostă zonă considerată deosebi industrial, zona Tractorul.

### **3.2 PREVEDERI ALE P.U.G.**

#### **INDICATORI EXISTENȚI CONFORM PUG BRASOV-HCL 144/2011**

**M2 - SUBZONA MIXTA AFLATA IN AFARA LIMITELOR ZONEI PROTEJATE, CU CLADIRI AVAND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SAU DISCONTINUU SI INALTIMI MAXIME DE PANA LA P+14-15 NIVELURI CU ACCENTE INALTE.**

#### **Subzona M2 - subzona mixta situata in afara zonei protejate**

- Regim de înălțime maxim: P+8-10, P+14-15 și accente înalte
- POT pentru P+8-10 = 35% pentru proiecția la sol a construcției înalte, cu posibilitatea extinderii parterului, etajului 1 și mezaninului, până la POTmaxim=60%
- POT pentru P+14-15 = 20% pentru proiecția la sol a construcției înalte, cu posibilitatea extinderii parterului, etajului 1 și mezaninului, până la POTmaxim=60%
- CUT pentru P+8-10 =4.2
- CUT pentru P+14-15 și accente înalte=4.4
- zone verzi minime – cu respectarea Anexei 6 din HG 525/96

### **3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

Se propune generarea unei zone de locuințe colective cu dotări complementare, parcuri subterane și supraterane, zone de recreere, locuri de joacă, zona de învățământ, cu obligativitatea rezervării unei suprafețe suficiente de spații plantate (minim 20% zone verzi).

De asemenea, la fiecare 4 locuri de parcare, se va planta câte un copac.

Se propune și amenajarea zonei cu arbori, pe terenul rămas liber, minim câte unul la fiecare 100.00mp.

### **3.4 MODERNIZAREA CIRCULATIEI**

#### **a. Circulație carosabilă**

Documentația PUZ de față, propune următoarele:

- realizarea de strazi de categoria a-III-a dimensionate corespunzător și a acceselor către parcuri, în incinta proprietăților studiate, ce au posibilitatea racordării la axele de circulație principale
- realizarea de rampe de acces către clădirile ce vor avea subsoluri

## SOLUȚII PROIECTATE

La amenajarea rețelei majore de circulație rutieră în zona PUZ-ului – rețea destinată inclusiv circulației publice – s-a ținut seama de prezenta și viitoarea mobilare arhitectonică a terenurilor ce au inițiat prezentul PUZ, și în mod special de relația între zona studiată cu arterele de circulație existente pe perimetrul studiat din vecinătatea zonei și nu numai.

Realizarea modernizării drumurilor publice și a amenajării acceselor interioare, ține cont de Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525 din 1996 cu modificările și actualizările ulterioare și de PUG-ul municipiului Brasov.

Parcățile ce se vor realiza în interiorul zonei rezidențiale, vor respecta prevederile Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane - Indicativ P. 132-93, din 06.04.1993.

Se vor crea accese carosabile, către obiectivele propuse pe terenurile studiate, din străzile Vasile Goldis și cele două drumuri De933/2 și De 938, prin strapungeri cu cai de acces carosabile ce vor deservi zonele de parcare private și din care se va face accesul către subsolurile amenajate cu locuri de parcare.

Valoare estimată a investiției, pentru construcțiile propuse pe terenul care a inițiat PUZ este de aproximativ 4.620.000 euro.

## INTERSECȚII PROIECTATE

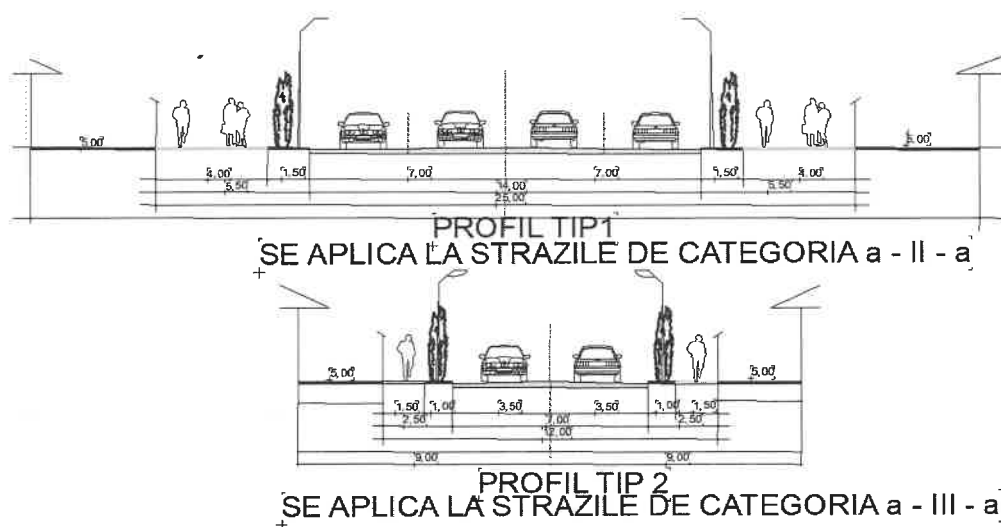
Intersecțiile între străzile publice cu caile de acces interioare de utilitate publică se realizează cu intersecții la nivel.

## PROFILE TRANSVERSALE TIP

Caile de acces proiectate în incinta nu vor fi deschise circulației publice și se amenajează cu profilul transversal tip conform standardelor și normativelor în vigoare.

## PROFILELE TIP PROIECTATE SUNT URMĂTOARELE:

### PROFILE TRANSVERSALE ALE DRUMURILOR PUBLICE



## **PROFILE TRANSVERSALE ALE DRUMURILOR DE INCINTA**

Drumurile de incinta vor avea latimea carosabilului de minim 6.00m si vor fi marginite de locuri de parcare si trotuare.

Toate străzile se vor amenaja la nivel de îmbrăcăminte asfaltică.

Sistemul rutier proiectat va fi dimensionat corespunzător unui trafic de perspectiva de 10 ani față de anul de referință.

Toate străzile se vor marca și semnaliza conform unui proiect de semnalizare rutieră aprobat în comisia de circulație din cadrul Primăriei Municipiului Brașov.

În carosabil și în spațiile verzi adiacente străzilor proiectate se pot poza rețele de utilități doar cu acordul proiectantului infrastructurii rutiere.

Sistemul rutier nou creat se va preda în domeniul public.

Execuția lucrărilor de infrastructura rutiera din prezenta documentație se poate face etapizat, în funcție de ritmul de execuție a obiectivelor din zona.

Anterior dării în folosință a unei etape de imobile nou construite, sistemul rutier necesar accesului la imobile va fi adus la strat de uzură și echipare edilitară.

Actuala rețea de drumuri din interiorul zonei poate servi – cu amenajări minime - ca drumuri de organizare de șantier.

## **PARCAJE**

Toate parcajele aferente oricarei funcțiuni se vor asigura în afara spațiului aferent domeniului public, în conformitate cu normele de parcare valabile în momentul solicitării autorizației de construire.

Se estimează realizarea a 108 apartamente.

Pentru toate funcțiunile vor fi asigurate la subsolurile/demisolurile blocurilor de locuințe și în parcuri amenajate suprateran.

La amenajarea locurilor de parcare se va avea în vedere realizarea de locuri de parcare pentru persoanele cu dizabilități, locuri de parcare pentru mașini electrice și locuri de parcare pentru vizitatori.

Accesul către parcarile subterane se va face din incinta proprietății.

De asemenea, în zona locurilor de parcare supraterane, la fiecare 4 locuri de parcare, se va planta câte un arbore.

## **c. CIRCULAȚII PIETONALE**

Pe terenurile studiate se vor amenaja alei pietonale ce vor face legătura cu domeniul public. Trotuarele vor avea lățimea de minim 1.50m, astfel încât să permită accesul persoanelor cu handicap.



### 3.5 ZONIFICARE FUNCTIONALA – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

#### **Propunerea de amenajare a zonei studiate**

##### **Conformarea generală a construcțiilor. Programe, funcționalitate, volumetrii.**

O parte a terenului va fi amenajată cu locuințe colective cu regim maxim de înălțime D+P+6 (etajele 4, 5 și 6 fiind retrase față de nivelurile inferioare), cu Hmax cornisa=23.15m, amplasarea lor pe teren respectând distanțele față de limitele laterale și posterioare ale terenului, conform regulamentului subzonei M2a din PUG Brasov.

Pentru realizarea de obiective de utilitate publică, pe terenurile ce au inițiat PUZ-ul, se propun modernizări de drumuri publice, constând în dimensionarea corespunzătoare a acestora, fiind necesare cedări de teren în vederea realizării lor. De asemenea, se va ceda teren pentru realizarea unui teren de sport pentru funcționarea de învățământ și teren pentru stație de autobuz.

O altă parte a terenului, conform planșelor de reglementări urbanistice, se va reglementa în FAZA 2 PUZ.

La amplasarea clădirilor se va ține cont de ORDINUL NR.119 DIN 04.02.2014 al MINISTERULUI SANATĂȚII pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației. Astfel, amplasamentele vor respecta normele igienico-sanitare privitoare la: separarea funcțiilor, evitarea incompatibilității funcționale în zonele destinate locuirii și a funcțiilor complementare ale acestora, dotările tehnico-edilitare, asigurarea spațiilor pentru gararea și parcarea autovehiculelor (locurile de parcare se vor amenaja la o distanță de minim 5.00m față de clădirile de locuințe ce au ferestre a încăperilor principale), amenajarea platformelor destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, asigurarea însoțirii corespunzătoare atât pentru locuințele proiectate cât și pentru cele învecinate existente, respectarea parametrilor sanitari (suprafețe minime ale încăperilor de locuit, înalțimi, asigurarea iluminatului și a ventilației naturale).

Din propunerea de amenajare, rezultă un ansamblu rezidențial aerisit, cu distanțe între clădiri ce depășesc înălțimea clădirii celei mai înalte, respectându-se astfel Ordinul Ministerului Sănătății 119/2014 în ceea ce privește însoțirea, dar și în privința amplasării locurilor de parcare, ele fiind dispuse la o distanță de minim 5.00m față de ferestrele ale încăperilor principale.

Se vor amenaja zone pentru colectarea deșeurilor menajere, în sistem îngropat.

## POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

### INDICATORII DE OCUPARE AI TERENULUI MAXIMI ADMISI, DEZVOLTATI IN STUDIUL DE FATA, SUNT:

#### UTR M2a

**SUBZONA MIXTA SITUATA IN AFARA LIMITELOR ZONEI PROTEJATE, CU CLADIRI AVAND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SAU DISCONTINUU SI INALTIMI MAXIME DE PANA LA S+D+P+6E - reglementate prin prezentul PUZ**

**Pentru constructii cu maxim S+D+P+6 (locuinte, birouri, sedii de firme, parcarii supraetajate, etc)**

POT=25%, cu posibilitatea extinderii parterului și etajului 1, pana la POTmaxim=60%

CUT-2

-H max =S+D+P+6=23.15m la cornisa sau 15.00m la cornisa pentru constructii de tip hala

-Zone verzi min.-cu respectarea Anexei 6 din HG 525/96

#### UTR Zi2 - ZONA INVATAMANT

POTmax=25%

CUTmax=0.75

Regim de inaltime maxim S+P+2

Pentru proiectarea și amplasarea cladirii cu destinație Școala Primară Generală, s-a ținut cont de normativul privind realizarea și exploatarea construcțiilor pentru școli și licee NP 010-2022, anexa la OMDLPA nr. 1203/2022.

Se propune o clădire, desfășurată pe 3 niveluri P+ 2E, pentru a deservi în mai multe schimburi 24 de clase cu un număr minim de 20 de elevi, având gabarit de 25x 70 m, rezultând o suprafață construită de 1750 mp, respectiv o suprafață construită desfășurată de 5250 mp. Este esigurat astfel cerința minimă de a asigura în interiorul salilor de clasă a suprafeței minime de 2 mp pentru fiecare elev în parte. Rezultă astfel că suprafața minimă utilă a salilor de clasă este de 960 mp ( 20 elevi x 2mp x 24) din totalul de 5250 mp

**UTRM2'- SE VOR RESPECTA REGLEMENTARILE PUG BRASOV.**

### **RETRAGEREA CONSTRUCTIILOR FATA DE ALINIAMENT SI FATA DE LIMITELE DE PROPRIETATE**

#### UTR M2A

**SUBZONA MIXTA AFLATA IN AFARA LIMITELOR ZONEI PROTEJATE, CU CLADIRI AVAND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SAU DISCONTINUU SI INALTIMI MAXIME DE PANA LA S+D+P+6 NIVELURI**

#### **Regim de aliniere**

-minim 6.00m, de la aliniament

#### **Retrageri fata de limitele de proprietate laterale**

Pentru constructii de locuinte colective și dotări complementare cu regim de înălțime S+D+P+6E,

cuplate la un calcan sau dispuse in regim izolat retragerea de la limita/limitele laterale de proprietate va fi de minimum 6 metri.

#### **Retrageri fata de limita posterioara**

Cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumătate din inaltimea cladirii masurata la cornisa, dar nu mai puțin de:

- 6,00 m. pentru locuinte colective si dotari complementare cu regim de inaltime S+D+P+6E;

**Amplasarea cladirilor, unele fata de celelalte, pe aceeasi parcela, pentru toate unitatile teritoriale de referinta reglementate**, se va face cu respectarea distantei de minim jumătate din inaltimea cladirii mai inalte, caz in care se vor realiza studii de insorire doar pentru cladirile de locuinte, si se vor respecta toate celelalte conditionari privind distantele intre functiuni, conform ORDINULUI NR.119 DIN 04.02.2014 al MINISTERULUI SANATATII pentru aprobarea Normelor de igiena și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

#### **Zi2**

##### **Fata de limitele laterale**

-pentru constructii cu regim de inaltime maxim P+2 retragerea va fi de minim 3.00m

-se pot amplasa anexe, pergole, pe limita de proprietate

##### **Fata de limita posterioara**

-cladirile se vor retrage la o distanta de jumătate din inaltimea masurata la cornisa, dar nu mai puțin de 5.00m

**UTRM2'- SE VOR RESPECTA REGLEMENTARILE PUG BRASOV.**

### **REGIMUL DE INALTIME MAXIM ADMIS AL CLADIRILOR**

**M2a-SUBZONA MIXTA AFLATA IN AFARA LIMITELOR ZONEI PROTEJATE, CU CLADIRI AVAND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SAU DISCONTINUU**

Regim de inaltime maxim S+D+P+6 (H MAX =23.15m)

#### **Zi 2**

- S+P+2

**UTRM2'- SE VOR RESPECTA REGLEMENTARILE PUG BRASOV.**

### **RESTRICTII AERONAUTICE**

Se vor respecta conditiile impuse in avizul AACR.

### **3.6 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE**

Viitoarele obiective vor fi asigurate cu apa potabila, canalizare menajera, retele electrice si de gaze naturale.

Extinderile si bransamentele se vor face pe cheltuiala initiatorului PUZ.

#### **DOTARI HIDROEDILITARE**

**Alimentarea cu apa potabila** a viitoarelor constructii se poate realiza din conducta de apa HDPE De160mm existenta pe strada Ioan Popasu, conform avizului Companiei Apa, cu nr. 255/10.02.2022.

**Evacuarea apelor uzate menajere si pluviale** se poate face in colectorul de canalizare „I“ sau in colectorul PC De500mm de pe str. Ioan Popasu, conform avizului Companiei Apa, cu nr. 255/10.02.2022.

Apele meteorice de pe acoperisurile cladirilor, vor fi preluate prin jgheaburi si burlane si se vor scurge liber pe teren.

### 3.7 PROTECTIA MEDIULUI

Vor fi prevăzute spații verzi amenajate, de aliniament, scuaruri și zone verzi de protecție, locuri de joaca, astfel încât, propunerile de dezvoltare a zonei susținute de prezentul P.U.Z., nu vor avea consecințe negative asupra mediului. Se propune si amenajarea zonei cu arbori— minim 1 arbore la 100mp de teren neconstruit, respectiv un arbore la 4 locuri de parcare.

Principalele obiective ale Planului Urbanistic Zonal din perspectiva protecției mediului sunt:

- realizarea unei îmbinări armonioase și durabile a tuturor funcțiilor necesare unui ansamblu residential modern, cu zone de locuințe, comerciale, facilități sociale, zone verzi
- construirea ansamblului se va realiza prin utilizarea celor mai bune tehnici de construire disponibile pentru protejarea sănătății populației și a calității mediului;
- stimularea activităților în aer liber prin realizarea de locuri de joacă pentru copii;
- Asigurarea necesarului de suprafețe de spații verzi, plantații peisagistice și de agrement – PUZ prevede asigurarea necesarului de spații verzi, în toate ipostazele acestuia: scuaruri verzi, spații de joacă, plantații de aliniament ;
- Mărirea gradului de confort prin asigurarea unui management adecvat al deșeurilor;
- Se vor folosi materiale de constructii astfel incat sa nu genereze insule de caldura.

*Masurile, descrise mai sus, fac parte din strategia privind adaptarea la schimbarile climatice ale Municipiului Brasov (Septembrie 2016).*

#### **Zone verzi:**

In zona de locuinte M2, unde se estimează realizarea unui numar de 108 unitati locative, care vor atrage, in medie, 300 de locuitori, minimul necesar de zone verzi, este de 2.00mp/ cap de locuitor, suprafata necesara fiind de 600.00mp. Prin propunerea facuta, suprafata rezultata de zone verzi amenajate este de 6187.00 mp (30.80%)-ce nu cuprinde in calul locurile de joaca pentru copii si zonele verzi de peste subsoluri, respectandu-se astfel suprafata minima, impusă de PUG Brasov si HG 525/2016.

#### 1. Protectia calitatii apelor

Evacuarea apelor uzate menajere si pluviale aferente zonei studiate se poate face in reseaua de canalizare existenta in zona. Evacuarea apelor pluviale se va realiza in sistem controlat. Apele pluviale de pe drumurile carosabile vor fi trecute prin separatoare de nisip si hidrocarburi inainte de a fi evacuate in reseaua de canalizare pluviala.

#### 2. Protectia calitatii aerului

Emanatiile de gaze degajate in atmosfera de centrale termice ale constructiilor noi vor fi minime, echipamentele utilizate vor respecta standardele de mediu. Ratele emisiilor de poluanti rezultati din gazele de esapament de la automobile se vor incadra in limitele maxime admisibile. Concentratiile maxime de poluanti in aer, inregistrate la nivelul solului se vor incadra in prevederile STAS 12574/87.

#### 3. Protectia impotriva zgomotului si a vibratiilor

Obiectivele nou-propuse nu vor fi surse de zgomot si vibratii.

#### 4. Protectia solului si a subsolului

Toate instalatiile vor fi etanse, nu se vor permite scurgeri sau infiltratii in sol. Pentru colectarea deseurilor menajere se vor utiliza pubele si containere etanse.

5. Protectia ecosistemelor terestre si acvatice  
Prin natura functiunii propuse, nu sunt afectate ecosistemele terestre si acvatice.
6. Deseuri menajere

In incinta proprietatilor este propusa amplasarea unor zone pentru preluarea de deseuri menajere,. Acestea vor fi amplasate in sistem ingropat , cu cate trei guri de colectare selectiva.

Gestionarea deseurilor trebuie sa se faca in conditiile respectarii prevederilor OUG 78/2000 privind regimul deseurilor, aprobata cu modificari si completari prin Legea 426/2001, modificata si completata cu OUG 61/2006 si aprobata cu Legea 27/2007 privind regimul deseurilor , respectiv colectarea deseurilor reciclabile, evitarea formarii de stocuri, predarea lor la agenti economici autorizati pentru valorificare si interzicerea arderii deseurilor de orice fel, in locuri neautorizate.

Se vor respecta prevederile HG 856/2002 privind evidenta gestiunii deseurilor si pentru aprobarea listei cuprinzand deseurile, inclusiv deseurile periculoase. Se interzice depozitarea de produse sau deseuri in afara spatiilor proprii, amenajate corespunzator.

Fiecare proprietar/ asociatie de proprietari, va incheia un contract cu o firma specializata pentru colectarea deseurilor menajere in pubele sau containere, sistem ingropat sau suprateran.

### 3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Prin propunerea facuta, se vor ceda domeniului public, partile carosabile ale drumurilor principale, conform plansei « regim juridic – U04 ».

Circulatiile principale si drumurile interioare propuse, vor ramane in proprietatea privata a viitorilor locuitori, revenind fiecaruia cota parte.

BILANT TERITORIAL ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROBUS		PROBUS
	SUPRAFETE ZONE FUNCTIONALE		SUPRAFETE ZONE FUNCTIONALE		SUPRAFETE ZONE VERZI
	SUPRAFATA TOTALA mp,	% DIN TOTAL	SUPRAFATA TOTALA mp,	% DIN TOTAL	
Zi1-subzona invatamant	1072.00	1.47	1072.00	1.47	anexa 6 HG525/96
Zi2-subzona invatamant	0.00	0.00	11130.00	15.24	anexa 6 HG525/96
M2-cu AC obtinute	25746.43	35.25	25746.43	35.25	anexa 6 HG525/96
M2-se va reglementa in FAZA 2 a PUZ	0.00	0.00	16440.00	22.50	anexa 6 HG525/96
M2a-reglementat in prezenta documetatie	9200	12.6	5759	7.89	min. 20%
M2-conform PUG	24660.00	33.76	0.00	0.00	anexa 6 HG525/96
ZONA CIRCULATII PUBLICE	12358.57	16.92	12889.57	17.65	:
<b>TOTAL TEREN</b>	<b>73037.00</b>	<b>100.00</b>	<b>73037.00</b>	<b>100.00</b>	

#### CENTRALIZATOR DATE PE TERENUL INITIATORILOR P.U.Z.:

- suprafata teren initiator PUZ=9200.00mp
- suprafata teren ce se va ceda domeniului public=3819.00mp
- suprafata teren ramasa=5759
- suprafata construita/ bloc = 722.42mp
- suprafata construita totala=1444.84mp (25.00%)
- suprafata desfasurata totala=11000.00mp

- pot max admis=35%
- CUT max admis=2
- POT rezultat=25.00% (raportat la suprafata de 5759mp)
- CUT rezultat=1.91 (raportat la suprafata de 5759mp)
- 110 apartamente
- parcarile sunt amenajate in demisol si la nivelul solului
- rezulta un total de 129 de locuri de parcare
- necesar locuri de parcare pentru apartamente - 110
- arbori-minim necesar 22 (1 arbore la patru locuri de parcare)
- zone verzi de incinta: 1143.00mp (21.20%)
- circulatii carosabile de incinta: 1509.00 (28.00%)
- circulatii pietonale de incinta: 288.00mp (5.40%)
- parcari: 996.00mp (18.50%)

#### **4.CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE**

Prezentul P.U.Z. prin interventiile urbanistice propuse, s-a intocmit in conformitate cu P.U.G.-ul Municipiului Brasov si cu legislatia in vigoare:

- Legea 350/ 2001, republicata, Ordinul MLPAT nr. 21/ N/ 200, HG 525/ 96, republicata in 2019
- GM-010 / 2000, ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al P.U.Z.
- GM-007 / 2000, ghid privind elaborarea si aprobarea R.L.U.
- Codul civil
- Legea 50/91 republicata in 2020
- Legea 10/ 95 republicata in 2020
- Legea locuintei 114/96 republicata in 2021
- Legislatia in vigoare specifica fiecarei institutii implicate in aprobarea PUZ
- Ordinul 233/2016 pentru aplicarea normelor metodologice a legii 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism.



Intocmit,  
Urb. Miçioiu Gabriela

# **PLANUL DE ACTIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTITIILOR PROPUSE PRIN P.U.Z.**

## **INTOCMIRE P.U.Z. -CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE; BRASOV, STR. IOAN POPASU, FN**

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

Denumirea proiectului: **INTOCMIRE P.U.Z. -CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE; BRASOV, STR.  
IOAN POPASU, FN**  
Faza: **P.U.Z. - PLAN URBANISTIC ZONAL**  
Proiectant: **S.C. MGM URBAN PROIECT S.R.L. Brasov**  
Beneficiar: **INSIGRA S.R.L.**  
Numar proiect: **16/2022**

Dupa aprobarea fazei PUZ, investitorul va demara procedurile de realizare a investitiei. Intr-o prima etapa vor fi elaborate proiectele de autorizare a constructiilor, executie, respectiv proiectul tehnic, faza DTAC si detaliile de executie. Acestea vor fi elaborate in conformitate cu normele tehnice si cu respectarea fazei PUZ aprobate.

Lucrarile de constructii si instalatii, vor fi executate in baza autorizatiei de construire, de catre un antreprenor. La finalizarea lucrarilor, acestea vor fi receptionate, in conformitate cu reglementarile tehnice. In cadrul etapei de executie a lucrarilor, sub supravegherea dirigintelui de santier, se vor intocmi actele privind calitatea lucrarilor de constructii.

Circulatiile carosabile principale si secundare, vor fi realizate de initiatorii PUZ si cedate domeniului public, dupa edificarea constructiilor.

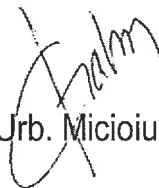
Pentru punerea in functiune, vor fi obtinute de catre investitor toate autorizatiile necesare.

Actiunile de publicitate se vor derula in special prin internet. Toate costurile legate de realizarea investitiei vor fi suportate de investitor.

Pentru a nu afecta calitatea vietii a locuitorilor ansamblurilor rezidentiale existente si a viitorilor primi-locuitori din ansamblul proiectat, se vor lua masuri eficiente de control a

prafului si emisiilor aplicate pentru fiecare activitate generatoare de praf desfășurată pe șantier. Astfel, anterior dării in folosinta a unei etape de imobile nou construite, sistemul rutier necesar accesului la imobile va fi adus la strat de uzura si echipare edilitara.



 Intocmit,  
Urb. Micioiu Gabriela



## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.**

### **INTOCMIRE P.U.Z., FAZA 2 Zona Industriala Tractorul (FAZA 1 aprobata cu HCL 453/2017) Municipiul BRASOV –C.U. 182 din 16.01.2020**

Regulamentul General de Urbanism (R.L.U.) aferent P.U.Z. reprezinta o piesa de baza in aplicarea P.U.Z intarind si detaliind reglementarile P.U.Z.

Prescriptiile cuprinse in R.L.U. sunt obligatorii pe intreg teritoriul ce face obiectul P.U.Z.

La baza elaborarii R.L.U. stau :

- Legea 350/ 2001, republicata, Ordinul MLPAT nr. 21/ N/ 200, HG 525/ 96, republicata in 2019
- GM-010 / 2000, ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al P.U.Z.
- GM-007 / 2000, ghid privind elaborarea si aprobarea R.L.U.
- Codul civil
- Legea 50/91 republicata in 2020
- Legea 10/ 95 republicata in 2020
- Legea locuintei 114/96 republicata in 2021
- Legislatia in vigoare specifica fiecarei institutii implicate in aprobarea PUZ
- Ordinul 233/2016 pentru aplicarea normelor metodologice a legii 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism

Odata aprobat, impreuna cu P.U.Z. din care face parte, R.L.U. constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

### **DISPOZITII GENERALE**

#### **1.ROLUL R.L.U.**

Regulamentul local de urbanism reprezinta sistemul unitar de norme tehnice si juridice care sta la baza reglementarii urbanistice.

El explica si detaliaza sub forma unor prescriptii si recomandari Planul Urbanistic Zonal in vederea urmaririi si aplicarii acestuia.

El cuprinde reguli specifice de urbanism instituite in teritoriul considerat.

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal insoteste, explicitează si reglementează modul de aplicare a prevederilor PUZ referitoare la amplasarea si amenajarea constructiilor din zona studiata/reglementata, in concordantă cu Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR 525/1996, republicat in 2002.

Regulamentele locale de urbanism constituie acte locale de autoritate a administratiei publice locale si cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării constructiilor in zona de reglementare a PUZ, indiferent de proprietarul terenului sau de beneficiarul constructiei. Fac exceptie de la prevederile de mai sus constructiile cu caracter militar si special, care se autorizează si execută in conditiile prevăzute de lege.

Prezentul regulament de urbanism, prezinta in detaliu reglementari si propuneri planimetrice pentru proiectarea viitoarelor investitii, nefiind necesare planuri urbanistice de detaliu.

Documentatia de fata este intocmita pentru –  
**INTOCMIRE P.U.Z., FAZA 2 Zona Industriala Tractorul (FAZA 1 aprobata cu HCL 453/2017)**

## **2.BAZA LEGALA A ELABORARII**

Elaborarea acestei documentatii s-a facut in baza certificatului de urbanism nr. **182/16.01.2020**, eliberat de Primaria Municipiului Brasov.

Reglementarea tehnica este elaborata in conformitate cu prevederile legale ale actelor normative, specifice domeniului sau complementare acestuia.

## **3.DOMENIUI DE APLICARE**

Regulamentul local de urbanism se aplica in impartirea zonei studiate in zone functionale, proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor amplasate pe orice categorie de terenuri.

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. cuprinde norme (permisiuni si restrictii) pentru autorizarea executării constructiilor pe orice categorie de terenuri, in cadrul zonei studiate.

In cadrul P.U.Z.-ului s-au detaliat zonele functionale mixte, M2, M3a si zona G1 de gospodarie comunală-conform PUG Brasov, cu M2, M3 si G1 redenumite, prin prezenta documentatie, caracterizate prin omogenitate functională si morfologică, reprezentand suportul grafic pentru exprimarea prescriptiilor Regulamentului Local de Urbanism.

## **PREVEDERI PENTRU ZONE FUNCTIONALE SI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ**

### **Tipuri admise de ocupare și utilizare a terenurilor**

## **ZONE FUNCTIONALE PROPUSE, INDICATORI URBANISTICI**

### **UTR M3a-zm - ZONA MIXTA**

#### **SECTIUNEA I – UTILIZARE FUNCTIONALA**

##### **ART.1 UTILIZĂRI ADMISE**

- functiuni sportive, entertainment si agrement in hala existenta
- birouri, sedii de firme
- locuire
- dotari pentru turism: hoteluri, apartamente in regim hotelier, agentii de turism, etc
- functiuni de tip comert
- dotari pentru entertainment, agrement, sport, recreere, in spatii acoperite si descoperite, in constructii noi sau existente

- cladiri pentru parcaje publice sau private, colective sub- si supraterane etajate, garaje subterane
- servicii: financiar bancare, juridice, asistenta medicala, sociale
- restaurante, baruri, cafenele, cofetarii
- spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite
- spatii plantate, scuaruri, gradini de cartier, parcuri, locuri de joaca pentru copii
- gospodărie publică (furnizare de energie și alte instalații edilitare de interes local, spatii rezervate deseurilor menajere), spatii tehnice rezervate pentru furnizarea de energie si alte instalatii edilitare de interes local, spatii rezervate deseurilor menajere, spatii tehnice rezervate pentru: furnizare de energie, statie de apa+zona de protective, etc)
- dotări sociale și culturale, publice și private
- etaje tehnice, situate la nivelul superior al cladirilor

#### **ART.2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:**

- minimarket-uri/ supermarket-uri in constructii specializate, cu aria construita de maxim 1000.00mp pentru minimarket si maxim 3000.00mp pentru supermarket.
- campus-locuinte studentesti, cu respectare HG 525/96 si a normativelor de proiectare specifice (POT, CUT, alinieri, retrageri, inaltimi)
- dotari pentru invatamant (gradinite, crese, centre educationale pentru copiii angajatilor complexului multifunctional, sisteme after-school, etc, cu respectarea HG525/96 si a normativelor de proiectare specifice (POT, CUT, alinieri, retrageri, inaltimi)
- dotari pentru sanatate cu respectarea HG525/96
- comerț cu amănuntul, doar la parterul clădirilor aflate de-a lungul acceselor publice (străzi cu trafic auto sau pietonal)
- servicii și ateliere mici, doar la parterul clădirilor
- depozitare in constructii de dimensiuni avand suprafata construita de maxim 1000.00mp
- spalatorii auto doar la parterul constructiilor parcajelor supraetajate, cu respectarea art. 5 din ord. min. sanatatii 119/2014/ legislatie privind ordinea si sanatatea publica.
- se pot mentine unitatile de mica productie existente, cu conditia sa nu fie poluante, sa nu prezinte risc tehnologic si/sau sa fie incomode prin traficul generat si sa fie compatibile ca functionare si aspect cu zona mixta si cu conditia obtinerii avizului Agentiei pentru protectia Mediului
- pavilioane, foisoare sau chioscuri, cu conditia sa nu se diminueze procentul minim de zone verzi pentru zona functionala (amplasate pe zonele verzi, suprafata sa nu depaseasca 20-30mp, cu activitati comerciale sezoniere, activitati artistice, etc)

#### **ART.3 UTILIZARI INTERZISE**

- activități productive poluante de orice fel, cu risc tehnologic sau incomode prin aportul de trafic creat.
- statii de alimentare cu carburanti
- clădiri exclusiv pentru depozitare, depozite engros in cladiri mai mari de 600.00mp
- statii de intretinere auto
- curățătorii chimice
- platforme de precolectare a deseurilor urbane, depozități de materiale refolosibile
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente
- orice amenajări care pot determina scurgerea apelor pe domeniul public sau parcelele adiacente

## SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

### ART.4 CARACTERISTICI ALE PARCELEI (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- la amplasarea clădirilor se va ține cont de ORDINUL NR.119 DIN 04.02.2014 al MINISTERULUI SANATĂȚII pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației. Astfel, amplasamentele vor respecta normele igienico-sanitare privitoare la: separarea funcțiilor, evitarea incompatibilității funcționale în zonele destinate locuirii și a funcțiilor complementare ale acestora, dotările tehnico-edilitare, asigurarea spațiilor pentru gararea și parcarea autovehiculelor (locurile de parcare se vor amenaja la o distanță de minim 5.00m față de clădirile de locuințe ce au ferestre a încăperilor principale), amenajarea platformelor destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, asigurarea însoțirii corespunzătoare atât pentru locuințele proiectate cât și pentru cele învecinate existente, respectarea parametrilor sanitari (suprafețe minime ale încăperilor de locuit, înălțimi, asigurarea iluminatului și a ventilației naturale).

Suprafața minimă parcele:

1. Pentru construcții cu  $H_{max} = P+6$  și/ sau  $H=15.00m$  la cornișă în cazul construcțiilor de tip hală, suprafața minimă a parcelei va fi de: 500.00mp, cu front stradal de minim 20.00m, dacă regimul de construire este izolat; suprafața minimă a parcelei va fi de 400.00mp, cu front stradal de minim 15.00m, în cazul construirii în regim cuplat.
2. Pentru construcții cu  $H_{max}=2S+D+P+8+R$ , suprafața minimă a parcelei va fi de: 700.00mp, cu front stradal de minim 18.00m, în cazul construcțiilor cuplate; 1000.00mp, cu front stradal de minim 30.00m, în cazul construcțiilor izolate.
3. Pentru construcțiile existente, în cazul extinderilor, se pot menține lotizările existente

### ART.5: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT ȘI FAȚĂ DE AXUL DRUMURILOR DE CATEGORIA A III-A

- minim 8.00m față de aliniamentul de la str. Zaharia Stancu, sau retrase față de acesta
- minim 3.50m față de aliniamentul de la str. Tudor Arghezi, sau retrase față de acesta
- minim 12.00m față de axul străzilor de incintă de categoria a III-a, sau retrase față de acesta

În cazul extinderii clădirilor existente, ce au front la strada Zaharia Stancu și la strada Tudor Arghezi, se vor păstra retragerile existente, sau retrase față de acestea.

### ART.6: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

În cazul parcelelor delimitate de circulații carosabile colectoare de categoria a III-a, se aplică retragerea minimă față de axul străzilor: minim 12.00m față de axul străzilor de incintă de categoria a III-a, sau retrase față de acesta

#### Față de limitele laterale

-clădirile noi cu regim de înălțime maxim  $2S+D+P+8+R$ , se vor retrage la o distanță de jumătate din înălțimea măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 10.00m

-clădirile noi cu regim de înălțime maxim  $P+6$  și/sau clădiri de tip hală cu  $H=15.00m$  la cornișă, se vor retrage la o distanță de jumătate din înălțimea măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 6.00m.

#### **Fata de limita posterioara**

-cladirile noi cu regim de inaltime maxim 2S+D+P+8+R, se vor retrage la o distanta de jumatate din inaltimea masurata la cornisa, dar nu mai putin de 10.00m

-cladirile noi cu regim de inaltime maxim P+6 si/sau cladiri de tip hala cu H=15.00m la cornisa, se vor retrage la o distanta de jumatate din inaltimea masurata la cornisa, dar nu mai putin de 6.00m

**Nota: se permit extinderi ale cladirilor existente, ce pot pastra retragerile actuale ale constructiilor edificate.**

#### **ART.7 : AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FATĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELĂ**

**Amplasarea cladirilor, unele fata de celelalte, pe aceiasi parcela**, conform regulamentului PUG Brasov, se va face cu respectarea distantei de minim jumatate din inaltimea cladirii mai inalte, caz in care se vor realiza studii de insorire, conform ORDINULUI NR.119 DIN 04.02.2014 al MINISTERULUI SANATATII pentru aprobarea Normelor de igiena și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

Regimul de construire propus este unul discontinuu (cladirile vor fi izolate si/sau cuplate).

#### **ART.8: CIRCULATII, ACCESE**

- imobilelor trebuie să li se asigure posibilitate de realizare a acceselor auto si pietonale
- pentru toate drumurile si străzile interioare se va asigura posibilitatea de folosire publică neingrădită
- rețeaua de accese interioare parcelelor este dimensionată conform caracterului, numărului si dimensiunilor imobilelor propuse a se autoriza in faza D.T.A.C.. Se vor respecta prevederile legislatiei si normelor specifice
- folosirea de către autovehicule a acceselor pietonale prevăzute pentru acest scop in prezentul PUZ, pentru accesarea parcelelor sau imobilelor, nu este permisă. Exceptie la folosirea motorizată a spatiilor pietonale pot face doar autovehicule care sunt parte a serviciilor de aprovizionare, păstrarea curățeniei, servicii menajere si gospodărie publică, servicii de urgentă si asigurarea ordinii publice, sau alte vehicule cu permisiune specială.
- -este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice, a persoanelor cu handicap sau cu dificultati de deplasare

Toate străzile se vor amenaja la nivel de îmbrăcăminte asfaltică.

Sistemul rutier proiectat va fi dimensionat corespunzător unui trafic de perspectiva de 10 ani față de anul de referință.

Toate străzile se vor marca și semnaliza conform unui proiect de semnalizare rutieră aprobat în comisia de circulație din cadrul Primăriei Municipiului Brașov.

În carosabil și în spațiile verzi adiacente străzilor proiectate se pot poza rețele de utilități doar cu acordul proiectantului infrastructurii rutiere.

Execuția lucrărilor de infrastructura rutiera din prezenta documentație se poate face etapizat, funcție de ritmul de execuție a obiectivelor din zona.

Intersecțiile între străzile interioare de utilitate publică se realizează cu intersecții la nivel, amenajate ca intersecții giratorii, intersecții amenajate cu insule de dirijare a circulației sau intersecții cu relație doar de dreapta.

Străzile proiectate în incinta sunt străzi deschise circulației publice și se amenajează cu profilul transversal tip conform standardelor și normativelor în vigoare.

**Profil transversal strada Zaharia Stancu, cu următoarele caracteristici:**

- se aplica pe străzi de categoria II

- parte carosabilă amenajată cu două benzi de circulație pe sens
- lățimea unei benzi de circulație: 3.50 m
- lățimea totală a carosabilului: 14.00 m
- zona verde (intercalată cu stații RAT), între partea carosabilă și pista de cicliști
- scuar central (zona verde) între sensurile de circulație
- relații de circulație: stânga, dreapta (sau pe ambele direcții), semaforizare sau intersecție giratorie
- trotuare cu lățime minimă de 2.00 m pe fiecare parte
- piste de cicliști pe ambele părți, de 2.00 m lățime
- lățime totală amenajată: 33.50 m

#### **Profil transversal strada Tudor Arghezi:**

- se aplica pe străzi de categoria II
- parte carosabilă amenajată cu două benzi de circulație pe sens
- lățimea unei benzi de circulație: 3.50 m
- lățimea totală a carosabilului: 14.00 m
- relații de circulație: stânga, dreapta (sau pe ambele direcții), semaforizare sau intersecție giratorie
- trotuare cu lățime minimă de 2.00 m pe fiecare parte
- piste de cicliști pe ambele părți, de 2.00 m lățime
- lățime totală amenajată: 30.00 m

#### **Profil transversal tip 01 (străzi de categoria a III-a - colectoare), ce vor intersecta strazile de legătură (Zaharia Stancu, Tudor Arghezi și Camil Petrescu)**

- parte carosabilă cu lățimea de 7.00m
- locuri de parcare pe ambele părți, cu dimensiunile 2.50m x 5.00m
- trotuar de o parte și alta cu lățimea de 1.50m fiecare
- zonă verde de o parte și de alta cu lățimi variabile
- trotuare pietonale sau trotuare de gardă pe fiecare parte, după zona verde
- strazile amenajate cu profil transversal tip A (strazi colectoare de categoria a-III-a) vor avea un sistem rutier dimensionat corespunzător unui trafic mediu (maxim 0.3 m.o.s = milioane osii standard)

#### **CIRCULATII PIETONALE**

Pe terenurile studiate se vor amenaja alei pietonale ce vor face legătura cu domeniul public. Trotuarele vor avea lățimea de minim 1.50m, astfel încât să permită accesul persoanelor cu handicap.

#### **ART.9: STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- toate locurile de parcare necesare tuturor funcțiunilor din zona reglementată se vor amenaja sub- și supraetajate, dar și în clădiri de parcare supraetajate.
- locurile de parcare nu pot fi rezolvate pe zone verzi
- locurile de parcare și drumurile private vor fi în administrația asociației de proprietari

Toate parcajele aferente oricărei funcțiuni se vor asigura în afara spațiului aferent domeniului public, în conformitate cu normele de parcare valabile în momentul solicitării autorizației de construire.

Locurile de parcare pentru toate funcțiunile vor fi asigurate în parcuri amenajate subteran, supraetajate, în parcuri rezidențiale supraetajate și de tip siloz.

La amenajarea locurilor de parcare se va avea în vedere realizarea de locuri de parcare pentru persoanele cu dizabilități, locuri de parcare pentru mașini electrice și locuri de parcare pentru vizitatori.

Accesul către parcarile subterane se va face din incinta proprietății .

De asemenea, in zona locurilor de parcare supraterrane, la fiecare 4 locuri de parcare, se va planta cate un arbore.

#### **ART.10: INALTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

**MAXIM 2S+D+P+6-8+Er, H max=30.90m** (birouri, sedii de firme, locuinte, campus-locuinte studentesti, structuri turistice, etc)

##### **MAXIM 2S+P+6 sau 15.00m la cornisa pentru constructii de tip hala**

(Funcțiuni de tip comert, invatamant, sanatate, sedii firme, etnertainment, sport, agrement, inclusiv minimarket-uri in constructii specializate, depozitare in constructii de dimensiuni avand suprafata construita de maxim 1000.00mp etc)

##### **Cladirile existente pentru care se solicita extindere pe verticala si/ sau horizontala:**

**-H max cornisa=15.00m, Hmax accente=20m** (accente=marcare intersectii, structuri metalice pentru reclama, casa scarii/liftului, elemente de butaforie, firme pe fatada, etc)

#### **ART.11: ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- prevederea de bază este că toate imobilele vor avea un aspect general urban cu caracter contemporan, prin alegerea limbajului arhitectural si a materialelor de finisaj. Vor fi evitate pastisele arhitecturale. Această prevedere se va aplica in special imobilelor care prezintă fatade spre spatiul public.

- aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de "coerenta" si "eleganta"

- se va asigura o tratare similara a tuturor fatadelor aceleiasi cladiri avand in vedere perceperea acestora din cladirile inalte si de pe formele de relief inconjuratoare

- se va acorda atentie modului de tratare a acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din cladirile inalte si de pe formele de relief inconjuratoare

- orice constructie noua, trebuie sa se inscrie armonios in zona, fiind posibila si armonia prin contrast

- sunt interzise imitatiile de materiale ca: piatra falsa, caramida falsa, lemn fals, folosirea in exterior a unor materiale fabricate pentru interior si materialele de constructie precare (de tip asbociment, tabla ondulata, plastic ondulat, etc

- pozitionarea antenelor de satelit si a altor instalatii nu se va face pe nici o fatadă a imobilelor

- la nivelul parterului se pot amplasa reclame cu caracter permanent ale functiunilor din imobilele respective.

#### **ART.12: CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- toate clădirile vor fi racordate la retele tehnico-edilitare

- se interzice conducerea supraterrană a apelor meteorice, scurgerea acestora spre domeniul public sau parcelele vecine

- se interzice dispunerea vizibilă a cablurilor de orice fel

- lucrările de investitii, inclusiv autorizarea constructiilor, pot fi demarate numai după realizarea completă a infrastructurii pe spatiile publice (echipare tehnico-edilitară, circulatii auto si pietonale, spatii libere) - necesară functionării imobilului in cauză in formula definitivă

- pozitionarea traseelor retelelor tehnico-edilitare in interiorul parcelelor se va face coordonat cu pozitia acceselor auto si pietonale. Traseele retelelor vor fi accesibile din spatii cu acces neingrădit.

- Autorizarea executarii constructiilor poate fi conditionata de obligatia efectuării lucrărilor de echipare edilitara aferente, de catre investitori.

- Realizarea retelelor edilitare se face pe cheltuiala investitorilor.

- În această zonă se remarcă prezența unei stații de apă, având zonă de protecție marcată printr-o împrejurire, rezervoarele având raze de protecție de 10.00m, respectiv 20.00m, conform planșei de reglementări urbanistice U05-mobilare urbanistică. Prin propunerea făcută, în zona stației de apă, se propune realizarea a unui rezervor nou, necesar pentru alimentarea cu apă a viitoarelor investiții.
- Pentru zona studiată, se prevede o viitoare stație de distribuție de energie electrică (SD5) și 3 posturi trafo (PT-uri), în momentul de față fiind în fază de proiectare.

#### **ART.13: SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE**

- spațiile libere sunt prevăzute pentru recreere și vor fi amenajate corespunzător, ca și scuaruri, locuri de joacă, cu un caracter verde prioritar.
- construcțiile permise în zonele verzi pot fi: mobilier urban inclusiv chioscuri și pavilioane, care nu aduc dezavantaje caracterului general de recreere al spațiilor.
- se vor planta arbori după formula: 1 copac la 100.00mp
- se va planta câte un arbore la fiecare patru locuri de parcare
- zonele verzi vor fi administrate în sistem privat
- suprafața minimă a zonei verzi cu strat minim vegetal de 2.00m: 20% pentru construcțiile cu regim maxim de înălțime 2S+D+P+8+R, iar pentru clădirile cu regim maxim de înălțime P+6 și de tip hală, cu Hmax=15.00m, sau pentru clădirile existente ce se mențin, suprafața minimă de zone verzi se va asigura cu respectarea Anexei 6 din HG525/96.

#### **ART.14: IMPREJMURI**

- împrejuririle de orice fel spre accesele pietonale și străzile publice aflate în rețeaua principală de circulație a PUZ nu sunt permise. Excepții pot fi constituite de arcade, colonade sau pergole cu rol de delimitare spațială, care nu împiedică traversarea lor.
- împrejuririle imobilelor, spre străzile interioare private propuse, pot fi realizate transparente, dublate de gard viu, cu o înălțime maximă de 1.80m. Folosirea elementelor de material plastic sau tablă pentru împrejuriri nu sunt permise.
- blocarea temporară sau permanentă a traseelor de acces auto și pietonale este interzisă.

### **SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR**

#### **ART.15: PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI**

**PENTRU CONSTRUCȚII 2S+D+P+6-8+Er** - POTmax=35% (cu posibilitatea acoperirii restului curții cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8.00m) până la POTmaxim=60%)

**PENTRU CONSTRUCȚII CU H max =P+6 sau 15.00m la cornisa** pentru construcții de tip hală- POTmax=60%

**PENTRU CLĂDIRILE EXISTENTE** - POTmax=70%

(clădirile existente ce depășesc POT-ul maxim de 70%, își vor menține procentul de ocupare al terenului, relevant)

#### **ART.16: COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI – C.U.T.**

**PENTRU CONSTRUCȚII 2S+D+P+6-8+Er** - CUTmax=3.48

**PENTRU CONSTRUCȚII CU H max =P+6 sau 15.00m la cornisa** pentru construcții de tip hală- CUTmax=2.4 și/sau CUTmax volumetric=8.5



### PENTRU CLADIRILE EXISTENTE

CUT<sub>max</sub>-2.88 și/sau CUT<sub>max volumetric</sub>=10,2 (cladirile existente ce depășesc CUT-ul maxim, își mențin coeficientul de utilizare al terenului, relevant)

## UTR M3a-Ic - ZONA MIXTA CU FUNCTIUNEA PREDOMINANTA DE LOCUIRE, AVAND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SAU DISCONTINUU SI INALTIMI MAXIME PANA LA 2S+D+P+8+R NIVELURI

### SECTIUNEA I – UTILIZARE FUNCTIONALA

#### ART.1 UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe colective
- garaje subterane (subsol și/sau demisol)
- sedii de firmă, clădiri de birouri
- servicii: financiar bancare, juridice, asistență medicală, sociale
- structuri turistice (hotel, pensiune, apartamente în regim hotelier), agenții de turism
- sport și recreere în spații acoperite și descoperite
- spații tehnice (furnizare de energie și alte instalații edilitare de interes local, spații rezervate deseurilor menajere)
- spații plantate, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și recreere
- dotări pentru învățământ: hub-uri, afterschool
- etaje tehnice, situate la nivelul superior al clădirilor
- construcțiile de locuințe și funcțiuni complementare, cu proceduri în curs de autorizare în baza P.U.G. Mun. Brașov, se vor putea reautoriza în cazul în care se va dori modificarea regimului de înălțime autorizat, cu regimul maxim admis prin prezentul PUZ

#### ART.2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- comerț cu amănuntul, doar la parterul clădirilor aflate de-a lungul acceselor publice (străzi cu trafic auto sau pietonal): restaurante, baruri, cafenele, cofetării, etc
- minimarket-uri cu suprafața maximă construită de 1000.00mp
- servicii și ateliere mici, fără aport deranjant pentru funcțiunea principală de locuire, doar la parterul clădirilor de locuit, cu respectarea art. 5 din ord. min. sanatații 119/2014/ legislație privind ordinea și sănătatea publică
- dotări sociale și culturale, publice și private, incluse doar la parterul clădirilor de locuit
- pavilioane, foisoare sau chioscuri (amplasate pe zonele verzi, suprafața sa nu depășească 20-30mp, cu activități comerciale sezoniere, activități artistice, etc)
- Întrucât pe terenurile ce au stat la baza inițierii PUZ, se regăsesc clădiri ale fostei platforme industriale Tractorul, o parte dintre ele au fost propuse, prin prezenta documentație, pentru conversii funcționale, iar o altă parte pentru demolare. Dintre acestea din urmă clădirile<sup>1</sup> evidențiate în acest scop în memoriul și

<sup>1</sup> Imobilele având număr cad: 32322 (3 stalpi-S1, S2, S3), 102630 (casa pompe, teren aferent și conductă combustibil), 102667 (spațiu trasee conducte cu teren construit), 102754 (cuva rezervor+6 rezervoare), 102874 (platforma beton cu doi stalpi, S4 și S5 aferenți estacadei S.C. Tractorul UTB s.a. și rampa încărcare produs), 103137 (construcție P+E+M compusă din sala de protocol, 12 birouri, 3 holuri, 3wc, 3 dusuri, vestiar, laborator, scara exterioară), 112860 (cuva rezervor+rezervor carburanți), 112890 (platforma

planșele PUZ, precum și căile ferate ce le deserveșc, urmează a-și menține destinația și funcțiunile actuale până la data de 20.02.2024, în scopul respectării dreptului de folosință pe durată determinată stabilit prin Contractul 872/19.02.2019.

### ART.3 UTILIZARI INTERZISE

- orice alt tip de activitate la parterul clădirilor
- activități productive poluante de orice fel, cu risc tehnologic sau incomode prin aportul de trafic creat
- statii de alimentare cu carburanti
- dotări comerciale in clădiri izolate sau pe parcelă proprie
- clădiri pentru depozitare
- statii de intretinere auto
- spalatorii auto
- curățătorii chimice
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane, depozități de materiale re folosibile
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente
- orice amenajări care pot determina scurgerea apelor pe domeniul public sau parcelele adiacente

## SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

### ART.4 CARACTERISTICI ALE PARCELEI (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- parcela din prezenta subzona are limite comune cu rețeaua principală de drumuri și accesele spre obiective se vor face din aceste drumuri.

- întreaga suprafață a zonei studiate este structurată cu accese auto și pietonale către viitoarele construcții.

- la amplasarea clădirilor se va ține cont de ORDINUL NR.119 DIN 04.02.2014 al MINISTERULUI SANATATII pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației. Astfel, amplasamentele vor respecta normele igienico sanitare privitoare la: separarea funcțiilor, evitarea incompatibilității funcționale în zonele destinate locuirii și a funcțiilor complementare ale acestora, dotările tehnico-edilitare, asigurarea spațiilor pentru gararea și parcare a autovehiculelor (locurile de parcare se vor amenaja la o distanță de minim 5.00m față de clădirile de locuințe ce au ferestre a încăperilor principale), amenajarea platformelor destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, asigurarea însoțirii corespunzătoare atât pentru locuințele proiectate cât și pentru cele învecinate existente, respectarea parametrilor sanitari ( suprafețe minime ale încăperilor de locuit, înalțimi, asigurarea iluminatului și a ventilației naturale).

Din propunerea de amenajare, rezulta un ansamblu rezidențial aerisit, cu distanțe între clădiri ce depășesc înălțimea clădirii celei mai înalte, respectându-se astfel Ordinul Ministerului Sănătății 119/2014 în ceea ce privește însoțirea, dar și în privința amplasării locurilor de parcare, ele fiind dispuse la o distanță de minim 5.00m față de ferestre ale încăperilor principale.

---

beton, stație pompe, acces, conducta combustibil), 112934 (conducte subterane, stație pompe, pompe, taluz protecție, cămin rețele, cuva rezervor, bazin pacura, rezervor carburanți, depozit materiale, rampa descarcare, estacada), 112962 (spațiu depozitare materiale), 118148 (depozit lingouri fonta), 123190 (S5-stalp estacada din beton armat), 123430 (S3-stalp estacada din beton armat), 123431 (S4-stalp estacada din beton armat), 125207 (S2-stalp estacada din beton armat)

S-au amenajat și zone pentru colectarea deșeurilor menajere, zone situate la o distanță mai mare de 10.00m față de clădirile de locuit.

Analiza compatibilităților funcțiilor raportat la Ordinul nr. 119/2014:

- 15 metri între zona de mică industrie și cea mai apropiată locuință (Art. 5) - în situația de față sunt minim 25m
- 15 metri între școală și cea mai apropiată locuință (Art. 14) - în situația de față sunt minim 25m
- 20 metri în jurul bazinelor de apă
- spații amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor populației din zona respectivă, situate la distanțe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit (art 4)

Suprafața minimă parcele:

Pentru construcții cu  $H_{max}=2S+D+P+8+R$ , suprafața minimă a parcelei va fi de: 700.00mp, cu front strădal de minim 18.00m, în cazul construcțiilor cuplate; 1000.00mp, cu front strădal de minim 30.00m, în cazul construcțiilor izolate .

#### **ART.5: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚA DE ALINIAMENT ȘI FAȚA DE AXUL CIRCULAȚIILOR CAROSABILE COLECTOARE DE CATEGORIA A III-A**

- minim 3.50m față de aliniamentul de la str. Camil Petrescu, sau retrase față de aceasta
- minim 3.50m față de aliniamentul de la str. Tudor Arghezi, sau retrase față de acesta
- minim 12.00m față de axul străzilor de incintă de categoria a III-a, sau retrase față de acesta (conform secțiunilor reprezentative din planșa U03' și U03'')

#### **ART.6: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

Pentru această zonă, în situația actuală, parcelele aferente construcțiilor sunt delimitate de drumuri de categoria a III-a și/sau de circulații carosabile colectoare, aplicându-se, în acest caz, retragerea minimă față de axul străzilor principale, cu respectarea distanței între clădiri, egală cu înălțimea maximă la cornișa a construcției celei mai înalte.

##### **Retrageri față de limitele laterale:**

- retragerea față de limitele laterale pentru clădirile  $2S+D+P+6+R$ , cuplate la un calcan sau dispuse izolat, va fi de minim 6.00m
- retragerea față de limitele laterale pentru clădirile  $2S+D+P+8+R$ , cuplate la un calcan sau dispuse izolat, va fi de minim 10.00m

##### **Retrageri față de limitele posterioare:**

Clădirile se vor retrage la minim jumătate din înălțimea acestora, dar nu mai puțin de:

- 6.00m pentru clădirile  $2S+D+P+6+R$
- 10.00m pentru clădirile  $2S+D+P+8+R$

#### **ART.7 : AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELĂ**

**Amplasarea clădirilor, unele față de celelalte, pe aceeași parcelă**, conform regulamentului PUG Brașov, se va face cu respectarea distanței de minim jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, caz în care se vor realiza studii de insorire, conform ORDINULUI NR.119 DIN 04.02.2014 al MINISTERULUI SĂNĂTĂȚII pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

Regimul de construire propus este unul discontinuu (clădirile vor fi izolate și/sau cuplate).

#### ART.8: CIRCULAȚII, ACCESE

- imobilelor trebuie să li se asigure posibilitate de realizare a acceselor auto și pietonale
- pentru toate drumurile și străzile interioare se va asigura posibilitatea de folosire publică neîngrădită
- rețeaua de accese interioare parcelor este dimensionată conform caracterului, numărului și dimensiunilor imobilelor propuse a se autoriza în faza D.T.A.C.. Se vor respecta prevederile legislației și normelor specifice
- folosirea de către autovehicule a acceselor pietonale prevăzute pentru acest scop în prezentul PUZ, pentru accesarea parcelor sau imobilelor, nu este permisă. Excepție la folosirea motorizată a spațiilor pietonale pot face doar autovehicule care sunt parte a serviciilor de aprovizionare, păstrarea curățeniei, servicii menajere și gospodărie publică, servicii de urgență și asigurarea ordinii publice, sau alte vehicule cu permisiune specială.
- -este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice, a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare

Toate străzile se vor amenaja la nivel de îmbrăcăminte asfaltică.

Sistemul rutier proiectat va fi dimensionat corespunzător unui trafic de perspectivă de 10 ani față de anul de referință.

Toate străzile se vor marca și semnaliza conform unui proiect de semnalizare rutieră aprobat în comisia de circulație din cadrul Primăriei Municipiului Brașov.

În carosabil și în spațiile verzi adiacente străzilor proiectate se pot poziționa rețele de utilități doar cu acordul proiectantului infrastructurii rutiere.

Execuția lucrărilor de infrastructură rutieră din prezenta documentație se poate face etapizat, funcție de ritmul de execuție a obiectivelor din zonă.

Intersecțiile între străzile interioare de utilitate publică se realizează cu intersecții la nivel, amenajate ca intersecții giratorii, intersecții amenajate cu insule de dirijare a circulației sau intersecții cu relație doar de dreapta.

Străzile proiectate în incintă sunt străzi deschise circulației publice și se amenajează cu profilul transversal tip conform standardelor și normativelor în vigoare.

#### **Profil transversal străzile Zaharia Stancu și Camil Petrescu, cu următoarele caracteristici:**

- se aplică pe străzi de categoria II (Zaharia Stancu și strada Camil Petrescu)
- parte carosabilă amenajată cu două benzi de circulație pe sens
- lățimea unei benzi de circulație: 3.50 m
- lățimea totală a carosabilului: 14.00 m
- zonă verde (intercalată cu stații RAT), între partea carosabilă și pista de cicliști
- scuar central (zonă verde) între sensurile de circulație
- relații de circulație: stânga, dreapta (sau pe ambele direcții), semaforizare sau intersecție giratorie
- trotuare cu lățime minimă de 2.00 m pe fiecare parte
- piste de cicliști pe ambele părți, de 2.00 m lățime
- lățime totală amenajată: 33.50 m

#### **Profil transversal strada Tudor Arghezi:**

- se aplică pe străzi de categoria II
- parte carosabilă amenajată cu două benzi de circulație pe sens
- lățimea unei benzi de circulație: 3.50 m
- lățimea totală a carosabilului: 14.00 m

- relații de circulații: stânga, dreapta (sau pe ambele direcții), semaforizare sau intersecție giratorie
- trotuare cu lățime minimă de 2.00 m pe fiecare parte
- piste de ciclisti pe ambele părți, de 2.00 m lățime
- lățime totală amenajată: 30.00 m

**Profil transversal tip 01 (străzi de categoria a III-a - colectoare), ce vor intersecta strazile de legătură (Zaharia Stancu, Tudor Arghezi și Camil Petrescu)**

- parte carosabilă cu lățimea de 7.00m
- locuri de parcare pe ambele părți, cu dimensiunile 2.50m x 5.00m
- trotuar de o parte și alta cu lățimea de 1.50m fiecare
- zonă verde de o parte și de alta cu lățimi variabile
- trotuare pietonale sau trotuare de garda pe fiecare parte, după zona verde
- strazile amenajate cu profil transversal tip 01 (strazi colectoare de categoria a-III-a) vor avea un sistem rutier dimensionat corespunzător unui trafic mediu (maxim 0.3 m.o.s = milioane osii standard)

**Profil transversal tip 02 (strazi de folosință locală, ce deservește accesul către strazile colectoare și către parcarile aferente)**

- parte carosabilă cu lățimea de 6.00m
- locuri de parcare pe ambele părți, cu dimensiunile 2.50m x 5.00m
- trotuar de o parte și alta cu lățimea de 1.50m fiecare
- zonă verde de o parte și de alta cu lățimi variabile
- trotuare pietonale sau trotuare de garda pe fiecare parte, după zona verde
- strazile amenajate cu profil transversal tip B și C (strazi de folosință locală de categoria a-IV-a) vor avea un sistem rutier dimensionat corespunzător unui trafic mediu (maxim 0.3 m.o.s = milioane osii standard)

**CIRCULAȚII PIETONALE**

Pe terenurile studiate se vor amenaja alei pietonale ce vor face legătura cu domeniul public. Trotuarele vor avea lățimea de minim 1.50m, astfel încât să permită accesul persoanelor cu handicap.

**ART.9: STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Parcajele se vor realiza în incinta proprietății conform HG 525/1996 – Regulamentul general de urbanism, atât la subsolurile clădirilor cât și la suprafața terenului amenajat. Accesul către parcarile subterane se va face din incinta proprietății.

De asemenea, în zona locurilor de parcare, la fiecare 4 locuri de parcare, se va planta câte un arbore.

Toate parcajele aferente oricărei funcțiuni se vor asigura în afara spațiului aferent domeniului public, în conformitate cu normele de parcare valabile în momentul solicitării autorizației de construire.

Se estimează realizarea a 2700 apartamente, precum și spații comerciale, birouri și spații cu altă destinație.

Locurile de parcare pentru toate funcțiunile vor fi asigurate la demisolurile blocurilor de locuințe, în parcuri amenajate suprateran, în parcuri rezidențiale supraetajate și de tip siloz.

La amenajarea locurilor de parcare se va avea în vedere realizarea de locuri de parcare pentru persoanele cu dizabilități, locuri de parcare pentru mașini electrice și locuri de parcare pentru vizitatori.

**ART.10: ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

$H_{max}=2S+D+P+8+R$ ,  $H_{max}=30.90m$

**ART.11: ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- prevederea de bază este că toate imobilele vor avea un aspect general urban cu caracter contemporan, prin alegerea limbajului arhitectural și a materialelor de finisaj. Vor fi evitate pastisele arhitecturale. Această prevedere se va aplica în special imobilelor care prezintă fațade spre spațiul public.
- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de "coerentă" și "eleganță"
- se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri având în vedere perceperea acestora din clădirile înalte și de pe formele de relief inconjurătoare
- se va acorda atenție modului de tratare a acoperisurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă din clădirile înalte și de pe formele de relief inconjurătoare
- orice construcție nouă, trebuie să se înscrie armonios în zonă, fiind posibilă și armonia prin contrast
- sunt interzise imitațiile de materiale ca: piatră falsă, cărămidă falsă, lemn fals, folosirea în exterior a unor materiale fabricate pentru interior și materialele de construcție precare (de tip asbociment, tablă ondulată, plastic ondulat, etc)
- poziționarea antenelor de satelit și a altor instalații nu se va face pe nici o fațadă a imobilelor
- la nivelul parterului se pot amplasa reclame cu caracter permanent ale funcțiilor din imobilele respective.
- este interzisă montarea materialelor publicitare pe fațadele imobilelor de locuințe colective (bannere, mash-uri și similare). Singura excepție poate fi montarea acestora pe schele în momentul desfășurării șantiierelor de construcții în zonă.
- pe clădiri cu altă destinație decât locuire, este permisă montarea de bannere, mash-uri și similare.

**ART.12: CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- toate clădirile vor fi racordate la rețele tehnico-edilitare
- se interzice conducerea supraterană a apelor meteorice, scurgerea acestora spre domeniul public sau parcelele vecine
- se interzice dispunerea vizibilă a cablurilor de orice fel
- poziționarea traseelor rețelelor tehnico-edilitare în interiorul parcelelor se va face coordonat cu poziția acceselor auto și pietonale. Traseele rețelelor vor fi accesibile din spații cu acces neîngrădit.
- Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de obligația efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitori.
- Realizarea rețelelor edilitare se face pe cheltuiala investitorilor.

**ART.13: SPATII LIBERE SI PLANTATE**

- suprafața minimă zone verzi: 20.00%
- se va planta minim un arbore la fiecare 100.00mp de spațiu liber

**ART.14: IMPREJMURI**

- împrejuririle de orice fel spre accesele pietonale și străzile publice aflate în rețeaua principală de circulație a PUZ nu sunt permise. Excepții pot fi constituite de arcade, colonade sau pergole cu rol de delimitare spațială, care nu împiedică traversarea lor.
- împrejuririle imobilelor, spre străzile propuse, pot fi realizate transparente, dublate de gard viu, cu o înălțime maximă de 1.80m. Folosirea elementelor de material plastic sau tablă pentru împrejuriri nu sunt permise.
- blocarea temporară sau permanentă a traseelor de acces auto și pietonale este interzisă.

### SECTIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR

#### ART.15: PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI -P.O.T.

-POT<sub>max</sub>=35%

#### ART.16: COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI – C.U.T.

-CUT max=3.48

**UTR M2 zm -ZONA MIXTA CU CLADIRI AVAND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SAU DISCONTINUU SI INALTIMI MAXIME PANA LA 2S+D+P+8+R si/sau Hmax=15.00m la cornisa pentru constructiile de tip HALA**

#### SECTIUNEA I – UTILIZARE FUNCTIONALA

##### ART.1 UTILIZĂRI ADMISE

- birouri, sedii de firme
- dotari pentru turism: hoteluri, apartamente in regim hotelier, agentii de turism, etc
- functiuni de tip comert
- restaurante, baruri, cafenele, cofetarii
- dotari pentru etnertainment, agrement, sport, recreere, in spatii acoperite si descoperite, in constructii noi sau existente
- clădiri pentru parcaje publice sau private, colective sub- și supraetane, cladiri de parcaje supraetajate si de tip siloz
- servicii: financiar bancare, juridice, asistenta medicala, sociale
- spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite
- spatii plantate, scuaruri, gradini de cartier, parcuri, locuri de joaca pentru copii
- gospodărie publică (furnizare de energie și alte instalații edilitare de interes local, spatii rezervate deseurilor menajere), spatii tehnice rezervate pentru furnizarea de energie si alte instalatii edilitare de interes local, spatii rezervate deseurilor menajere, spatii tehnice rezervate pentru: furnizare de energie etc)
- dotări sociale și culturale, publice și private
- etaje tehnice, situate la nivelul superior al cladirilor
- locuire
- depozitare in constructii de dimensiuni cu suprafata construita de maxim 1000.00mp

##### ART.2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- locuinte de serviciu integrate in alte imobile cu functiuni de birouri (asigurarea locurilor de parcare necesare, asigurarea accesului separat pentru acest tip de locuinte)
- dotari pentru invatamant (gradinite, crese, centre educationale pentru copiii angajatilor complexurilor de birouri si/sau comerciale, sisteme after school etc, cu respectarea HG 525/96 si a normativelor de proiectare specific – POT, CUT, alinieri, retrageri, inaltimi).
- spalatorii auto doar la parterul cladirilor de parcaje supraetajate sau alte functiuni decat locuire, cu respectarea art. 5 din ord. Min. Sanatatii 119/2014-legislatie privind ordinea si sanatatea publica
- depozitare de mărfuri aparținătoare functiunilor comerciale

- pavilioane, foisoare sau chioscuri, cu condiția să se încadreze în indicatorii urbanistici admisi și să nu diminueze procentul minim de zone verzi pentru zona funcțională (cele amplasate pe zonele verzi, suprafața să nu depășească 20-30mp, cu activități comerciale sezoniere, activități artistice, etc)

### ART.3 UTILIZARI INTERZISE

- producție industrială
- activități poluante
- stații de alimentare cu carburanți
- service auto
- abatoare
- orice alte funcțiuni decât cele admise și cele admise cu condiționari

## SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

### ART.4 CARACTERISTICI ALE PARCELEI (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- parcela din prezenta subzonă are limite comune cu rețeaua principală de drumuri
- întreaga suprafață a parcelei este structurată cu accese auto și pietonale către viitoarele construcții.
- în cazul unei dezmembrări, suprafața minimă a parcelei va fi de 700.00mp, cu front stradal de minim 18.00m, în cazul construcțiilor cuplate; 1000.00mp, cu front stradal de minim 30.00m, în cazul construcțiilor izolate

### ART.5: AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚA DE ALINIAMENT

- amplasarea construcțiilor se va face la minim 3.50m față de aliniamentul de la str. Camil Petrescu și a prelungirii străzii Tudor Arghezi, sau retrase față de aceasta

### ART.6: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

#### Retrașeri față de limitele laterale:

- clădirile cu regim de înălțime maxim 2S+D+P+8+R, se vor retrași la o distanță de jumătate din înălțimea măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 10.00m
- clădirile cu regim de înălțime maxim P+6 și/sau clădiri de tip hală cu H=15.00m la cornișă, se vor retrași la o distanță de jumătate din înălțimea măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 6.00m

#### Retrașeri față de limitele posterioare:

- clădirile cu regim de înălțime maxim 2S+D+P+8+R, se vor retrași la o distanță de jumătate din înălțimea măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 10.00m
- clădirile cu regim de înălțime maxim 2S+D+P+6 și/sau clădiri de tip hală cu H=15.00m la cornișă pentru clădirile tip hală, se vor retrași la o distanță de jumătate din înălțimea măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 6.00m

### ART.7 : AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELĂ

- Amplasarea clădirilor, unele față de celelalte, pe aceeași parcelă, se va face cu respectarea distanței de minim jumătate din înălțimea clădirii mai înalte.



**ART.8: CIRCULAȚII, ACCESE**

- imobilelor trebuie să li se asigure posibilitate de realizare a acceselor auto și pietonale.
- pe terenurile studiate se vor amenaja alei pietonale ce vor face legătura cu domeniul public. Trotuarele vor avea lățimea de minim 1.00m

**Profil transversal strada Camil Petrescu, cu următoarele caracteristici:**

- se aplică pe străzi de categoria II (str. Camil Petrescu)
- parte carosabilă amenajată cu două benzi de circulație pe sens
- lățimea unei benzi de circulație: 3.50 m
- lățimea totală a carosabilului: 14.00 m
- zona verde (intercalată cu stații RAT), între partea carosabilă și pista de cicliști
- scuar central (zona verde) între sensurile de circulație
- relații de circulații: stânga, dreapta (sau pe ambele direcții), semaforizare sau intersecție giratorie
- trotuare cu lățime minimă de 2.00 m pe fiecare parte
- piste de cicliști pe ambele părți, de 2.00 m lățime
- lățime totală amenajată: 33.50 m

**Profil transversal strada Tudor Arghezi:**

- se aplică pe străzi de categoria II
- parte carosabilă amenajată cu două benzi de circulație pe sens
- lățimea unei benzi de circulație: 3.50 m
- lățimea totală a carosabilului: 14.00 m
- relații de circulații: stânga, dreapta (sau pe ambele direcții), semaforizare sau intersecție giratorie
- trotuare cu lățime minimă de 2.00 m pe fiecare parte
- piste de cicliști pe ambele părți, de 2.00 m lățime
- lățime totală amenajată: 30.00 m

**ART.9: STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- toate locurile de parcare necesare tuturor funcțiunilor de pe parcelă trebuie rezolvate pe parcelă proprie.
- locurile de parcare nu pot fi rezolvate pe zone verzi
- toate parcajele aferente oricărei funcțiuni se vor asigura în afara spațiului aferent domeniului public, în conformitate cu normele de parcare valabile în momentul solicitării autorizației de construire.
- locurile de parcare pentru toate funcțiunile vor fi asigurate în parcuri amenajate subterane, supraterane, în parcuri rezidențiale supraetajate și de tip siloz.
- la amenajarea locurilor de parcare se va avea în vedere realizarea de locuri de parcare pentru persoanele cu dizabilități, locuri de parcare pentru mașini electrice și locuri de parcare pentru vizitatori.
- de asemenea, în zona locurilor de parcare supraterane, la fiecare 4 locuri de parcare, se va planta câte un arbore.

Se dorește realizarea unei parcuri supraetajate cu caracter privat și public prin care se vor asigura locurile de parcare aferente spațiilor locative, în conformitate cu normele de parcare valabile în momentul solicitării autorizației de construire.

**ART.10: ÎNALȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

MAXIM 2S+D+P+6-8+Er, H max=30.90m și/sau Hmax cornișă=15m pentru clădirile tip hală

**ART.11: ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- prevederea de bază este că toate imobilele vor avea un aspect general urban cu caracter contemporan, prin alegerea limbajului arhitectural si a materialelor de finisaj. Vor fi evitate pastisele arhitecturale. Această prevedere se va aplica in special imobilelor care prezintă fatade spre spatiul public.
- aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de "coerenta" si "eleganta"
- se va asigura o tratare similara a tuturor fatadelor aceleiasi cladiri avand in vedere perceperea acestora din cladirile inalte si de pe formele de relief inconjuratoare
- se va acorda atentie modului de tratate a acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din cladirile inalte si de pe formele de relief inconjuratoare
- orice constructie noua, trebuie sa se inscrie armonios in zona, fiind posibila si armonia prin contrast
- sunt interzise imitatiile de materiale ca: piatra falsa, caramida falsa, lemn fals, folosirea in exterior a unor materiale fabricate pentru interior si materialele de constructie precare (de tip asbociment, tabla ondulata, plastic ondulat, etc
- pozitionarea antenelor de satelit si a altor instalatii nu se va face pe nici o fatadă a imobilelor.

**ART.12: CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- toate clădirile vor fi racordate la retele tehnico-edilitare
- se interzice conducerea supraterană a apelor meteorice, scurgerea acestora spre domeniul public sau parcelele vecine
- se interzice dispunerea vizibilă a cablurilor de orice fel
- lucrările de investitii, inclusiv autorizarea constructiilor, pot fi demarate numai după realizarea completă a infrastructurii pe spatiile publice (echipare tehnico-edilitară, circulatii auto si pietonale, spatii libere) - necesară functionării imobilului in cauză in formula definitivă
- pozitionarea traseelor retelelor tehnico-edilitare in interiorul parcelelor se va face coordonat cu pozitia acceselor auto si pietonale. Traseele retelelor vor fi accesibile din spatii cu acces neingrădit.
- costurile dezvoltarii retelei edilitare intra in sarcina investitorului

**ART.13: SPATII LIBERE SI PLANTATE**

- spatiile libere sunt prevăzute pentru recreere si vor fi amenajate corespunzător, ca si scuaruri, locuri de joacă, cu un caracter verde prioritar.
- constructiile permise in zonele verzi pot fi: mobilier urban inclusiv chioscuri si pavilioane, care nu aduc dezavantaje caracterului general de recreere al spatiilor.
- se vor planta arbori dupa formula: 1 copac la 100.00mp
- zonele verzi vor fi administrate in sistem privat
- suprafata minima spatii verzi: 20% pentru constructiile cu regim maxim de inaltime 2S+D+P+8+R, iar pentru cladirile cu regim maxim de inaltime P+6 si de tip hala, cu Hmax=15.00m, sau pentru cladirile existente ce se mentin, suprafata minima de spatii verzi se va asigura cu respectarea Anexei 6 din HG525/96.

**ART.14: IMPREJMURI**

- imprejmuirile pot fi realizate din zidarie, metal sau lemn, gard din plasa de sarma dor cu conditia sa fie dublat de vegetatie, cu înăltime maximă de 1.80m. Folosirea elementelor de material plastic sau tablă pentru imprejmuiri nu sunt permise.
- blocarea temporară sau permanentă a traseelor de acces auto si pietonale este interzisă.

## SECTIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR

### ART.15: PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

PENTRU CONSTRUCTII 2S+D+P+6-8+Er - POTmax=35% (cu posibilitatea acoperirii restului curtii cu cladiri cu maxim 2 niveluri (8.00m) pana la POTmaxim=60%)

PENTRU CONSTRUCTII CU H max =P+6 sau 15.00m la cornisa pentru constructii de tip hala- POTmax=60%

### ART.16: COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI – C.U.T.

PENTRU CONSTRUCTII 2S+D+P+8+Er – CUTmax=4.2

PENTRU CONSTRUCTII CU H max =P+6, CUTmax=2.4

Pentru constructii de tip hala, 15.00m la cornisa - CUT max volumetric=8.5

## UTR **ZI - ZONA INVATAMANT** -scoala gimnaziala

### SECTIUNEA I – UTILIZARE FUNCTIONALA

#### ART.1 UTILIZĂRI ADMISE

- dotări pentru învățământ (scoala gimnaziala)
- spații plantate, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și recreere
- etaje tehnice, situate la nivelul superior al cladirilor

#### ART.2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- pavilioane, foisoare sau chioscuri (amplasate pe zonele verzi, suprafata sa nu depaseasca 20-30mp, cu activitati comerciale sezoniere, activitati artistice, etc)

#### ART.3 UTILIZARI INTERZISE

Orice alte functiuni in afara de cele admise si cele admise cu conditionari.

## SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

### ART.4 CARACTERISTICI ALE PARCELEI (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- parcela din prezenta subzona are limite comune cu rețeaua principală de drumuri si accesele spre obiective se vor face din aceste drumuri.
- intreaga suprafată a parcelei este structurată cu accese auto si pietonale catre viitoarele constructii.
- suprafata minima a parcelei va fi de 8000.00mp

**ART.5: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

- minim 8.00m fata de aliniamentul strazii Zaharia Stancu, sau retrase fata de acesta
- minim 12.00m fata de axul strazilor de incinta de categoria a III-a, sau retrase fata de acesta

**ART.6: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR****Retrageri fata de limitele laterale:**

- se va construi la o distanta minima de 5.00m fata de limita de proprietate, sau retras fata de aceasta.

**Retrageri fata de limitele posterioare:**

- se va construi la o distanta minima de 5.00m fata de limita de proprietate, sau retras fata de aceasta.

**ART.7 : AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FATĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELĂ**

Amplasarea cladirilor, unele fata de celelalte, pe aceiasi parcela-minim H/2 a cladirii mai inalte.

**ART.8: CIRCULATII, ACCESE**

- imobilelor trebuie să li se asigure posibilitate de realizare a acceselor auto si pietonale.
- pe terenurile studiate se vor amenaja accese carosabile si alei pietonale ce vor face legatura cu domeniul public. Trotuarele vor avea latimea de minim 1.50m, astfel incat sa permita accesul persoanelor cu handicap.
- accesul carosabil se va face printr-o bretea cu sens unic, paralela cu strada Zaharia Stancu, avand relatie de dreapta

**ART.9: STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- locurile de parcare nu pot fi rezolvate pe zone verzi
- accesul catre locurile de parcare se va face din breteaua paralela la strada Zaharia Stancu, cu o relatie de dreapta
- se va respecta art. 5 din HG 525/96

**ART.10: INALTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

$H_{max}=S+P+2$

**ART.11: ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- prevederea de bază este că toate constructiile vor avea un aspect general urban cu caracter contemporan, prin alegerea limbajului arhitectural si a materialelor de finisaj
- vor fi evitate pastisele arhitecturale
- aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii de scoala si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de "coerenta" si "eleganta"
- se va acorda atentie modului de tratate a acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din cladirile inalte
- orice constructie noua, trebuie sa se inscrie armonios in zona, fiind posibila si armonia prin contrast
- sunt interzise imitatiile de materiale ca: piatra falsa, caramida falsa, lemn fals, folosirea in exterior a unor materiale fabricate pentru interior si materialele de constructie precare (de tip asociment, tabla ondulata, plastic ondulat, etc
- pozitionarea antenelor de satelit si a altor instalatii nu se va face pe nici o fatada a imobilelor.

- este interzisă montarea materialelor publicitare pe fațadele imobilelor (bannere, mash-uri și similare). Singura excepție poate fi montarea acestora pe schele în momentul desfășurării șantiierelor de construcții în zonă.

#### **ART.12: CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- toate clădirile vor fi racordate la rețele tehnico-edilitare
- se interzice conducerea supraterană a apelor meteorice, scurgerea acestora spre domeniul public sau parcelele vecine
- se interzice dispunerea vizibilă a cablurilor de orice fel
- lucrările de investiții, inclusiv autorizarea construcțiilor, pot fi demarate numai după realizarea completă a infrastructurii pe spațiile publice (echipare tehnico-edilitară, circulații auto și pietonale, spații libere) - necesară funcționării imobilului în cauză în formula definitivă
- poziționarea traseelor rețelelor tehnico-edilitare în interiorul parcelelor se va face coordonat cu poziția acceselor auto și pietonale. Traseele rețelelor vor fi accesibile din spații cu acces neîngrădit.
- costurile dezvoltării rețelei edilitare intra în sarcina investitorului pentru construirea școlii (Municipiul Brașov).

#### **ART.13: SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE**

- spațiile libere sunt prevăzute pentru recreere și vor fi amenajate corespunzător funcțiunii
- suprafața minimă de zone verzi va respecta Anexa 2 din HG 525/96

#### **ART.14: IMPREJMURI**

- împrejuririle pot fi realizate din zidărie, metal sau lemn, gard din plasa de sarma dor cu condiția să fie dublat de vegetație, cu înălțime maximă de 1.80m. Folosirea elementelor de material plastic sau tablă pentru împrejuriri nu sunt permise.
- blocarea temporară sau permanentă a traseelor de acces auto și pietonale este interzisă.

### **SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR**

#### **ART.15: PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI**

-POT pentru zona de învățământ max 25%, conform anexei 2, 222 din HG 525/96 actualizată

#### **ART.16: COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI – C.U.T.**

-CUT pentru zona de învățământ max 0.75

## **UTR ZV - ZONA VERDE**

### **SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

#### **ART.1 UTILIZĂRI ADMISE**

- spații plantate, scuar, parc
- zone verzi amenajate peisagistic
- perdea de arbori

- circulații pietonale, din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise
- mobiliere urbană, amenajări pentru sport, joc și odihnă
- construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau pentru diferite tematici, activități sportive, alimentație publică și comerț în construcții provizorii de tip rulota)

#### **ART.2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:**

- clădirile și amenajările pentru diferite activități din parcurile și grădinile publice se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații.

#### **ART.3 UTILIZĂRI INTERZISE**

- Orice alte funcțiuni în afara de cele admise și cele admise cu condiționari.

## **SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**

#### **ART.4 CARACTERISTICI ALE PARCELEI (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

- conform PUZ, suprafața scuarului va avea 5000mp

#### **ART.5: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE ALINIAMENT**

- nu e cazul

#### **ART.6: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

##### **Retrageri față de limitele laterale:**

- nu e cazul

##### **Retrageri față de limitele posterioare:**

- nu e cazul

#### **ART.7 : AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FATĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELĂ**

- nu e cazul

#### **ART.8: CIRCULAȚII, ACCESE**

- se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare) care vor fi tratate ca alei principale

#### **ART.9: STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- parcările adiacente, se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice

#### **ART.10: ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- nu e cazul

#### **ART.11: ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- nu e cazul

- clădirile provizorii, sezoniere, ce vor deservi diverse activități/ evenimente, vor fi adecvate spațiilor verzi propuse

**ART.12: CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

Se vor asigura: alimentarea cu apa, colectarea apelor uzate menajere si pluviale, iluminatul public

**ART.13: SPATII LIBERE SI PLANTATE**

-suprafata minima de zone verzi = 90%

**ART.14: IMPREJMURI**

- scuarurile si fasiile plantate nu se vor ingradi; vor putea fi separate, prin gard viu sau mobilier urban.

**SECTIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR****ART.15: PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI**

-POT maxim admis - 10%

**ART.16: COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI – C.U.T.**

-CUT -nu e cazul

**UTR ZVt****SECTIUNEA I – UTILIZARE FUNCTIONALA****ART.1 UTILIZĂRI ADMISE**

- circulații carosabile si pietonale
- plantații înalte, medii și joase
- sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo
- mobilier urban
- edicule, componente ale amenajării peisagere
- grupuri sanitare, spații pentru administrare si întreținere

**ART.2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:**

- Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat.
- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

**ART.3 UTILIZARI INTERZISE**

Orice alte functiuni in afara de cele admise si cele admise cu conditionari.

## **SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**

### **ART.4 CARACTERISTICI ALE PARCELEI (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

- lățimea zonei verzi față de infrastructura pentru circulațiile majore, va respecta normele în vigoare

### **ART.5: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- nu e cazul

### **ART.6: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

#### **Retrageri față de limitele laterale:**

- nu e cazul

#### **Retrageri față de limitele posterioare:**

- nu e cazul

### **ART.7 : AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEȘI PARCELĂ**

- nu e cazul

### **ART.8: CIRCULAȚII, ACCESE**

-se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare) care vor fi tratate ca alei principale

### **ART.9: STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

-parcările adiacente, se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice

### **ART.10: ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- nu e cazul

### **ART.11: ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- nu e cazul

### **ART.12: CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate menajere și pluviale, iluminatul public

### **ART.13: SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE**

-toată suprafața terenului ramas liber, după amenajarea zonelor de circulații carosabile și pietonale, se va amenaja cu spații verzi.

### **ART.14: ÎMPREJMURI**

- scuarurile și fașile plantate nu se vor îngrădi; vor putea fi separate, prin gard viu sau mobilier urban.



### **SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR**

#### **ART.15: PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI**

-POT -nu e cazul

#### **ART.16: COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI – C.U.T.**

-CUT -nu e cazul

Intocmit,

**Urb. Gabriela Micioiu**