



MEMORIU GENERAL PUZ

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL pentru
Construire locuințe colective și funcțiuni complementare

Inițiator
PREMS-TECHNOLOGICAL PRODUCTS SA

Adresă investiție
Jud. Brașov, Mun. Brașov, Strada 13 Decembrie, nr. 94

CU 95 | 17.01.2025

CUPRINS

MEMORIU GENERAL PUZ	4
Capitolul I. Introducere	4
1.1. Date de recunoaștere a investiției	4
Capacități proiectate	4
1.2. Obiectul documentației PUZ	5
Consecințe economico sociale	6
1.3. Surse documentare	6
Lista studiilor și documentațiilor elaborate anterior P.U.Z.	6
Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.	7
Proiectele de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea zonei	7
Capitolul II. Stadiul actual al dezvoltării	8
2.1. Evoluția zonei	8
2.2. Încadrare în teritoriu	8
Poziționarea zonei fata de intravilanul localității	8
Vecinătăți ale amplasamentului	8
Date geomorfologice și litologice	8
Date hidrologice-hidrogeologice	9
Riscuri naturale	9
Date din studiul geotehnic	9
Poziționarea imobilului față de aeroportul internațional Brașov-Ghimbav	9
2.4. Căi de comunicație și circulația în zonă	9
Analiza fondului construit existent - analiza situației existente	10
Principalele disfuncționalități:	11
2.6. Echipare edilitară	11
2.7. Probleme de mediu	11
2.8. Opțiuni ale populației	12
Capitolul III. Propuneri de dezvoltare urbanistică	13
3.1. Prevederi ale documentațiilor urbanistice elaborate anterior	13
Concluzii ale studiilor de fundamentare	13
3.2. Prevederi ale documentațiilor de urbanism emise pentru zona studiată	13
Indicii urbanistici propuși sunt:	14
3.3. Valorificarea cadrului natural	14
3.4. Modernizarea circulației	15
Soluții proiectate	15
Sistematizare verticală	15
3.5. Zonificarea funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici	16
Propunerea de amenajare a zonei reglementate	16
Zonificarea funcțională	17
Reguli privind parcelarea terenurilor și configurarea parcelelor	18
Funcțiuni admise	18
PRINCIPALII INDICATORI URBANISTICI AI PUZ	21
Regimul de aliniere al construcțiilor	22
Bilanț teritorial	25

3.6.Dezvoltarea echipării edilitare	26
3.6.1. Alimentare cu apa	26
3.6.2.Evacuarea apelor uzate	26
3.6.3. Energie electrica	27
3.6.4.Alimentarea cu gaze naturale	27
3.6.5.Rețele telecomunicații	27
3.6.6.Colectarea și depozitarea deșeurilor	27
3.7. Regim juridic, regim tehnic și circulația terenurilor	28
Capitolul IV. Protecția mediului	28
Capitolul V. Concluzii, măsuri în continuare	30
Consecințe economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință	30
Categorii de costuri pentru realizarea investiției	30

MEMORIU GENERAL PUZ

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL pentru
Construire locuințe colective și funcțiuni complementare

Capitolul I. Introducere

1.1. Date de recunoaștere a investiției

Denumirea lucrării	Întocmire PUZ Construire locuințe colective și funcțiuni complementare
Amplasament	Jud. Brașov, Mun. Brașov, Strada 13 Decembrie, nr. 94
Inițiator	PREMS-TECHNOLOGICAL PRODUCTS SA
Proiectant	SEVA STUDIO SRL
Proiect numărul Faza de proiectare	14 2024 PLAN URBANISTIC ZONAL – PUZ
Certificat de urbanism	95 17.01.2025
Suprafață terenuri care au inițiat PUZ	18023.00 m²
Suprafață terenuri reglementate cf. AO	42607.55 m²

Capacități proiectate

- S teren care a inițiat PUZ **18023 m²**

CF/top	proprietar	cat. de folosință/ intravilan	suprafața
148163	PREMS-TECHNOLOGICAL PRODUCTS SA	curți construcții / DA	1579 m ²
148157	TRACTOR PROIECT CONSTRUCT GENERAL NUMERIC SRL MEDI PLUS EXIM SRL PREMS-TECHNOLOGICAL PRODUCTS SA	drum / DA	539 m ²
151882	PREMS - TEHNOLOGICAL PRODUCTS SA LINIILE CONTINENTALE DE TRANSPORT - LCT SRL PREMS-TECHNOLOGICAL PRODUCTS SA (PREMS-T.P. SA)	curți construcții / DA	432 m ²
148173	PREMS-TECHNOLOGICAL PRODUCTS SA (PREMS-T.P. SA)	curți construcții / DA	1580 m ²
148176	PREMS-TECHNOLOGICAL PRODUCTS SA (PREMS-T.P. SA)	curți construcții / DA	1773 m ²
113111	PREMS-TEHNOLOGICAL PRODUCTS SA BRASOV	curți construcții / DA	208 m ²
136436	PREMS-TECHNOLOGICAL PRODUCTS SA	curți construcții / DA	774 m ²
173595	PREMS-TECHNOLOGICAL PRODUCTS SA	curți construcții / DA	1269 m ²

PUZ

Construire locuințe colective și funcțiuni complementare

PREMS-TECHNOLOGICAL PRODUCTS SA

14 | 2024

148162	PREMS-TECHNOLOGICAL PRODUCTS SA	curți construcții / DA	138 m ²
148175	PREMS-TECHNOLOGICAL PRODUCTS SA (PREMS-T.P. SA)	curți construcții / DA	1617 m ²
173429	PREMS-TECHNOLOGICAL PRODUCTS SA	curți construcții / DA	5040 m ²
146749	PREMS - TEHNOLOGICAL PRODUCTS SA BRASOV	drum / DA	711 m ²
136437	PREMS-TECHNOLOGICAL PRODUCTS SA	curți construcții / DA	1270 m ²
148174	PREMS-TECHNOLOGICAL PRODUCTS SA (PREMS-T.P. SA)	curți construcții / DA	937 m ²
148139	PREMS - TEHNOLOGICAL PRODUCTS SA BRASOV	curți construcții / DA	156 m ²
Total suprafața care a inițiat PUZ			18023 m²

Terenurile care au inițiat PUZ sunt reprezentate în planșa U02 - Situația existentă.

Zona studiată este delimitată de: la E, SE, S – centrul comercial Coresi (teren CF152464), la V – strada 13 Decembrie și la N strada Henri Coandă.

Pe colțul de SV al zonei studiate (insulă mărginită de circulații) este reprezentată în planșele P.U.Z. și parcela cu CF nr. 152224. Parcela are lotizare pre-existentă, cu geometrie definitivă, și este inclusă în subzona M2 + M3c conform RLU aferent PUG Brașov, aprobat prin HCL nr. 144/2011, cu valabilitate prelungită. Pe această parcelă se află o construcție neîntabulată, amplasată în teren cu autorizare directă, având regim de înălțime actual 2S+P+8E+Er (locuințe colective, spații comerciale și birouri), racordată la infrastructura tehnico-edilitară de bază, cu elemente geometrice ale accesurilor în incintă și subsoluri existente. Având în vedere situația existentă, compatibilitatea cu obiectivele de investiție nou-propuse în zonă prin P.U.Z., limitele indicatorilor urbanistici obligatorii precum și cerințele de reglementare specifică din Avizul de Oportunitate nr. 3/19.05.2025, inițiatorul nu a propus prin P.U.Z. reglementări specifice detaliate pentru această investiție.

Zona de reglementare a fost stabilită la faza Aviz de Oportunitate. Prin Avizul de Oportunitate nr. 3/19.05.2025, eliberat de Primăria Municipiului Brașov, s-a indicat reglementarea zonei de studiu extinsă (insulă mărginită de circulații) în vederea implementării condițiilor din Hotărârea C.T.A.T.U. nr. 17/07.05.2025 și s-a indicat cerința stabilirii în R.L.U aferent P.U.Z. a unor reglementări specifice detaliate (permisiuni și restricții) și definitivarea indicilor și indicatorilor urbanistici (regim aliniere, regim înălțime, P.O.T., C.U.T, bilanț teritorial) pentru obiectivele de investiție propuse de inițiator, și au fost precizate limitele indicatorilor urbanistici obligatorii în zonă:

- P.O.T. max. 35%, cu posibilitatea extinderii parterului, mezaninului și etajului 1 până la 60% pentru construcții înalte,
- C.U.T. max. = 4,00 (ADC/A. Teren)
- RHmax= S+P+Mez+8-10E (predominant) cu autorizare directă,
- RHmax.= S+P+Mez+14E-15E (accente) cu aprobare prealabilă P.U.D.

S zonei reglementate **42 607.55 m²** -teritoriul care urmeaza sa fie reglementat prin documentatia P.U.Z.

1.2. Obiectul documentației PUZ

Prezenta documentație s-a întocmit în baza **Certificatului de Urbanism nr. 95 | 17.01.2025 emis de Primăria Municipiului Brașov**, ca răspuns a solicitării beneficiarului de valorificare a terenului prin dezvoltarea unei zone cu destinație de locuințe colective.

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui plan urbanistic zonal pentru construirea de locuințe colective.

Prin prezentul **PLAN URBANISTIC ZONAL** se propune:

- Reorganizarea funcțională a zonei, corelarea cu cerințele de dezvoltare actuale ale zonei și corelarea cu lucrările de infrastructură rutieră de importanță locală, pornind de la utilizările admisibile în subzona M2 (SUBZONA MIXTA SITUATA IN AFARA LIMITELOR ZONEI PROTEJATE), cu reglementare specifică a destinației în ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, ZONĂ MIXTĂ, ZONĂ COMERȚ ȘI SERVICII, ZONĂ ÎNVĂȚĂMÂNT.

PUZ

Construire locuințe colective și funcțiuni complementare

PREMS-TECHNOLOGICAL PRODUCTS SA

14 | 2024

- Stabilirea de reglementări specifice zonei referitoare la: organizarea/modernizarea rețelei stradale existente, organizarea arhitectural-urbanistică, dezvoltarea infrastructurii edilitare, modul concret de utilizare a terenului precum și de amplasare a construcțiilor viitoare prin delimitarea perimetrului edificabil, stabilirea accesului pe teren, a căilor de circulație auto în incintă, a zonelor destinate parcarilor, amenajărilor și plantațiilor.
- Stabilirea indicilor urbanistici de utilizare și ocupare a terenului, regimul de înălțime și înălțimea maximă în conformitate cu vecinătățile zonelor funcționale propuse prin PUZ și cu limitele indicatorilor urbanistici obligatorii confirmate de Avizul de Oportunitate nr.3/2025 și Hotărârea C.T.A.T.U. nr. 17/07.05.2025, destinația și activitățile admise în conformitate cu PUG Mun. Brașov, aprobat prin HCL nr. 144 /2011, prelungit cu HCL nr. 117/2021 și HCL nr. 1082/2025, până la intrarea în vigoare a noului Plan Urbanistic al Municipiului Brașov, dar nu mai mult de 10 ani de la data depășirii termenului de valabilitate.

Autorizarea executării construcțiilor se va realiza în conformitate cu prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ și cu reglementările grafice stabilite prin planșa U03 – Reglementări urbanistice, părți integrante ale HCL de aprobare PUZ.

Amplasarea construcțiilor se va realiza cu respectarea distanțelor minime de siguranță față de stația de distribuție carburanți și față de elementele combustibile, conform cerințelor din NP-037/99 (pentru instalații G.P.L.) și NP 004-05 (pentru rezervoare de carburant), inclusiv în condițiile aplicării reducerilor justificate tehnic prevăzute de aceste normative.

Consecințe economico sociale

Prognozele investitorilor se bazează pe faptul că proprietățile sunt gestionate cu profesionalism, pe parcursul funcționării zonelor propuse.

Principalele avantaje ale acestei investiții pentru comunitatea locală sunt:

- Creșterea fondului locativ, prin dezvoltarea de locuințe colective moderne care răspund cererii crescute de locuințe în municipiul Brașov.
- Utilizarea eficientă a terenurilor disponibile în intravilan, prin reconversia funcțională a zonei.
- Îmbunătățirea infrastructurii urbane prin dezvoltarea de rețele edilitare (apă, canalizare, electricitate, gaze, telecomunicații) și amenajarea de drumuri de acces, trotuare și spații verzi.
- Stimularea economiei locale, generând locuri de muncă pe parcursul construcției și sprijinind dezvoltarea economică prin atragerea de noi rezidenți și creșterea cererii de servicii.
- Amenajarea de spații verzi amenajate și zone de joacă pentru copii, contribuind la îmbunătățirea calității vieții în cartier.
- Promovarea mobilității sustenabile, prin măsuri pentru încurajarea deplasărilor pietonale și velo, facilități pentru mijloace alternative de transport.
- Consolidarea coeziunii sociale prin crearea unui nou cartier cu facilități moderne.
- Poziționare și accesibilitate foarte bune.
- Crearea de legături la nivelul rețelei rutiere.

Implementarea unui plan urbanistic bine structurat va asigura, de asemenea, o dezvoltare sustenabilă și armonioasă a zonei, minimizând impactul negativ asupra mediului și promovând utilizarea eficientă a resurselor. Infrastructura modernizată și legăturile de trafic îmbunătățite vor facilita accesul la piețe și servicii, sporind competitivitatea economică a zonei.

1.3. Surse documentare

Lista studiilor și documentațiilor elaborate anterior P.U.Z.

- Certificatul de urbanism 95 | 17.01.2025 eliberat de Primăria Municipiului Brașov.
- Documentație de urbanism 17g faza PUG Mun. Brașov, aprobat prin HCL nr. 144 /2011, prelungit cu HCL nr 117/2021 și HCL nr. 1082/2025, până la intrarea în vigoare a noului Plan Urbanistic al Municipiului Brașov, dar nu mai mult de 10 ani de la data depășirii termenului de valabilitate.

PUZ

Construire locuințe colective și funcțiuni complementare
PREMS-TECHNOLOGICAL PRODUCTS SA

14 | 2024

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.

- Baza topografică și identificare cadastrală.
- Studiu privind zonificarea funcțională și reglementările urbanistice existente.
- Studiu de inserție a propunerii în țesutul/contextul urban;
- Studiu geotehnic.
- Raport de investigare detaliată și evaluarea riscului pentru situl potențial contaminat ROAPMBV109
FABRICA DE PIESE ȘI ARTICOLE DIN METAL

Proiectele de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea zonei

Pentru zona care a inițiat prezenta documentație PUZ nu s-a întocmit până în prezent niciun proiect de investiție.

Capitolul II. Stadiul actual al dezvoltării

2.1. Evoluția zonei

Dezvoltarea acestei zone este susținută de poziționarea favorabilă în cadrul Municipiului Brașov, în imediata vecinătate a unor centre comerciale și ansambluri rezidențiale deja consolidate, de accesibilitatea excelentă la rețeaua de transport urban și periurban, de procesul activ de conversie funcțională a fostelor platforme industriale în zone urbane mixte și de cererea constantă pentru locuințe colective moderne și bine conectate la facilități educaționale, comerciale și de servicii.

Pentru zona studiată documentația de față propune consolidarea arealului de locuințe colective cu regim de înălțime maxim de până la 10E (cu autorizare directă), alături de alte funcțiuni compatibile (comerț-servicii, învățământ etc.). Se asigură o dezvoltare coerentă a zonei, prin corelarea funcțională, economică și arhitecturală a construcțiilor menținute și nou-propuse în zonă.

2.2. Încadrare în teritoriu

Poziționarea zonei fata de intravilanul localității

Terenurile care au inițiat prezenta documentație de urbanism faza PUZ (în suprafață totală de 18023 m²), fac parte din intravilanul Municipiului Brașov, fiind poziționate în nordul localității.

Terenul se situează în interiorul limitei intravilanului stabilit prin documentații aflate în vigoare (Documentație de urbanism 17g faza PUG Mun. Brașov, aprobat prin HCL nr. 144 /2011, prelungit cu HCL nr 117/2021, și HCL nr. 1082/2025, până la intrarea în vigoare a noului Plan Urbanistic al Municipiului Brașov, dar nu mai mult de 10 ani de la data depășirii termenului de valabilitate).

Teritoriul care urmează să fie reglementat prin documentația PUZ, stabilit în baza Avizului de Oportunitate nr.3/2025 prezintă o suprafață totală de 42 607.55 m² - delimitat de str. 13 Decembrie (la vest), str. Henri Coanda (la Nord), și terenul cu nr. cad. 152464 (la Sud și Est), determinat prin măsurătorile topografice efectuate pe amplasament.

Vecinătăți ale amplasamentului

- E, SE, S – centrul comercial Coresi (CF152464)
- V – terenuri și construcții aflate în proprietate privată (CF 151250 și CF 100476), și domeniul public al Mun. Brașov - drum acces din strada 13 Decembrie (CF 118987)
- N – terenuri și construcții aflate în proprietate privată (CF 110759, CF 128247, CF 148300), terenuri necadastrate, apoi strada Henri Coandă

2.3. Elemente ale cadrului natural

Date geomorfologice și litologice

Din punctul de vedere la care ne referim amplasamentul studiat se încadrează în partea de sud est a unității morfostructurale cunoscută în literatura de specialitate sub numele de Depresiunea Brașovului.

Șchițată la finele cretacului prin scufundarea unei catene carpatice, Depresiunea Brașovului a funcționat ca mediu lacustru marin până la finele pliocenului, când prin exondare a redevenit uscat. În perioada cât a fost sub imperiu apelor, în fosa depresionară a Brașovului au avut loc intense acumulări de aluviuni, constituite predominant din conglomerate, marne, argile, bolovănișuri, prafuri și nisipuri dispuse stratiform sau lenticular încrucișat însumând cca. 600 m.

În cuaternar și postcuaternar, apele de șiroire, torenții și organismele fluviale nou formate, au transportat din versanții nordici ai Munților Brașovului, însemnate cantități de deluvii (bolovănișuri, pietrișuri, prafuri, nisipuri și argile), clădind din aria depresionară numeroase conuri de dejecție din a căror întrepătrundere a rezultat un relief cu aspect de câmpie ușor înclinată de la sud la nord și de la vest către est, de unde și denumirea de Câmpia Bârsei atribuită zonei de către unii geografi.

Cercetările geologice și geotehnice efectuate în zonă au stabilit că aici nu se găsesc goluri carstice, hurube, zăcăminte de săruri solubile, cărbuni, hidrocarburi și formațiuni litologice cu efecte negative asupra construcțiilor (mal, turbă).

Terenul se prezintă în suprafață relativ plană, fără denivelări majore și este în perfect echilibru litostatic.

Date hidrologice-hidrogeologice

Amplasamentul studiat nu este afectat de artere hidrografice, apele pluviale nu băltesc, însă au fost întâlnite infiltrații de apă în foraje la diferite adâncimi. Nivelul hidrostatic nu a fost întâlnit în foraje iar infiltrațiile de apă nu s-au acumulat în foraj, însă poate fluctua în funcție nivelul de precipitații și primăvara la topirea zăpezii.

Riscuri naturale

Zona nu prezintă riscuri naturale (alunecări de teren, inundații, cutremure)

Date din studiul geotehnic

Foraj F1

Recomandare de fundare: Fundarea este recomandată începând cu 0,90 m în stratul de nisip cu pietriș și bolovăniș (0,90 - 3,70 m), continuând cu 5,50 - 8,60 m, 8,80 - 10,40 m și 12,30 - 15,00 m. Acestea sunt straturi portante, cu pietriș compact și capacitate portantă > 350 kPa, însă recomandarea ar fi ca fundarea să se facă la 5,50-8,60 m.

Presiuni convenționale admisibile: q_v adm: 250-350 kPa în intervalele 0,90-3,70m și >350 kPa în 5,50-15,00m.

Evaluarea riscului geotehnic: Risc redus. Infiltrații minore, neacumulate. Se recomandă drenaj local și protejarea straturilor argiloase intercalate (3,70-5,50 m și 10,40-10,70 m).

Foraj F2

Recomandare de fundare: Fundarea este recomandată începând cu 2,10 m în strat de pietriș cu bolovăniș (2,10-4,00 m), continuând cu 5,40 - 6,80 m și 7,80 - 10,00 m. Acestea sunt straturi portante potrivite pentru structuri înalte.

Presiuni convenționale admisibile: q_v adm: 270-320 kPa în 2,10-4,00 m, și > 350 kPa în 5,40 - 10,00 m.

Evaluarea riscului geotehnic: Risc scăzut spre moderat. Straturi intercalate cu argile moi necesită atenție și eventual drenaj de bază. Stabilitate generală bună dacă se evită fundarea în 4,00-5,40 și 6,80 - 7,80 m.

Foraj F3

Recomandare de fundare: Fundarea este posibilă de la 2,10 m (2,10-4,40 m strat de pietriș cu bolovăniș), continuând cu 5,10 - 7,00 m și 7,10 - 15,00 m. Straturi granulate compacte, bune pentru fundații directe.

Presiuni convenționale admisibile: q_v adm: 280 - 350 kPa între 2,10 - 4,40 m și > 350 kPa celelalte intervale purtătoare (5,10-15,00 m).

Evaluarea riscului geotehnic: Risc redus. Necesită modelare și drenaj pentru a prelua eventualele scurgeri de suprafață și a evita umezirea straturilor fine de sub pietriș.

Adâncimea de îngheț potrivit STAT 6054/77, în zona la care ne referim se masoara 1.00m raportata la cota terenului amenajat exterior.

Conform NP 112-14, valoarea de bază a presiunii convenționale corespunde fundațiilor având lățimea tălpilor $B=1,00m$ și adâncimea de fundare față de nivelul terenului sistematizat $D_f=2,00m$. Pentru alte adâncimi și lățimi de fundare se vor aplica corecții conform NP 112-14.

Poziționarea imobilului față de aeroportul internațional Brașov-Ghimbav

Conform avizului Autorității Aeronautice Civile Române aferent PUG Brașov (zona III a), imobilul se află într-o zonă orizontală aparținând fașiei în care NU este necesară avizarea construcțiilor, deoarece construcțiile propuse se încadrează SUB plafonul de +660 m față de cota Mării Negre, construcția propusă respectând astfel reglementările privind înălțimea maximă admisă în raport cu cotele de referință.

Nu este necesară obținerea avizului Autorității Aeronautice Civile Române la faza DTAC. Poziționarea imobilului este ilustrată în planșa U01.2 - Plan încadrare referitor la poziția imobilului față de aeroportul Brașov.

2.4. Căi de comunicație și circulația în zonă

Terenurile reglementate - în suprafața totală de 42607.55 m² (din care terenurile care au generat P.U.Z - în suprafața de 18023 m²) - se află în UAT Brașov.

Centura Brașovului, care reprezintă o mare oportunitate din punct de vedere al accesibilității pentru zona studiată este aflată la aproximativ 1700 m.

Din aceasta, artera principală din zonă este reprezentată de strada 13 Decembrie, aflată în V terenului studiat, arteră principală a municipiului Brașov, care se continuă până în Centrul Civic.

Zona studiată beneficiază de o bună accesibilitate, fiind delimitată de următoarele artere de circulație:

- Latura Nord – strada Henri Coandă, strada categoria a II-a. Profil existent - cu 2 benzi de circulație, câte una pe fiecare sens, cu trotuar pe fiecare parte, având profil de aproximativ 11 m latime.
- Latura Vest – strada 13 Decembrie, strada categoria a II-a. Profil existent - cu 4 benzi de circulație, câte 2 pe fiecare sens, cu trotuar pe fiecare parte și cu spațiu verde, având profil de aproximativ 23 m latime.

Accesul auto și pietonal către amplasament se realizează în principal din strada 13 Decembrie, arteră majoră a municipiului, cu capacitate ridicată de trafic.

Structura rutieră existentă în cadrul amplasamentului studiat, reprezentând o insulă urbană aflată în proces de reconversie funcțională, nu a fost reglementată prin documentații de urbanism anterioare. În prezent, accesul la terenurile care urmează a fi reglementate este insuficient dezvoltat și nu corespunde cerințelor de accesibilitate și circulație impuse de propunerea de dezvoltare, necesitând reconfigurarea și modernizarea rețelei rutiere interne și a conexiunilor cu arterele publice adiacente.

Transport public

Accesul la transportul public este facil, zona fiind bine deservită de transportul în comun, observându-se existența stațiilor de autobuz amplasate pe ambele laturi ale străzii 13 Decembrie, în imediata proximitate a centrului comercial Coresi Shopping Resort. Acest element contribuie la integrarea amplasamentului în rețeaua de mobilitate urbană și la promovarea transportului public ca alternativă viabilă de deplasare.

Mobilitate alternativă

În situația existentă, în zona studiată nu este realizată infrastructură dedicată circulației bicicletelor. Conform prevederilor Planului de Mobilitate Urbană Durabilă al Municipiului Brașov, pe strada 13 Decembrie sunt propuse piste de biciclete, la care terenurile studiate se vor racorda prin organizarea circulațiilor interne și a acceselor pietonale și velo.

2.5. Ocuparea terenurilor

Analiza fondului construit existent - analiza situației existente

Destinația construcțiilor

Fondul construit al zonei studiate este reprezentat, în principal, de funcțiuni industriale, concretizate prin hale de producție și depozitare aparținând fostei platforme industriale Tractorul, caracterizate prin suprafețe construite medii și mari și regim de înălțime redus. Aceste construcții sunt în prezent dezafectate și într-o stare insalubră.

Raportul dintre spațiul construit și cel liber este net în favoarea spațiului construit, specific unei foste zone industriale dense.

În jurul amplasamentului, fondul construit existent are următoarea configurație: la est și sud se află centrul comercial Coresi Shopping Resort, apoi locuințe colective cu regim de înălțime mediu și înalt, sedii de firme și spații comerciale (ansamblul rezidențial Coresi Avantgarden, cu zonă pietonală comercială). La vest, pe frontul stâng al străzii 13 Decembrie, zona prezintă ansambluri rezidențiale - locuințe colective. La nord se regăsesc funcțiuni comerciale, săli de evenimente și alte activități de servicii, amplasate în construcții noi sau în foste hale industriale aflate în proces de reconversie.

În prezent, calitatea fondului construit din zonă variază: clădirile noi sau reconvertite prezintă o calitate arhitecturală și funcțională medie spre bună, în timp ce fondul vechi industrial (halele dezafectate) se află într-o stare precară și necesită intervenții de regenerare urbană.

Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar.

Vecinătăți ale amplasamentului:

- E, SE, S – centrul comercial Coresi (CF152464)

PUZ

Construire locuințe colective și funcțiuni complementare

PREMS-TECHNOLOGICAL PRODUCTS SA

14 | 2024

- V – terenuri și construcții aflate în proprietate privată (CF 151250 și CF 100476), și domeniul public al Mun. Brașov- drum acces din strada 13 Decembrie (CF 118987)
- N – terenuri și construcții aflate în proprietate privată (CF 110759, CF 128247, CF 148300), terenuri necadastrate, apoi strada Henri Coandă

În momentul actual terenurile care au inițiat PUZ sunt construite, pe amplasament existând hale industriale dezafectate și platforme betonate, însă acestea urmează a fi demolate, iar terenul va fi adus la starea de folosire pentru orice funcțiuni prin lucrări de igienizare, decontaminare și reabilitare.

Principalele disfuncționalități:

Principalele disfuncționalități identificate în zona studiată:

- Prezența pe terenurile care au inițiat PUZ unor platforme betonate extinse și a unor hale industriale cu un procent maxim de ocupare a terenului, care limitează utilizarea eficientă și adaptabilitatea spațiului la noile cerințe urbane.
 - Contraste funcționale și de caracter între funcțiunile industriale existente (în mare parte nefuncționale sau subutilizate) și funcțiunile de locuire colectivă care predomină în zonele învecinate, generând conflicte de utilizare și discontinuități urbane, precum și lipsa unei coerențe funcționale și morfologice între fondul construit industrial existent și dezvoltările rezidențiale recente.
 - Accesibilitate deficitară și lipsa unei rețele stradale secundare bine definite, adaptate noilor funcțiuni propuse.
 - Absența spațiilor verzi și a dotărilor publice adecvate pentru a susține noile dezvoltări și a îmbunătăți calitatea vieții urbane.
 - Amplasarea în vecinătate a unor construcții de tip stația PECO cu instalații G.P.L și rezervoare de carburant.

2.6. Echipare edilitară

Din punct de vedere al echipării edilitare, zona studiată beneficiază de acces la infrastructura tehnico-edilitară de bază, fiind prezente rețele publice de alimentare cu apă, canalizare menajeră și distribuție a energiei electrice.

Pentru asigurarea necesarului impus de noile funcțiuni propuse, se vor analiza și implementa soluții de extindere și/sau modernizare a rețelelor edilitare, în corelare cu dezvoltarea urbanistică preconizată și în conformitate cu avizele emise de operatorii de utilități.

Zone de protecție fata de conducte magistrale sau alte rețele utilitare majore.

În zona studiată nu sunt identificate conducte magistrale de gaze sau alte rețele utilitare majore care să instituie zone de protecție suplimentare.

2.7. Probleme de mediu

Zona studiată poate prezenta surse de poluare pentru mediu, generate de prezența halelor industriale dezafectate și a platformelor betonate existente, însă acestea vor fi demolate, iar terenul va fi adus la starea inițială prin lucrări de igienizare, decontaminare și reabilitare, conform normelor de protecție a mediului, asigurând astfel premisele unei dezvoltări urbane sustenabile. Pentru acțiunile de demolare care ar putea avea impact asupra mediului se vor obține autorizații de demolare în condițiile cerute de lege.

Pe terenurile inițiatorului PUZ se propune construirea de locuințe colective, neintrând în conflict din punct de vedere al funcționalității cu fondul construit existent - nou edificat.

Zona nu este afectată de riscuri naturale sau de alunecări de teren.

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

Sursa de poluanți pentru apa subterană sau de suprafață, pentru sol și subsol o pot constitui apele menajere provenite de la clădirile propuse, în situația în care nu sunt evacuate controlat.

Măsurile pentru evitarea acestei situații constau din:

- utilizarea conductelor din polipropilena ignifugată la interior și din PVC la exterior, îmbinate cu inele de cauciuc (cu respectarea condițiilor de montare) pentru canalizare, livrate în șantier cu actele de calitate emise de furnizor, de unde să rezulte conformitatea cu utilizarea finală;
- evacuarea debitelor de canalizare menajeră în rețelele de canalizare menajeră existentă, prin tuburi PVC tip KG cu descărcare prin cămine individuale în colectoarele stradale de canalizare.

- dirijarea apelor pluviale de pe construcții către zonele joase ale amplasamentului.

2.8. Opțiuni ale populației

În conformitate cu Ordinul nr 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea PUZ și Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea documentației PUZ, investiția a fost făcută public prin afișarea panoului de consultare a publicului la Avizierul Primăriei Municipiului Brașov și pe amplasament. Pentru propunerile urbanistice din prezenta documentație, proprietarii din zona studiată au fost înștiințați, iar observațiile și sugestiile acestora au fost analizate și integrate, după caz, în procesul de fundamentare și avizare a documentației.

Procedura de informare și consultare a publicului s-a finalizat prin întocmirea și publicarea **Raportului informării și consultării publicului**, conform prevederilor legale aplicabile.

În cadrul acestei etape a fost înregistrată o observație din partea unui proprietar din vecinătatea amplasamentului, transmisă prin intermediul autorității publice locale. Prin răspunsul formulat la această observație s-a precizat că documentația de urbanism se elaborează în limitele și condițiile stabilite prin Avizul de oportunitate nr. 3/19.05.2025, emis de Primăria Municipiului Brașov și a documentațiilor care au stat la baza emiterii acestuia, iar extinderea perimetrului de reglementare sau includerea altor imobile nu poate fi realizată în lipsa unei solicitări exprese din partea autorității publice locale în acest sens și în lipsa emiterii unui nou aviz de oportunitate. Întrucât, în urma analizării observațiilor primite, autoritatea locală nu a dispus extinderea zonei de studiu sau modificarea limitelor de reglementare stabilite prin Avizul de Oportunitate și afișate în etapa de informare, imobilele situate în afara acestui perimetru (parcela care a făcut obiectul observației), nu au fost incluse în zona de reglementare a prezentei documentații PUZ.

Elaborarea documentației de tip Plan Urbanistic Zonal (PUZ) este justificată prin necesitatea configurării unui cadru coerent de dezvoltare urbană pentru zona studiată, adaptat dinamicii actuale a orașului și tendințelor de conversie funcțională a zonelor cu caracter industrial. În prezent, terenurile care au inițiat PUZ prezintă un caracter destructurat, cu un aspect degradat, specific zonelor abandonate, fiind dominat de construcții industriale învechite (hale) și platforme betonate. Intervenția propusă urmărește restructurarea funcțională și morfologică a zonei studiate, contribuind la redefinirea siluetei urbane a străzii 13 Decembrie prin întregirea frontului construit și asigurarea unei coerențe urbanistice la nivel de parcelar, volumetrie și relaționare cu spațiul public.

În sensul direcției de dezvoltare inițiate în zonă, cea mai potrivită funcțiune a terenurilor care au inițiat PUZ este de locuințe colective și funcțiuni complementare.

Capitolul III. Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1. Prevederi ale documentațiilor urbanistice elaborate anterior

Concluzii ale studiilor de fundamentare

Scopul documentației de față este realizarea unei zone cu funcțiune rezidențială, printr-un proiect de urbanizare controlat și integrat în coeficienții urbanistici ai zonei și, nu în ultimul rând, realizarea unor construcții cu valoare ambientală. Unul dintre scopurile propuse ale documentației de față este și asigurarea suprafețelor de teren necesare realizării de accese carosabile, astfel încât acestea să permită un flux coerent al circulației carosabile și pietonale.

Studiul acestei zone a fost precedat de analiza fondului construit din ultimii ani din zonă, precum și a documentațiilor urbanistice elaborate anterior.

În faza preliminară realizării PUZ-ului și a Studiului de Oportunitate au fost realizate studii de fundamentare (studiul topografic a imobilelor și a zonei studiate, studiu de inserție a propunerii în țesutul/contextul urban, studiu privind zonificarea funcțională și reglementarilor urbanistice existente, studiu privind organizarea circulației) ale caror concluzii au condiționat organizarea urbanistică ulterioară a proiectului.

În abordarea sistematică a analizei teritoriului, în scopul valorificării potențialului terenurilor studiate s-au avut în vedere :

- Incadrarea în teritoriu față de oraș și împrejurimi;
- Necesitățile funcționale ale zonei;
- Raportul cu sistemele de circulație majore ale orașului;
- Definirea măsurilor de corectare ale zonei, pentru realizarea noilor soluții de urbanism propuse;
- Asigurarea unor condiții superioare de viață și de standard funcțional superior, pentru viitorii locuitori ai acestei zone cât și pentru locuitorii actuali ai zonei.

Din analiză au reieșit următoarele concluzii:

- Procentul de ocupare al terenurilor din zona care urmează a se reglementa este foarte mare.
- Regimul de înălțime al imobilelor de pe terenurile învecinate variază de la P+1E până la P+9-10E.
- În sensul dezvoltării zonei rezidențiale, terenul studiat în vederea reglementării este oportun pentru reconversia funcțională.
- Amplasarea construcțiilor se va realiza cu respectarea distanțelor minime de siguranță față de stația de distribuție carburanți și față de elementele combustibile, conform cerințelor din NP-037/99 (pentru instalații G.P.L.) și NP 004-05 (pentru rezervoare de carburant), inclusiv în condițiile aplicării reducerilor justificate tehnic prevăzute de aceste normative.

3.2. Prevederi ale documentațiilor de urbanism emise pentru zona studiată

Conform documentației de urbanism 17g faza PUG Mun. Brașov, aprobat prin HCL nr. 144 /2011, prelungit cu HCL nr 117/2021 și HCL nr. 1082/2025: **M3c+M2** - conform Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG, în subzona funcțională M2, pentru un regim de înălțime sub P+8-10E, se va urma regulamentul aferent M3a, M3c;

- **M2** – subzona mixtă situată în afara limitelor protejate, cu clădiri având regim de construire sau discontinuu și înălțimi maxime de până la P+14-15 niveluri, cu accente înalte;
- **M3c** – subzone mixte situate în afara zonei protejate, cu clădiri având caracter continuu sau discontinuu, dedicată exclusiv funcțiilor comerciale care se desfășoară în construcții de mari dimensiuni > 5.000 mp : hypermarketuri, showroom-uri de mari dimensiuni și depozitari de mari dimensiuni, mall-uri, comerț en-gros, cu interdicție de construire până la întocmire PUZ, conform art.8 "circulații și accese" din PUG Brașov, aprobat cu HCL nr.144/2011 – prelungit; parțial circulații.

Având în vedere regimul de înălțime propus de P+10 niveluri, documentația de urbanism se va corela cu prevederile aferente subzonei funcționale M2, conform Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG Brașov. Subzona M2 permite un regim de construire continuu sau discontinuu, cu înălțimi maxime de până la P+14-15 niveluri, fiind situată în afara limitelor protejate și destinată funcțiilor mixte cu accente înalte.

Indicii urbanistici propuși sunt:

ZF11	Zonă locuințe și funcțiuni complementare
	SzL - Subzona locuințelor colective înalte cu maxim P+10 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale, situate în afara limitelor zonei protejate;
	Regim de înălțime maxim propus S/D+P+Mez+8-10E
	H _{max} = 39.00 m (de la cota terenului amenajat), sau cota maximă admisă 591.00 RMN, conform încadrării în harta de servituți aeronautice.
	POT _{max} 35 % pentru proiecția la sol a construcției înalte, cu posibilitatea extinderii parterului, mezaninului, și etajului 1 până la POT _{max} 60.00 %
	CUT - 4.00
ZF08	Zonă mixtă
	SzCc - Subzona mixtă, situată în afara limitelor zonei protejate;
	Regim de înălțime maxim propus S/D+P+4-6E
	H _{max} = 24.00 m (de la cota terenului amenajat), sau cota maximă admisă 591.00 RMN, conform încadrării în harta de servituți aeronautice.
	POT _{max} 35 %, cu posibilitatea acoperirii restului terenului cu clădiri cu max. 2 niveluri (8 m) până la
	POT_{max} 60%;
	CUT - 3.30
ZF10	Zonă comerț și servicii
	SzCs - Subzonă de servicii comerciale cu caracter local, situată în afara limitelor zonei protejate;
	Regim de înălțime maxim propus S/D+P+4-6E
	H _{max} = 24.00 m (de la cota terenului amenajat), sau cota maximă admisă 591.00 RMN, conform încadrării în harta de servituți aeronautice.
	POT _{max} 35 %, cu posibilitatea acoperirii restului terenului cu clădiri cu max. 2 niveluri (8 m) până la
	POT_{max} 60%;
	CUT - 3.30
ZF18	Zonă învățământ
	SzE - Subzonă destinată învățământului preuniversitar privat;
	Regim de înălțime maxim propus S/D+P+4-6E
	H _{max} = 24.00 m (de la cota terenului amenajat), sau cota maximă admisă 591.00 RMN, conform încadrării în harta de servituți aeronautice.
	POT_{max} 25 %
	CUT - 1.75

3.3. Valorificarea cadrului natural

Nu se identifică probleme deosebite privind valorificarea cadrului natural, iar zona studiată nu prezintă elemente de peisaj sau de patrimoniu care necesită punere în valoare. Cu toate acestea, noile construcții ce urmează a fi realizate trebuie să se integreze armonios în sit, atât din punct de vedere volumetric, cât și prin expresia arhitecturală. Se recomandă utilizarea unor materiale și finisaje care să contribuie la crearea unei imagini unitare și coerente în cadrul ansamblului propus.

Suprafețele destinate spațiilor verzi și aliniamentelor cu rol de protecție vor fi stabilite în funcție de categoria construcțiilor și de specificul activităților desfășurate, având în vedere atât necesitățile funcționale, cât și cerințele de mediu. În conformitate cu HG 525/1996, aceste suprafețe trebuie dimensionate astfel încât să asigure o bună calitate a mediului construit, contribuind la reducerea impactului vizual și fonic asupra zonelor învecinate.

Se recomandă integrarea unor aliniamente plantate de-a lungul principalelor accese și perimetrelor construite, atât pentru protecția împotriva noxelor și a zgomotului, cât și pentru îmbunătățirea aspectului general al zonei. Totodată, spațiile verzi vor trebui să fie întreținute corespunzător, astfel încât să sprijine un mediu sustenabil și echilibrat în cadrul noii dezvoltări.

3.4. Modernizarea circulației

Actualmente accesul auto în zona studiată se realizează din strada 13 Decembrie, în vestul amplasamentului. Pentru terenurile identificate prin CF 148176, 113111 și 173429 se propune dezmembrarea suprafețelor afectate de căile de circulație interioare și schimbarea categoriei de folosință a acestora - din curți construcții în drum. Suprafețele de teren care urmează a se dezmembra își vor păstra regimul privat.

Profilele propuse pentru modernizarea acestora sunt prevăzute în planșa U03 - Reglementări Urbanistice.

Profilele stradale propuse vor asigura accesibilitatea necesară în zona reglementată, prin realizarea de drumuri cu dimensiuni și caracteristici adaptate noilor funcțiuni propuse. Acestea vor permite un flux de circulație eficient, atât pentru accesul rezidenților și al vizitatorilor, cât și pentru intervențiile de utilitate publică, asigurând astfel condiții optime de mobilitate pentru susținerea investiției propuse.

Soluții proiectate

Propunerile de modernizare a circulației au urmărit obținerea unor profile corespunzătoare din punct de vedere tehnic a noilor cerințe de dezvoltare a zonei.

În general trama stradală propusă urmărește:

- accesibilitatea zonei și legăturile acesteia atât cu localitatea cât și cu alte zone funcționale existente sau propuse a se realiza în viitor.
- realizarea unei rețele stradale care să asigure circulația facilă a autoutilitarelor de pompieri.
- legături interne facile între diferitele și puncte importante ale zonei.
- posibilitatea tranzitării zonei pe trasee cât mai scurte și directe.
- rezolvarea eficientă a tramei stradale, a problemelor de acces auto și pietonal reducând cât mai mult posibil suprafețele ocupate de străzi, trotuare și pietonale dar urmărind obținerea unor profile stradale corespunzătoare din punct de vedere tehnic noilor cerințe de dezvoltare a zonei.

Sistematizare verticală

Se vor asigura:

- declivități acceptabile pentru arterele de circulație propuse
- o bună scurgere a apelor de suprafață
- un ansamblu coerent de străzi carosabile, trotuare, zone verzi, rezolvate în plan și pe verticală, în condiții de eficiență și estetică

Drumuri

Prin prezenta documentație nu se intervine asupra căilor de circulație existente la limita zonei de reglementare – strada 13 Decembrie și strada Henri Coandă. Acestea își păstrează profilele transversale existente, fiind modernizate și asfaltate, cu carosabil, trotuare și infrastructură edilitară aferentă deja realizate. Prin prezenta documentație nu sunt propuse lucrări de modificare a traseului, lățimii sau structurii acestora.

Pentru drumul de incintă propus (drum privat) urmează a se realiza patru profile transversale:

- **Profil Tip 1** compus din două benzi de circulație auto, fiecare cu o lățime de 3.50m, trotuar de min. 1.50m pe partea dreaptă (în dreptul stației de carburanți CF 155394) și spațiu verde de 7.80m și trotuar de min. 1.50 m pe partea stângă (în dreptul Scolii Prems CF 128247) – 17.80m total
- **Profil Tip 2** compus din două benzi de circulație auto, fiecare cu o lățime de 3.50m, pista de biciclete de 2.40 m și trotuar de min. 1.50m pe partea dreaptă, și spațiu verde de 0.80m, banda circulație auto sens unic de 4.60m, parcare 2.40m și trotuar de min. 1.50m pe partea stângă (în dreptul Scolii Prems CF 128247) – 20.20 m total
- **Profil Tip 3** compus din două benzi de circulație auto, fiecare cu o lățime de 3.50m, pista de biciclete de 2.40m și trotuar de min. 1.50m pe partea dreaptă, și un trotuar de min. 1.50m pe partea stângă – 12.40m total
- **Profil Tip 4** compus din două benzi de circulație auto, fiecare cu o lățime de 3.00m, încadrate de trotuare pe ambele părți cu lățimi de min. 1.50m – 9.00m total

Profilele stradale propuse sunt prezentate în planșa **U03 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE**.

PUZ

Construire locuințe colective și funcțiuni complementare

PREMS-TECHNOLOGICAL PRODUCTS SA

14 | 2024

Parcaje

Conform Regulamentului Local de Urbanism, staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelelor, în afara circulațiilor publice.

Spațiile de parcare se vor amenaja numai în interiorul parcelelor, în apropierea accesurilor (în cadrul proprietății, în demisoluri, subsoluri sau la nivelul solului) și vor fi dimensionate pentru acoperirea necesarului de locuri de parcare pentru funcțiunile propuse. Atunci când parcările sunt așezate la nivelul solului, se va respecta o distanță de 5.00 m de la acestea la ferestrele camerelor de locuit (dacă este cazul).

Necesarul de locuri de parcare se va calcula în funcție de activitatea desfășurată în fiecare obiectiv construit, de normativele în vigoare la data solicitării autorizației de construire. Conform HG525/1996 – anexa 5 cu modificările și completările ulterioare, se va asigura numărul minim de locuri de parcare în funcție de categoria clădirilor și categoria de clasificare.

Totodată se impune promovarea utilizării mijloacelor de mobilitate alternativă și sustenabilă, prin implementarea unor măsuri dedicate, precum spații pentru parcarele bicicletelor, stații de încărcare pentru vehiculele electrice. În toate tipurile de parcaje se vor prevedea puncte de reîncărcare pentru vehiculele electrice, conform precizărilor NP 24-2022 și respectând condițiile de amplasare din Legea nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, republicată, și a normativului NP 127.

Circulații pietonale

Pe terenurile din zona care urmează a se reglementa se vor amenaja alei pietonale (private) ce vor face legătura cu domeniul public. Trotuarele publice vor avea lățimea de minim 1.50 m pentru accesul facil al persoanelor cu dizabilități.

Transport public

Accesul la transportul public este facil, zona studiată fiind bine deservită de transportul în comun, observându-se existența stațiilor de autobuz amplasate pe ambele laturi ale străzii 13 Decembrie, în imediata proximitate a centrului comercial Coresi Shopping Resort. Acest element contribuie la integrarea amplasamentului în rețeaua de mobilitate urbană și la promovarea transportului public ca alternativă viabilă de deplasare.

3.5. Zonificarea funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Propunerea de amenajare a zonei reglementate

Conformarea generală a construcțiilor. Programe, funcționalitate, volumetrii.

Prin studiul de față se propune reglementarea terenurilor din punct de vedere urbanistic pentru funcțiunile de **ZF11 – Zonă locuințe și funcțiuni complementare**, **ZF08 – Zonă mixtă**, **ZF10 – Zonă comerț și servicii** și **ZF18 – Zonă învățământ**.

Terenurile care au inițiat PUZ se află în zona propusă ZF11 - Zonă locuințe și funcțiuni complementare.

Structura ansamblului de locuințe colective și funcțiuni complementare propus este compusă din patru corpuri de clădiri de locuințe colective și o clădire de birouri, amplasată spre strada 13 Decembrie.

Corpurile de clădire sunt configurate într-un sistem deschis, cu ample spații verzi și zone de recreere între acestea. Trei dintre clădiri au un regim de înălțime D+P+8E+Er (locuințe colective), iar cele două situate spre strada 13 Decembrie prezintă un regim de înălțime P+8E (clădire locuințe colective - cu retrageri succesive la nivelurile superioare) și P+8E (clădire de birouri), conform unei organizări graduale a volumetriei în raport cu trama stradală. Parcările necesare sunt prevăzute la subsol/ demisol, prin soluții de parcări subterane, pentru a elibera spațiul de la sol în favoarea spațiilor verzi și a zonelor pietonale.

Accesibilitatea în cadrul ansamblului este asigurată printr-o rețea internă de alei pietonale, conectată la profilele stradale nou propuse, care garantează acces facil atât pentru rezidenți, cât și pentru vizitatori, într-un mod coerent și sigur.

Între corpurile de clădire sunt prevăzute ample spații verzi amenajate, locuri de joacă pentru copii, zone de relaxare pentru rezidenți și terenuri de sport de mici dimensiuni, contribuind la crearea unui mediu urban de calitate.

Din punct de vedere volumetric, ansamblul propus are o conformare unitară și echilibrată, cu retrageri la ultimele niveluri și articulări de volum, asigurând o integrare armonioasă în contextul urban existent.

Proiectul se încadrează într-un areal urban aflat în proces de tranziție funcțională, în imediata

vecinătate a centrului comercial Coresi, a ansamblurilor rezidențiale Coresi Avantgarden, precum și în apropierea unor unități de învățământ și servicii comerciale, contribuind la consolidarea dezvoltării coerente a zonei.

Zonificarea funcțională

La nivelul zonei reglementate se propune clasificarea acesteia în 4 unități teritoriale de referință:

ZF11 Zonă locuințe și funcțiuni complementare

SzL - Subzona locuințelor colective înalte cu maxim P+10 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale, situate în afara limitelor zonei protejate;

Perimetru edificabil – zona destinată amplasării construcțiilor, delimitată prin retragerile minime obligatorii față de limitele parcelei și față de drumurile de incintă.

Pentru nivelurile inferioare (P+Mezanin+1E), perimetrul edificabil se stabilește la o retragere minimă de 8,00 m față de axul drumurilor de incintă și la retrageri laterale și posterioare de minimum 1/3 din înălțimea construcției la cornișă, dar nu mai puțin de 2,00 m, putând fi asigurat un procent maxim de ocupare a terenului (POT) de 60%.

Pentru volumele dezvoltate peste nivelul P+Mezanin+1E, retragerile laterale și posterioare vor fi de minimum 1/3 din înălțimea construcției la cornișă, dar nu mai puțin de 10,00 m, suprafața construită aferentă acestor niveluri fiind limitată la un POT maxim de 35%.

Suprafețele rămase libere vor fi amenajate cu spații verzi, circulații pietonale, parcări și alte amenajări aferente funcțiunii propuse.

Pentru parcela aferentă corp 4 propus, nivelurile superioare ale construcției se vor retrage succesiv față de limita de proprietate, astfel încât să fie respectată condiția de asigurare a unei distanțe minime egale cu înălțimea construcției raportată la fiecare nivel retras, conform schemei de conformare volumetrică prezentate în planșa de ilustrare urbanistică.

Se vor respecta retragerile la drumul de incintă propus conform profilelor transversale PR 2 și PR3. Amplasarea construcțiilor se va realiza cu respectarea distanțelor minime de siguranță față de stația de distribuție carburanți și față de elementele combustibile, conform cerințelor din NP-037/99 (pentru instalații G.P.L.) și NP 004-05 (pentru rezervoare de carburant), inclusiv în condițiile aplicării reducerilor justificate tehnic prevăzute de aceste normative.

ZF08 Zonă mixtă

SzCc - Subzona mixtă, situată în afara limitelor zonei protejate;

Perimetru edificabil - zona destinată construcțiilor, cu suprafața de maxim 60% din suprafața totală (pentru clădiri cu max. 2 niveluri/ max 8 m) și 35% pentru construcțiile cu regim de înălțime de maxim S/D+P+4-6E, delimitate prin retrageri minime față de drumul de incintă de 5,00 m/ 8,00 m față de axul drumului, 5.00 m față de str. Henri Coanda sau păstrându-se alinierea frontului constituit existent, și retrageri laterale și posterioare de minim 2.00 m (cu excepția construcțiilor existente la data aprobării prezentei documentații), restul terenului neocupat de construcții fiind amenajat cu spații verzi, trasee pietonale, parcări și alte amenajări.

Se vor respecta retragerile la drumul de incintă propus conform profilelor transversale PR 1, PR3 și PR4.

În cazul limitelor laterale și posterioare unde există construcții edificate amplasate la o distanță mai mică, se admite menținerea alinierii/retragerii existente față de limită pentru toate construcțiile, cu respectarea prevederilor Codului civil.

Amplasarea construcțiilor se va realiza cu respectarea distanțelor minime de siguranță față de stația de distribuție carburanți și față de elementele combustibile, conform cerințelor din NP-037/99 (pentru instalații G.P.L.) și NP 004-05 (pentru rezervoare de carburant), inclusiv în condițiile aplicării reducerilor justificate tehnic prevăzute de aceste normative.

ZF10 Zonă comerț și servicii

SzCs - Subzonă de servicii comerciale cu caracter local, situată în afara limitelor zonei protejate;

Perimetru edificabil - zona destinată construcțiilor, cu suprafața de maxim 60% din suprafața totală (pentru clădiri cu max. 2 niveluri/ max 8 m) și 35% pentru construcțiile cu regim de înălțime de maxim S/D+P+4-6E, delimitate prin retrageri minime față de drumul de incintă de 8,00 m față de axul drumului, 5,00 m față de str. 13 Decembrie și str. Henri Coanda sau păstrându-se alinierea frontului constituit, și retrageri laterale și posterioare de minim 2,00 m (cu excepția construcțiilor

PUZ

Construire locuințe colective și funcțiuni complementare

PREMS-TECHNOLOGICAL PRODUCTS SA

14 | 2024

existente la data aprobării prezentei documentații), restul terenului neocupat de construcții fiind amenajat cu spații verzi, trasee pietonale, parcări și alte amenajări.

În cazul limitelor laterale și posterioare unde există construcții edificate amplasate la o distanță mai mică, se admite menținerea alinierii/retragerii existente față de limită pentru toate construcțiile, cu respectarea prevederilor Codului civil.

Se vor respecta retragerile la drumul de incinta propus conform profilelor transversale PR 1 și PR3.

ZF18 Zonă învățământ

SzE - Subzonă destinată învățământului preuniversitar privat;

Perimetru edificabil - zona destinată construcțiilor, cu suprafața de maxim 25% din suprafața totală a terenului, delimitată prin retrageri minime față de drumul de incintă, respectiv 12.80 m față de axul drumului, sau păstrându-se alinierea frontului constituit, și retrageri laterale și posterioare de $h/2$, dar nu mai puțin de 2.00 m (cu excepția construcțiilor existente la data aprobării prezentei documentații), restul terenului neocupat de construcții fiind amenajat cu spații verzi, trasee pietonale, parcări și alte amenajări.

În cazul limitelor laterale și posterioare unde există construcții edificate amplasate la o distanță mai mică, se admite menținerea alinierii/retragerii existente față de limită pentru toate construcțiile, cu respectarea prevederilor Codului civil.

Se vor respecta retragerile la drumul de incinta propus conform profilelor transversale PR 1 și PR2.

Zonificarea terenului reglementat este prezentată în planșa U03 REGLEMENTARI URBANISTICE.

Reguli privind parcelarea terenurilor și configurarea parcelelor

În vederea implementării propunerilor urbanistice, terenurile care au inițiat prezenta documentație PUZ vor face obiectul unor operațiuni de comasare, în scopul constituirii unui amplasament unitar, corespunzător funcțiunilor propuse.

Ulterior, se vor realiza dezmembrări ale suprafețelor de teren necesare realizării circulațiilor de incintă, conform planului de reglementări urbanistice. Se propune schimbarea categoriei de folosință a acestora - din curți construcții în drum. Aceste suprafețe vor rămâne în regim de proprietate privată, fiind destinate utilizării comune pentru deservirea funcțională a ansamblului.

Pentru celelalte parcele din zona reglementată nu se propun operațiuni cadastrale prin prezenta documentație PUZ, acestea urmând a-și păstra configurația și regimul juridic existente.

Funcțiuni admise

ZF11 Zonă locuințe și funcțiuni complementare

SzL - Subzona locuințelor colective înalte cu maxim P+10 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale, situate în afara limitelor zonei protejate;

Utilizări admise:

Se admit următoarele funcțiuni:

- Locuințe colective și dotări aferente zonei de locuire;
- Echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- Amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, împrejuriri;
- Funcțiuni comerciale, birouri și servicii, funcțiuni complementare locuirii (grădinițe, creșe, farmacii, comerț alimentar și nealimentar, cabinete de libera practică (ex. cabinete medicale individuale, cabinete de medicina veterinară, cabinete individuale de avocatură și asistență juridică, cabinete individuale de contabilitate, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri individuale de consultanță), ateliere de artă, studiouri fotografice, laboratoare individuale de tehnică dentară, ateliere individuale de croitorie, tapițerie, rame și tablouri, oglinzi, tâmplărie, saloane de întreținere corporală: frizerie, coafor, cosmetică, masaj, fitness, sauna, solar sau alte activități manufacturiere nefero de zgomot sau emisii de orice fel și fără depozitari etc.)
- Scuaruri publice;
- Construcții aferente echipării tehnico-edilitare;

Utilizări admise cu condiționări, cu respectarea HG 525/1996 și/sau HGR 1739/2006

- Se permit cu condiționări și următoarele categorii de lucrări:
 - a) Schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru comerț și servicii din funcțiunile admise.

PUZ

Construire locuințe colective și funcțiuni complementare
PREMS-TECHNOLOGICAL PRODUCTS SA

14 | 2024

b) Lucrări ample de remodelare a fațadelor, acceselor sau spațiilor publice pot fi aprobate numai în condițiile promovării unor proiecte vizând transformarea funcțională a parterului unui întreg tronson de clădire, respectiv apartamentele deservite de cel puțin o scară comună.

La faza DTAC, se va solicita aviz de securitate la incendiu pentru investițiile (obiectele) care intra sub incidența HGR nr. 1739/2006, modificat cu HGR nr. 19/2014.

- amplasarea construcțiilor se va realiza cu respectarea distanțelor minime de siguranță față de stația de distribuție carburanți și față de elementele combustibile, conform cerințelor din NP-037/99 (pentru instalații G.P.L.) și NP 004-05 (pentru rezervoare de carburant), inclusiv în condițiile aplicării reducerilor justificate tehnic prevăzute de aceste normative.

Utilizări interzise

- Orice alte utilizări în afara de cele menționate la utilizări permise / utilizări permise cu condiționări.
- Sunt interzise lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care implică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- Se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic;

ZF08 Zonă mixtă

SzCc - Subzona mixtă, situată în afara limitelor zonei protejate;

Utilizări admise:

Se mențin neschimbate acele utilizări inițiale ale clădirilor care corespund cerințelor actuale și care corespund cu caracterul zonei.

Se admit următoarele funcțiuni:

- Instituții, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector și de cartier.
- Locuințe de serviciu.
- Servicii financiar-bancare, poștă și telecomunicații;
- Sedii de companii și firme;
- Servicii de formare, cercetare și dezvoltare;
- Comerț, alimentație publică, magazine generale și supermarketuri;
- Activități culturale (bibliotecă, galerie de artă);
- Ateliere de confecții textile, pielărie, încălțăminte;
- Unități de ambalare și etichetare produse;
- Tipografii, legătorii, ateliere de prelucrare hârtie și carton;
- Ateliere de tâmplărie, finisaje ușoare, mobilă din panouri prefabricate;
- Unități de reparații electronice, electrice, IT&C (inclusiv reciclare componente nepericuloase);
- Microfabrici de produse artisanale sau cosmetice (fără emisii, fără manipulare substanțe toxice);
- Activități de producție publicitară (gravură, imprimare, signalistică);
- Ateliere de prototipare sau producție 3D (inclusiv componente mecanice ușoare);
- Unități de întreținere și reparații utilaje de birou și instrumente de precizie;
- Laboratoare tehnologice sau incubatoare de producție cu impact minim asupra mediului.
- Spații libere pietonale, spații plantate, amenajări publice;
- Parcaje la sol și multietajate;

Utilizări admise cu condiționări, cu respectarea HG 525/1996 și HGR 1739/2006

Activitățile de producție și servicii cu caracter meșteșugăresc sau artizanal, microproducție sunt permise doar în măsura în care:

- nu generează disconfort fonic, vibrații, emisii sau trafic greu peste limitele legale (HG 525/1996, art. 14 și 15);
- respectă regimul de protecție sanitară conform OMS 119/2014 și HGR 1739/2006 privind clasificarea activităților industriale după impactul de mediu;
- sunt compatibile cu locuirea și funcțiunile dominante ale zonei;
- au avizele de mediu și acordurile de funcționare corespunzătoare.
- amplasarea construcțiilor se va realiza cu respectarea distanțelor minime de siguranță față de stația PECO și față de elementele combustibile, conform cerințelor din NP-037/99 (pentru instalații G.P.L.) și NP 004-05 (pentru rezervoare de carburant), inclusiv în condițiile aplicării reducerilor justificate tehnic prevăzute de aceste normative.

PUZ

Construire locuințe colective și funcțiuni complementare

PREMS-TECHNOLOGICAL PRODUCTS SA

14 | 2024

Se admit parcaje publice sau private în clădiri dedicate cu următoarele condiții:

- să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui front dedicat altor funcțiuni;
- accesul autovehiculelor să se realizeze, acolo unde este posibil, din străzi cu circulație secundară și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

La faza DTAC, se va solicita aviz de securitate la incendiu pentru investițiile (obiectele) care intra sub incidența HGR nr. 1739/2006, modificat cu HGR nr. 19/2014.

Utilizări interzise

- Orice alte utilizări în afara de cele menționate la utilizări permise / utilizări permise cu condiționări.
- Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care implică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- Orice alte intervenții nu sunt recomandate sau se vor implementa prin studii de specialitate.
- Se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic.

ZF10 Zonă comerț și servicii

SzCs - Subzonă de servicii comerciale cu caracter local, situată în afara limitelor zonei protejate;

Utilizări admise:

Se admit următoarele funcțiuni:

- Instituții, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector și de cartier.
- Locuințe cu partiu obișnuit.
- Servicii financiar-bancare, poștă și telecomunicații;
- Sedii de companii și firme;
- Servicii de formare, cercetare și dezvoltare;
- Comerț, alimentație publică, magazine generale și supermarketuri;
- Unități de cazare (hotel, hostel, pensiune);
- Lăcașe de cult;
- Activități culturale (bibliotecă, galerie de artă);
- Spații libere pietonale, spații plantate, amenajări publice;
- Parcaje la sol și multietajate;

Utilizări admise cu condiționări, cu respectarea HG 525/1996 și HGR 1739/2006

- Se admit restaurante care comercializează băuturi alcoolice numai la o distanță de minim 100,00 metri față de unitățile de învățământ, instituțiile publice reprezentative și de lăcașurile de cult;
- Se admit parcaje publice sau private în clădiri dedicate cu următoarele condiții:
 - să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui front dedicat altor funcțiuni;
 - accesul autovehiculelor să se realizeze, acolo unde este posibil, din străzi cu circulație secundară și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

La faza DTAC, se va solicita aviz de securitate la incendiu pentru investițiile (obiectele) care intra sub incidența HGR nr. 1739/2006, modificat cu HGR nr. 19/2014.

Utilizări interzise

- Orice alte utilizări în afara de cele menționate la utilizări permise / utilizări permise cu condiționări.
- Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care implică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- Orice alte intervenții nu sunt recomandate sau se vor implementa prin studii de specialitate.
- Se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic.

ZF18 Zonă învățământ

SzE - Subzonă destinată învățământului preuniversitar privat;

Utilizări admise:

Se admit următoarele funcțiuni:

- Unități de învățământ pentru educație timpurie, învățământ primar, învățământ gimnazial, învățământ liceal operate public sau privat;
- Activități culturale (bibliotecă, galerie de artă);
- Comerț, alimentație publică (cantină), fără comercializare de băuturi alcoolice;

PUZ

Construire locuințe colective și funcțiuni complementare

PREMS-TECHNOLOGICAL PRODUCTS SA

14 | 2024

- Spații libere pietonale, spații plantate, amenajări publice;

Utilizări admise cu condiționări, cu respectarea HG 525/1996 și HGR 1739/2006

- Se admit parcaje publice sau private în clădiri dedicate cu următoarele condiții:
 - să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui front dedicat altor funcțiuni;
 - accesul autovehiculelor să se realizeze, acolo unde este posibil, din străzi cu circulație secundară și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

La faza DTAC, se va solicita aviz de securitate la incendiu pentru investițiile (obiectele) care intra sub incidența HGR nr. 1739/2006, modificat cu HGR nr. 19/2014.

Utilizări interzise

- Orice alte utilizări în afara de cele menționate la utilizări permise / utilizări permise cu condiționări.
- Sunt interzise lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care implică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- Se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic.

PRINCIPALII INDICATORI URBANISTICI AI PUZ

Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

ZF11 Zonă locuințe și funcțiuni complementare

SzL - Subzona locuințelor colective înalte cu maxim P+10 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale, situate în afara limitelor zonei protejate;

- Regim de înălțime maxim propus S/D+P+Mez+8-10E
- Regim minim de înălțime P
S- subsol, D-demisol, P-parter, E-etaj.
 $H_{max} = 39.00$ m (de la cota terenului amenajat) sau cota maximă admisă 591.00 RMN, conform încadrării în harta de servituți aeronautice.
- POT_{max} 35 % pentru proiecția la sol a construcției înalte, cu posibilitatea extinderii parterului, mezaninului și etajului 1 până la POT_{max} 60,00 %
- CUT - 4.00
- Suprafața minimă de zone verzi pe lot: minimum 30% din suprafața totală a terenului (din care minimum 20% va fi amenajată pe sol natural). Diferența până la atingerea procentului total poate fi realizată prin spații verzi amenajate pe construcții (terase verzi, acoperișuri verzi).
- Regimul de construire - se propune un regim de construire continuu sau discontinuu.

ZF08 Zonă mixtă

SzCc - Subzona mixtă, situată în afara limitelor zonei protejate;

- Regim de înălțime maxim propus S/D+P+4-6E
- Regim minim de înălțime P
S- subsol, D-demisol, P-parter, E-etaj.
 $H_{max} = 24.00$ m (de la cota terenului amenajat) sau cota maximă admisă 591.00 RMN, conform încadrării în harta de servituți aeronautice.
- POT_{max} 35 %, cu posibilitatea acoperirii restului terenului cu clădiri cu max. 2 niveluri (8 m) până la POT_{max} 60%;
- CUT - 3.30
- Suprafața minimă de zone verzi pe lot. 20.00 %
- Regimul de construire - se propune un regim de construire continuu sau discontinuu.

ZF10 Zonă comerț și servicii

SzCs - Subzonă de servicii comerciale cu caracter local, situată în afara limitelor zonei protejate;

- Regim de înălțime maxim propus S/D+P+4-6E
- Regim minim de înălțime P
S- subsol, D-demisol, P-parter, E-etaj.

$H_{max} = 24.00$ m (de la cota terenului amenajat) sau cota maximă admisă 591.00 RMN, conform încadrării în harta de servituți aeronautice.

- POT_{max} 35 %, cu posibilitatea acoperirii restului terenului cu clădiri cu max. 2 niveluri (8 m) până la POT_{max} 60%;
- CUT - 3.30
- Suprafața minimă de zone verzi pe lot. 20.00 %
- Regimul de construire - se propune un regim de construire continuu sau discontinuu.

ZF18 Zonă învățământ

SzE - Subzonă destinată învățământului preuniversitar privat;

- Regim de înălțime maxim propus S/D+P+4-6E
- Regim minim de înălțime P
S- subsol, D-demisol, P-parter, E-etaj.
 $H_{max} = 24.00$ m (de la cota terenului amenajat) sau cota maximă admisă 591.00 RMN, conform încadrării în harta de servituți aeronautice.
- POT_{max} 25 %
- CUT - 1.75
- Suprafața minimă de zone verzi pe lot. 25.00 %
- Regimul de construire - se propune un regim de construire continuu sau discontinuu.

Regimul de aliniere al construcțiilor

ZF11 Zonă locuințe și funcțiuni complementare

SzL - Subzona locuințelor colective înalte cu maxim P+10 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale, situate în afara limitelor zonei protejate;

01. Retrageri față de aliniament

Prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul public al circulațiilor (străzi, drumuri) și terenurile aparținând proprietăților private. În cazul subzonei SzL, terenul nu se învecinează cu circulații publice (cu excepția accesului pietonal dinspre 13 Decembrie), circulațiile fiind realizate prin drumuri de incintă în regim privat, motiv pentru care noțiunea de aliniament nu este aplicabilă.

Pentru legătura subzonei cu Strada 13 Decembrie se va păstra o distanță minimă de 2 m de la aliniament

02. Retrageri minime față de căile de circulație

Construcțiile vor respecta alinierea minimă propusă în planșa U03 - REGLEMENTĂRI URBANISTICE, respectiv:

- 8.00 m față de axul drumului de incinta

03. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Retrageri fata de limitele laterale - amplasarea construcțiilor in interiorul parcelor se va realiza cu respectarea unei distanțe minime de 1/3 din înălțimea construcției la cornișă, dar nu mai puțin de 2.00 m pentru nivelurile inferioare (P+mezanin+1E), pentru care se poate asigura un POT de 60% și respectiv 1/3 din înălțimea construcției la cornișă, dar nu mai puțin de 10.00 m pentru nivelurile superioare, pentru care se poate asigura un POT de 35%. Pentru limita laterală spre 13 Decembrie, nivelurile superioare ale construcțiilor de locuințe se vor retrage succesiv față de limita de proprietate, astfel încât să fie respectată condiția de asigurare a unei distanțe minime egale cu înălțimea construcției raportată la fiecare nivel retras față de construcția adiacentă.

- Retrageri fata de limitele posterioare - amplasarea construcțiilor in interiorul parcelor se va realiza cu respectarea unei distanțe minime de 1/3 din înălțimea construcției la cornișă, dar nu mai puțin de 2.00 m pentru nivelurile inferioare (P+mezanin+1E), pentru care se poate asigura un POT de 60% și respectiv 1/3 din înălțimea construcției la cornișă, dar nu mai puțin de 10.00 m pentru nivelurile superioare, pentru care se poate asigura un POT de 35%.

04. Amplasarea clădirilor, unele fata de celelalte, pe aceeași parcela - se va realiza cu respectarea normelor impuse pentru realizarea condiției de securitate la incendiu, în funcție de GRF al construcțiilor proiectate, conform P118-1/2025 și cu respectarea normelor de însorire și iluminat natural a clădirilor de locuit.

ZF08 Zonă mixtă

SzCc - Subzona mixtă, situată în afara limitelor zonei protejate;

01. Retrageri față de aliniament

Construcțiile vor respecta alinierea minimă propusă în planșa U03 - REGLEMENTĂRI URBANISTICE, respectiv 5.00 m față de aliniamentul străzii 13 Decembrie și strada Henri Coanda, sau păstrându-se alinierea frontului constituit

02. Retrageri minime față de căile de circulație

Construcțiile vor respecta alinierea minimă propusă în planșa U03 - REGLEMENTĂRI URBANISTICE, respectiv:

- 5.00 m față de axul drumului de incinta, 5.00 m față de aliniamentul la str. 13 Decembrie și str. Henri Coanda, sau păstrându-se alinierea frontului constituit.
- 8.00 m față de axul drumului de incinta sau păstrându-se alinierea frontului constituit.

03. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Retrageri fata de limitele laterale - amplasarea construcțiilor în interiorul parcelor se va face cu respectarea unei distanțe minime de 2.00 m.
- Retrageri fata de limitele posterioare - amplasarea construcțiilor în interiorul parcelor se va face cu respectarea unei distanțe minime de 2.00 m.
- Construcțiile existente la data aprobării prezentei documentații pot fi amplasate sau extinse pe aliniament sau pe limitele laterale sau posterioare ale parcelei, în continuarea construcției existente (dacă aceasta este amplasată pe aliniament sau limite)
- În cazul limitelor laterale și posterioare unde există construcții edificate amplasate la o distanță mai mică, se admite menținerea alinierii/retragerii existente față de limită pentru toate construcțiile, cu respectarea prevederilor Codului civil.

04. Amplasarea clădirilor, unele fata de celelalte, pe aceeași parcela - se va realiza cu respectarea normelor impuse pentru realizarea condiției de securitate la incendiu, în funcție de GRF al construcțiilor proiectate, conform P118-1/2025 și cu respectarea normelor de însorire și iluminat natural a clădirilor de locuit.

ZF10 Zonă comerț și servicii

SzCs - Subzonă de servicii comerciale cu caracter local, situată în afara limitelor zonei protejate;

01. Retrageri față de aliniament

Construcțiile vor respecta alinierea minimă propusă în planșa U03 - REGLEMENTĂRI URBANISTICE, respectiv 5.00 m față de aliniamentul străzii 13 Decembrie și strada Henri Coanda, sau păstrându-se alinierea frontului constituit

02. Retrageri minime față de căile de circulație

Construcțiile vor respecta alinierea minimă propusă în planșa U03 - REGLEMENTĂRI URBANISTICE, respectiv:

- 8.00 m față de axul drumului de incinta sau păstrându-se alinierea frontului constituit.

03. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Retrageri fata de limitele laterale - amplasarea construcțiilor în interiorul parcelor se va face cu respectarea unei distanțe minime de 2.00 m.
- Retrageri fata de limitele posterioare - amplasarea construcțiilor în interiorul parcelor se va face cu respectarea unei distanțe minime de 2.00 m.
- Construcțiile existente la data aprobării prezentei documentații pot fi amplasate sau extinse pe aliniament sau pe limitele laterale sau posterioare ale parcelei, în continuarea construcției existente

(dacă aceasta este amplasată pe aliniament sau limite)

- În cazul limitelor laterale și posterioare unde există construcții edificate amplasate la o distanță mai mică, se admite menținerea alinierii/retragerii existente față de limită pentru toate construcțiile, cu respectarea prevederilor Codului civil.

04. Amplasarea clădirilor, unele fata de celelalte, pe aceeași parcela - se va realiza cu respectarea normelor impuse pentru realizarea condiției de securitate la incendiu, în funcție de GRF al construcțiilor proiectate, conform P118-1/2025 și cu respectarea normelor de însorire și iluminat natural a clădirilor de locuit.

ZF18 Zonă învățământ

SzE - Subzonă destinată învățământului preuniversitar privat;

01. Retrageri față de aliniament

Prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul public al circulațiilor (străzi, drumuri) și terenurile aparținând proprietăților private. În cazul subzonei SzE, terenul nu se învecinează cu circulații publice, circulațiile fiind realizate prin drumuri de incintă în regim privat, motiv pentru care noțiunea de aliniament nu este aplicabilă.

02. Retrageri minime față de căile de circulație

Construcțiile vor respecta alinierea minimă propusă în planșa U03 - REGLEMENTĂRI URBANISTICE, respectiv: 12.80 m față de axul drumului de incinta sau păstrându-se alinierea frontului constituit.

03. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Retrageri fata de limitele laterale - amplasarea construcțiilor în interiorul parcelor se va face cu respectarea unei distanțe minime de $h/2$, dar nu mai puțin de 2.00 m.
- Retrageri fata de limitele posterioare - amplasarea construcțiilor în interiorul parcelor se va face cu respectarea unei distanțe minime de $h/2$, dar nu mai puțin de 2.00 m.
- Construcțiile existente la data aprobării prezentei documentații pot fi amplasate sau extinse pe aliniament sau pe limitele laterale sau posterioare ale parcelei, în continuarea construcției existente (dacă aceasta este amplasată pe aliniament sau limite)
- În cazul limitelor laterale și posterioare unde există construcții edificate amplasate la o distanță mai mică, se admite menținerea alinierii/retragerii existente față de limită pentru toate construcțiile, cu respectarea prevederilor Codului civil.

04. Amplasarea clădirilor, unele fata de celelalte, pe aceeași parcela - se va realiza cu respectarea normelor impuse pentru realizarea condiției de securitate la incendiu, în funcție de GRF al construcțiilor proiectate, conform P118-1/2025 și cu respectarea normelor de însorire și iluminat natural a clădirilor de locuit.

Bilanț teritorial

		existent		propus		
		mp	%	mp	%	
Suprafață terenuri reglementate		42607.55	100%	42607.55	100%	
EXISTENT						
M3c + M2		42607.55	100%			
PROPOS						
CONSTRUCȚII						
ZF11	Zonă locuințe și funcțiuni complementare					
1	SzL - Subzona locuințelor colective înalte cu maxim P+10 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale, situate în afara limitelor zonei protejate;				20651.35	100%
	Edificabil MAX (SzL)			12390.81	60%	
	Circulații MAX în parcelă (raportat la SzL)			4130.27	20%	
	Spații verzi naturale MIN în parcelă (raportat la SzL) - min 30% (din care minimum 20% pe sol natural și maximum 10% pe construcții)			4130.27	20%	
ZF08	Zonă mixtă					
2	SzCc - Subzona mixtă, situată în afara limitelor zonei protejate;				8016.50	100%
	Edificabil MAX (SzCc)			4809.90	60%	
	Circulații MAX în parcelă (raportat la SzCc)			1603.30	20%	
	Spații verzi MIN în parcelă (raportat la SzCc)			1603.30	20%	
ZF10	Zonă comerț și servicii					
3	SzCs - Subzonă de servicii comerciale cu caracter local, situată în afara limitelor zonei protejate;				6943.60	100%
	Edificabil MAX (SzCs)			4166.16	60%	
	Circulații MAX în parcelă (raportat la SzCs)			1388.72	20%	
	Spații verzi MIN în parcelă (raportat la SzCs)			1388.72	20%	
ZF18	Zonă învățământ					

4	SzE - Subzonă destinată învățământului preuniversitar privat;	4727.45	100%
	Edificabil MAX (SzE)	1181.86	25%
	Circulații MAX în parcelă (raportat la SzE)	2363.72	50%
	Spații verzi MIN în parcelă (raportat la SzE)	1181.86	25%
	CIRCULAȚII		
3	Suprafață de teren care urmează a se utiliza în vederea realizării profilelor stradale ale drumurilor de incintă	2268.65	
	Total	42607.55	

NOTĂ: Standardizarea zonelor funcționale este realizată conf. Ordinului nr. 904/2023 privind modificarea și completarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, aprobate prin Ordinul viceprim-ministrului, ministrul dezvoltării regionale și administrației publice, nr. 233/2016.

3.6.Dezvoltarea echipării edilitare

Din punct de vedere al echipării edilitare, zona analizata prezinta rețea centralizata de alimentare cu apa si canalizare, rețea distribuție gaz și rețea de distribuție a energiei electrice, astfel încât se propun soluțiile de branșare la rețelele existente.

Terenurile reglementate (zona ZF11) se vor alipi parțial în vederea realizării obiectivelor propuse, iar pe acesta se vor amplasa construcții de locuințe colective.

Rețelele vor fi dimensionate pentru a deservi construcțiile proiectate.

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice, eliberarea autorizațiilor de construire fiind condiționată de asigurarea accesului construcțiilor propuse la utilități, cu respectarea condițiilor impuse de fiecare furnizor in parte.

Costurile de echipare tehnico-edilitara, extinderi rețele si branșamente rețele, vor fi suportate de către inițiatorii prezentei documentații, conform propunerilor și soluțiilor prevăzute în avize.

3.6.1. Alimentare cu apa

În zona amplasamentului studiat, Compania Apa Brașov are în întreținere și administrare rețele de apă-canal, conform avizului favorabil nr. 154/06.02.2025. Cea mai apropiată rețea de distribuție apă se află pe str. 13 Decembrie, conform plan.

Măsurarea consumurilor de apa, se va realiza prin intermediul contoarelor de apa, ce se vor monta in căminele de branșament, amplasate la limita de proprietate a aferente fiecărei construcții.

Realizarea branșamentelor la rețeaua de apă pentru obiectivele proiectate se va realiza prin grija și pe cheltuiala inițiatorilor prezentei documentații PUZ.

3.6.2.Evacuarea apelor uzate

În zona amplasamentului studiat, Compania Apa Brașov are în întreținere și administrare rețele de canalizare menajetă, conform avizului favorabil nr. 154/06.02.2025. Cea mai apropiată rețea de canalizare se află pe strada 13 Decembrie, conform plan.

Apele pluviale colectate de pe terase si acoperisuri se vor descarca liber la nivelul solului. Apele de la nivelul parcajelor vor fi trecute prin separator de hidrocarburi si deversate in rețeaua pluviala existenta in zona, pe frontul opus al străzii 13 Decembrie, conform aviz.

Realizarea branșamentelor la rețelele de canalizare pentru obiectivele proiectate se vor realiza prin grija și pe cheltuiala inițiatorilor prezentei documentații PUZ.

3.6.3. Energie electrica

Pe teritoriul de reglementat nu este configurată rețeaua de alimentare cu energie electrică. Atât racordarea la RED a rețelelor proiectate pentru zona reglementată prin PUZ cât și stabilirea sursei de alimentare (a punctului de racordare) se vor concretiza la faza DTAC în baza unui studiu de soluție, conform aviz AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL Nr. 7010250201533 / 04.04.2025 și documentație specifică.

Extinderea rețelei electrice se va realiza pe cheltuiala investitorului PUZ.

Echiparea edilitara a zonei se va face în conformitate cu planul vizat spre neschimbare de DEER Sucursala Brașov și COR mt jt, din lucrarea nr. 97/2025 „Echipare edilitara faza PUZ” întocmita de SC BLUEL SRL.

Terenurile ocupate de RED proiectate la faza PUZ, se vor delimita și se vor trece în domeniul public

sau se va încheia act notarial pentru uz și servitute (la faza DTAC), conform planului vizat de SDEE.

Datele energetice prezentate la faza PUZ se vor menține și vor fi identice cu cele din chestionarul energetic ce se depune în vederea alimentării cu energie electrică la faza DTAC.

3.6.4. Alimentarea cu gaze naturale

Conform aviz favorabil nr 86254-322064229/19.02.2026 emis de Distrigaz Sud Rețele, în zonă sunt prezente conducte și instalații de distribuție gaze naturale. Rețelele existente sunt amplasate subteran, iar orice intervenție în zona de protecție a acestora se va realiza numai cu acordul operatorului de distribuție. Alimentarea cu gaze naturale se va realiza din rețeaua existentă în zonă, în condițiile stabilite de operatorul de distribuție. Se vor respecta zonele de protecție și siguranță prevăzute de legislația în vigoare și Normele tehnice NTPEE 2018. Orice intervenție în zona conductelor existente se va realiza numai cu acordul operatorului.

Realizarea bransamentelor la rețeaua de gaze naturale pentru obiectivele proiectate se va realiza prin grija și pe cheltuiala inițiatorilor prezentei documentații PUZ.

3.6.5. Rețele telecomunicații

Conform aviz pozitiv conditionat nr. AFO735445/32871/30052 din 9.09.2025 emis de Orange Romania SA, și condiții tehnice nr. nr. AFO735445/32871/30052 din 4.09.2025 emise de Protelco SA, investiția nu afectează direct infrastructura FO Orange. Poate să apară risc de afectare la amenajare acces sau realizare bransamente subterane la utilități. Pentru astfel de cazuri se recomandă solicitare asistență la predare amplasament.

Extinderea rețelei de telecomunicații pentru obiectivele proiectate se va realiza se va realiza prin grija și pe cheltuiala inițiatorilor prezentei documentații.

3.6.6. Colectarea și depozitarea deșeurilor

Deșeurile menajere rezultate vor fi colectate în recipienți din PVC amplasate pe platforme betonate, subteran sau suprateran pentru fiecare imobil sau ansamblu și periodic vor fi eliminate prin serviciul de salubritate al localității, cu care beneficiarul va avea contract.

Gestionarea deșeurilor trebuie să se facă în condițiile respectării prevederilor OUG 78/2000 privind regimul deșeurilor, aprobată cu modificări și completări prin Legea 426/2001, modificată și completată cu OUG 61/2006 și aprobată cu Legea 27/2007 privind regimul deșeurilor, respectiv colectarea deșeurilor reciclabile, evitarea formării de stocuri, predarea lor la agenți economici autorizați pentru valorificare și interzicerea arderii deșeurilor de orice fel, în locuri neautorizate.

Se vor respecta prevederile HG 856/2002 privind evidența gestiunii deșeurilor și pentru aprobarea listei cuprinzând deșeurile, inclusiv deșeurile periculoase. Se interzice depozitarea de produse sau deșeuri în afara spațiilor proprii, amenajate corespunzător.

Platformele destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor rezultate în urma activităților propuse vor fi amenajate în spații special destinate, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare. Acestea vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoierului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie.

În ce privește poziționarea și amenajarea zonei de colectare și depozitare deșeuri se vor avea în vedere normele sanitare în vigoare.

Se impune colectarea deșeurilor în mod diferențiat, prin sortare pe tipuri de materiale reciclabile și nereciclabile (separat hârtie/ carton, ambalaje, sticlă, plastic, resturi menajere).

3.7. Regim juridic, regim tehnic și circulația terenurilor

Terenurile reglementate în PUZ sunt proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice, iar domeniul public este reprezentat de circulațiile carosabile existente.

În ceea ce privește regimul tehnic, reglementările propuse sunt următoarele: se va modifica structura funcțională a zonei prin reconfigurarea destinațiilor existente pe suprafața reglementată, în sensul conversiei terenurilor care au inițiat prezenta documentație din funcțiuni industriale în funcțiuni de locuire colectivă, spații de parcare și garare, spații de joacă și zone verzi.

Prin prezenta documentație de urbanism nu se propune cedarea de suprafețe de teren către domeniul public. Terenurile reglementate prin PUZ își păstrează regimul de proprietate privată, iar circulațiile propuse (drumuri de incintă) vor fi realizate și exploatare în regim privat.

Capitolul IV. Protecția mediului

Zona studiată prezintă surse de poluare pentru mediu, generate de prezența halelor industriale dezafectate și a platformelor betonate existente, însă acestea vor fi demolate, iar terenul va fi adus la starea inițială prin lucrări de igienizare, decontaminare și reabilitare, conform normelor de protecție a mediului, asigurând astfel premisele unei dezvoltări urbane sustenabile.

Amplasamentul care a generat PUZ face parte din situl potențial contaminat cod ROAPMBV109, aflat în proprietatea SC PREMS Technological Products S.A., situat în intravilanul municipiului Brașov, str. 13 Decembrie nr. 94.

Pentru amplasament a fost realizat Raportul de investigare detaliată și evaluare a riscului, în conformitate cu prevederile Legii nr. 74/2019 privind gestionarea siturilor potențial contaminate și a celor contaminate. În urma investigării detaliate, constând în prelevarea și analizarea a 32 de probe de sol (din 18 locații + probă martor), pentru indicatorii metale grele, hidrocarburi petroliere totale (TPH), sulfați și determinarea pH-ului, s-a constatat că:

- concentrațiile tuturor poluanților analizați se situează sub valorile pragului de alertă pentru folosință sensibilă a terenurilor;
- pentru indicatorii crom total, nichel, cupru și, local, plumb, s-au înregistrat depășiri ale valorilor normale, însă fără depășirea pragurilor de alertă stabilite prin Ordinul MAPPM nr. 756/1997;
- indicatorii cadmiu, zinc, sulfați și TPH se încadrează sub valorile normale;
- nu s-au identificat contaminări în profunzime și nici suspiciuni privind afectarea orizontului acvifer;
- rezultatele obținute sunt comparabile între etapele de investigare și confirmă un model unitar al calității solului pe întreaga suprafață analizată.

În conformitate cu art. 30 lit. a) din Legea nr. 74/2019, situl este încadrat ca **SIT ADECVAT PENTRU ORICE FOLOSINȚĂ**, nefiind necesare măsuri speciale de remediere sau restricții privind utilizarea terenului. Conform prevederilor Legii 74/2019 privind gestionarea siturilor potențial contaminate și a celor contaminate, aceasta decizie de va nota în cartea funciară aferentă fiecărui imobil care face parte din studiu.

Pe amplasament se propune realizarea unei zone rezidențiale, iar în general nu există riscul ca prin activitatea desfășurată să apară surse de poluare a mediului. Totuși, ca să nu apară asemenea cazuri, investitorii au următoarele obligații:

- Să nu desfășoare activități poluante în zona
- Să ia toate măsurile pentru a elimina orice sursă de poluare în zona
- Depozitarea deșeurilor se va face controlat, conform OMS 119/2014 și respectând toate normele sanitare.
- Se vor organiza suprafețe pentru spații verzi și plantații de aliniament de protecție, conform HG 525/1996, în cadrul fiecărei parcele.
- Zona nu este afectată de riscuri naturale sau de alunecări de teren.

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

Zona nu este afectată de riscuri naturale sau de alunecări de teren.

PUZ

Construire locuințe colective și funcțiuni complementare

PREMS-TECHNOLOGICAL PRODUCTS SA

14 | 2024

Vor fi prevăzute spații verzi amenajate și zone verzi de protecție, astfel încât propunerile de dezvoltare a zonei susținute de prezentul PUZ nu vor avea consecințe negative asupra mediului. Se propune și amenajarea zonei cu arbori – minim 1 arbore la 100 mp de teren neconstruit.

Suprafețele minime de spații verzi se vor asigura diferențiat, în funcție de zona funcțională reglementată, conform indicatorilor urbanistici stabiliți prin prezentul PUZ și Regulamentul Local de Urbanism aferent.

- Protecția calității apelor

Evacuarea apelor uzate menajere și pluviale aferente zonei studiate se poate face în rețeaua de canalizare existentă în zona. Evacuarea apelor pluviale se va realiza în sistem controlat.

- Protecția calității aerului

Emanațiile de gaze degajate în atmosfera de centralele termice ale construcțiilor noi vor fi minime, echipamentele utilizate vor respecta standardele de mediu. Ratele emisiilor de poluanți rezultați din gazele de eșapament de la automobile se vor încadra în limitele maxime admisibile. Concentrațiile maxime de poluanți în aer, înregistrate la nivelul solului se vor încadra în prevederile STAS 12574/87.

- Protecția împotriva zgomotului și a vibrațiilor

Obiectivele nou-propuse nu vor fi surse de zgomot și vibrații.

- Protecția solului și a subsolului

Toate instalațiile vor fi etanșe, nu se vor permite scurgeri sau infiltrații în sol. Pentru colectarea deșeurilor menajere se vor utiliza pubele și containere etanșe.

- Protecția ecosistemelor terestre și acvatice

Prin natura funcțiunii propuse, nu sunt afectate ecosistemele terestre și acvatice.

- Deșeuri menajere

În incinta proprietăților este propusă amplasarea unor zone pentru preluarea de deșeuri menajere, în pubele ecologice, ce vor fi golite periodic, în baza contractelor încheiate cu forma de salubritate.

Gestionarea deșeurilor trebuie să se facă în condițiile respectării prevederilor OUG 78/2000 privind regimul deșeurilor, aprobată cu modificări și completări prin Legea 426/2001, modificată și completată cu OUG 61/2006 și aprobată cu Legea 27/2007 privind regimul deșeurilor, respectiv colectarea deșeurilor reciclabile, evitarea formării de stocuri, predarea lor la agenți economici autorizați pentru valorificare și interzicerea arderii deșeurilor de orice fel, în locuri neautorizate.

Se vor respecta prevederile HG 856/2002 privind evidența gestiunii deșeurilor și pentru aprobarea listei cuprinzând deșeurile, inclusiv deșeurile periculoase. Se interzice depozitarea de produse sau deșeuri în afara spațiilor proprii, amenajate corespunzător.

Fiecare proprietar/ asociație de proprietari, va încheia un contract cu o firmă specializată pentru colectarea deșeurilor menajere în pubele sau containere, sistem îngropat sau suprateran.

Pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere se va avea în vedere amenajarea acestora pe platforme, la distanță de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare. Platformele vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie, conform prevederilor OMS 119/2014. Se vor respecta normele sanitare în vigoare.

Norme de igienă referitoare la construcțiile de locuințe

La stabilirea amplasamentelor clădirilor de locuit se vor preciza și amplasamentele următoarelor dotări tehnico-edilitare:

a) platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanța de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie

b) spații amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor.

Capitolul V. Concluzii, măsuri în continuare

Consecințe economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință

Prin elaborarea documentației **PUZ – Construire locuințe colective și funcțiuni complementare** se va restructura funcțional zona cu caracter industrial degradat, în vederea integrării acesteia într-un cadru urban coerent, adaptat evoluției actuale a municipiului.

Prin reglementările propuse se asigură o organizare funcțională clară, corelată cu prevederile documentațiilor de urbanism aprobate și cu direcțiile de dezvoltare ale arealului, contribuind la consolidarea caracterului urban al zonei și la creșterea calității spațiului construit.

Implementarea investiției generează efecte economice și sociale pozitive, prin valorificarea unui teren subutilizat, creșterea atractivității zonei, stimularea investițiilor private și diversificarea fondului de locuire. Reconvertirea funcțională a fostei platforme industriale conduce la creșterea valorii imobiliare și la îmbunătățirea imaginii urbane a frontului stradal.

Propunerile de amenajare și dezvoltare urbanistică realizate în prezenta documentație pentru zona reglementată se înscriu în prevederile HG 525/1996.

Pentru realizarea obiectivelor propuse este necesară asigurarea unei infrastructuri adecvate și a unei echipări corespunzătoare cu utilități și servicii. Reconvertirea funcțională a fostei platforme industriale într-o zonă rezidențială conduce la creșterea valorii urbane și economice a amplasamentului și la integrarea acestuia în dinamica actuală de dezvoltare a municipiului.

Categorii de costuri pentru realizarea investiției

Propunerile ce se doresc a fi reglementate prin documentația PUZ implică categorii de costuri ce vor fi suportate de investitori privați.

Categoriile de costuri ce implica proiectarea PUZ vor fi suportate integral de către inițiatorii prezentei documentații.

Utilitățile se vor asigura în conformitate cu soluțiile prevăzute în avize, iar autorizarea executării lucrărilor este permisă numai dacă există posibilitatea de racordare la rețele edilitare.

Lucrările de realizare și/sau extindere a rețelilor tehnico-edilitare, precum și cele aferente infrastructurii de acces, aferente obiectivelor nou construite vor fi suportate de inițiatorii prezentei documentații, în condițiile stabilite prin avizele și acordurile obținute.

Șef proiect,

Urb.

Întocmit,

Arh.

Arh.