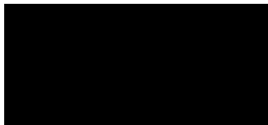


**-load
studio**

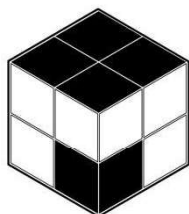
SC MLOAD STUDIO SRL
Brasov, str. Camil Petrescu nr. 9A, bloc 34. ap. 104
Telefon: +40740049969/ +40742013057
E-mail: mload.bia@gmail.com

FOAIE DE PREZENTARE

Proiect nr.:	140/2025
Denumirea proiectului:	INTOCMIRE PUZ - CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE CU PASTRAREA AVIZELOR OBTINUTE IN BAZA CU NR 2456/08.09.2022 PRELUNGIT Str. Nicolae Labis FN, mun. Brasov, jud. Brasov
Faza:	PUZ
Beneficiar:	VICTORY SUNRISE TOWERS SRL
Proiectant general:	SC MLOAD STUDIO SRL

Director: arh. 
sef proiect: arh. 

- februarie 2025 -



BORDEROU

A. PIESE SCRISE

- Memoriu de prezentare
- Regulament local de urbanism aferent PUZ
- Certificat de urbanism nr. 2456 din 08.09.2022
- Certificat de urbanism nr. 2773/01.10.2025
- Extrase CF

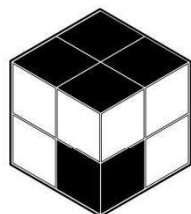
B. PIESE DESENATE

- | | |
|--|-------|
| - Plan de incadrare in zona | U-00 |
| - Plan de incadrare in PUG | U-01 |
| - Plan general - documente de urbanism adiacente | U-02 |
| - Plan situatia existenta | U-03 |
| - Reglementari urbanistice | U-04 |
| - Mobilare urbanistica | U-05 |
| - Regim juridic | U-06 |
| - Echipare edilitara | AC-01 |
| - Simulare perspective volumetrice | U-07 |
| - Simulare perspective volumetrice | U-08 |

Intocmit,

Arh. [REDACTED]

Arh. [REDACTED]



PLAN URBANISTIC ZONAL

INTOCMIRE PUZ - CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE

Str. Nicolae Labis FN, CF 186515, 186516, 186517, 186518, 186457, 186458, 136589, 103485, 186455, 186456, 186470, 186471, 111196, 111209, 146900, 186472, 186473, 186520, 186519, 186474, 186475, 186476, 186477, 136593, 119687, 147706, 147707, mun. Brasov, jud. Brasov

Proiectant: **S.C. MLOAD STUDIO S.R.L.**

Proiect nr.: **140/2025**

MEMORIU DE PREZENTARE

1. Introducere

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea proiectului: **Intocmire PUZ - construire locuinte colective**

Beneficiar: **VICTORY SUNRISE TOWERS SRL**

Adresa: **str. Nicolae Labis FN, CF 186515, 186516, 186517, 186518, 186457, 186458, 136589, 103485, 186455, 186456, 186470, 186471, 111196, 111209, 146900, 186472, 186473, 186520, 186519, 186474, 186475, 186476, 186477, 136593, 119687, 147706, 147707, mun. Brasov, jud. Brasov**

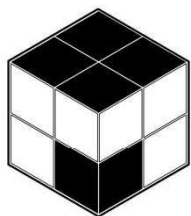
Proiectant general: **MLOAD STUDIO SRL**

Data elaborarii: **februarie 2025**

1.2. Obiectul PUZ

- **Solicitari ale temei- program**

In urma solicitarii realizate de catre VICTORY SUNRISE TOWERS SRL, Primaria Municipiului Brasov a emis un certificat de urbanism prin care se solicita elaborarea unui PUZ pentru construire locuinte colective. Terenul studiat se intinde pe o suprafata de 29 618 mp si in momentul obtinerii certificatului de urbanism era compus din 27 parcele cu destinatia de teren arabil conform extrase CF initiale, fiind situate in intravilanul municipiului Brasov, in zona M2- subzona mixta situata in afara limitelor zonei protejate, cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+14 niveluri cu accente inalte si L1a - locuinte individuale si colective mici, cu maxim P+2 niveluri, situate in afara zonei protejate, pe parcelari traditionale spontane. Intre timp, datorita faptului ca drumurile care afecteaza acest PUZ sunt in curs de modernizare, au fost realizate



lucrari cadastrale de dezmembrare a terenurilor aferente respectivelor drumuri, astfel incat in prezent, pe zona reglementata exista un numar de 18 parcele, conform extrase CF si documentatii de dezmembrare si alipire anexate.

Prin elaborarea acestui PUZ se vor avea in vedere:

- zonificarea functionala a terenurilor care se propune a se compune din:

ZLD - Zona locuire colectiva si dotari complementare

Zi2 - Subzona invatamant

ZL - Zona locuinte individuale si colective

ZV - Zona verde de agrement si suprafete pietonale publice

Cc - Zona de circulatii auto si pietonale

- organizarea retelei stradale, tinand cont de documentatiile de urbanism existente si zona [PUG, PUZ] si stabilirea de reglementari privind circulatia auto si pietonala pe teren, cu asigurarea accesului in caz de urgente pentru autovehiculele de interventie si cu asigurarea accesului auto si pietonal pentru fiecare parcela in parte;

- organizarea urbanistic - arhitecturala a celor doua zone principale propuse - zona de locuinte colective cu dotari complementare la demisol in nord si zona destinata institutiilor de invatamant in sud, reglementarea aspectului exterior al acestora si pozitia pe teren;

- indici si indicatori urbanistici, cu determinarea POT, CUT, regim de aliniere, retrageri minime fata de limitele de proprietate si regimul de inaltime maxim admis;

- dezvoltarea infrastructurii edilitare in zona studiata, imobilele studiate fiind positionate in intravilanul localitatii;

- statutul juridic si circulatia terenurilor;

- masuri de protectie a mediului;

- reglementari specifice detaliate - permisiuni si restrictii;

- functiunea si aspectul arhitectural al constructiilor si amenajarilor propuse;

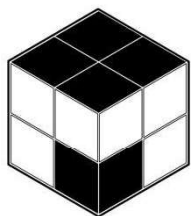
- parcaje amenajate in incinta proprietatii, la sol sau in interiorul imobilelor propuse;

- stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi pentru zonele propuse, precum si suprafata alocata spatiilor verzi si pietonale destinate accesului public;

- stabilirea conditiilor urbanistice in vederea obtinerii autorizatiei de construire.

• **Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata**

Terenul studiat se intinde pe o suprafata de 29 618 mp si este positionat in intravilanul municipiului Brasov, in zona nordica a acestuia. In prezent, zona studiata si vecinatatile imediate ale acesteia sunt ocupate in principal de terenuri



agricole, neconstruite, sau investitii imobiliare (locuinte colective si dotari complementare - spatii comerciale) in curs de implementare.

Accesul in zona studiata se face din strada 13 Decembrie prin intermediul strazii Nicolae Labis. Parcelele pe care se intocmeste prezentul PUZ sunt traversate de strada IC Bratianu, care delimiteaza cele doua zone propuse, respectiv la S se afla intersectia dintre strada Argintului si strada Tiberiu Eremia. In limite mai generoase, aceasta zona din cadrul municipiului Brasov este caracterizata ca un cartier dormitor prin modul in care s-a dezvoltat in ultimii ani, in baza unor documentatii PUZ care si-au pierdut intre timp valabilitatea. Astfel, sunt prezente ansambluri organizate de blocuri cu locuinte colective, cu spatii comerciale si birouri dezvoltate sporadic la nivelul parterelor, fiind clar necesara dezvoltarea dotarilor de cartier destinate locuitorilor.

In prezent este in curs de aprobare un PUZ care cuprinde zona aflata la sud de strada IC Bratianu si care propune pe aceasta zona amplasarea unor institutii de invatamant, propunere preluata in cadrul acestei documentatii.

De asemenea, conform PUG pe terenurile studiate se propune realizarea unui drum de legatura intre strada IC Bratianu si strada Nicolae Labis.

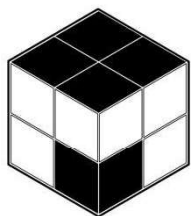
Se observa asadar o tendinta de dezvoltare a zonei cu caracter rezidential, cu nevoia de dezvoltare a spatiilor dedicate accesului public si a functiunilor complementare (servicii si spatii comerciale, unitati de invatamant etc.).

1.3. Surse documentare

- **Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ**

Conform Planului Urbanistic General aprobat cu HCL Brasov nr. 144/2011, cu valabilitate prelungita prin HCL Brasov nr. 117/2021 pana la data de 31.12.2025, respectiv HCL Brasov nr. 1082/2025 pana la data de intrarea in vigoare a noului Plan Urbanistic al Municipiului Brasov, dar nu mai mult de 10 ani de la data depasirii termenului de valabilitate, imobilele din zona extinsa sunt situate in urmatoarele zone functionale:

- **L1a - locuinte individuale si colective mici, cu maxim P+2 niveluri**, in regim de construire continuu (insiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat), situate in afara zonei protejate, pe parcelari traditionale / spontane;
- **M2 - subzona mixta** situata in afara limitelor zonei protejate, cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimi maxime de pana la **P+14-15 niveluri cu accente inalte** in care regulamentul urmareste



incurajarea schimbarii utilizarii actuale a terenului necorespunzatoare cu situarea in cadrul orasului.

Zona studiata este compusa din terenuri arabile neconstruite, situate in intravilan. In prezent, in apropierea lotului studiat exista doua PUZ-uri aprobate anterior pentru locuinte colective si dotari complementare (HCL 309/2021 si HCL 223/2024). De asemenea, in prezent, se afla in derulare procedura de aprobare pentru un PUZ pentru locuinte colective si dotari complementare, precum si zona destinata institutiilor de invatamant, amplasat la sud de strada IC Bratianu, care cuprinde partial si terenurile studiate.

In cadrul PUZ-urilor aprobate anterior s-a studiat modernizarea strazii IC Bratianu, conform profilului din PUZ aprobat cu HCL 309/2021. De asemenea, pe zona studiata este cuprinsa partial strada Tiberiu Eremia (aflata in curs de modernizare), respectiv intersectia acesteia cu strada Argintului. Profilele drumurilor au fost preluate si implementate si in PUZ-ul studiat.

- **Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu PUZ**

Concomitent cu PUZ se vor elabora:

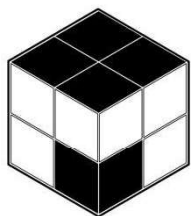
- documentatia topografica si identificarea cadastrala a terenurilor studiate
- studiu geotehnic
- alte studii de teren cerute de catre organele emitente de avize si acorduri conform Certificatului de urbanism (studiu de trafic, studiu de insorire).

- **Date statistice**

Vecinatatea zonei studiate este predominant ocupata de terenuri libere de constructii, incadrate ca terenuri arabile, sau terenuri ocupate de locuinte colective. Conform PUG Brasov, aceste terenuri sunt situate in M2, L1a si L3a, insa partea de dotari de cartieri este in curs de dezvoltare pentru a putea deservi numarul de unitati locative dezvoltate in ultimii ani.

- **Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei**

Pentru zona studiata nu s-a intocmit niciun proiect de investitie.



2. Stadiul actual

2.1. Evolutia zonei

- **Date privind evolutia zonei**

Zona este in curs de dezvoltare si exista o tendinta pentru realizarea unui cartier dormitor al orasului, insa partea de dotari, servicii, spatii comerciale, se dezvolta spontan la parterul imobilelor de locuinte colective. De asemenea, in cadrul PUZ-urilor aprobate anterior s-a studiat modernizarea drumurilor existente in zona (strada Nicolae Labis, strada I.C. Bratianu, strada Argintului, strada Tiberiu Eremia) care asigura accesul pe terenurile studiate. Profilul drumurilor a fost preluat si implementat si in PUZ-ul studiat.

In prezent, in apropierea lotului studiat exista doua PUZ-uri aprobate anterior pentru locuinte colective si dotari complementare (HCL 309/2021 si HCL 223/2024). De asemenea, in prezent, se afla in derulare procedura de aprobare pentru un PUZ pentru locuinte colective si dotari complementare, precum si zona destinata institutiilor de invatamant, amplasat la sud de strada IC Bratianu, care cuprinde partial si terenurile studiate.

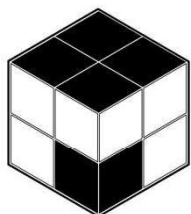
Toate Puz-urile invecinate sunt strict pentru locuinte si dotari complementare, respectiv zone mixte si nu includ alte functiuni care sa implice zone de protectie fata de locuire. De asemenea, nu exista implementate alte functiuni care sa impuna zona de protectie.

- **Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii**

Zona studiata este situata in intravilanul municipiului Brasov, in zona nordica a localitatii, respectiv cartierul Tractorul. Zona este predominant ocupata de terenuri libere sau terenuri pe care au fost dezvoltate ansambluri de locuinte colective. Prin PUZ-urile aprobate anterior, precum si prin PUZ-ul aflat in derulare la sud de zona studiata, sunt definite profilele strazilor IC Bratianu si Tiberiu Eremia - propuse pentru modernizare.

Asa cum se observa din plansele anexate, dezvoltarea zonei este conditionata de rezolvarea circulatiilor auto si pietonale din zona. La nord terenul este delimitat de strada Nicolae Labis, realizata la nivel de macadam, dar care nu are solutionata partea juridica integral.

Pentru strada I.C. Bratianu a fost initiat procesului de modernizare, pentru a asigura un trafic corespunzator, respectiv pentru a facilita si fluentiza accesul in zona, preluand din fluxul viitor aferent strazii Nicolae Labis.



Pentru terenurile studiate afectate de cele doua strazi, s-au facut dezmembrarile de teren necesare si cedarea lor catre Primaria Municipiului Brasov. Totodata, implementarea drumului care leaga cele doua strazi amintite mai sus va face posibil accesul mai facit in zona Zi2 propusa - zona pentru institutii de invatamant. La sud este amplasata strada Tiberiu Eremia, care de asemenea este in curs de amenajare.

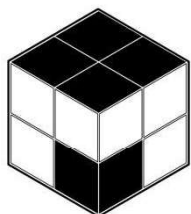
Potential de dezvoltare , disfunctii (riscuri, oportunitati)

Puncte tari:

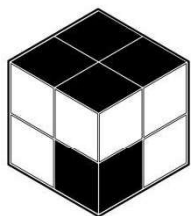
- amplasamentul studiat este positionat in intravilanul localitatii;
- terenul este in prezent liber de constructii;
- exista acces auto si pietonal pe teren din strada Nicolae Labis - drum realizat in baza unei autorizatii de construire, cu legatura directa cu strada I.C. Bratianu, propusa pentru modernizare;
- pentru terenurile amplasate in sudul zonei studiate, in prezent este posibil accesul din strada Tiberiu Eremia, pe viitor fiind propusa si modernizarea strazii Argintului;
- existenta mijloacelor de transport in comun;
- in zona exista dezvoltate mai multe ansambluri de locuinte colective care necesita dezvoltarea zonelor destinate agrementului cu acces public, precum si alte dotari specifice locuirii;
- terenul este relativ plat, lipsit de declivitati care sa impuna solutii dificil de implementat;
- in prezent pe latura nordica (str. Nicolae Labis) exista toate utilitatile, fiind posibil racordul pe teren;
- PUZ-urile realizate in vecinatatea

Puncte slabe:

- dezvoltarea zonei implica aglomerarea traficului care necesita o solutionare adecvata a arterelor de circulatie;
- strada I.C. Bratianu nu este solutionata din punct de vedere juridic, motiv pentru care in prima faza, accesul in timpul executiei si exploatarei investitiei propuse se va realiza strict din strada Nicolae Labis;
- din punct de vedere al retelelor edilitare - acestea sunt dezvoltate in special pe latura nordica a amplasamentului studiat.



terenului studiat au ca rezultat modernizarea strazilor I.C. Bratianu si Tiberiu Eremia - care pe viitor va facilita accesul in zona studiata. De asemenea, in momentul intocmirii prezentei documentatii, se afla in curs de elaborare studii si proceduri privind modernizarea drumurilor din zona studiata, care au ca rezultat inclusiv reglementarea juridica a suprafetelor necesare de teren in vederea implementarii solutiei de circulatii.	
Oportunitati: - datorita faptului ca terenurile sunt libere de constructii si sarcini, dezvoltarea zonei este mai facila; - drumurile existente in zona permit realizarea unor artere de circulatie care sa permita accesul pe teren si fluidizarea traficului pe teren. Prezenta traseului ocolitoarei creste accesibilitatea in zona si asigura legatura facila cu orasul; - amplasamentul va crea o presiune de dezvoltare a zonei mai ales din punct de vedere servicii; - vecinatatile zonei studiate asigura un cadru linistit si adecvat functiunii de locuire, totodata existand si cererea pentru dotari si functiuni complementare necesare locuirii - dezvoltate intr-un mod ordonat si accesibil.	Riscuri: - Dezvoltarea partiala a infrastructurii din zona terenului studiat, respectiv situatia juridica aferenta celor doua strazi principale de acces poate duce la o procedura greoaie de implementare a proiectelor de modernizare a strazilor, astfel incat in prima faza de exploatare a functiunilor propuse, precum si pe perioada executiei imobilelor, poate duce la o aglomerare a strazii Nicolae Labis ca fiind singura posibilitate de acces.



2.2. Incadrarea in localitate

- **Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii**

Zona studiata se afla in intravilanul municipiului Brasov, in cartierul Tractorul, intre b-dul 13 Decembrie si Calea Ferata.

- **Relationarea zonei cu localitatea sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general etc.**

Zona de studiu prezinta urmatoarele vecinatati, in corelare cu avizul de oportunitate nr. 1/2026, corelat cu avizul de oportunitate nr. 2/15.05.2025 emis de catre Primaria Municipiului Brasov:

- ◆ **Nord:** circulatie rutiera - str. Nicolae Labis
- ◆ **Vest:** L1a- locuinte individuale si colective mici, cu maxim P+2 niveluri, in regim de construire continuu (insiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat), situate in afara zonei protejate, pe parcelari traditionale / spontane - proprietati private [CF 155908, 155909, 155910, 155911, nr. top. 9442/6/5/1/1];
- ◆ **Est, Sud:** M2 - subzona mixta situata in afara limitelor zonei protejate, cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimi maxime de pana la P+14-15 niveluri cu accente inalte:
 - Sud - proprietati private [CF 183685, 174867] si strazile Tiberiu Eremia [CF 150707, 174807, 159606, 168732] si Argintului [CF 149293];
 - Est - proprietati private [CF 120404, 111986, 110042, 136577 si proprietati private cu carte funciara neactualizata, respectiv nr. top. 9479/8/2/3, 9479/8/2/4, 9479/8/2/6, 9479/8/2/7, 9479/8/2/8, 9479/8/2/10].

Zona studiata poate fi accesata din strada Nicolae Labis aflata in legatura directa cu b-dul 13 Decembrie (legatura principala cu zona centrala a localitatii), strada pe care sunt amplasate in prezent toate utilitatile. Componenta de dotari de cartier si servicii existenta in zona studiata, desi prezenta, este inca insuficient dezvoltata.

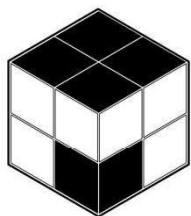
2.3. Elemente ale cadrului natural

- **Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica: relieful, reseaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale**

Zona studiata este positionata pe un teren relativ plat, care nu implica existenta unor riscuri naturale.

Amplasamentul in studiu este situat pe treapta joasa a depresiunii tectonice intramontane a Brasovului, la altitudini cuprinse intre 514,80 si 521,50 m.

Formele de relief sunt reprezentate, in aceasta zona, de sesuri aluviale, de acumulare fluvio - lacustra, cu suprafata relativ plana.



În succesiunea formațiunilor cuaternare, ce alcătuiesc umplutura sedimentară a Depresiunii Brașovului, spre suprafața terenului se afla un orizont petrografic, dezvoltat predominant în facies – diatritic (pietris și nisip) a cărui grosime depășește 60 m.

În masa depozitelor grosiere se găsesc intercalate, la diferite nivele, lentile subțiri de terenuri coezive, aflate în stare consistentă.

Pe treapta joasă a depresiunii, în zonele în care apa a stagnat timp îndelungat (balti, mlăștini, etc.), în masa terenurilor coezive se găsesc intercalate și pământuri cu umiditate, porozitate și compresibilitate ridicată, cu frecvente resturi vegetale incluse în masa lor.

Sondajele executate în perimetrul cercetat au pus în evidență următoarea succesiune litologică: sub patură de umpluturi și de sol vegetal a fost întâlnită o succesiune de lentile de praf argilos nisipos, praf nisipos și nisip prafulos, cu grosimi cuprinse între 0,40 și 1,10 m.

Lentilele de praf se găsesc predominant în stare consistentă (I.C. = 0,53 – 0,58, I.P. = 1,71 – 19,3%). Valorile caracteristicilor de rezistență pentru prafuluri consistente sunt următoarele: greutatea volumică $[\gamma] = 1,85 \text{ g/cm}^3$, unghiul de frecare internă $[\varphi] = 24^\circ$, coeziunea $[c] = 10 \text{ kPa}$. Valorile orientative de calcul pentru modulul de deformare liniară E sunt cuprinse între 7000 și 11000 kPa.

Lentilele de nisip prafulos prezintă indusare medie și umiditate ridicată. În masa lor sunt intercalate pe alocuri fragmente mici și medii de pietris.

În general resturile vegetale incluse în lentilele coezive sunt rare.

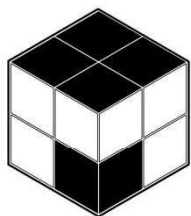
Stratul grosier format din nisipuri prafoase cu pietris și din fragmente de pietris și bolovanis cu interspațiile umplute cu nisip prafulos a fost întâlnit de la adâncimi cuprinse între 1,10 și 2,50 m.

Pe treapta joasă a Depresiunii Brașovului, panza de apă freatică, cantonată în depozitele grosiere de nisip și de pietris, se afla la adâncimi mici, apropiindu-se după perioade cu exces de umiditate, de suprafața terenului.

Adâncimea maximă de îngheț a terenului natural din zona mun. Brașov, de care trebuie să se țină seama la proiectarea fundațiilor, conform STAS 6054-77 este de 1,00 m.

Conform normativului P 100 – 92 privind proiectarea antiseismică a construcțiilor, perimetrul cercetat se încadrează în zona seismică de calcul "D", caracterizată prin coeficientul $K_s = 0,16$. Din punct de vedere al perioadelor de colt $T_c = 1,0 \text{ sec}$.

Luând în considerare condițiile naturale mai sus menționate la proiectarea construcției se vor lua în calcul următoarele date:



- Se poate funda in stratele de praf nisipos, nisip prafos si pietris cu nisip prafos, incepand de la 1,10 m fata de cota terenului natural. Adancimea minima de fundare este impusa de adancimea maxima de inghet a terenului;
- Pentru stratele coezive (praf nisipos, nisip prafos) valorile presiuni conventionale vor fi cuprinse intre 150 si 220 kPa, in functie de consistenta pamantului si adancimea minima la care se ajunge constructiv;
- Pentru stratul de pietris cu nisip prafos saturat, valorile presiunii conventionale vor fi cuprinse intre 280 si 300 kPa.

La elementele constructiilor supuse actiunii laterale sau ascendente (prin absorbtie capilara) a umiditatii pamantului, se vor prevedea izolatii hidrofuge.

Se recomanda ca la executarea fundatiilor in zonele cu nivel ridicat al apei subterane sa se utilizeze betoane cu permeabilitate scazuta. Sub pardoselile constructiilor se va executa un strat de balast de minim 10 cm pentru ruperea capilaritatii apelor.

Cota $\pm 0,00$ a constructiilor se recomanda a fi cu 0,30 – 0,40 m mai sus ca nivelul terenului.

Se va asigura captarea si eliminarea apelor provenite din precipitatii din zona constructiilor, prin masuri adecvate (trotuare de garda, rigole, pante corespunzatoare, etc.).

Sapaturi cu pereti verticali nesprijiniti se pot executa, in cazul terenurilor existente pe amplasament, cu adancimi de pana la 1,25 m (Normativ C.169-88).

Conform normelor Ts dupa modul de sapare si proprietatile coezive, terenurile ce urmeaza a se excava se incadreaza in categoria "mijlociu".

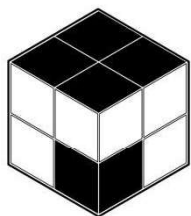
2.4. Circulatia

- **Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circulatiei rutiere**

Drumul principal de acces la zona studiata este strada Nicolae Labis, care in prezent este adusa la nivel de macadam, in baza unei autorizatii de construire.

- **Capacitati de transport, greutate in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatie, precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi, capacitati si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati**

Pentru a solutiona adecvat circulatia rutiera si pietonala in zona este necesara modernizarea strazilor I.C. Bratianu, Argintului si Tiberiu Eremia, preluand astfel o parte din traficul de pe strada Nicolae Labis, conform planurilor urbanistice aprobate anterior.



2.5. Ocuparea terenurilor

- **Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata**

Terenul studiat este teren arabil, liber de constructii, iar in imediata vecinatate se gasesc terenuri libere, sau terenuri pe care au fost implementate sau pe care se afla in curs de implementare ansambluri de locuinte colective.

Se remarca lipsa dotarilor si echipamentelor conexe locuirii, cum ar fi dotarile comerciale si de servicii, de loisir, sport, spatii verzi.

- **Relationari intre functiuni**

Conform Planului Urbanistic General aprobat cu HCL Brasov nr. 144/2011, cu valabilitate prelungita prin HCL Brasov nr. 117/2021 pana la data de 31.12.2025, respectiv HCL Brasov nr. 1082/2025 pana la data de intrarea in vigoare a noului Plan Urbanistic al Municipiului Brasov, dar nu mai mult de 10 ani de la data depasirii termenului de valabilitate, imobilele aflate in vecinatate sunt situate in urmatoarele zone functionale:

- **L1a - locuinte individuale si colective mici, cu maxim P+2 niveluri, in regim de construire continuu (insiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat), situate in afara zonei protejate, pe parcelari traditionale / spontane;**
- **M2 - subzona mixta situata in afara limitelor zonei protejate, cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimi maxime de pana la P+14-15 niveluri cu accente inalte in care regulamentul urmareste incurajarea schimbarii utilizarii actuale a terenului necorespunzatoare cu situarea in cadrul orasului;**
- **L3a -subzona locuintelor colective medii cu P+3E-P+4E formand ansambluri preponderent rezidentiale situate in afara zonei protejate.**

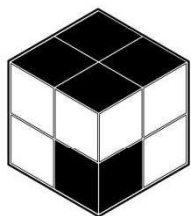
Astfel, intreg cartierul este unul predominant rezidential si exista o nevoie clara de dezvoltare a zonelor de dotari de cartier, complementare locuirii.

- **Gradul de ocupare a zonei cu fond construit**

Zona este libera de constructii.

- **Aspecte calitative ale fondului construit**

Nu este cazul.



- **Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine**

Zona este in curs de dezvoltare, partea de servicii in mod clar nefiind adaptata corespunzator cererii existente.

- **Asigurarea cu spatii verzi**

Terenul studiat este teren arabil- zona verde neamenjata.

- **Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine**

Nu este cazul.

- **Principalele disfunctionalitati**

Terenul studiat poate fi accesat in prezent, auto si pietonal, doar prin intermediul strazii Nicolae Labis, in curs de modernizare, fiind singura legatura directa cu b-dul 13 Decembrie pentru toate ansamblurile dezvoltate in zona.

El va putea fi accesat in viitorul apropiat, atat auto cat si pietonal, din strada Tiberiu Eremia care este in curs de amenajare pana la limita terenului identificat prin CF III209, cuprins in zona reglementata.

O disfunctionalitate majora este lipsa asigurarii cu servicii a zonei, cu spatii verzi de agrement si loisir, in general lipsa reprezentarii functiunilor conexe locuirii.

2.6. Echipare edilitara

- **Stadiul echiparii edilitare a zonei, in corelare cu infrastructura localitatii**

In prezent pe strada Nicolae Labis sunt prezente toate retelele edilitare publice, facand posibil racordul.

- **Principale disfunctionalitati**

Deși sunt prezente pe strada Nicolae Labis, o parte din utilitati nu sunt dezvoltate pana in nordul parcelei studiate, fiind necesare o extindere a acestora.

2.7. Probleme de mediu

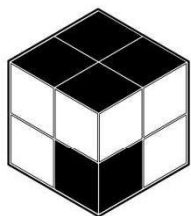
- **Relatia cadru natural - cadru construit**

Terenul este liber de constructii.

- **Evidentierea riscurilor naturale si antropice**

Nu exista riscuri naturale in zona.

Zona nu prezinta surse de poluare pentru mediu inconjurator, altele decat cele rezultate din activitatea de locuire. De asemenea, nu este afectata de riscuri naturale sau alunecari de teren, terenul reglementat fiind relativ plat.



- **Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare, ce prezinta riscuri pentru zona**

Nu este cazul.

- **Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie**

Nu este cazul.

- **Evidentierea potentialului balnear si turistic - dupa caz**

Nu este cazul.

3. Propuneri de dezvoltare urbanistica

3.1. Prevederi ale PUG

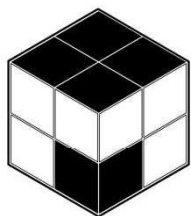
Conform PUG Brasov zona studiata se afla in intravilan, incadrata in zonele M2-subzona mixta situata in afara limitelor zonei protejate, cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+14 niveluri cu accente inalte si L1a - locuinte individuale si colective mici, cu maxim P+2 niveluri, situate in afara zonei protejate, pe parcelari traditionale spontane.

Pentru zona M2 (constructii P+8E-10E) este prevazut un **POT maxim de 35%** cu posibilitatea realizarii unui POT de 60% pentru parter, mezanin si etaj 1 si un **CUT maxim de 4.2**, cu o retragere de minim 6.00 m fata de limitele laterale, respectiv posterioara. **Regimul minim de inaltime va fi P+4E, iar cel maxim P+14E (cu accente inalte)**. Regimul minim de aliniere va fi de 6.00 m. Spatiul verde se va dimensiona conform prevederilor cuprinse in HG 525/96, respectiv pentru cladirile destinate locuirii colective vor fi prevazuti minim 2 mp zona verde amenajata/ locuitor, la care se adauga minim 2-5% din suprafata terenului - pentru spatii comerciale.

Pentru zona L1a este prevazut un POT maxim de 40%, CUT maxim 1.2 pentru cladiri cu regimul de inaltime P+2, cu posibilitatea de realizare a unei mansarde prin depasirea CUT proportional cu suplimentarea ADC cu maxim 0.6 din AC. Se vor respecta retrageri de minim 3.00 m, dar nu mai putin de H/2, pentru limitele laterale, respectiv 5.00 m, dar nu mai putin de H/2, pentru limitele posterioare. Retragera fata de aliniament va respecta tipologia existenta in zona, respectiv minim 4.00 m pentru strazi de categoria III si 5.0 m pentru strazi categoria II si I. Conform PUG, minim 25% din suprafata parcelelor aflate in L1a va fi amenajata ca spatiu verde.

3.2. Valorificarea cadrului natural

Terenul studiat nu prezinta declivitati semnificative, fiind relativ plat.



3.3. Modernizarea circulatiei

- **Organizarea circulatiei**

Accesul principal in prezent este realizat din strada Nicolae Labis (strada principala categoria II), in curs de modernizare. Acest drum are o ampriza de 12.20 m (conform situatie prezentata in teren - drumul fiind realizat la nivel de macadam) fiind prevazuta cu doua benzi de circulatie (una pe fiecare sens), cu zona verde si trotuar pe ambele laturi.

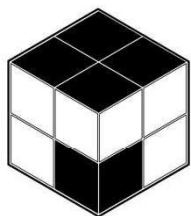
In zona studiata s-a initiat de asemenea procedura de modernizare a strazii I.C. Bratianu (strada principala categoria II), conform profil cuprins in cadrul studiului de fezabilitate aflat in lucru - respectiv strada cu patru benzi de circulatie (doua pe fiecare sens), cu trotuar, pista pentru biciclete si fasie verde pe ambele laturi, conform planse anexate, ampriza totala a drumului fiind de 23 m. Aceasta strada va asigura accesul in zonele Zi2 - subzona institutii de invatamant si ZLD - subzona locuire colectiva si dotari complementare.

Pentru a rezolva accesul pana la zona Zi2, precum si pentru fluidizarea traficului pe viitor, se propune implementarea strazii impuse prin PUG care sa faca legatura intre cele doua strazi amintite mai sus. Acest drum secundar, de categoria III, propus se va pozitiona pe latura estica (pentru a asigura dezvoltarea unui ansamblu compact care sa permita rezolvarea zonelor destinate accesului public intr-un mod facil si organizat), va avea un profil de 9.00 m cu doua benzi de circulatie, respectiv una pe fiecare sens (deschidere totala 7.00 m), trotuar de 1.80 m pe latura vestica, respectiv bordura cu latimea de 0.20 m pe latura estica. Se va asigura astfel si accesul autovehiculelor de interventie in situatii de urgenta.

Pentru accesul auto si pietonal pentru terenurile identificate prin CF 111196, respectiv 111209, se vor moderniza strazile Argintului si Tiberiu Eremia. Strada Argintului are o ampriza de 12.00 m, avand doua benzi de circulatie (una pentru fiecare sens), trotuare cu latimea de 1.50 m pe ambele laturi, respectiv fasii verzi de 1.00 m.

Strada Tiberiu Eremia va avea doua benzi de circulatie, cate una pe fiecare sens, latura sudica fiind prevazuta cu trotuar de 1.50 m, pista de biciclete de 2.50 m si fasie verde de 1.00 m, iar latura nordica fiind prevazuta cu trotuar de 1.50 m si fasie verde de 1.00m. Ampriza totala a drumului fiind de 14.00 m.

Parcagele se vor asigura in incinta studiata, cuprinzand minim un loc de parcare pe unitate locativa, la care se vor adauga locurile aferente dotarilor complementare si vizitatorilor. Parcagele la sol vor respecta distanta minima de 5.00 m fata de ferestrele aferente camerelor de locuit. Toate accesele auto si parcarile se vor amenaja astfel incat sa previna contaminarea solului (fie platforme betonate, fie dale inierbate prevazute cu membrana de preluare ape pluviale cu scurgere in



rigola]. Parcajele la sol vor fi completate de parcaje rezolvate la subsolul imobilelor propuse. Se vor asigura locuri destinate persoanelor cu dizabilitati, locuri pentru familii si locuri pentru masini electrice, conform legislatiei in vigoare. Parcarile care sunt destinate functiunilor complementare vor fi clar semnalizate, prin limitarea accesului public la parcarile rezidentiale.

Este interzisa gararea autovehiculelor de mare tonaj (peste 3.5 tone, autobuze, remorci de mari dimensiuni), precum si realizarea activitatilor de reparatii si intretinere auto.

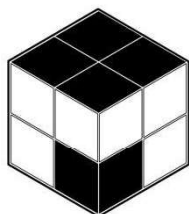
- **Organizarea circulatiei pietonale (trasee pietonale, piste pentru biciclisti, conditii speciale pentru persoanele cu dizabilitati)**

Circulatia pietonala se va realiza pe trotuarele amenajate in profilul strazilor propuse. Declivitatea terenului nu ridica probleme legate de accesibilitate. Se vor amenaja treceri de pietoni corespunzator, iar in dreptul trecerilor se vor executa rampe care sa faca legatura intre cota trotuarului si cota drumului.

Prin proiect se propune realizarea unor zone de agrement cu acces public, care sa permita amenajarea de alei pietonale (in vecinatatea dotarilor complementare), spatii verzi amenajate tip parc sau locuri de joaca. Acestea vor avea acces public din cele doua strazi care traverseaza parcelele de la est la vest si vor avea continuitate pe teren [ZV].

3.4. Zonificare functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Se vor propune trame stradale care sa respecte legislatia si normativele in vigoare, rezultand zone cu urmatoarele functiuni:



LEGENDA	
	ZONA STUDIATA
	LIMITA CADASTRALE
	LIMITA ZONA REGLEMENTATA
	STR. NICOLAE LABIS (MACADAM SI BORDURI)
	SUPRAFETE AFERENTE STR. N.LABIS, I.C.BRATIANU, T.EREMIA SI ARGINTULUI - CARE SE VOR CEDA DOMENIULUI PUBLIC
VECINATATI	
	PROPRIETATI PRIVATE SITUATE IN M2 - SUBZONA MIXTA SITUATA IN AFARA LIMITELOR ZONEI PROTEJATE, CU CLADIRI AVAND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SAU DISCONTINUU SI INALTIMI MAXIME DE P+14-15E CU ACCENTE INALTE
	PROPRIETATI PRIVATE SITUATE IN L1a - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2E, SITUATE IN AFARA ZONEI PROTEJATE
	PROPRIETATI PRIVATE SITUATE IN L3a - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII CU P+3E-P+4E, FORMAND ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE, SITUATE IN AFARA ZONEI PROTEJATE
CONFORM PUZ CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE STR. IOAN POPASU - IN CURS DE APROBARE	
	Zi2 - ZONA INVATAMANT
	M2' - LOC COLECTIVE SI FUNCT. COMPLEMENTARE
	M2 - LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE AUTORIZATE - IN CURS DE EXECUTIE
	STRADA I.C. BRATIANU
	STRADA ARGINTULUI
AMPLASAMENT STUDIAT	
	REGIM MINIM DE ALINIERE
	RETRAGERI FATA DE LIMITELE DE PROPRIETATE
	ZLD - ZONA LOCUIRE COLECTIVA SI DOTARI COMPLEMENTARE
	ZL - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE
	Zi2 - ZONA INVATAMANT - CONF. PUZ CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE - STR. IOAN POPASU - IN CURS DE APROBARE
	ZV - ZONA VERDE AGREMENT
Cc - ZONA CIRCULATII	
	STR. I.C. BRATIANU - PROFIL CONFORM PUG, RESPECTIV PUZ STR. IOAN POPASU
	STR. TIBERIU EREMIA - PROFIL CONFORM PROIECT VIZAT DE POLITIA MUNICIPIULUI BRASOV - ETAPA I
	DRUM INCINTA - LEGATURA INTRE STR. N. LABIS SI STR. I.C. BRATIANU
	PROPRIETATI PRIVATE AFERENTE ZONA CIRCULATII - PROPUSE A FI TRECUTE IN DOMENIU PUBLIC

In conformitate cu cerintele temei de proiectare zona studiata se va compune din cinci zone functionale: zona de locuire colectiva si dotari complementare, zona de locuinte individuale si colective, zona de invatamant, zona de circulatii si zona verde de agrement.

ZLD - ZONA LOCUIRE COLECTIVA SI DOTARI COMPLEMENTARE

Cuprinde cladiri individuale cu destinatia de locuinte colective, cu dotari complementare (spatii comerciale, alimentatie publica, servicii, birouri, profesii libere, cabinete medicale) situate la demisol, sau demisol si parter.

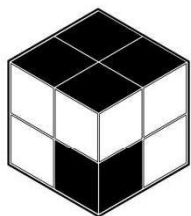
Regim de inaltime, POT, CUT:

D+P+4E

POT maxim = 40%

CUT maxim = 2.4

Constructiile propuse vor respecta regimul minim de aliniere de 6.00 m fata de strada Nicolae Labis, respectiv 5.00 m fata de strada I.C. Bratianu. Fata de drumul de legatura propus intre cele doua strazi se va asigura o retragere de la aliniament de minim 5.00m.



Fata de limita vestica a ZLD se vor respecta retragerile de minim 6.00 m, dar nu mai putin de $H_{atic}/2$.

Distanța dintre cladirile amplasate pe aceeași parcelă va fi minim egală cu înălțimea cea mai mare măsurată de cota terenului natural, pentru fatadele care au ferestre aferente încăperilor de locuit (camere de zi și dormitoare), aceasta distanță putând fi redusă la $H/4$ pentru fatadele care nu au ferestre aferente camerelor de locuit, dar nu mai puțin de 5.00 m.

În cele 5 imobile propuse în planșa de mobilare se urmărește realizarea unui număr de 290 unități, din care 272 apartamente de locuit și 18 spații comerciale.

Se propune amenajarea 123 locuri de parcare la sol și 198 locuri de parcare în subsolul cladirilor, cu respectarea procentului minim de locuri destinate persoanelor cu dizabilități și familiilor, precum și amenajarea unei zone separate pentru aprovizionare spații comerciale.

ZL - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE

Cuprinde clădiri individuale cu destinația de locuințe individuale sau colective.

Regim de înălțime, POT, CUT:

S+P+4E

POT maxim = 40%

CUT maxim = 2.40

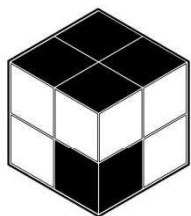
Construcțiile propuse vor respecta regimul minim de aliniere de 5.00 m față de strada Tiberiu Eremia.

Distanța față de limitele laterale de proprietate va fi de $H_{cornisa}/2$, nu mai puțin de 3.00 m.

Distanța față de limita posterioară de proprietate va fi de $H_{cornisa}/2$, nu mai puțin de 5.00 m.

Distanța dintre cladirile amplasate pe aceeași parcelă va fi minim egală cu înălțimea cea mai mare măsurată de cota terenului natural, pentru fatadele care au ferestre aferente încăperilor de locuit (camere de zi și dormitoare), aceasta distanță putând fi redusă la $H/4$ pentru fatadele care nu au ferestre aferente camerelor de locuit, dar nu mai puțin de 4.00 m.

În cele 2 imobile propuse în planșa de mobilare se urmărește realizarea unui număr minim de 7 unități/imobil. Se va asigura minim 1 loc de parcare / unitate, acestea putând fi amenajate la sol sau în subsolul sau parterul construcțiilor propuse.



Zi2 - ZONA INVATAMANT

Cuprinde cladiri individuale destinate invatamantului (scoala generala), cu spatiile anexe aferente.

Regim de inaltime, POT, CUT:

S+P+2E

POT maxim = 20%

CUT maxim = 1.05

Construciile propuse vor respecta regimul minim de aliniere de 5.00 m fata de strada I.C. Bratianu. Fata de limitele laterale se va respecta o retragere minima de 3.00 m, dar nu mai putin de H/2, respectiv fata de limita posterioara se va asigura o retragere de minim 5.00 m, nu mai putin de H/2.

Distanta dintre cladirile amplasate pe aceeasi parcela va fi minim egala cu inaltimea cea mai mare masurata de cota terenului natural. Aceasta distanta poate fi reduisa la H/4 pentru calcane, sau fatade care nu dispun de ferestre aferente incaperilor care necesita iluminat natural, conform legislatiei in vigoare.

ZV - ZONA VERDE AGREMENT

Cuprinde zone verzi amenajate peisager, cu alei si suprafete pietonale, precum si cu loc de joaca, mobilate corespunzator. Aceste zone vor avea acces public si vor deservi zonele rezidentiale, dar si restul functiunilor. Pe suprafetele pietonale se va permite amenajarea de terase, constructii provizorii, sau alte amenajari cu suprafata construita restransa si regim de inaltime parter, care sa asigure functionalitatea spatiilor respective (instalatii si echipament etc).

Regim de inaltime, POT, CUT:

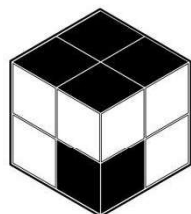
P

POT maxim = 10%

CUT maxim = 0.10

Construciile vor fi amplasate astfel incat sa nu umbreasca ferestrele camerelor de locuit, respectiv sa nu ingreuneze circulatia din zona.

Pentru toate zonele propuse, pentru realizarea structurii constructiilor propuse se impune utilizarea materialelor durabile (lemn masiv, zidarie caramida, zidarie BCA, beton). Se interzice utilizarea placajelor care folosesc imitatii ale materialelor de construire ca: piatra falsa, caramida falsa, lemn fals. Este interzisa folosirea la exterior a materialelor fabricate pentru interior si materialelor precare (tip azbociment, profile plastice ondulate etc).



Se interzice utilizarea culorilor stridente, tipatoare, fosforescente etc.

Terasele si platformele vor avea parapeti din lemn, sticla, fier forjat sau zidarie plina. Se interzice utilizarea materialelor din inox sau mase plastice.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul acestora se integreaza in aspectul general al zonei deja construite.

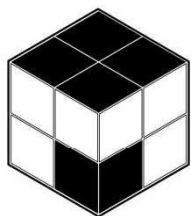
La amenajarea spatiilor verzi se va tine cont de amplasarea arborilor de talie mica astfel incat sa nu umbreasca obiectivul si cladirile vecine, se vor alege specii de foioase care sa nu produca fructe ce pot afecta curatenia incintei. Arborii se vor amplasa astfel incat sa poata fi toaletati ocazional. Arbustii si plantele florale vor fi specii rezistente fara spini sau fructe. Zonele verzi amenajate vor fi inierbate, sau amenajate peisager. Se vor amenaja locuri de joaca, mobilier urban de sedere etc. Sunt interzise speciile de plante straine, invazive sau cele care pot crea disconfort sau speciile de arbori mari.

Se vor planta specii de plante locale, rezistente si adaptate climatului specific zonei.

Nu se vor realiza niciun tip de imprejmuii in cadrul zonei ZLD. Pentru limitarea accesului la parcarile rezidentiale se admite amplasarea unor bariere cu actionare electrica.

Pentru zona Zi2 se permite realizarea unei imprejmuii cu inaltimea maxima de 2.00m. Pe limitele laterale si posterioara se va realiza imprejmuire opaca. La strada, imprejmuirea va avea soclu opac si partea superioara transparenta, putand fi dublat de gard viu. Materialele utilizate vor respecta mentiunile de mai sus. Nu se admit improvizatii care sa puna in pericol utilizatorii. Pentru accesul auto si pietonal pe teren se vor amplasa porti de acces, corelate cu imaginea de ansamblu a imprejmuirii.

BILANT TERITORIAL COMPARATIV				
ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
M2 - conform PUG	12 519.48	42.27		
L1a - conform PUG	12 154.20	41.04		
Cc - Zona circulatii: <i>drum de legatura</i>	<i>1 612.46</i>	<i>5.44</i>	<i>1 679.37</i>	<i>5.67</i>
<i>strazile: N. Labis, I.C. Bratianu, Argintului, T. Eremia</i>	<i>3 333.86</i>	<i>11.25</i>	<i>3 331.86</i>	<i>11.25</i>
total	4 944.32	16.69	5 011.23	16.92
Zi2 - Zona invatamant			5 087.26	17.18
ZLD - Zona locuire colectiva si dotari complementare			14 678.49	49.56
ZL - Zona locuinte individuale si colective			1 754.04	5.92
ZV - Zona verde de agrement si suprafete pietonale publice			3 086.98	10.42
TOTAL ZONA STUDIATA	29 618	100	29 618	100



3.5. Dezvoltarea echiparii edilitare

- **Alimentare cu apa**

Conform aviz de principiu conditionat de extinderea retelei de apa, nr. 1188/17.06.2026 emis de catre Compania Apa Brasov SA, alimentarea cu apa a viitoarelor constructii se poate face prin realizarea unei noi conducte de apa, ce se va racorda la reseaua de distributie HDPE De 225 mm existenta pe str. Nicolae Labis [conf. plan de situatie anexat la aviz].

- **Canalizare**

Conform aviz de principiu conditionat de extinderea retelei de canalizare, nr. 1188/17.06.2026 emis de catre Compania Apa Brasov SA, evacuarea apelor uzate menajere se poate realiza in colectorul de canalizare "J" Dn 1000 mm existent pe str. Nicolae Labis, printr-o retea noua de canalizare [se va studia posibilitatea racordarii gravitationale].

- **Alimentare cu energie electrica**

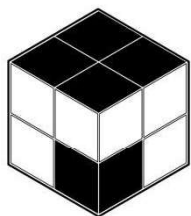
Conform aviz de amplasament favorabil nr. 7010251002522/08.10.2025 emis de catre Distributie Energie Electrica Romania - Sucursala Brasov, in zona exista retea electrica de distributie de medie tensiune, la care este posibila racordarea imobilelor propuse, in baza unor documentatii de specialitate, intocmite si avizate conform legii. Totodata, obiectivul nu este amplasat in zona de siguranta a retelelor electrice de distributie publica si se incadreaza in distantele normate fata de acestea.

In zona nu exista instalatii electrice care nu apartin operatorului de distributie.

Echiparea edilitara a zonei se va face in conformitate cu planul nr. A02 vizat spre neschimbare de DEER Sucursala Brasov si COR mt jt, din lucrarea nr. 189/2025 "Echipare edilitara faza PUZ" intocmita de catre SC CORNEL ELECTRONIC ONE SRL. Atat racordarea la RED a retelelor proiectate pentru zona studiata in PUZ, cat si stabilirea sursei de alimentare [a punctului de racordare] se vor concretiza la faza DTAC in baza unui studiu de solutie.

Terenurile ocupate de RED proiectate la faza PUZ, se vor delimita si se vor trece in domeniul public sau se va incheia act notarial pentru uz si servitute [la faza DTAC], conform plan vizat de SDEE.

Datele energetice prezentate la faza PUZ se vor mentine si vor fi identice cu cele din chestionarul energetic ce se va depune in vederea alimentarii cu energie electrica la faza DTAC. Orice modificare a datelor energetice la faza PUZ, genereaza obtinerea unui nou aviz de amplasament si reanalizarea documentatiei PUZ.



- **Alimentare cu caldura**

Incalzirea si apa calda menajara pentru fiecare imobil viitor se va realiza individual, prin centrale termice unice pentru partea rezidentiala, respectiv centrale termice individuale pentru spatiile aferente dotarilor complementare, corelat cu studiu privind utilizarea unor sisteme de energie alternative.

Pentru constructiile propuse in zona Zi2 se vor utiliza sisteme de asigurare a caldurii corelat cu destinatia acestora si prevederile cuprinse in studiu privind utilizarea unor sisteme de energie alternative.

- **Alimentare cu gaze naturale**

Conform aviz nr. 91354/322318703/12.05.2026 emis de catre Distrigaz Sud Retele, in vecinatatea zonei studiate exista trasee ale retelei de distributie aflata in exploatarea operatorului de distributie Distrigaz Sud Retele SRL, conform parte desenata anexata la respectivul aviz. In acest sens, viitoarele constructii si/sau instalatii subterane propuse se vor amplasa / poza la o distanta de siguranta minima admisa pentru regimul de presiune medie. Solutia de modificare a obiectivelor de gaze naturale afectate de viitoarele constructii propuse, daca este cazul, va fi stabilita, la cerere, de Distrigaz Sud Retele.

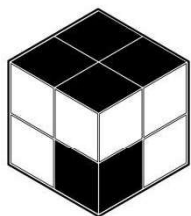
Racordarea la reseaua de distributie gaze naturale se va face in regim de medie presiune, in functie de solicitarile din zona respectiva, in conformitate cu Regulamentul privind racordarea la sistemul de distributie a gazelor naturale, aprobat prin Ordinul ANRE nr. 7/2022.

- **Telecomunicatii**

Se propune extinderea retelei de telecomunicatii pe zona studziata, astfel incat sa fie posibil racordul tuturor imobilelor viitoare, coform aviz pozitiv nr. AF0560884/37190/34611 din 18.11.2025.

- **Gospodarire comunală**

Pentru buna desfasurare a activitatilor, in faza DTAC se va studia modul de gestionare a deseurilor rezultate din exploatare, corelat cu legislatia in vigoare. Pentru zonele pe care se vor implementa cladiri de locuinte colective, se vor amenaja spatii destinate insulelor ecologice subterane, amplasate la distanta minima de 10 m fata de ferestrele incaperilor de locuit conform OMS 119/2014. Colectarea deseurilor se va face selectiv si numarul de pubele, precum si volumul acestora, se vor dimensiona conform legislatie in vigoare.



Pentru dotarile complementare si zona de invatamant colectarea deseurilor se va face selectiv, respectand normele igienico-sanitar specifice activitatilor desfasurate conform reglementari legale in vigoare.

La faza DTAC se va analiza si implementa amenajarea corespunzatoare a iluminatului stradal, in baza unor documentatii intocmite si aprobate conform legii. Spatiile verzi rezultate in urma implementarii investitiilor propuse la faza DTAC, vor fi plantate si intretinute corespunzator. Fiecare proprietar in parte este obligat sa asigure integritatea, refacerea si ingrijirea spatiilor verzi aflate in proprietatea sa.

Pentru protectia si conservarea spatiilor verzi, persoanele fizice si persoanele juridice au urmatoarele obligatii:

- sa nu arunce niciun fel de deseuri pe teritoriul spatiilor verzi;
- sa respecte regulile de aparare impotriva incendiilor pe spatiile verzi;
- sa nu produca taieri neautorizate sau vatamari ale arborilor si arbustilor, deteriorari ale aranjamentelor florale si ale gazonului, distrugerii ale musuroaielor naturale, cuiburilor de pasari si adaposturilor de animale, ale constructiilor si instalatiilor utilitare si ornamentale existente pe spatiile verzi;
- sa nu diminueze suprafetele spatiilor verzi propuse.

3.6. Protectia mediului

- **Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare**

Pentru constructiile propuse se vor realiza studii privind posibilitatea utilizarii unor sisteme alternative de eficienta ridicata, in functie de fezibilitatea acestora din punct de vedere tehnic, economic si al mediului inconjurator, pentru a reduce sursele de poluare si a asigura cerintele minime de performanta energetica.

- **Prevenirea producerii riscurilor naturale**

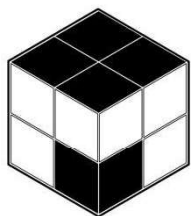
Nu este cazul.

- **Epurarea si preepurarea apelor uzate**

Apele uzate sunt doar cele menajere rezultate din functiunea de locuire si dotarile complementare, precum si apele menajere rezultate din utilizarea institutiilor de invatamant, care vor fi colectate intr-o retea de canalizare dezvoltata in zona studiata si care va face parte din retea publică.

- **Canalizarea pluviala**

Conform aviz de principiu nefavorabil nr. 1188/17.06.2026, emis de catre Compania Apa Brasov SA, este interzisa deversarea apelor pluviale in retea de canalizare menajera existenta in zona. In prezent, in Primaria Brasov este in lucru un studiu



de fezabilitate privind realizarea unei retele de canalizare pluviala in cartierul Tractorul.

Conform aviz de gospodarirea apelor nr. 159/29.09.2025 emis de catre Sistemul de Gospodarire a Apelor Brasov, apele pluvial conventional curate provenite de pe acoperisurile constructiilor se vor colecta prin jgheaburi si burlane si descarca liber la nivelul terenului verde amenajat. Apele pluviale potential impurificate colectate de pe caile de circulatii vor fi preluate de colectoare de canalizare pluviale stradale din conducte PVC KG 160-400 mm, prevazute cu camine de colectare cu gratar, trecute prin 2 separatoare de hidrocarburi si descarcate in doua bazine de retentie apa pluviala. Apa din bazine se va utiliza pentru irigarea zonelor verzi.

- **Depozitarea controlata a deseurilor**

Colectarea si depozitarea deseurilor menajere se va face in conformitate cu prevederile OMS 119 din 2014 privind aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei. In acest sens se vor respecta urmatoarele prevederi:

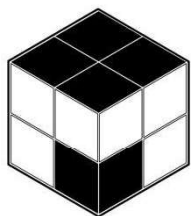
- deseurile vor fi colectate selectiv, fiind prevazute puncte de colectare (minim un punct/imobil), in sistem ingropat cu actionare hidraulica;
- dimensiunile recipientelor vor fi stabilite pe baza indicelui maxim de productie a gunoiului si a ritmului de evacuare a acestuia in functie de firma de salubritate care va deservi zona;
- recipientele de colectare selectiva vor fi intretinute in permanenta stare de curatenie.

- **Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi**

Spatiile libere si neocupate de accese, constructii, trotuare, vor fi amenajate ca spatii verzi. Autorizatia de construire va contine pe cat posibil obligativitatea mentinerii sau creeri de spatii verzi amenajate (cu plante mici si mijlocii, cu pomi fructiferi sau alt tip de arbori specii locale, gard viu sau plantatii de aliniament etc).

- **Organizarea sistemelor de spatii verzi**

Pe parcelele rezultate, zonele ramase neamenajate cu circulatii auto sau pietonale, respectiv neconstruite, vor fi amenajate ca zone verzi private. Acestea vor fi plantate si intretinute corespunzator. Fiecare proprietar in parte este obligat sa asigure integritatea, refacerea si ingrijirea spatiilor verzi aflate in proprietatea sa.



Pentru protectia si conservarea spatiilor verzi, persoanele fizice si persoanele juridice au urmatoarele obligatii:

- sa nu arunce niciun fel de deseuri pe teritoriul spatiilor verzi;
- sa respecte regulile de aparare impotriva incendiilor pe spatiile verzi;
- sa nu produca taieri neautorizate sau vatamari ale arborilor si arbustilor, deteriorari ale aranjamentelor florale si ale gazonului, distrugeri ale musuroaielor naturale, cuiburilor de pasari si adaposturilor de animale, ale constructiilor si instalatiilor utilitare si ornamentale existente pe spatiile verzi;
- sa nu diminueze suprafetele spatiilor verzi propuse.

Plantatiile inalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spatii plantate.

Se vor planta specii locale, adaptate conditiilor climatice si favorabile faunei antropofile specifice.

Se vor asigura urmatoarele suprafete minime de spatii verzi:

- ZLD: 25%;
- ZL: 25%;
- ZI2: cu respectarea prevederilor Anexei nr. 2 din HG nr. 525/1996;
- ZV: 50%.

Se va planta 1 arbore la fiecare 100 mp sau la fiecare 4 locuri de parcare.

- **Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate**
Nu este cazul.

- **Refacere peisagistica si reabilitare urbana**

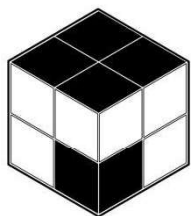
Suprafetele ramase neconstruite, respectiv cele neamenajate ca circulatii auto sau pietonale, vor fi inierbate si amenajate peisager ca spatii verzi cu caracter public sau privat, dupa caz.

- **Valorificarea potentialului turistic si balnear**

Nu este cazul.

- **Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelor edilitare majore**

Se va reglementa modernizarea strazilor Tiberiu Eremia, Argintului si IC Bratianu, respectiv legatura intre aceasta si strada Nicolae Labis, pentru fluidizarea traficului.



3.7. Obiective de utilitate publica

Suprafata totala a terenurilor studiate este de 29 618 mp din care 3 181 mp au fost trecuti in domeniul public pentru modernizarea strazilor Nicolae Labis si I.C. Bratianu, 150.86 mp vor fi trecuti in domeniului public pentru modernizarea strazilor Tiberiu Eremia si Argintului, iar o suprafata de 1679.37 mp alocati pentru realizarea drumului de legatura dintre strada Nicolae Labis si str. I.C. Bratianu.

Procedura de dezmembrare si cedare a terenurilor aferente modernizarii drumurilor a fost initiata in paralel cu elaborarea prezentei documentatii.

De asemenea, o suprafata de 5087.26 mp va fi incadrata in zona Zi2 - zona invatamant si va fi cedata Primariei Municipiului Brasov pentru implementarea functiunii propuse.

4. Concluzii - masuri in continuare

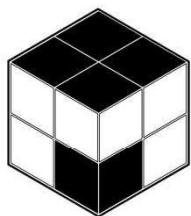
- **Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederile PUG**

Propunerile de dezvoltare urbanistica facute prin prezenta documentatie se inscriu atat in cerintele temei de proiectare, cat si in prevederile PUG pentru zona studiata. Pentru realizarea unui ansamblu coerent in zona ZLD propusa, relationat cu vecinatatile existente, se propune drumul de categoria III pe latura estica si parcarile rezidentiale rezolvate pe in interiorul zonelor studiate, zona rezultata fiind corelata cu prevederile cuprinse in PUG aferente zonei M2.

Propunerile de dezvoltare pentru Zi2 se inscriu in prevederile PUG Brasov pentru aceasta zona, corelat cu PUZ-urile dezvoltate in zona.

Constructiile propuse a fi implementate au un regim de inaltime maxim de D+P+4E, astfel incat inaltimea lor nu depaseste 20 m fata de CTN, nefiind necesar avizul Serviciului de Telecomunicatii Speciale.

De asemenea, conform planşa U-13 - Suprapunere pe culoarele de zbor, amplasamentul studiat este amplasat la 6276.51 m fata de limita pistei aeroportului, avand CTN aproximativ de 542.50 m cota absoluta fata de sistemul Marea Neagra 1975. Astfel, terenul studiat este positionat in zona II conica, inaltimea pentru care se solicita aviz AACR fiind de +41.84 m fata de cota pistei, respectiv 565.44 m in valori absolute. Inaltimea maxima a constructiilor propuse este de aproximativ +16.00 m fata de cota +/-0.00, respectiv 559.50 m cota absoluta. **Prin urmare, nu este necesara obtinerea avizului in situatia studiata, pentru faza PUZ.** La urmatoarea faza de proiectare, se va studia situatia conform obiecte propuse a fi implementate, precum si amenajarile privind organizarea de santier.



- **Categoriile principale de interventie, care sa sustina materializarea programului de dezvoltare**

Tramele stradale propuse au caracter de obligativitate conform plansei U-04 anexate si permit parcelarea terenurilor astfel incat fiecare lot sa aiba acces carosabil direct din strada, conditie obligatorie de constructibilitate pentru o parcela. Pentru asigurarea conditiilor necesare programului de locuire este necesara solutionarea echiparii edilitare a terenurilor. Astfel, la faza urmatoare de proiectare, se va urmari totodata dezvoltarea retelelor edilitare pe teren.

- **Prioritati de interventie**

Pentru realizarea propunerilor cuprinse in prezenta documentatie, trebuie mai intai rezolvata problema transferului de proprietate al suprafetelor necesare realizarii tramei stradale, a infrastructurii tehnico-edilitare si a spatiilor necesare realizarii unor dotari de interes public.

- **Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, eventuale restrictii**

Prezentul memoriu are rolul de a asigura parametri necesari integrarii zonificarilor propuse in contextul existent si precizarea reglementarilor necesare pentru a face posibila realizarea obiectivelor propuse.

Constructiile care se vor realiza prin autorizare directa vor respecta toate prevederile necesare in vederea asigurarii unei calitati ridicate a spatiilor destinate locuirii, conform legislatiei in vigoare. De asemenea, pentru a obtine un standard ridicat al vietii in aceasta zona au fost propuse spatii verzi atat pentru loisir, cat si de protectie, spatii de joaca pentru copii si dotari de cartier.

In baza documentatiei PUZ aprobate in Consiliul Local Brasov se pot incepe demersurile pentru autorizarea directa a investitiilor propuse si realizarea parcelarii conform PUZ.

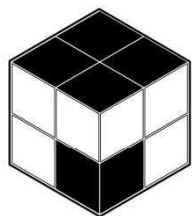
5. Anexe - piese desenate.

Intocmit,

Arh.

Arh.





PLAN URBANISTIC ZONAL

INTOCMIRE PUZ - CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE

Str. Nicolae Labis FN, CF 186515, 186516, 186517, 186518, 186457, 186458, 136589, 103485, 186455, 186456, 186470, 186471, 111196, 111209, 146900, 186472, 186473, 186520, 186519, 186474, 186475, 186476, 186477, 136593, 119687, 147706, 147707, mun. Brasov, jud. Brasov

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

I. Dispozitii generale

1. Rolul RLU

Prezentul regulament preia prevederile Regulamentului General de Urbanism si le detaliaza in aspectele lasate prin acesta in competenta planurilor urbanistice zonale. Acolo unde nu sunt facute precizari distincte prin prezentul regulament vor fi aplicate prevederile Regulamentului General de Urbanism.

Prin PUZ se stabilesc obiectivele, actiunile, prioritatile, reglementarile de urbanism - permisiuni si restrictii - necesar a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor din zona studiata.

Continutul PUZ trateaza urmatoarele categorii generale de probleme:

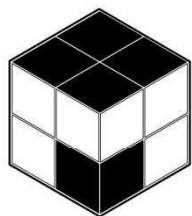
- organizarea retelei stradale
- zonificarea functionala a terenurilor si organizarea urbanistic - arhitecturala in functie de caracteristicile structurii urbane
- indici si indicatori urbanistici
- statutul juridic si circulatia terenurilor
- mentionarea obiectivelor de utilitate publica
- masuri de protectie a mediului, ca rezultat al programelor specifice
- reglementari specifice detaliate - permisiuni si restrictii

2. Baza legala a elaborarii

Prezentul Plan Urbanistic Zonal impreuna cu RLU aferent au fost intocmite in baza Certificatului de urbanism nr. 2773/01.10.2025, corelat cu 2456/08.09.2022, cu PUG Brasov si prevederile legale in vigoare, specifice sau complementare domeniului amenajarii teritoriului. Prezentul regulament este corelat cu prevederile PUZ-urilor existente in zona si aprobate anterior prin HCL 309/2021 si 223/2024.

3. Domeniul de aplicare

Regulamentul de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal se aplica teritoriului delimitat in plansa de Reglementari Urbanistice care face parte integranta din prezenta documentatie.



Zona de studiu prezinta urmatoarele vecinatati, in corelare cu avizul de oportunitate nr. 1/2026, corelat cu avizul de oportunitate nr. 2/15.05.2025 emis de catre Primaria Municipiului Brasov:

- ◆ **Nord:** circulatie rutiera - str. Nicolae Labis
- ◆ **Vest:** L1a- locuinte individuale si colective mici, cu maxim P+2 niveluri, in regim de construire continuu (insiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat), situate in afara zonei protejate, pe parcelari traditionale / spontane - proprietati private (CF 155908, 155909, 155910, 155911, nr. top. 9442/6/5/1/1);
- ◆ **Est, Sud:** M2 - subzona mixta situata in afara limitelor zonei protejate, cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimi maxime de pana la P+14-15 niveluri cu accente inalte:
 - Sud - proprietati private (CF 183685, 174867) si strazile Tiberiu Eremia (CF 150707, 174807, 159606, 168732) si Argintului (CF 149293);
 - Est - proprietati private (CF 120404, 111986, 110042, 136577 si proprietati private cu carte funciara neactualizata, respectiv nr. top. 9479/8/2/3, 9479/8/2/4, 9479/8/2/6, 9479/8/2/7, 9479/8/2/8, 9479/8/2/10).

Prezentul regulament se aplica in proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor amplasate pe terenul studiat.

4. Derogari de la prevederile prezentului regulament

Prin derogare se intelege modificarea doar a uneia dintre conditiile de construire: aliniere, POT, CUT, regim de inaltime.

Derogari de la prevederile prezentului regulament sunt admise numai in urmatoarele situatii:

- conditii de fundare dificile care justifica un mod de construire diferit de cel admis prin prezentul regulament;
- dimensiuni sau forme ale unor parcele existente, care nu pot fi supuse operatiunii de reparcelare si care nu se inscriu in prevederile regulamentului.

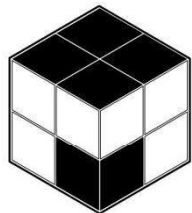
Derogarea este posibila cu avizul departamentului de urbanism din cadrul Primariei Municipiului Brasov, sau cu avizul Consiliului Judetean, dupa caz.

Modificarea mai multor conditii de construire constituie modificarea prezentului regulament si se poate realiza numai in baza unui PUZ modificador.

II. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

5. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

Autorizarea si executarea constructiilor va avea in vedere pastrarea calitatii mediului natural (al vegetatiei mature si sanatoase) si al echilibrului ecologic.



In zona nu exista cladiri monument istoric sau cu valoare de patrimoniu.

6. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

a. Expunerea la riscuri naturale

Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale, cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora este interzisa.

b. Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executarii constructiilor in zonele de servitute si protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatie si a altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa.

c. Asigurarea echiparii edilitare

Autorizarea executiei constructiilor se va face doar in cazul existentei posibilitatii de racordare la retelele de apa, canalizare si energie electrica, in sistem local, colectiv sau centralizat.

d. Asigurarea compatibilitatii functiunilor

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei.

e. Lucrari de utilitate publica

Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se face numai pe baza documentatiilor de urbanism aprobate conform legii.

7. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale, conform legislatiei in vigoare. Se va evita orientarea exclusiv spre nord a spatiilor de locuit si se va asigura durata minima de insorire.

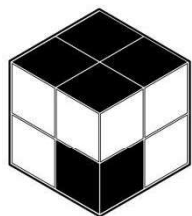
Cladirile se vor amplasa retras fata de caile de circulatie existente sau propuse, respectand profilele prezentate in partea desenata.

Cladirile vor respecta distantele intre ele astfel incat sa asigure luminarea corecta a spatiilor de locuit sau a altor activitati care necesita lumina naturala.

8. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Configuratia acceselor in zona studiata este prezentata in plansa de Reglementari urbanistice. Asigurarea acceselor carosabile pentru toate parcelele la reseaua de circulatie si transport este obligatorie.

Autorizarea executiei constructiilor se va face doar in cazul asigurarii posibilitatilor de acces la drum public sau privat, avand caracteristicile necesare pentru a satisface



exigentele de securitate, aparare contra incendiilor, interventiilor de urgenta si protectiei civile.

Se va asigura accesul pietonal neconditionat in spatiile publice. Este obligatorie asigurarea accesului persoanelor cu dificultati de deplasare in spatiile publice.

Parcajele se vor asigura in incinta fiecarei parcele, amenajate la sol sau in interiorul cladirilor propuse (la nivelul subsolului/ demisolului). Parcajele la sol vor respecta distanta minima de 5.00 m fata de ferestrele aferente camerelor de locuit. Toate accesele auto si parcarile se vor amenaja astfel incat sa previna contaminarea solului (fie platforme betonate, fie dale inierbate prevazute cu membrana de preluare ape pluviale cu scurgere in rigola).

Este interzisa gararea autovehiculelor de mare tonaj (peste 3.5 tone, autobuze, remorci de mari dimensiuni), precum si realizarea activitatilor de reparatii si intretinere auto.

9. Reguli cu privire la echiparea edilitara

Toate cladirile se vor racorda la retelele tehnico- edilitare publice, iar in acest sens se va asigura extinderea retelelor publice locale in zona studiata, in baza documentatiilor si aprobarilor legale necesare.

Alimentarea cu apa si canalizare

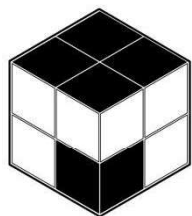
Conform aviz de principiu conditionat de extinderea retelei de apa, nr. 1188/17.06.2026 emis de catre Compania Apa Brasov SA, alimentarea cu apa a viitoarelor constructii se poate face prin realizarea unei noi conducte de apa, ce se va racorda la reseaua de distributie HDPE De 225 mm existenta pe str. Nicolae Labis (conf. plan de situatie anexat la aviz).

Conform aviz de principiu conditionat de extinderea retelei de canalizare, nr. 1188/17.06.2026 emis de catre Compania Apa Brasov SA, evacuarea apelor uzate menajere se poate realiza in colectorul de canalizare "J" Dn 1000 mm existent pe str. Nicolae Labis, printr-o retea noua de canalizare (se va studia posibilitatea racordarii gravitationale).

Alimentarea cu energie electrica

Conform aviz de amplasament favorabil nr. 7010251002522/08.10.2025 emis de catre Distributie Energie Electrica Romania - Sucursala Brasov, in zona exista retea electrica de distributie de medie tensiune, la care este posibila racordarea imobilelor propuse, in baza unor documentatii de specialitate, intocmite si avizate conform legii. Totodata, obiectivul nu este amplasat in zona de siguranta a retelelor electrice de distributie publica si se incadreaza in distantele normate fata de acestea.

In zona nu exista instalatii electrice care nu apartin operatorului de distributie.



Echiparea edilitara a zonei se va face in conformitate cu planul nr. A02 vizat spre neschimbare de DEER Sucursala Brasov si COR mt jt, din lucrarea nr. 189/2025 "Echipare edilitara faza PUZ" intocmita de catre SC CORNEL ELECTRONIC ONE SRL. Atat racordarea la RED a retelelor proiectate pentru zona studiata in PUZ, cat si stabilirea sursei de alimentare (a punctului de racordare) se vor concretiza la faza DTAC in baza unui studiu de solutie.

Terenurile ocupate de RED proiectate la faza PUZ, se vor delimita si se vor trece in domeniul public sau se va incheia act notarial pentru uz si servitute (la faza DTAC), conform plan vizat de SDEE.

Datele energetice prezentate la faza PUZ se vor mentine si vor fi identice cu cele din chestionarul energetic ce se va depune in vederea alimentarii cu energie electrica la faza DTAC. Orice modificare a datelor energetice la faza PUZ, genereaza obtinerea unui nou aviz de amplasament si reanalizarea documentatiei PUZ.

Alimentare cu gaze naturale

Conform aviz nr. 91354/322318703/12.05.2026 emis de catre Distrigaz Sud Retele, in vecinatatea zonei studiate exista trasee ale retelei de distributie aflata in exploatarea operatorului de distributie Distrigaz Sud Retele SRL, conform parte desenata anexata la respectivul aviz. In acest sens, viitoarele constructii si/sau instalatii subterane propuse se vor amplasa / poza la o distanta de siguranta minima admisa pentru regimul de presiune medie. Solutia de modificare a obiectivelor de gaze naturale afectate de viitoarele constructii propuse, daca este cazul, va fi stabilita, la cerere, de Distrigaz Sud Retele.

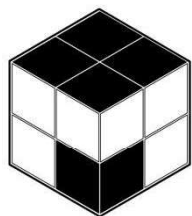
Racordarea la reseaua de distributie gaze naturale se va face in regim de medie presiune, in functie de solicitarile din zona respectiva, in conformitate cu Regulamentul privind racordarea la sistemul de distributie a gazelor naturale, aprobat prin Ordinul ANRE nr. 7/2022.

Telecomunicatii

Se propune extinderea retelei de telecomunicatii pe zona studiata, astfel incat sa fie posibil racordul tuturor imobilelor viitoare, coform aviz pozitiv nr. AF0560884/37190/34611 din 18.11.2025.

Canalizarea pluviala

Conform aviz de principiu nefavorabil nr. 1188/17.06.2026, emis de catre Compania Apa Brasov SA, este interzisa deversarea apelor pluviale in reseaua de canalizare menajera existenta in zona. In prezent, in Primaria Brasov este in lucru un studiu de fezabilitate privind realizarea unei retele de canalizare pluviala in cartierul Tractorul. Conform aviz de gospodarirea apelor nr. 159/29.09.2025 emis de catre Sistemul de Gospodarire a Apelor Brasov, apele pluvial conventional curate provenite de pe acoperisurile constructiilor se vor colecta prin jgheaburi si burlane si descarca liber



la nivelul terenului verde amenajat. Apele pluviale potential impurificate colectate de pe caile de circulatii vor fi preluate de colectoare de canalizare pluviale stradale din conducte PVC KG 160-400 mm, prevazute cu camine de colectare cu gratar, trecute prin 2 separatoare de hidrocarburi si descarcate in doua bazine de retentie apa pluviala. Apa din bazine se va utiliza pentru irigarea zonelor verzi.

Gestionarea deseurilor

Colectarea si depozitarea deseurilor menajere se va face in conformitate cu prevederile OMS 119 din 2014 privind aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei. In acest sens se vor respecta urmatoarele prevederi:

- deseurile vor fi colectate selectiv, fiind prevazute puncte de colectare (minim un punct/imobil), in sistem ingropat cu actionare hidraulica;
- dimensiunile recipientelor vor fi stabilite pe baza indicelui maxim de productie a gunoiului si a ritmului de evacuare a acestuia in functie de firma de salubritate care va deservi zona;
- recipientele de colectare selectiva vor fi intretinute in permanenta stare de curatenie.

Daca este cazul, extinderea retelelor edilitare din zona se va realiza de catre investitor si costurile vor fi suportate de catre acesta.

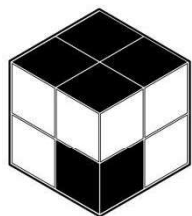
10. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

Zonificarea propusa este adaptata investitiei dorite, respectiv institutii de invatamant, locuire colectiva si dotari complementare. Drept urmare, dezmembrarile de teren rezultate ca urmare a acestui PUZ se vor realiza astfel incat sa respecte organizarea functionala, in functie de mobilarea finala implementata (parcari aferente zonei rezidentiale, spatii cu caracter public sau privat, spatii comune etc).

Proprietarii terenului studiat vor ceda fara despagubire si sarcini de orice natura suprafetele necesare pentru modernizarea sau realizarea strazilor publice.

Aspectul cladirilor va asigura realizarea unor ansambluri compositionale care sa tina seama de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei. Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care prin aspect arhitectural sau conformare si amplasare goluri, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica, volumetrie si aspect exterior, depreciaza valoarea peisajului, este interzisa.

Fatadele laterale si posterioare ale cladirilor se vor trata in mod obligatoriu la acelasi nivel calitativ cu cele principale si in armonie cu acestea.



II. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejurii

Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiei, conform prevederilor cuprinse in Regulamentul General de Urbanism, corelat cu prezentul regulament.

Pentru zona rezidentiala si dotari complementare (suprafata delimitata la nord de strada Nicolae Labis si la sud de strada IC Bratianu) nu sunt permise imprejurii la strada si intre imobile. Pentru limitarea accesului public la parcarile rezidentiale, se pot monta bariere cu actionare automatizata. Pentru zona destinata invatamantului (la sud de IC Bratianu), imprejmirile propuse pe nu vor depasi inaltimea de 2.00 m si vor fi realizate din materiale durabile, transparente la strada si transparente sau opace spre vecini, in functie de preferinta utilizatorului, cu respectarea exigentelor vizuale similar cladirilor.

III. Zonificare functionala

12. Unitati si subunitati functionale

Definirea unei anumite unitati teritoriale de referinta este determinata de trei parametri:

- (1) Functiunile dominante admise cu sau fara conditionari
- (2) Regimul de construire (continuu, discontinuu)
- (3) Inaltimea maxima admisa

Regulamentul cuprinde prevederi cu privire la urmatoarele zone, subzone:

Zi2 - Zona invatamant

ZLD - Zona locuire colectiva si functiuni complementare

ZL - Zona locuinte individuale si colective

ZV - Zona verde (zona agrement, parc, zona pietonala cu acces public, loc de joaca)

Cc - Zona circulatii

IV. Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale

Zi2- ZONA INVATAMANT

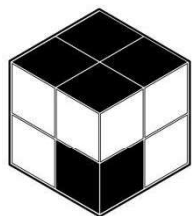
Generalitati: Caracterul zonei

Zona este definita ca o zona destinata institutiilor de invatamant si anexelor acestora.

SECTIUNEA I. UTILIZAREA FUNCTIONALA

Art. 1. Utilizari admise

Sunt admise urmatoarele utilizari:



- dotari pentru invatamant - gradinite, scoli, licee, scoli profesionale, scoli postliceale;
- spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, spatii pentru sport si recreere;
- etaje tehnice, situate la nivelul superior al cladirilor sau in subsol.

Art. 2. Utilizari admise cu conditionari

Sunt admise cu conditionari urmatoarele utilizari:

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

Art. 3. Utilizari interzise

Se interzic urmatoarele utilizari:

- orice alte functiuni, in afara de cele admise si cele admise cu conditionari.

SECTIUNEA II. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

Art. 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

Zona studiata face parte dintr-o zona mai mare, cuprinsa in PUZ strada Ioan Popasu studiat in paralel, in curs de aprobare. In vederea implementarii corecte a functiunii propse, se va realiza comasarea terenurilor aferente si parcelarea corespunzatoare functiunii implementate. Suprafata minima a parcelelor rezultate va avea minim 1000 mp.

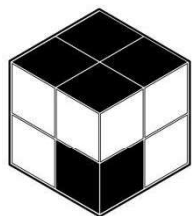
Parcelele rezultate vor avea limite comune cu reseaua principala de drumuri din zona (strada I.C. Bratianu, strada 1 Decembrie 1918 si strada Tiberiu Eremia), asigurand atat accesul auto, cat si pietonal pe teren.

Art. 5. Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Aliniamentul este definit in sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata.

Racordarea aliniamentelor la intersectiile strazilor se va face printr-o linie perpendiculara pe bisectoarea dintre aliniamente. Regimul minim de aliniere este de 5.00 m de la limita proprietatii la strada IC Bratianu. Regimul de aliniere fata de restul strazilor va respecta documentatiile de urbanism aprobate in raport cu acestea.

In fasia non aedificandi dintre aliniament si linia de retragere a alinierii cladirilor nu se permite nicio constructie cu exceptia imprejmuirilor, constructiilor provizorii, pavilioane, foisoare, constructii edilitare cu suprafete construite reduse si platformelor de maxim 0.40 m inaltime fata de cota terenului anterioara lucrarilor de terasament, cu conditia ca apele meteorice sa nu se scurga pe zona publica de circulatii pietonale.



iesirile in consola la nivelele de deasupra parterului in afara alinierii pot fi autorizate cu conditia sa se pastreze o distanta verticala de minim 3.00 m de la nivelul terenului amenajat.

Art. 6. Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

Cladirile vor respecta retragerile minime egale cu jumatate din inaltimea la cornisa a constructiilor propuse, dar nu mai putin de 3.00 m, fata de limitele laterale. Se va asigura pe una dintre laturi retragerea minima de 3.50 m, conform prevederilor PSI. Fata de limita posterioara a parcelei se va respecta o retragere minima egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a constructiilor propuse, dar nu mai putin de 5.00 m.

Art. 7. Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeaasi parcela

Distanta minima intre cladirile de pe aceeaasi parcela va fi egala cu inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte pentru fatadele cu ferestre aferente spatiilor care necesita iluminat natural. Aceasta distanta poate fi redusa la H/4 pentru calcane, sau fatade care nu dispun de ferestre aferente incaperilor care necesita iluminat natural, conform legislatiei in vigoare.

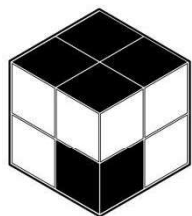
Art. 8. Circulatii si accese

Parcelele construibile vor avea obligatoriu acces dintr-un drum public sau privat. Circulatiile auto si pietonale in zona vor fi organizate in asa maniera incat sa respecte prevederile legale privind interventii in situatii de urgenta si accesibilitate, fara a reprezenta un pericol pentru utilizatori (elevi, cadre didactice si apartinatori).

Art. 9. Stationarea autovehiculelor

Parcagele se vor asigura in incinta fiecarei parcele, dimensionate conform RGU - respectiv 3-4 locuri de parcare pentru 12 cadre didactice. Se va prevedea solutionarea circulatiei astfel incat sa acomodeze posibilitatea stationarii temporare pentru apartinatori, pentru aducerea si preluarea copiilor, corelat cu capacitatea constructiilor propuse. Toate accesele auto si parcarile se vor amenaja astfel incat sa previna contaminarea solului (fie platforme betonate, fie dale inierbate prevazute cu membrana de preluare ape pluviale cu scurgere in rigola).

Este interzisa gararea autovehiculelor de mare tonaj (peste 3.5 tone, autobuze, remorci de mari dimensiuni), precum si realizarea activitatilor de reparatii si intretinere auto.

**Art. 10. Inaltimea maxima admisibila a cladirilor**

Regimul maxim de inaltime al cladirilor va fi de S+P+2E.

Art. 11. Aspectul exterior al cladirilor

Se vor utiliza materiale durabile, specifice locului. Toate constructiile vor avea un aspect general urban cu caracter contemporan, prin alegerea limbajului arhitectural si a materialelor de finisaj. Se vor evita pastisele arhitecturale si se interzice realizarea unor mansarde false.

Aspectul cladirilor va fi corelat cu functiunea de scoala, suprafetele vitrate vor respecta prevederile legale privind iluminatul natural al spatiilor destinate invatamantului.

Acoperisul, daca se va solutiona tip terasa, va avea in vedere aspectul estetic, tinand cont de pozitia sa intr-o zona rezidentiala cu regim de inaltime mai mare, fiind astfel perceptibil dintr-o perspectiva descendenta.

Pozitionarea echipamentelor si instalatiilor se va face astfel incat sa nu puna in pericol utilizatorii si sa nu defavorizeze estetica fatadelor.

Este interzisa montarea materialelor publicitare pe fatadele imobilelor, exceptand perioada desfasurarii executiei acestora. Cu ocazia organizarii de evenimente, aceste materiale de promovare se pot monta pe teren, pe schele special amenajate.

Se interzice utilizarea azbocimentului, a tablei stralucitoare de aluminiu, a imitatiilor de materiale ca: piatra falsa, caramida falsa, lemn fals, folosirea in exterior a unor materiale fabricate pentru interior si materialele de constructie precare (tabla ondulata, plastic ondulat etc.).

Art. 12. Conditii de echipare edilitara

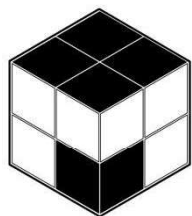
Toate cladirile noi vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice. Autorizarea executiei lucrarilor se va face numai in cazul in care este posibila asigurarea utilitatilor pe parcela.

Toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie se vor realiza ingropat.

Se interzice dispunerea antenelor de satelit si a echipamentelor in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

Colectarea si depozitarea deseurilor menajere se va face in conformitate cu prevederile OMS 119 din 2014 privind aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei. In acest sens se vor respecta urmatoarele prevederi:

- deseurile vor fi colectate selectiv, in spatiu special amenajat;
- gunoiul va fi ridicat de catre o firma de salubritate, dupa un program stabilit in baza unor contracte obligatorii;



- dimensiunile recipientelor vor fi stabilite pe baza indicelui maxim de producere a gunoierului si a ritmului de evacuare a acestuia in functie de firma de salubritate care va deservi zona;
- recipientele de colectare selectiva vor fi intretinute in permanenta stare de curatenie.

Extinderea retelelor edilitare din zona se va realiza de catre investitorul care va implementa constructiile respective si costurile vor fi suportate de catre acesta [Municipiul Brasov].

Art. 13. Spatii libere si spatii plantate

Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada.

Se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

Se vor respecta prevederile legislative in vigoare privind spatiile verzi minime conform HG 525/96 - Anexa 2.

Art. 14. Imprejmuiri

Spre domeniul public se accepta imprejmuiri realizate din zidarie, metal sau lemn, cu conditia sa aiba inaltimea maxima de 2.00 m, sa dispuna de zone transparente si sa fie durabile. Acestea pot fi dublate cu gard viu. Pentru limitele catre vecini privati se admite imprejmuire opaca.

Este interzisa blocarea temporara sau permanenta a traseelor de acces auto si pietonala existente in zona.

SECTIUNEA III. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Art. 15. Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

POT maxim = 20%

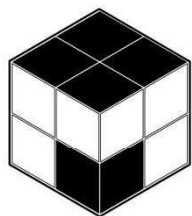
Art. 16. Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

CUT maxim pentru S+P+2E = 0.8

ZLD- ZONA LOCUIRE COLECTIVA SI DOTARI COMPLEMENTARE

Generalitati: Caracterul zonei

Zona este definita ca o zona destinata locuintelor colective cu regim de inaltime D+P+4E, cu dotari complementare la nivelul demisolului si parterului, dupa caz.



SECȚIUNEA I. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Art. 1. Utilizări admise

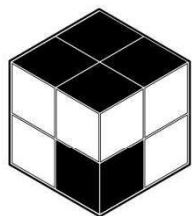
Sunt admise următoarele utilizări:

- institutii, servicii si echipamente publice de nivel municipal si de cartier;
- locuinte colective cu partiu obisnuit;
- locuinte colective cu demisol si/sau parter dedicat activitatilor de comert/ servicii;
- locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii libere;
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- servicii financiare - bancare;
- asistenta juridica - cabinete avocatura, cabinete notariale;
- asistenta medicala furnizata privat - cabinete medicale;
- servicii sociale, colective si personale;
- sedii ale unor organizatii politice, profesionale, etc;
- comert cu amanuntul;
- mini-market-uri, super market-uri la nivelurile inferioare ale constructiilor;
- spatii de cazare in regim hotelier, dotari pentru turism, agentii de turism, dotari pentru sport;
- restaurante, baruri, cofetarii, cafenele, etc.;
- sport si recreere in spatii acoperite;
- parcaje la sol si multietajate;
- spatii pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spatii plantate - scuaruri, gradina de cartier.

Art. 2. Utilizări interzise

Se interzic următoarele utilizări:

- dispunerea pe fațadele construcțiilor a unor panouri de afișaj care desfigurează arhitectura și deteriorează finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozitare de materiale reutilizabile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto, stații de alimentare cu carburanți, vulcanizări, spalatorii auto;
- spalatorii chimice;



- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice;
- orice alte functiuni care nu sunt mentionate la art. 1.

SECTIUNEA II. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

Art. 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

Se considera construibile direct, in baza prezentului regulament, parcelele care au suprafata minima de 1000 mp si front la strada de minim 14 m.

Art. 5. Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Aliniamentul este definit in sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata.

Racordarea aliniamentelor la intersectiile strazilor se va face printr-o linie perpendiculara pe bisectoarea dintre aliniamente.

Regimul minim de aliniere este de 5.00 m de la limita proprietatii la strada I.C. Bratianu, 6.00 m fata de alinimentul strazii Nicolae Labis si 5.00 m de la limita de proprietate fata de strada din legatura N-S propusa (strada de categoria a III-a).

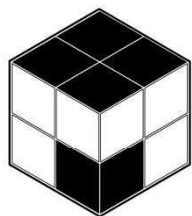
In fasia non aedificandi dintre aliniament si linia de retragere a alinierii cladirilor nu se permite nicio constructie cu exceptia treptelor si rampelor de acces in imobil (cu posibilitatea de acoperire a acestora) direct de la nivelul strazii, aleilor de acces si platformelor care asigura accesul in spatiile verzi sau legatura cu amenajarile de incinta, cu conditia ca apele meteorice sa nu se scurga pe zona publica de circulatii pietonale.

Iesirile in consola la nivelurile de deasupra parterului in afara alinierii pot fi autorizate cu conditia sa se pastreze o distanta verticala de minim 3.00 m de la nivelul terenului amenajat.

Art. 6. Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

Cladirile vor respecta retragerile minime egale cu jumatate din inaltimea la cornisa / atic a constructiilor propuse, masurata fata de cota naturala a terenului, dar nu mai putin de 6.00 m, fata de limitele laterale si posterioare.

Aceste retrageri nu se aplica fata de zona ZV, fiind parte componenta a ansamblului si deservind dotarile complementare si locuitorii imobilelor propuse.



Art. 7. Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeaasi parcela

Distanța minimă între clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă / atic a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu ferestre aferente spațiilor de locuit care necesită iluminat natural. Această distanță poate fi redusă la H/4 pentru calcane, sau fațade care nu dispun de ferestre aferente încăperilor care de locuit, conform legislației în vigoare.

Art. 8. Circulații și accese

Parcelatele construibile vor avea obligatoriu acces dintr-un drum public sau privat. Circulațiile auto și pietonale în zonă vor fi organizate în așa manieră încât să respecte prevederile legale privind intervenții în situații de urgență și accesibilitate.

Art. 9. Stationarea autovehiculelor

Parcările se vor asigura în incinta zonei propuse, asigurându-se un loc de parcare/unitate locativă, respectând prevederile legale privind numărul de locuri destinate persoanelor cu dizabilități, femei însărcinate și familii cu copii mici, autovehicule care necesită încărcare electrică, respectiv locuri de parcare destinate vizitatorilor. La acestea se vor adăuga locurile aferente dotărilor complementare, respectând HG 525/96.

Parcările destinate zonelor rezidențiale pot fi delimitate cu barieră pentru limitarea accesului public.

Parcările la sol vor respecta distanța minimă de 5.00 m față de ferestrele aferente camerelor de locuit.

Toate accesele auto și parcarile se vor amenaja astfel încât să prevină contaminarea solului (fie platforme betonate, fie dale înierbate prevăzute cu membrană de preluare ape pluviale cu scurgere în rigolă).

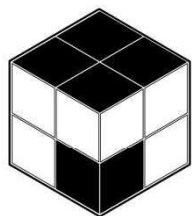
Este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj (peste 3.5 tone, autobuze, remorci de mari dimensiuni), precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto.

Art. 10. Înălțimea maximă admisibilă a cladirilor

Regimul maxim de înălțime al clădirilor va fi de D+P+4E. Pentru soluționarea parcajelor multietajate și spații tehnice se permite realizarea unui subsol.

Art. 11. Aspectul exterior al cladirilor

Se vor utiliza materiale durabile, specifice locului. Toate construcțiile vor avea un aspect general urban cu caracter contemporan, prin alegerea limbajului architectural



si a materialelor de finisaj. Se vor evita pastisele arhitecturale si se interzice realizarea unor mansarde false.

Aspectul cladirilor va fi corelat cu functiunea propusa, suprafetele vitrate vor respecta prevederile legale privind iluminatul natural.

Acoperisul, daca se va solutiona tip terasa, va avea in vedere aspectul estetic, tinand cont de pozitia sa intr-o zona rezidentiala cu regim de inaltime mai mare, fiind astfel perceptibil dintr-o perspectiva descendenta.

Pozitionarea echipamentelor si instalatiilor se va face astfel incat sa nu puna in pericol utilizatorii si sa nu defavorizeze estetica fatadelor.

Este interzisa montarea materialelor publicitare pe fatadele imobilelor doar in baza unor autorizatii de construire.

Se interzice utilizarea azbocimentului, a tablei stralucitoare de aluminiu, a imitatiilor de materiale ca: piatra falsa, caramida falsa, lemn fals, folosirea in exterior a unor materiale fabricate pentru interior si materialele de constructie precare (tabla ondulata, plastic ondulat etc.).

Se interzice utilizarea culorilor stridente, tipatoare, fosforescente etc.

Terasele si platformele vor avea parapeti din lemn, sticla, fier forjat sau zidarie plina. Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul acestora se integreaza in aspectul general al zonei deja construite.

Garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza cu finisaje si arhitectura cu cladirea principala.

Art. 12. Conditii de echipare edilitara

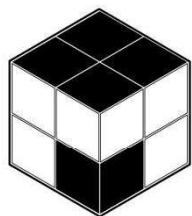
Toate cladirile noi vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice. Autorizarea executiei lucrarilor se va face numai in cazul in care este posibila asigurarea utilitatilor pe parcela.

Toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie se vor realiza ingropat.

Se interzice dispunerea antenelor de satelit si a echipamentelor in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

Colectarea si depozitarea deseurilor menajere se va face in conformitate cu prevederile OMS 119 din 2014 privind aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei. In acest sens se vor respecta urmatoarele prevederi:

- deseurile vor fi colectate selectiv, in spatiu special amenajat, conform legislatiei;
- gunoiul va fi ridicat de catre o firma de salubritate, dupa un program stabilit in baza unor contracte obligatorii;



- dimensiunile recipientelor vor fi stabilite pe baza indicelui maxim de productie a gunoierului si a ritmului de evacuare a acestuia in functie de firma de salubritate care va deservi zona;
- recipientele de colectare selectiva vor fi intretinute in permanenta stare de curatenie.

Extinderea retelelor edilitare din zona se va realiza de catre investitor si costurile vor fi suportate de catre acesta.

Art. 13. Spatii libere si spatii plantate

Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiei, conform prevederilor cuprinse in Regulamentul General de Urbanism, corelat cu prezentul regulament.

Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate in continuitate cu spatiul public.

Se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

Spatiul dintre aliniament si alinierea principala a cladirilor va fi tratat in mod obligatoriu ca spatiu verde de aliniament in interiorul proprietatii sau, in cazul existentei functiunilor publice la demisol si/sau parter, ca spatiu liber circulatiilor pietonale.

In zonele de amplasare a echipamentelor publice, se vor amenaja plantatii inalte, cu conditia sa nu obtureze ferestre ale incaperilor de locuit.

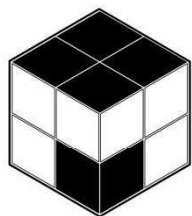
Se vor respecta prevederile legislative in vigoare privind spatiile verzi minime pe cap de locuitor, raportat la capacitatea locuintelor colective, cu asigurarea unui procent de minim 25% din suprafata parcelei ca spatiu verde si respectarea prevederilor anexei 6 din Regulamentul general de urbanism (HG 525/96).

Terenul ramas liber de constructii, circulatii si parcaje se va planta cu un arbore la fiecare 100 mp.

Parcajele la sol grupand mai mult de 10 locuri de parcare vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.

Art. 14. Imprejmuiri

Nu se accepta realizarea imprejmuirilor. Pentru limitarea accesului public la parcarile care deservesc zona rezidentiala, este permisa amplasarea de sisteme mecanizate (tip bariera).



SECTIUNEA III. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Art. 15. Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

POT maxim = 40%

Art. 16. Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

CUT maxim pentru D+P+4E = 2.40

ZL- ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE

Generalitati: Caracterul zonei

Zona este definita ca o zona destinata locuintelor individuale si colective cu regim maxim de inaltime S+P+4E.

SECTIUNEA I. UTILIZAREA FUNCTIONALA

Art. 1. Utilizari admise

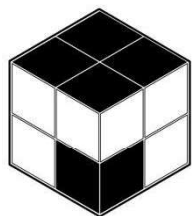
Sunt admise urmatoarele utilizari:

- locuinte individuale si colective in proprietate privata, pensiuni, cazare turisti;
- constructii aferente echiparii tehnico-edilitare;
- amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale publice si private, parcaje, garaje colective, spatii plantate, locuri de joaca, amenajari de sport, imprejmuiuri;
- functiuni complementare locuirii si echipamente publice specifice zonei rezidentiale (spatii comerciale, educatie - crese, gradinite, sanatate, profesii liberare, dispensare, activitati economice care nu afecteaza linistea, securitatea si salubritatea zonei).

Art. 2. Utilizari interzise

Se interzic urmatoarele utilizari:

- dispunerea pe fatadele constructiilor a unor panouri de afisaj care desfigureaza arhitectura si deterioreaza finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozitare de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- statii de betoane;
- autobaze;
- statii de intretinere auto, statii de alimentare cu carburanti, vulcanizari, spalatorii auto;



- spalatorii chimice;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice;
- orice alte functiuni care nu sunt mentionate la art. 1.

SECTIUNEA II. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

Art. 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

Se considera construibile direct, in baza prezentului regulament, parcelele care au suprafata minima de 500 mp si front la strada de minim 14 m.

Art. 5. Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Aliniamentul este definit in sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata.

Racordarea aliniamentelor la intersectiile strazilor se va face printr-o linie perpendiculara pe bisectoarea dintre aliniamente.

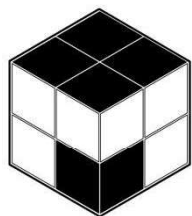
Regimul minim de aliniere este de 5.00 m de la limita proprietatii la strada Tiberiu Eremia.

In fasia non aedificandi dintre aliniament si linia de retragere a alinierii cladirilor nu se permite nicio constructie cu exceptia treptelor si rampelor de acces in imobil (cu posibilitatea de acoperire a acestora) direct de la nivelul strazii, parcarilor la sol sau in sisteme mecanizate, a aleilor de acces si platformelor care asigura accesul in spatiile verzi sau legatura cu amenajarile de incinta, cu conditia ca apele meteorice sa nu se scurga pe zona publica de circulatii pietonale.

Iesirile in consola la nivelele de deasupra parterului in afara alinierii pot fi autorizate cu conditia sa se pastreze o distanta verticala de minim 3.00 m de la nivelul terenului amenajat.

Art. 6. Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

Cladirile vor respecta retragerile minime egale cu jumatate din inaltimea la cornisa / atic a constructiilor propuse, masurata fata de cota naturala a terenului, dar nu mai putin de 3.00 m, fata de limitele laterale, respectiv 5.00 m fata de limitele posterioare. Se va asigura pe una dintre laturi retragerea minima de 3.50 m, conform prevederilor PSI.

**Art. 7. Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeaasi parcela**

Distanța minimă între clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu ferestre aferente spațiilor de locuit care necesită iluminat natural. Această distanță poate fi redusă la $H/4$ pentru calcane, sau fațade care nu dispun de ferestre aferente încăperilor care de locuit, conform legislației în vigoare.

Art. 8. Circulații și accese

Parcelatele construibile vor avea obligatoriu acces dintr-un drum public sau privat. Circulațiile auto și pietonale în zonă vor fi organizate în așa manieră încât să respecte prevederile legale privind intervenții în situații de urgență și accesibilitate.

Art. 9. Stationarea autovehiculelor

Parcările se vor asigura în incinta zonei propuse, asigurându-se un loc de parcare/unitate locativă, respectând prevederile legale privind numărul de locuri destinate persoanelor cu dizabilități, femei însărcinate și familii cu copii mici, autovehicule care necesită încărcare electrică, respectiv locuri de parcare destinate vizitatorilor. La acestea se vor adăuga locurile aferente altor funcțiuni, după caz, respectând HG 525/96.

Parcările destinate zonelor rezidențiale pot fi delimitate cu barieră pentru limitarea accesului public.

Parcările la sol vor respecta distanța minimă de 5.00 m față de ferestrele aferente camerelor de locuit.

Toate accesele auto și parcarile se vor amenaja astfel încât să prevină contaminarea solului (fie platforme betonate, fie dale înierbate prevăzute cu membrană de preluare ape pluviale cu scurgere în rigolă).

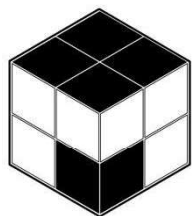
Este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj (peste 3.5 tone, autobuze, remorci de mari dimensiuni), precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto.

Art. 10. Înălțimea maximă admisibilă a cladirilor

Regimul maxim de înălțime al clădirilor va fi de S+P+4E.

Art. 11. Aspectul exterior al cladirilor

Se vor utiliza materiale durabile, specifice locului. Toate construcțiile vor avea un aspect general urban cu caracter contemporan, prin alegerea limbajului arhitectural și a materialelor de finisaj. Se vor evita pastisele arhitecturale și se interzice realizarea unor mansarde false.



Aspectul cladirilor va fi corelat cu functiunea propusa, suprafetele vitrate vor respecta prevederile legale privind iluminatul natural.

Acoperisul, daca se va solutiona tip terasa, va avea in vedere aspectul estetic, tinand cont de pozitia sa intr-o zona rezidentiala cu regim de inaltime mai mare, fiind astfel perceptibil dintr-o perspectiva descendenta.

Pozitionarea echipamentelor si instalatiilor se va face astfel incat sa nu puna in pericol utilizatorii si sa nu defavorizeze estetica fatadelor.

Este este montarea materialelor publicitare pe fatadele imobilelor doar in baza unor autorizatii de construire.

Se interzice utilizarea azbocimentului, a tablei stralucitoare de aluminiu, a imitatiilor de materiale ca: piatra falsa, caramida falsa, lemn fals, folosirea in exterior a unor materiale fabricate pentru interior si materialele de constructie precare (tabla ondulata, plastic ondulat etc.).

Se interzice utilizarea culorilor stridente, tipatoare, fosforescente etc.

Terasele si platformele vor avea parapeti din lemn, sticla, fier forjat sau zidarie plina. Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul acestora se integreaza in aspectul general al zonei deja construite.

Garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza cu finisaje si arhitectura cu cladirea principala.

Art. 12. Conditii de echipare edilitara

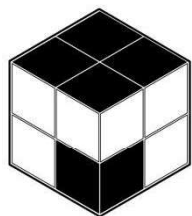
Toate cladirile noi vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice. Autorizarea executiei lucrarilor se va face numai in cazul in care este posibila asigurarea utilitatilor pe parcela.

Toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie se vor realiza ingropat.

Se interzice dispunerea antenelor de satelit si a echipamentelor in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

Colectarea si depozitarea deseurilor menajere se va face in conformitate cu prevederile OMS 119 din 2014 privind aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei. In acest sens se vor respecta urmatoarele prevederi:

- deseurile vor fi colectate selectiv, in spatiu special amenajat, conform legislatiei;
- gunoiul va fi ridicat de catre o firma de salubritate, dupa un program stabilit in baza unor contracte obligatorii;
- dimensiunile recipientelor vor fi stabilite pe baza indicelui maxim de productie a gunoiului si a ritmului de evacuare a acestuia in functie de firma de salubritate care va deservi zona;



- recipientele de colectare selectiva vor fi intretinute in permanenta stare de curatenie.

Extinderea retelelor edilitare din zona se va realiza de catre investitor si costurile vor fi suportate de catre acesta.

Art. 13. Spatii libere si spatii plantate

Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiei, conform prevederilor cuprinse in Regulamentul General de Urbanism, corelat cu prezentul regulament.

Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate in continuitate cu spatiul public.

Se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

Spatiul dintre aliniament si aliniera principala a cladirilor va fi tratat in mod obligatoriu ca spatiu verde de aliniament sau ca spatiu liber circulatiilor pietonale, in cazul existentei functiunilor publice la parter. Functiunile complementare locuirii vor avea in mod obligatoriu acces separat fata de cel destinat functiunilor rezidentiale.

In zonele de amplasare a echipamentelor publice, se vor amenaja plantatii inalte, cu conditia sa nu obtureze ferestre ale incaperilor de locuit.

Se vor respecta prevederile legislative in vigoare privind spatiile verzi minime pe cap de locuitor, raportat la capacitatea locuintelor colective, cu asigurarea unui procent de minim 25% din suprafata parcelei ca spatiu verde si respectarea prevederilor anexei 6 din Regulamentul general de urbanism (HG 525/96)

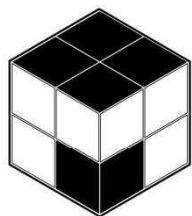
Terenul ramas liber de constructii, circulatii si parcaje se va planta cu un arbore la fiecare 100 mp.

Parcagele la sol grupand mai mult de 10 locuri de parcare vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.

Art. 14. Imprejmuiri

Spre domeniul public se accepta imprejmuiri realizate din zidarie, metal sau lemn, cu conditia sa aiba inaltimea maxima de 2.00 m, sa dispuna de zone transparente si sa fie durabile. Acestea pot fi dublate cu gard viu. Pentru limitele catre vecini privati se admite imprejmuire opaca.

Este interzisa blocarea temporara sau permanenta a traseelor de acces auto si pietonala existente in zona.



SECȚIUNEA III. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art. 15. Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

POT maxim = 40%

Art. 16. Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

CUT maxim pentru S+P+4E = 2.40

ZV - ZONA VERDE AGREMENT

Generalitati: Caracterul zonei

Zona verde destinata agrementului cuprinde amenajari tip gradina urbana, scuaruri, loc de joaca sau platforme pietonale cu acces public, care sunt conectate cu functiunile propuse in ZLD.

SECȚIUNEA I. UTILIZAREA FUNCTIONALA

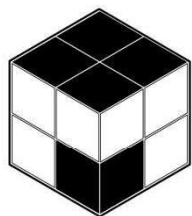
Art. 1. Utilizari admise

Sunt admise urmatoarele utilizari:

- parcuri, gradini urbane, scuaruri si fasii plantate publice, plantatii de aliniament, plantatii promenade pietonale, amenajari locale ambientale;
- amenajari sportive;
- spatii verzi pentru agrement;
- spatii plantate;
- circulatii pietonale (asigurarea accesului carosabil fiind permisa doar pentru intretinerea spatiilor plantate, respectiv aprovizionarea functiunilor comerciale, situatii de urgenta etc);
- mobilier urban, amenajari pentru sport, joc si odihna;
- constructii pentru expozitii, activitati culturale (in interior sau in aer liber), pavilioane, constructii provizorii pentru targuri si evenimente limitate ca perioada de desfasurare, constructii tip pavilion sau chiosc pentru alimentatie publica si comert;
- terase aferente spatiilor pentru alimentatie publica;
- adaposturi, grupuri sanitare, spatii pentru administrare si intretinere;
- locuri de joaca pentru copii cu instalatiile aferente, cu conditia sa respecte siguranta in exploatare si alte prevederi legale;
- parcaje.

Art. 2. Utilizari interzise

Se interzic orice interventii care contravin legilor si normelor in vigoare.



Se interzice conversia ulterioara a constructiilor cuprinse la art. 1 in alte functiuni decat cele prevazute in momentul insertiei lor.

SECTIUNEA II. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

Art. 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

Se va trata toata zona propusa ca zona de agrement cu acces public, administrarea putand fi realizata in regim public/ privat.

Art. 5. Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Constructiile si instalatiile propuse nu vor afecta domeniul public si suprafetele aferente strazilor si nu vor obtura accesul pietonal sau auto aferent imobilelor propuse in ZLD.

Art. 6. Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

Se vor respecta studiile de specialitate avizate conform legii.

Amplasarea constructiilor si instalatiilor nu va afecta iluminatul natural al imobilelor propuse in ZLD.

Art. 7. Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeaasi parcela

Conform studiilor de specialitate si legislatiei si normelor in vigoare, respectand distantele minime pentru acces pietonal / auto, respectiv conditiile de insorire proprie si a imobilelor invecinate.

Art. 8. Circulatii si accese

Parcelele construibile vor avea obligatoriu acces dintr-un drum public sau privat. Circulatiile auto si pietonale in zona vor fi organizate in asa maniera incat sa respecte prevederile legale privind interventii in situatii de urgenta si accesibilitate.

Art. 9. Stationarea autovehiculelor

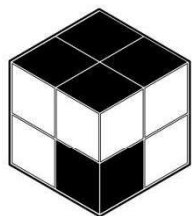
Se vor amenaja locuri de parcare pe teren corelat cu prevederile HG 525/96, in functie de constructiile si amenajarile implementate.

Art. 10. Inaltimea maxima admisibila a cladirilor

Regimul maxim de inaltime al cladirilor si instalatiilor propuse va fi parter.

Art. 11. Aspectul exterior al cladirilor

Se vor utiliza materiale durabile, specifice locului. Toate constructiile vor avea un aspect general urban cu caracter contemporan, prin alegerea limbajului arhitectural si a materialelor de finisaj. Se vor evita pastisele arhitecturale.



Aspectul cladirilor va fi corelat cu functiunea propusa.

Acoperisul va avea in vedere aspectul estetic, tinand cont de pozitia sa intr-o zona rezidentiala cu regim de inaltime mai mare, fiind astfel perceptibil dintr-o perspectiva descendenta.

Pozitionarea echipamentelor si instalatiilor se va face astfel incat sa nu puna in pericol utilizatorii si sa nu defavorizeze estetica fatadelor.

Este este montarea materialelor publicitare pe fatadele imobilelor doar in baza unor autorizatii de construire.

Se interzice utilizarea azbocimentului, a tablei stralucitoare de aluminiu, a imitatiilor de materiale ca: piatra falsa, caramida falsa, lemn fals, folosirea in exterior a unor materiale fabricate pentru interior si materialele de constructie precare (tabla ondulata, plastic ondulat etc.).

Se interzice utilizarea culorilor stridente, tipatoare, fosforescente etc.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul acestora se integreaza in aspectul general al zonei deja construite.

Art. 12. Conditii de echipare edilitara

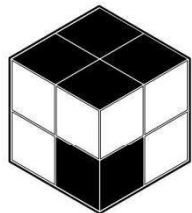
Toate cladirile si instalatiile noi vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice, dupa caz, corelat cu functiunea propusa. Autorizarea executiei lucrarilor se va face numai in cazul in care este posibila asigurarea utilitatilor pe parcela.

Pentru constructiile cu caracter temporar se va asigura posibilitatea alimentarii cu energie electrica in situ.

Colectarea si depozitarea deseurilor menajere se va face in conformitate cu prevederile OMS 119 din 2014 privind aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei. In acest sens se vor respecta urmatoarele prevederi:

- deseurile vor fi colectate selectiv, in spatiu special amenajat, conform legislatiei;
- gunoiul va fi ridicat de catre o firma de salubritate, dupa un program stabilit in baza unor contracte obligatorii;
- dimensiunile recipientelor vor fi stabilite pe baza indicelui maxim de productie a gunoiului si a ritmului de evacuare a acestuia in functie de firma de salubritate care va deservi zona;
- recipientele de colectare selectiva vor fi intretinute in permanenta stare de curatenie.

Extinderea retelelor edilitare din zona se va realiza de catre investitor si costurile vor fi suportate de catre acesta.



Art. 13. Spatii libere si spatii plantate

Spatiile verzi propuse vor fi plantate si intretinute corespunzator. Fiecare proprietar in parte este obligat sa asigure integritatea, refacerea si ingrijirea spatiilor verzi aflate in proprietatea sa.

Pentru protectia si conservarea spatiilor verzi, persoanele fizice si persoanele juridice au urmatoarele obligatii:

- sa nu arunce niciun fel de deseuri pe teritoriul spatiilor verzi;
- sa respecte regulile de aparare impotriva incendiilor pe spatiile verzi;
- sa nu produca taieri neautorizate sau vatamari ale arborilor si arbustilor, deteriorari ale aranjamentelor florale si ale gazonului, distrugerii ale musuroaielor naturale, cuiburilor de pasari si adaposturilor de animale, ale constructiilor si instalatiilor utilitare si ornamentale existente pe spatiile verzi;
- sa nu diminueze suprafetele spatiilor verzi propuse.

Plantatiile inalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spatii plantate.

Se vor planta specii locale, adaptate conditiilor climatice si favorabile faunei antropofile specifice.

Se va asigura spatiu verde plantat pe minim 50% din suprafata aferenta ZV.

Art. 14. Imprejmuiri

Nu se accepta niciun fel de imprejmuiri. Pentru delimitarea diferitelor zone se poate utiliza gard viu, jardiniere, mobilier urban, etc.

SECTIUNEA III. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Art. 15. Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

POT maxim = 10%

Art. 16. Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

CUT maxim pentru P = 0.10

Intocmit,

Arh.

Arh.

