

MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrarii: **““PUZ- CONSTRUIRE LOCUINTE MIXTE INDIVIDUALE SI
COLECTIVE CU PASTRAREA AVIZELOR DIN CU NR.1120/2022**

Adresa: **STR. MORARULUI, FN , MUN. BRASOV , JUD. BRASOV**

Faza de proiectare: **PUZ**

Beneficiar: **SC INSIGRA SRL**

Proiectant general: **S.C. TOP-FORM S.R.L.**

Pr. nr. **90/2022**

1.2. Obiectul PUZ

Solicitari ale temei program:

- stabilirea de reglementari specifice pentru zona studiată
- stabilirea de reglementari privind circulatia, parcarile si spatiile verzi
- stabilirea indicilor urbanistici de utilizare si ocupare a terenului conform HG 525/1996
- utilizare altor surse pentru incalzire decat petrolul, gaz metan sau lemn, in procent de min12%(conform legii 372/2005)
- completarea infrastructurii tehnico-edilitare
- Relationarea functionala cu localitatea , studierea traficului in zona.
- micsorarea zonei de protectie sanitara generata de statia de epurare

1.3. Surse documentare

- Tema de proiectare intocmita de catre beneficiar
- Certificat de urbanism nr.996/11.06.2025 emis de catre Primaria municipiului Brasov
- CF 107703, CF 107074, CF 107075, CF 107077, CF 107078 , CF 107079, CF 107080, CF 107082, CF 107083, CF 107085, CF 107087, CF 107088, CF 107091, CF 107094, CF 107097, CF 107098, CF 107099, CF 107100, CF 107101, CF 107103, CF 107104, CF 107105, CF 107106, CF 107708, CF 107110, CF 107121, CF 107126, CF 107127
- PUZ – CIMITIRUL MUNICIPAL, STR. PLUGARILOR, BRASOV aprobat cu HCL677/2006 fara termen de valabilitate, preluat in PUG aprobat cu HCL 144/2011, prelungit cu HCL 117/2021, valabil pana in 31.12.2025.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

Funcțiuni ale zonei studiate :

Conform PUZ 667/2006 - zona locuinte si dotari complementare, partial zona de restrictie de construire pe o raza de 300 m fata de statia de epurare si partial ocolitoare propusa conform PUG.

2.2. Incadrarea in localitate

Terenul studiat este teren arabil se afla in intravilanul municipiului Brasov si este proprietate privata SC INSIGRA SRL conform Cf-uri:

- CF 107703, CF 107074, CF 107075, CF 107077, CF 107078 , CF 107079, CF 107080, CF 107082, CF 107083, CF 107085, CF 107087, CF 107088, CF 107091, CF 107094, CF 107097, CF 107098, CF 107099, CF 107100, CF 107101, CF 107103, CF 107104, CF 107105, CF 107106, CF 107708, CF 107110, CF 107121, CF 107126, CF 107127

Suprafata terenului pentru care s-a solicitat certificat de urbanism este de 42076 mp.

Vecinatati:

Teritoriul reglementat prin PUZ este delimitat conform certificatului de urbanism emis de Primaria Municipiului Brasov, nr. 1120 din 12.04.2022 si nr.996/11.06.2025 :

- la nord - DE
- la est – teren arabil , str. Plugarilor si STATIE EPURARE
- la vest – str. Morarului
- la sud – str. Plugarilor

Terenurile propuse a se include in zona reglementata :

- tronson str. Morarului
- tronson str. Plugarilor
- tronson Ocolitoare Brasov
- zona locuinte individuale existente
- CF 113963, CF 113964
- CF 107703, CF 107074, CF 107075, CF 107077, CF 107078 , CF 107079, CF 107080, CF 107082, CF 107083, CF 107085, CF 107087, CF 107088, CF 107091, CF 107094, CF 107097, CF 107098, CF 107099, CF 107100, CF 107101, CF 107103, CF 107104, CF 107105, CF 107106, CF 107708, CF 107110, CF 107121, CF 107126, CF 107127

Suprafata zona reglementata 107 898,63 mp.

Suprafata zona studiata 173 662 mp.

Terenurile pe care se propun locuinte se afla partial in zona Statie de epurare fiind elaborat un Studiu de impact asupra sănătății.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul studiat nu prezinta declivitate accentuata, pericole de alunecari de teren sau resurse naturale ce pot restrictiona dezvoltarea urbanistica in zona.

Geomorfologic, suprafata care face obiectul studiului geologic este o zona de lunca, caracterizata ca o suprafata cvasiorizontala cu cadere generala nordica.

Stratificatia formatiunilor de suprafata este orizontala si este data de sortarea elementelor detrice. Structura terenului este urmatoarea:

- 0.00- 0.25 m – sol vegetal brun cu radacini de plante
- 0.25 -1.60 m – pamanturi prafoase slab nisipoase, brun roscate
- 1.60- 6.00 m – depozite de pietrisuri nisipoase de provenienta calcaroasa si cristalina, rulate, cu umplutura de pamanturi prafoase argiloase

Pe amplasamentul studiat se pot executa constructii.

Fundarea se va face la o adancime de min 1.10m. Presiunea conventionala de baza la $H=2.00m$ si $B=1.00m$ conform STAS 3300/2/85 a terenului de fundare este $P_{conv}=275$ kPa.

Apa subterana s-a intalnit la adancimea de -9.00m.

Adancimea de inghet este de 1.10m.

Intensitatea seismica, zona "D", perioada de colt $T_c=0.7$ sec.

2.4. Circulatia existenta

Circulatiile auto si pietonale existente la terenul studiat si reglementat se efectueaza din strada Plugarilor si str. Morarului.

In prezent str. Morarului nu este amenajata si nu are profilul dimensionat corespunzator pentru constructiile existente si viitoarele dezvoltari propuse in zona. Tronsonul strazii

Plugurilor adiacent zonei reglementate este amenajat și asfaltat cu două benzi de circulații auto și un trotuar adiacent frontului învecinat cu stația de epurare.

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul studiat se află în intravilanul municipiului Brașov. În vecinătatea zonei studiate sunt terenuri private construite și neconstruite.

2.6. Echiparea edilitară

Rețele apa-canal: În zona există rețele de apă-canalizare pe str. Plugurilor. Str. Morarului

Rețele electrice: - soluția de alimentare cu energie electrică a zonei se va realiza conform studiului de soluție

Romtelecom: - În zona studiată există rețele de telefonie .

Gaz metan: În zona studiată există rețele de gaze naturale.

2.7 Probleme de mediu

Deoarece terenurile studiate se află parțial în zona Stației de epurare, zona de restricție de construire pe o rază de 300 m a fost realizat un Studiu de impact asupra sănătății. Studiu de evaluare a impactului asupra sănătății și confortului populației pentru obiectivul de investiție: "PUZ- CONSTRUIRE LOCUINȚE MIXTE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE", cu nr. 1286/05.08.2023 a fost realizat de **S.C. IMPACT SĂNĂTATE S.R.L. IAȘI, Dr. Chirilă Ioan. Conform studiului de impact se propune micșorarea zonei de protecție sanitare de la raza de 300 m la raza de 127 m față de stația de epurare.**

2.8. Opțiuni ale populației

În cadrul procedurii de publicitate inițiată de către initiatorul PUZ și Primăria municipiului Brașov se va realiza conform legislației în vigoare anunțul privind intenția de elaborare PUZ în urma căruia se va realiza dialogul în scris între initiator PUZ și persoanele interesate (proprietarii loturilor învecinate cu zona studiată și din zona studiată).

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

În urma analizei disfuncționalităților din zona și a obiecțiilor proprietarilor învecinați zonei la faza de inițiere a documentului de urbanism s-au impus următoarele:

- propuneri de organizare funcțională compatibile cu zona și vecinătățile
- propunerea sistemului de cai de circulație cu racordarea la vecinătăți
- soluții tehnico-edilitare
- ocuparea terenului în indici urbanistici fără a produce discrepante între existent și propus.
- micșorarea zonei de protecție sanitare de la 300 m la 127 m conform Studiu de evaluare a impactului asupra sănătății și confortului populației pentru obiectivul de investiție: "PUZ- CONSTRUIRE LOCUINȚE MIXTE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE", cu nr. 1286/05.08.2023

3.2. Prevederi ale PUG

Conform PUZ 667/2006 - zona locuințe și dotări complementare, parțial zona de restricție de construire pe o rază de 300 m față de stația de epurare și parțial ocolitoare propusă conform PUG.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Terenul studiat prezintă o declivitate redusă, nefiind necesare lucrări de terasament majore. Caracterul inițial al terenului a fost de teren arabil, neavând amenajări peisagere. În cadrul dezvoltării urbane se va ține cont de necesitatea realizării unui cadru construit îmbinat cu zone verzi ce va asigura o calitate superioară a vieții populației din zona.

3.4. Modernizarea circulației

Drumul si accesul pe teren vor fi astfel proiectate incat sa asigure circulatia normala si accesul usor pentru mijloacele de transport si de lucru specifice, precum si pentru mijloacele de interventie in caz de incendii, avarii la retelele edilitare si a ambulantei.

Accesul in incinta studiata se va realiza astfel:

- din str. Morarului strada existenta ce se va moderniza cu carosabil de 7 m, zona verde de 1 m stanga-dreapta si trotuare de 2 m dreapta – stanga. (**Profil P6**)
- din str. Plugarilor strada existenta ce se va moderniza cu carosabil de 14 m, la stanga (adiacent zonei reglementate) zona verde de 1 m - pista de biciclete de 2 m – trotuar 2m si la dreapta zona verde 2m- trotuar 3m. (**Profil P3**).
- semiinelara conform PUZ aprobat si conform PUG ce se va realiza cu carosabil de 14 m, zona verde de 1 m, stanga - dreapta, pista de biciclete de 2 m, stanga - dreapta, si trotuare de 2m stanga - dreapta. (**Profil P1**).

-strazi propuse in incinta cu urmatoarele profile

Profil P2 -carosabil de 7 m, zona verde de 1 m stanga - dreapta, pista de biciclete de 2 m stanga -dreapta si trotuare de 2 m dreapta – stanga

Profil P4 -carosabil de 7 m, zona verde de 1 m stanga - dreapta, pista de biciclete de 2 m dreapta si trotuare de 1,50 m dreapta – stanga

Profil P5 -carosabil de 7 m, zona verde de 1 m stanga - dreapta si trotuare de 2 m dreapta – stanga

Profil P7 -carosabil de 7 m, zona verde de 1 m stanga – dreapta si trotuare de 1,50 m dreapta si 2,00 stanga

Profil P8 -carosabil de 7 m, zona verde de 1 m stanga – dreapta si trotuare de 1,50 m dreapta si 2,00 stanga, pista de biciclete 2m stanga.

Toate strazile existente si propuse vor avea zona verde de 1m staga – dreapta in care se vor planta copaci ce vor functiona ca o zona de protectie.

Toate strazile existente propuse a se moderniza si cele nou propuse vor fi destinate traficului greu si vor avea imbracaminte de mixturi asfaltice. Caile de circulatii pietonale vor fi adaptate accesului persoanelor cu dizabilitati.

Reglementarea numarului de locuri de parcare :

ZL1-ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE

- minim 1 loc de parcare/locuinta individuala in incinta proprie

ZL2- ZONA LOCUINTE COLECTIVE S+P+2E+M SI DOTARI COMPLEMENTARE

- minim 1 loc de parcare/apartament
- minim 1 loc de parcare la 50mp/spatiu comercial
- minim 1 loc de parcare la 4 locuri la masa pentru alimentatie publica
- minim 1 loc de parcare la 10 salariati/utilizatori pentru birouri
- se va asigura un spor de 10 % din totalul locurilor de parcare pentru fiecare functiune.

ZD- ZONA PRESTARI SERVICII, DEPOZITE, SEDII FIRMA

- minim 1 loc de parcare la 50mp/spatiu comercial
- minim 1 loc de parcare la 10 salariati/utilizatori pentru birouri
- minim 1 loc de parcare la 25mp pentru activitati desfasurate (prestari servicii – depozite) pe o suprafata desfasurata de pana la 100mp
- minim 1 loc de parcare la 100mp pentru activitati desfasurate (prestari servicii – depozite) pe o suprafata desfasurata mai mare de 100mp dar nu mai putin de 4 locuri de parcare.
- se va asigura un spor de 10 % din totalul locurilor de parcare pentru fiecare functiune.

- minim 5 locuri de parcare in incinta proprie

3.5. Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Conform PUZ 667/2006 - zona locuinte si dotari complementare, partial zona de restrictie de construire pe o raza de 300 m fata de statia de epurare si partial ocolitoare propusa conform PUG.

Conform Studiu de evaluare a impactului asupra sănătății și confortului populației pentru obiectivul de investiție: "PUZ- CONSTRUIRE LOCUINȚE MIXTE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE", cu nr. 1286/05.08.2023 se propune micșorarea zonei de protecție sanitara de la 300 m la 127 m.

Au fost stabilite valori maxime pentru procentul de ocupare al terenului (P.O.T.) si coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), raportand suprafata construita a cladirii si respectiv suprafata desfasurata la suprafata terenului aferent dupa cum urmeaza:

BILANT PROPUȘ - SUPRAFATA TEREN REGLEMENTAT 107 898,63mp

ZL1-ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE – 18 269,00mp

- S+P+E+M
- POT = 30%
- CUT = 0.8
- zona verde minim 30%

ZL2- ZONA LOCUINTE COLECTIVE S+P+2E+M SI DOTARI COMPLEMENTARE

- 38 405,00 mp
- S+P+2E+M
- POT = 40%
- CUT = 1.44
- zona verde minim 30%

ZD- ZONA PRESTARI SERVICII, DEPOZITE, SEDII FIRMA – 9 180,00 mp

- S+P+E+M
- POT = 40%
- CUT = 1.2
- zona verde minim 30%

ZLC- ZONA LACAS DE CULT - 1 285,00 mp

- S+P
- POT = 40%
- CUT = 0,80
- zona verde minim 30%

V8- SUBZONA PADURILOR SI PLANTATIILOR DE PROTECTIE SANITARA CONFORM PUG =11 335,00 mp

CIRCULATII AUTO SI PIETONALE PROPUȘ – 29 422,63mp

INALTIMEA MAXIMA A CLADIRILOR NU VA DEPASII COTA +549.00 FATA DE CTN conform aviz AACR – PUG Brasov

Bilant Teritorial

Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT mp	EXISTENT %	PROPUȘ mp	PROPUȘ %
1	TEREN NECONSTRUIT INTRAVILAN	107 898,63	100,00	0	0

2	ZL 1- ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE Rhmax=S+P+E+M POT MAX=30%, CUT MAX=0.80	0,00	0,00	18 269,00	16,94
3	ZL2 - ZONA LOCUINTE COLECTIVE SI DOTARI COMPLEMENTARE POT MAX=40 CUT MAX=1.44 Rhmax=S+P+2E+M ZONA VERDE MIN 30%	0.00	0.00	38 405,00	35,59
4	ZD - ZONA PRESTARI SERVICII, DEPOZITE, SEDII FIRMA Rhmax=S+P+2E+M POT MAX=40% CUT MAX=1.2 ZONA VERDE MIN 30%	0.00	0.00	9 180,00	8,51
5	ZLC - ZONA LACAS DE CULT Rhmax=S+P POT MAX=40% CUT MAX=0,80 ZONA VERDE MIN 30%	0.00	0.00	1 285,00	1,19
6	V8-SUBZONA PADURILOR SI PLANTATIILOR DE PROTECTIE SANITARA CONFORM PUG	0,00	0,00	11 337,00	10,50
7	ZONA CIRCULATII AUTO , PIETONALE	0,00	0,00	29 422,63	27,27
8	TOTAL ZONA REGLEMENTATA	107 898,63	100,00	107 898,63	100,00

Conform **Ordonantei pentru modificarea si completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, 27 august 2008**, in calcularea **CUT**-ului nu se iau in calcul suprafetei construite desfasurate: suprafata subsolurilor cu inaltimea libera de pana la 1.80m, suprafata subsolurilor cu destinatia stricta pentru gararea autovehiculelor, spatiile tehnice sau spatiile destinate protectiei civile, suprafata balcoanelor, logiilor, teraselor deschise si neacoperite, teraselor si copertinelor necirculabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incinta, scarile exterioare, trotuarele de protectie.

3.6. Dezvoltare echiparii edilitare

1. ALIMENTARE CU APA

În zona studiată există rețele de alimentare cu apă potabilă, conform adresei cu nr. 2443/04.10.2024 emise de Compania Apa Brașov S.A. Potrivit acesteia, alimentarea cu apă a obiectivelor propuse prin PUZ, care vor fi amplasate în afara zonei de protecție sanitară a stației de epurare, se poate realiza prin extinderea rețelei de apă existente, de tip HDPE 110 mm, situată pe strada Morarului (conform planului de situație anexat) .

Realizarea branșamentelor se va face cu respectarea legislației naționale în vigoare și cu acordul autorităților sanitare, de mediu și administrative locale.

Pentru această zonă se propune realizarea unei rețele de distribuție a apei potabile cu dispunere ramificată. Conductele se vor executa din țevă PEHD Pn 10 SDR 17. Rețeaua de distribuție prevăzută se va racorda la rețeaua existentă în zonă, într-un cămin de vane. De asemenea, se va sectoriza rețeaua proiectată prin vane montate în cămine, conform standardelor.

Hidranții exteriori supraterani se vor racorda la rețeaua proiectată prin conducte de diametre conform standardelor. Aceștia vor proteja aria studiată la debitul reglementat de normativele în vigoare.

Locuințele vor fi alimentate cu apă potabilă prin intermediul unor bransamente proiectate care se vor executa cu conducte din PEHD Pn 10 dimensionate conform cerințelor, pe fiecare va fi prevăzut un cămin de apometru cu un contor de apă.

Conductele de polietilenă noi proiectate se vor poza în săpătură, sub adâncimea de îngheț, care pentru zona studiată, în județul Brașov, este de 1,10 m și într-un strat de nisip cu grosimea de 10 cm atât sub conductă cât și deasupra acesteia.

Se vor prevedea conducte și echipamente din materiale noi, agrementate pentru execuția lucrărilor de alimentare cu apă și bransarea la rețeaua de apă a tuturor imobilelor din zona studiată. Pentru fiecare imobil se vor prevedea cămine de bransament acoperite cu capace metalice carosabile amplasate pe domeniul public.

Conducta de alimentare se va încerca la presiune înainte de a fi racordată la rețeaua de apă existentă, conform Normativului C56- 85.

Prepararea apei calde de consum se va realiza prin intermediul centralelor termice proprii, dimensionate corespunzător în funcție de tipologia construcțiilor propuse.

2. CANALIZARE MENAJERĂ ȘI CANALIZARE PLUVIALĂ

În zona studiată există rețele de canalizare menajeră și pluvială, conform adresei cu nr. 2443/04.10.2024 eliberată de Compania Apa Brașov S.A. Conform acesteia, pentru obiectivele propuse prin PUZ, amplasate în exteriorul zonei de protecție sanitară a stației de epurare, evacuarea apelor uzate menajere și pluviale se va putea realiza printr-o rețea nouă de canalizare, racordată la colectorul Dn 1200 mm existent în zona străzii Plugarilor (conform planului de situație anexat). Apele pluviale vor fi evacuate în sistem controlat. Totodată, în cadrul programului de dezvoltare POIM, derulat în prezent de Compania Apa Brașov, este prevăzută extinderea rețelei de canalizare și pe strada.

Rețelele de canalizare noi s-au prevăzut în sistem separativ, se vor prevedea rețele de canalizare pe întreaga suprafață studiată (cămine de vizitare, camere de intersecție, cămine de racord, etc.).

S-au prevăzut conducte și echipamente din materiale noi, agrementate pentru execuția lucrărilor de canalizare și lucrări de racordare a tuturor consumatorilor la rețeaua de canalizare. Pentru fiecare imobil s-au prevăzut cămine de racord acoperite cu capace metalice carosabile amplasate pe domeniul public. Pentru colectarea și evacuarea apelor uzate menajere, s-au prevăzut colectoare și rețele de canalizare secundare în sistem separativ, amplasate în căile de circulație proiectate.

Conductele de canalizare menajeră se pozează sub adâncimea de îngheț, respectiv sub 1,1 m de la cota terenului amenajat și au o pantă hidraulică care să asigure curgerea gravitațională a apei cu o viteză de min. 0,7 m/s și max. 3 m/s, interval în care nu există riscul apariției de depuneri în conducte și nici nu apare fenomenul de eroziune a acestora.

Lățimea săpăturii necesare pozării conductei este de 0,8 m și pentru protecția acesteia, pe toată lungimea ei se prevede un strat de nisip de 10 cm grosime pe fundul săpăturii (sub conductă) și 15 cm grosime deasupra conductei.

Lucrările de terasamente aferente canalelor se vor face prin săpătură mecanică și manuală cu sprijiniri orizontale cu interspații de 0,05–0,20 m, iar în cazurile mai dificile cu sprijiniri verticale cu dulapi în funcție de natura terenului. Se prevăd epuizmente cu electropompe acolo unde nivelul apei subterane impune acest lucru.

Apele pluviale de pe învelitorile locuințelor vor fi colectate de jgheaburi, conduse la burlane ce se descarcă la nivelul terenului amenajat, în spațiile verzi aferente clădirii.

Apele pluviale colectate din zona carosabilului și din zona parcarilor se vor deversa în guri de scurgere speciale pentru colectarea apelor meteorice, acoperite cu grătare carosabile. Cu ajutorul acestora, apele meteorice vor ajunge într-un rezervor subteran cu volumul de 20 mc prin separatorul de hidrocarburi, cu debitul $Q = 30$ l/s.

Apa colectată în rezervor vor fi deversate în sistem controlat în colectorul de canalizare situat pe strada Plugarilor.

Depozitarea deseurilor :

Deseurile se vor depozita in tomberoane in functie de natura lor, colectate si transportate de societati specializate . Depozitarea tomberoanelor se va face pe platforme betonate individuale.

Energie electrica: Conform Studiului de solutie

Telecomunicatii: In zona studiata ne exista retele de telecomunicatii.

Alimentarea cu caldura: Sisteme de incalzire propuse in regim individual pe gaz metan si electric, recomandarea utilizarii surselor neconventionale de energie.

3.7. Protectia mediului

Funciunile propuse si categoriile de lucrari necesare a se realiza pe perioada dezvoltarii zonei nu genereaza impact semnificativ asupra mediului.

Factori de mediu:

- apa – functiunea propusa nu afecteaza sursele de apa subterane si supraterane urmand a fi racordata la retelele centralizate de alimentare cu apa si evacuare a apei menajere.

- aer – functiunea propusa nu afecteaza aerul nefiind generatoare de noxe , incalzirea fiind realizata cu o centrala in condensatie racordata la reseaua de gaz metan si cu alte surse neconventionale (ecologice)

- zgomot – functiune propusa nu genereaza zgomot

Se vor utiliza materiale de constructii care vor asigura igiena auditiva respectiv nivelul de zgomot echivalent interior datorat unor surse de zgomot exterioare va fi de 30dB(A)+5dB(a) in plus ziua, in minus noaptea.

- deseuri – vor rezulta deseuri menajere ce vor fi colectate selectiv se evacueate de catre o societatea de salubritate a localitatii, distanta la care se va amplasa platforma de deseuri va fi de min. 10.00m fata de cladirile propuse si de cladirile existente conform Ordinului M.S.nr.119/2014, respectand prevederile privind sanatatea populatiei.

3.8. Obiective de utilitate publica

In zona exista terenuri proprietate privata a persoanelor fizice si terenuri proprietate publica a municipiului Brasov.

Terenul afectat de drumurile propuse se va dezmembra pentru trecerea in domeniul public.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

- Documentatia PUZ se inscrie in prevederile PUG BRASOV in vigoare respectand functionalitatea si indicii urbanistici.
- Categoriile principale de interventie care sustin materializarea programului de dezvoltare propus sunt lucrari de extindere a retelelor tehnico-edilitare, lucrari de circulatie terenurilor in vederea realizarii cailor de circulatie, realizarea cailor de circulatie.
- Este prioritara interventia asupra infrastructurii zonei, pentru a permite in mod real a se dezvolta.
- Se va respecta Regulamentul aferent PUZ, permitandu-se autorizarea directa in zona.

5. PLAN DE ACTIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTITIE PROPUSE

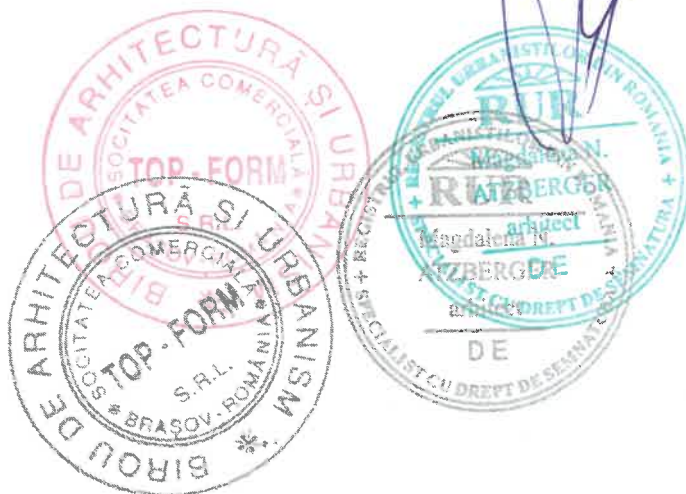
Categoriile principale de interventie care sustin materializarea programului de dezvoltare propus sunt:

- lucrari de extindere a retelelor tehnico-edilitare - pe cheltuiala initiatorilor PUZ
- lucrari de schimbare a regimului juridic al terenurilor cu destinatia drum de acces public - pe cheltuiala proprietarilor terenurilor reglementate

- realizarea drumurilor de acces private - pe cheltuiala proprietarilor terenurilor reglementate
- autorizarea, modernizarea si realizarea infrastructurii drumurilor de acces publice de categoria III - pe cheltuiala proprietarilor terenurilor reglementate
- autorizarea, modernizarea si realizarea infrastructurii drumurilor de acces publice de categoria II - pe cheltuiala autoritatii publice locale.

Intocmit,

Arh. Atzberger Magdalena



REGULAMENT AFERENT PUZ

Regulamentul explica si detaliază sub forma unor prescripții si recomandări Planul Urbanistic Zonal, in vederea urmăririi aplicării acestuia.

In conformitate cu prevederile Legii nr.50/91, certificatele de urbanism si autorizațiile se vor elibera la cerere, numai cu respectarea stricta a tuturor prevederilor PUZ.

Regulamentul cuprinde prescripții si recomandări generale la nivelul zonei studiate si recomandări specifice la nivelul subzonelor stabilite in cadrul PUZ.

1. PRESCRIPTII SI RECOMANDARI GENERALE LA NIVELUL ZONEI STUDIATE

1.1. Prescripții si recomandări generale

Regulamentul aferent Planului Urbanistic Zonal cuprinde următoarele precizări, condiții si masuri urbanistice privind organizarea zonei de interes local.

- Se vor promova si încuraja acele lucrări si operațiuni urbanistice care contribuie la dezvoltarea armonioasa a zonei studiate, conform PUZ;
- Se va respecta cu strictețe zonificarea teritoriului, tinand seama de funcțiunile stabilite;
- Prin activitatea de construire, potrivit Planului Urbanistic Zonal, urmează a se construi pe terenuri libere;
- Se interzice realizarea construcțiilor sau amenajărilor având funcțiuni necompatibile cu zonificarea propusa in cadrul PUZ – ului;
- Se va avea in vedere verificarea dreptului de utilizare asupra terenului (proprietate, concesiune, etc)
- Se va urmări protejarea amplasamentelor destinate obiectivelor de utilitate publica;
- Asigurarea condițiilor de echipare tehnico – edilitara, a acceselor carosabile, etc.
- Respectarea zonei cu interdicție de construire; - amenajarea complexa funcțional - arhitecturala a spatiilor verzi;
- Extinderea rețelelor tehnico-edilitare;

In cazul in care Planul Urbanistic Zonal si Regulamentul aferent nu oferă date suficiente pentru eliberarea autorizației de construire si a certificatului de urbanism a unuia sau mai multor obiective prevăzute, primăria orașului are obligația de a solicita elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu pentru zona respectiva.

1.2. Aspecte compositionale si functionale privind organizarea arhitectural – urbanistica a zonei

Sunt necesare masuri de promovare a lucrărilor si operațiunilor urbanistice care contribuie la organizarea funcționala si spațiala a zonei studiate si anume:

Respectarea amplasamentelor prevăzute in cadrul Planului Urbanistic Zonal pentru fiecare subzona stabilita.

Respectarea aliniamentelor, retragerilor si perdelelor de potectie impuse.

1.3. Recomandari privind organizarea circulatiei

Lucrarile privind circulatia vor respecta Planul Urbanistic General atat ca alcatuire a retelei generale de strazi, cat si ca rezolvare a profilurilor de artere, categoria tehnica a străzilor, etc.

De asemenea se va tine seama de seria de standarde pentru lucrări de strazi nr. 10144/1-6 si normativul pentru proiectarea parcajelor.

Noile drumuri prevazute se vor executa numai pe baza unor proiecte de specialitate, care vor fi precedate de sondaje geotehnice astfel incat realizarea lor sa cuprinda gama necesara de lucrari specifice drumurilor si explicarea lor sa se faca cu un efort cat mai mic.

Amplasarea constructiilor fata de drumul de acces auto in zona trebuie sa respecte profilurile transversale caracteristice ale arterelor de circulatie si regimul de aliniere propus (vezi plansa U04).

Lucrarile pentru modernizarea strazilor existente se vor executa dupa terminarea lucrarilor tehnico – edilitare subterane.

Executia drumurilor de incinta se va face pe baza unui program corelat cu programul de constructii si instalatii, respectandu-se prevederile tehnice de executie din normative si standarde.

1.4. Amenajarea si intretinerea spatiului public si mobilierului urban

Amenajarea spatiilor publice si a mobilierului urban se va realiza numai pe baza documentaţiilor de specialitate aprobate si a autorizaţiilor de construire eliberate conform legii 50/1991 si 453/2001.

2. PRESCRIPTII SI RECOMANDARI SPECIFICE LA NIVELUL SUBZONELOR COMPONENTE

Pentru identificarea cu usurinta a prescripţiilor si recomandărilor regulamentului aferent PUZ, se propune impartirea teritoriului studiat in zone ale căror limite sunt materializate pe cat posibil după următoarele criterii:

- funcţiunea predominanta
- elementele cadrului natural si artificial
- categoria de importanta si traficul de pe strazile adiacente
- limitarile impuse de limite cadastrale.

ZL1 – ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE PROPUSE

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- se admit cladiri cu destinatia locuinte individuale in regim izolat, anexe de tip garaj, foisor, magazii.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se admit servicii profesionale,(cabinete de avocatura, medicale, birouri de proiectare, notarile), spatii comerciale cu suprafata de maxim 100mp cu conditia ca amplasarea lor sa fie la parterul cladirilor, si sa nu genereze trafic intens;
- se admit servicii de turism cu maxim 6 camere.

ARTICOLUL 3 – UTILIZARI INTERZISE

- activitati poluante, cu risc tehnologic sau incomode pentru traficul generat, prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta
- depozitare en – gros
- depozitari de materiale re folosibile;

- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice
- activitati productive de orice fel;
- statii de intretinere auto;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care implica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice;

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

(suprafete, forme, dimensiuni, mod de ocupare)

Se admit loturi de minim 500 mp pentru cladiri izolate.

Frontul la strada va fi de minim 20 m.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Cladirile se vor retrage minim 5.00 m de la aliniament.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- fata de limitele laterale se vor respecta distantele din planul de reglementari U-03 respectiv, catre limitele laterale nordice si estice minim 2.00m si catre limitele laterale opuse minim 5.00m pentru a se asigura insorirea.

- fata de limita posterioara minim 3 m.

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Se vor respecta conditiile de protectie fata de incendii si alte norme tehnice specifice functiunilor.

Ampasarea constructiilor pe aceeasi parcela va fi la minim jumatate din inaltimea cladirii celei mai inalte.

Conform Ordinului 119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei cap.I art.3 alineat 1 constructiile vor fi amplasate astfel incat sa se asigure insorirea acestora pe o durata de min 1 ½ ore la solstitiu de iarna a incaperilor de locuit din cladirile proiectate cat si din cele invecinate.

ARTICOLUL 8 – CIRCULATII SI ACCESE

Toate parcelele vor avea acces carosabil dintr-o strada publica cu latime de minim 7 m cu trotuare de 1,50m stanga-dreapta, conform profilelor stradale prevazute in planul de reglementari urbanistice U-03.

ARTICOLUL 9 – STATIONAREA SI PARCAREA AUTOVEHICULELOR

Se va asigura numarul necesar de locuri de parcare la interiorul proprietatii conform HG 525/1996. In cazul locuintelor unifamiliale se vor sigura parcari dupa cum urmeaza:

Se va asigura min. 1 loc de parcare/ locuinta. Platforma de parcare se va amplasa la min. 5.00 m fata de fatadele cu ferestrele camerelor locuibile.

Pentru alte functiuni se vor asigura :

- minim 3 loc de parcare la spatiu comercial
- minim 1 loc de parcare la 5 salariati/utilizatori pentru birouri
- minim 1 loc de parcare/camera cazare
- se va asigura un spor de 10 % din totalul locurilor de parcare pentru fiecare functiune.

ARTICOLUL 10 – INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Regimul de inaltime pentru cladirile de locuinte va fi de max. **S+P+E+M.**

**“PUZ- CONSTRUIRE LOCUINTE MIXTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE
str. Morarului, FN, mun. Braşov,
beneficiar: SC INSIGRA SRL prin COV-ALIN SRL”**

Inaltimea maxima a cladirilor va fi de maxim 9,50 m, iar la streasina maxim 7,50 m.

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Cladirile vor fi executate din materiale durabile, cu finisaje exterioare estetice si de calitate superioara si dupa cum urmeaza:

Fatade:

- aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de “coerenta” si “eleganta”;
- se va asigura o tratare similara a tuturor fatadelor aceleiasi cladiri avand in vedere perceperea acestora in sit;
- se vor utiliza tencuieli colorate in masa, placari cu lemn, piatra, HPL. Nu se admit fatade cu placari din tabla de orice fel.

Acoperisuri:

- Acoperisurile se admit tip sarpanta (invelitoare tigla ceramica, tigla din tabla, tabla faltuita culori naturale roscat, maro, antracit) si tip terasa (terasa circulabila sau necirculabila). Se admite montarea sistemelor de energie alternativa pe acoperis (panouri fotovoltaice, solare).
- sunt interzise materialele de constructie precare (de tip asbociment, plastic ondulat, etc.)

ARTICOLUL 12 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Toate cladirile vor fi racordate la retele edilitare ale localitatii, prin extinderea acestora pe cheltuiala initiatorilor PUZ.

Racordarea burlanelor de scurgere a apelor pluviale de pe acoperisuri liber in zona verde.

Toate bransamentele de electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat.

ARTICOLUL 13 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Constructiile amplasate in zonele adiacente drumurilor de acces vor fi prevazute cu perdele de protectie sau spatii destinate plantatiilor decorative– in functie de caz. Se va avea in vedere asigurarea de min. 30% zona verde in fiecare incinta, amenajate peisager.

ARTICOLUL 14 – IMPREJMUIRI

Imprejmuirile spre strada vor fi realizate cu soclu de 60cm si panouri din lemn, metal cu transparenta de minim.40% din suprafata. Inaltimea maxima va fi de 2,00m.

Imprejmuirile pe limitele laterale si posterioare se admit fara soclu, cu panouri transparente dublate cu gard viu decorativ, sau opace (din zidarie, panouri din lemn). Inaltimea maxima va fi de 1.70m.

Nu se admit panouri prefabricate din beton, panouri din tabla cutata.

ARTICOLUL 15 – REGIMUL DE OCUPARE A TERENURILOR (POT, CUT)

Regim de inaltime S+P+E+M

POT max = 30% , CUT max 0.80

**INALTIMEA MAXIMA A CLADIRILOR NU VA DEPASI COTA +549.00
FATA DE CTN conform aviz AACR – PUG Brasov**

**ZL2 – ZONA LOCUINTE COLECTIVE SI DOTARI
COMPLEMENTARE S+P+2E+M**

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- se admit cladiri cu destinatia locuinte colective
- se admit unitati de invatamant (cresa, gradinita, afterschool)
- se admit spatii destinate activitatilor sportive si recreere in aer liber (terenuri de baschet, hanbal, volei, tenis) pentru locatari.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se admit spatii comerciale cu suprafata desfasurata de maxim 300mp la parterul cladirilor sau in cladiri distincte.
- se admit unitati turistice cu o capacitate de maxim 20 camere.
- se admit spatii alimentatie publica cu o capacitate de maxim 40 locuri/unitate.
- se admit spatii de activitati sportive la parterul cladirilor cu o capacitate de maxim 50 persoane.
- se admit spatii pentru birouri cu o capacitate de maxim 30 perso

ARTICOLUL 3 – UTILIZARI INTERZISE

- activitati poluante, cu risc tehnologic sau incomode pentru traficul generat, prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta
- depozitare en – gros
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice
- activitati productive de orice fel;
- statii de intretinere auto;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care implica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice;

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

(suprafete, forme, dimensiuni, mod de ocupare)

Pentru cladirile de invatamant lotul minim va fi de 2500 mp, cu front stradal de 40m.

Loturile existente in zona ZL2 se vor comasa, dezvoltarea urbana urmand se realiza pe lotul rezultat.

Se admite dezmembrarea loturilor comasate doar pentru unitatea de invatamant.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Cladirile se vor retrage minim 5.00 m de la aliniamentul strazilor cu profilele transversale P1, P5, P6, si cu 6.00m pentru strada cu profil P2.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- fata de limita cu ZL 1 cladirile se vor amplasa la min. 10.00m fata de limita loturilor.
- in cazul in care prin mobilarea terenului se propun parcare catre limita ZL1, se va asigura fata de aceasta limita o latime de minim 4.00m zona verde cu plantatii de arbori si arbusti.

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Se vor respecta conditiile de protectie fata de incendii si alte norme tehnice specifice functiunilor.

Ampasarea constructiilor pe aceeasi parcela va fi egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte.

Conform Ordinului 119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei cap.I art.3 alineat 1 constructiile vor fi amplasate astfel incat sa se asigure insorirea acestora pe o durata de min 1 ½ ore la solstitiu de iarna a incaperilor de locuit din cladirile proiectate cat si din cele invecinate.

ARTICOLUL 8 – CIRCULATII SI ACCESE

Toate parcelele vor avea acces carosabil dintr-o strada publica cu latime de minim 7 m cu trotuare de 1,50m stanga-dreapta, conform profilelor stradale prevazute in planul de reglementari urbanistice U-03.

Drumurile si accesele in incintele construite vor fi astfel proiectate incat sa asigure circulatia normala si accesul usor pentru mijloacele de transport si de lucru specifice, precum si pentru mijloacele de interventie in caz de incendii, avarii la retelele edilitare si a ambulantei.

ARTICOLUL 9 – STATIONAREA SI PARCAREA AUTOVEHICULELOR

Se va asigura numarul necesar de locuri de parcare la interiorul proprietatii conform HG 525/1996.

- minim 1 loc de parcare/apartament + 20% spor pentru vizitatori.
- minim 1 loc de parcare la 50mp/spatiu comercial
- minim 1 loc de parcare la 4 locuri la masa pentru alimentatie publica
- minim 1 loc de parcare la 10 salariatii/utilizatori pentru birouri
- minim 1 loc de parcare/camera cazare
- minim 10 locuri de parcare pentru unitatile de invatamant
- minim 1 loc de parcare/5 persoane pentru activitatile sportive in spatii inchise.
- se va asigura un spor de 10 % din totalul locurilor de parcare pentru fiecare functiune.

ARTICOLUL 10 – INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Regimul de inaltime pentru cladirile de locuinte va fi de max. **S+P+2E+M.**

Inaltimea maxima la coama cladirilor va fi de maxim 14,50 m iar la streasina maxim 10 m.

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Cladirile vor fi executate din materiale durabile, cu finisaje exterioare estetice si de calitate superioara si dupa cum urmeaza:

Fatade:

- aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de “coerenta” si “eleganta”;
- se va asigura o tratare similara a tuturor fatadelor aceleiasi cladiri avand in vedere perceperea acestora in sit;
- se vor utiliza tencuieli colorate in masa, placari cu lemn, piatra, HPL. Nu se admit fatade cu placari din tabla de orice fel.

Acoperisuri:

- Acoperisurile se admit tip sarpanta (invelitoare tigla ceramica, tigla din tabla, tabla faltuita culori naturale roscat, maro, antracit) si tip terasa (terasa circulabila sau necirculabila). Se admite montarea sistemelor de energie alternativa pe acoperis (panouri fotovoltaice, solare).
- sunt interzise materialele de constructie precare (de tip asbociment, plastic ondulat, etc.)

ARTICOLUL 12 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Toate cladirile vor fi racordate la retele edilitare ale localitatii, prin extinderea acestora pe cheltuiala initiatorilor PUZ.

Racordarea burlanelor de scurgere a apelor pluviale de pe acoperisuri liber in zona verde.

Toate bransamentele de electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat.

ARTICOLUL 13 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Construciile amplasate in zonele adiacente drumurilor de acces vor fi prevazute cu perdele de protectie sau spatii destinate plantatiilor decorative– in functie de caz. Se va avea in vedere asigurarea de min. 30% zona verde in fiecare incinta, distincta de locurile de joaca pentru copii.

ARTICOLUL 14 – IMPREJMUIRI

Imprejmuirile spre strada vor fi realizate din gard viu cu o inaltime de maxim 1.40m.

Imprejmuirile catre ZL1 se admit fara soclu, cu panouri transparente dublate cu gard viu decorativ, sau opace (din zidarie, panouri din lemn). Inaltimea maxima va fi de 1.70m.

Nu se admit panouri prefabricate din beton, panouri din tabla cutata.

ARTICOLUL 15 – REGIMUL DE OCUPARE A TERENURILOR (POT, CUT)

Regim de inaltime S+P+2E+M

POT max = 40% , CUT max 1.44

**INALTIMEA MAXIMA A CLADIRILOR NU VA DEPASI COTA +549.00
FATA DE CTN conform aviz AACR – PUG Brasov**

ZD – ZONA PRESTARI SERVICII, DEPOZITE, SEDII FIRMA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- se admit cladiri cu destinatie prestari servicii, depozite, sedii firme.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

•se admit spatii alimentatie publica in baza unui studiu de sanatatea populatiei la faza urmatoare de proiectare si avizare.

ARTICOLUL 3 – UTILIZARI INTERZISE

- activitati poluante, cu risc tehnologic sau incomode pentru traficul generat, prin utilizarea incintei pentru productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta
- depozitare en – gros
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice
- activitati productive de orice fel;
- statii de intretinere auto;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care implica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice;
- spatii comerciale

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

(suprafete, forme, dimensiuni, mod de ocupare)

Se admit loturi de minim 1000 mp pentru cladiri izolate.

Frontul la strada va fi de minim 25 m.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Cladirile se vor retrage minim 6.00 m de la aliniament.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

-fata de limitele laterale h/2 de la cornisa

-fata de limita zonei V8 – se pot amplasa pe limita

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Se vor respecta conditiile de protectie fata de incendii si alte norme tehnice specifice functiunilor.

Ampasarea constructiilor pe aceeasi parcela va fi la minim jumatate din inaltimea cladirii celei mai inalte.

Conform Ordinului 119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei cap.I art.3 alineat 1 constructiile vor fi amplasate astfel incat sa se asigure insorirea acestora pe o durata de min 1 ½ ore la solstitiu de iarna a incaperilor de locuit din cladirile proiectate cat si din cele invecinate.

ARTICOLUL 8 – CIRCULATII SI ACCESE

Toate parcelele vor avea acces carosabil dintr-o strada publica cu latime de minim 7 m cu trotuare de 1,50m stanga-dreapta, conform profilelor stradale prevazute in planul de reglementari urbanistice U-03.

Drumurile si accesele in incintele construite vor fi astfel proiectate incat sa asigure circulatia normala si accesul usor pentru mijloacele de transport si de lucru specifice, precum si pentru mijloacele de interventie in caz de incendii, avarii la retelele edilitare si a ambulantei.

ARTICOLUL 9 – STATIONAREA SI PARCAREA AUTOVEHICULELOR

Se va asigura numarul necesar de locuri de parcare la interiorul proprietatii conform HG 525/1996.

- minim 1 loc de parcare la 10 salariatii/utilizatori pentru birouri
- minim 1 loc de parcare la 25mp pentru activitati desfasurate (prestari servicii – depozite) pe o suprafata desfasurata de pana la 100mp
- minim 1 loc de parcare la 100mp pentru activitati desfasurate (prestari servicii – depozite) pe o suprafata desfasurata mai mare de 100mp dar nu mai putin de 4 locuri de parcare.
- minim 1 loc de parcare/4 locuri la masa pentru alimentatie publica
- se va asigura un spor de 10 % din totalul locurilor de parcare pentru fiecare functiune.

ARTICOLUL 10 – INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Regimul de inaltime pentru cladirile de locuinte va fi de max. **S+P+2E**

Inaltimea maxima la coama cladirilor va fi de maxim 14,0 m iar la streasina maxim 10,0m.

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Cladirile vor fi executate din materiale durabile, cu finisaje exterioare estetice si de calitate superioara si dupa cum urmeaza:

Fatade:

- aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de “coerenta” si “eleganta”;
- se va asigura o tratare similara a tuturor fatadelor aceleiasi cladiri avand in vedere perceperea acestora in sit;

- se vor utiliza tencuieli colorate in masa, placari cu lemn, piatra, HPL. Nu se admit fatade cu placari din tabla de orice fel.

Acoperisuri:

- Acoperisurile se admit tip sarpanta (invelitoare tigla ceramica, tigla din tabla, tabla faltuita culori naturale roscat, maro, antracit) si tip terasa (terasa circulabila sau necirculabila). Se admite montarea sistemelor de energie alternativa pe acoperis (panouri fotovoltaice, solare).

- sunt interzise materialele de constructie precare (de tip asbociment, plastic ondulat, etc.)

ARTICOLUL 12 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Toate cladirile vor fi racordate la retele edilitare ale localitatii, prin extinderea acestora pe cheltuiala initiatorilor PUZ.

Racordarea burlanelor de scurgere a apelor pluviale de pe acoperisuri liber in zona verde.

Toate bransamentele de electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat.

ARTICOLUL 13 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Constructiile amplasate in zonele adiacente drumurilor de acces vor fi prevazute cu perdele de protectie sau spatii destinate plantatiilor decorative– in functie de caz. Se va avea in vedere asigurarea de min. 30% zona verde.

ARTICOLUL 14 – IMPREJMUIRI

Imprejmuirile spre strada vor fi realizate cu soclu de 60cm si panouri din lemn, metal cu transparenta de minim.40% din suprafata. Inaltimea maxima va fi de 2,00m.

Imprejmuirile pe limitele laterale si posterioare se admit fara soclu, cu panouri transparente dublate cu gard viu decorativ, sau opace (din zidarie, panouri din lemn). Inaltimea maxima va fi de 1.70m.

Nu se admit panouri prefabricate din beton, panouri din tabla cutata.

ARTICOLUL 15 – REGIMUL DE OCUPARE A TERENURILOR (POT, CUT)

Regim de inaltime S+P+2E

POT max = 40% , CUT max 1.20

**INALTIMEA MAXIMA A CLADIRILOR NU VA DEPASI COTA +549.00
FATA DE CTN conform aviz AACR – PUG Brasov**

ZLC – ZONA LACAS DE CULT

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- se admit cladiri cu destinatie lacas de cult, capela

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

•se admit adapost de zi pentru persoane defavorizate cu capacitate de maxim 20 persoane.

ARTICOLUL 3 – UTILIZARI INTERZISE

•activitati poluante, cu risc tehnologic sau incomode pentru traficul generat, prin utilizarea incintei pentru productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;

•anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta

•depozitare en – gros

•depozitari de materiale re folosibile;

- platforme de precolectare a deeurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice
- activitati productive de orice fel;
- statii de intretinere auto;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care implica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice;
- spatii comerciale
- locuinte, spatii cazare.

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

(suprafete, forme, dimensiuni, mod de ocupare)

Se admit loturi de minim 1200 mp pentru cladiri izolate.

Frontul la strada va fi de minim 25 m.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Cladirile se vor retrage minim 5.00 m de la aliniament.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Terenul propus are fronturi la 2 strazi propuse.

-fata de limitele laterale h/2 de la cornisa minim 5m.

-fata de limita posterioara h/2 de la cornisa minim 5m.

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Se vor respecta conditiile de protectie fata de incendii si alte norme tehnice specifice functiunilor.

Ampasarea constructiilor pe aceeaşi parcelă va fi la minim jumătate din înălţimea clădirii celei mai înalte.

Conform Ordinului 119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei cap.I art.3 alineat 1 constructiile vor fi amplasate astfel incat sa se asigure insorirea acestora pe o durata de min 1 ½ ore la solstitiu de iarna a incaperilor de locuit din cladirile proiectate cat si din cele invecinate.

ARTICOLUL 8 – CIRCULATII SI ACCESE

Toate parcelele vor avea acces carosabil dintr-o strada publica cu latime de minim 7 m cu trotuare de 1,50m stanga-dreapta conform profilelor prevazute in planul de reglementari U-03.

ARTICOLUL 9 – STATIONAREA SI PARCAREA AUTOVEHICULELOR

Se va asigura numarul necesar de locuri de parcare la interiorul proprietatii conform HG 525/1996.

- minim 5 locuri de parcare in incinta proprie.

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLADIRILOR

Regimul de înălţime pentru clădirile de locuinţe va fi de max. **S+P**

Înălţimea maximă la coama clădirilor va fi de maxim 15,0 m iar la streasina maxim 10,0m.

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Cladirile vor fi executate din materiale durabile, cu finisaje exterioare estetice si de calitate superioara si dupa cum urmeaza:

- aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii de lacas de cult ortodox.

ARTICOLUL 12 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Toate cladirile vor fi racordate la retele edilitare ale localitatii, prin extinderea acestora pe cheltuiala initiatorilor PUZ.

Racordarea burlanelor de scurgere a apelor pluviale de pe acoperisuri liber in zona verde.

Toate bransamentele de electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat.

ARTICOLUL 13 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Construtiile amplasate in zonele adiacente drumurilor de acces vor fi prevazute cu perdele de protectie sau spatii destinate plantatiilor decorative– in functie de caz. Se va avea in vedere asigurarea de min. 30% zona verde.

ARTICOLUL 14 – IMPREJMUIRI

Imprejmuirile spre strada vor fi realizate cu soclu de 60cm si panouri din lemn, metal cu transparenta de minim.40% din suprafata. Inaltimea maxima va fi de 2,00m.

Imprejmuirile pe limitele laterale si posterioare se admit fara soclu, cu panouri transparente dublate cu gard viu decorativ, sau opace (din zidarie, panouri din lemn). Inaltimea maxima va fi de 1.70m.

Nu se admit panouri prefabricate din beton, panouri din tabla cutata.

ARTICOLUL 15 – REGIMUL DE OCUPARE A TERENURILOR (POT, CUT)

Regim de inaltime S+P

POT max = 40% , CUT max 0,80

**INALTIMEA MAXIMA A CLADIRILOR NU VA DEPASI COTA +549.00
FATA DE CTN conform aviz AACR – PUG Brasov**

V8- SUBZONA PADURILOR SI PLANTATIILOR DE PROTECTIE SANITARA CONFORM PUG

SE VOR PASTRA CONDITIILE IMPUSE DE PUG

Conform Ordonantei pentru modificarea si completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, 27 august 2008,

- Procentul de ocupare a terenului in sensul prezentului Regulament “reprezinta raportul dintre suprafata construita (amprenta la sol a constructiei sau proiectia pe sol a perimetrului etajelor superioare) si suprafata parcelei.

Suprafata construita este suprafata construita la nivelul solului, cu exceptia teraselor descoperite ale parterului care depasesc planul fatadei, a platformelor, scarilor de acces. Proiectia la sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat si a logiilor inchise ale etajelor se include in suprafata construita”. (definitie cf. Legii 350/2001 republicata in 2009)

- Pentru parcelele a caror capacitate de ocupare si utilizare a terenului a fost epuizata (prin utilizarea la maxim a POT) restul terenului ramane neconstruibil chiar si in situatia instrainarii acestuia sau divizarii parcelelor.

**“PUZ- CONSTRUIRE LOCUINTE MIXTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE
str. Morarului, FN, mun. Brasov,
beneficiar: SC INSIGRA SRL prin COV-ALIN SRL”**

- Coeficientul de ocupare a terenului in sensul prezentului Regulament “reprezinta raportul dintre suprafata construita desfasurata (suprafata desfasurata a tuturor planseelor) si suprafata parcelei inclusa in unitatea teritoriala de referinta.

Nu se iau in calculul suprafetei construite desfasute: suprafata subsolurilor cu inaltimea libera pana la 1,80 m, suprafata subsolurilor cu destinatie stricta pentru gararea autovehiculelor, spatiile tehnice sau spatiile destinate protectiei civile, precum si suprafetele balcoanelor, logiilor, teraselor deschise si neacoperite, teraselor si copertinelor necirculabile precum si a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil in incinta, scarile exterioare, trotuarele de protectie” (definitie cf. Legii 350/2001 republicata in 2009).

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

Inaltimea maxima a cladirilor exprima in metri si numar de niveluri conventionale inaltimea maxima admisa in planul fatadei, masurata de la teren (in situatia anterioara lucrarilor de terasament) si cornise sau limita superioara a parapetului terasei. In cazul prezentului.

Nivelul conventional este considerat a avea o inaltime de 2,80 metri pentru locuinte .

Autorizatiile de construire se vor emite dupa dezmembrarea suprafetei de teren necesara modernizarii drumului, conform profilului stradal propus din cadrul zonei studiate prin prezenul PUZ.

Intocmit,

Arh. Atzberger Magdalena

