

FOAIE DE PREZENTARE

Proiect nr.: **89/2018/2020/2021**

Denumirea proiectului: **PUZ: Locuire si dotari complementare
str. Nicolae Labis nr. FN, Tractorul VII**

Faza: **P.U.Z.**

Beneficiar: **BIRO IULIAN GABRIEL, BIRO ELEONORA ALINA,
PAVEL MARIUS FLORIN, PAVEL MIHAELA
Brasov, Calea Bucuresti nr. 51, et. P, ap. 2-3**

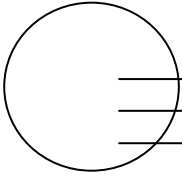
Proiectant : **SC GLOBAL PROIECT SRL**

Lista de semnături

Director: arh. Ungvari Didona

Şef proiect: arh. Ungvari Didona

Braşov, iunie 2021



BORDEROU

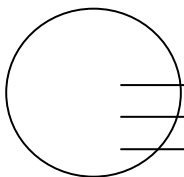
A. PIESE SCRISE

- Memoriu de prezentare
- Certificat de urbanism nr. 3597/19.11.2019
- Extras CF 153400, cad. 153400
- Aviz apa-canal
- Aviz electrica
- Aviz gaz
- Aviz telefonie
- Aviz Sanatatea Populatiei
- Aviz mediu
- Aviz SGA
- Aviz PSI
- Aviz APC
- Aviz Stat Major General
- Aviz AACR
- Aviz Comisia de Circulatii
- Aviz Consiliul Judetean

B. PIESE DESENATE

- | | |
|------------------------------------|-------|
| - Plan de încadrare în PUG | U-00 |
| - Plan de încadrare în zona | U-00' |
| - Plan situatie existenta conf PUG | U-01 |
| - Reglementari urbanistice | U-02 |
| - Plan de propunere mobilare | U-03 |

Întocmit,
Arh. Ungvari Didona



PLAN URBANISTIC ZONAL
PUZ: Locuire si dotari complementare
str. Nicolae Labis nr. FN, Tractorul VII, Brasov
SC GLOBAL PROIECT SRL **proiect nr. 89/2018/2020**

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a investitiei

Denumirea lucrarii: PUZ: Locuire si dotari complementare,
str. Nicolae Labis nr. FN, Tractorul VII, Brasov

Beneficiar: BIRO IULIAN GABRIEL, BIRO ELEONORA ALINA,
PAVEL MARIUS FLORIN, PAVEL MIHAELA
Brasov, str. Pictor Pop nr. 1, ap.1

Faza de proiectare: Aprobare PUZ

anterior aprobata: Certificat de urbanism

Proiectant general: SC GLOBAL PROIECT SRL
proiect nr. 89/2018/2020

1.2. OBIECTUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL

✚ SOLICITARI ALE TEMEI PROGRAM

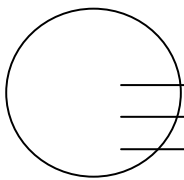
- stabilirea de reglementari specifice zonei de locuire si dotari complementare
- stabilirea de reglementari privind circulatia, parcarile si spatiile verzi
- stabilirea indicilor urbanistici de utilizare si ocupare a terenului conform HG 525/1996
- stabilirea de reglementari urbanistice in vederea autorizarii directe fara intocmire PUD

✚ PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITATII PENTRU ZONA STUDIATA

Conform PUG Brasov – HCL 144/2011, zona studiata face parte din intravilanul localitatii Brasov, subzona mixta M2 – situata in afara limitelor zonei protejate, cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime de pana la P+14-15 niveluri, cu accente inalte. Terenul care a generat aceasta documentatie apartine dl Biro Iulian Gabriel si Pavel Marius Florin are nr. cad. 153400, fiind inregistrat in CF 153400. Acest teren are o suprafata de 24 037 mp. Zona studiata contine mai multe proprietati private si are o suprafata totala de 17,47 ha.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

- ✚ LISTA STUDIILOR SI DOCUMENTATIILOR APROBATE ANTERIOR PUZ
PUG BRASOV - HCL 144/2011
 - ✚ LISTA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE INTOCMITE CONCOMITENT CU
PUZ
- Baza topografica si identificare cadastrala scara 1/1000



Studiu geotehnic
PROIECTE DE INVESTITII ELABORATE PENTRU DOMENII CE PRIVESC DEZVOLTAREA ZONEI

Pentru zona studiata s-au aprobat si sunt in curs de construire cateva imobile pentru locuinte colective (casa Nobel – locuinte colective P+2E si SC LG Constructiuni SRL” – locuinte colective P+6E)

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

ATE PRIVIND EVOLUTIA ZONEI

Conform PUG Brasov – HCL 144/2011, zona studiata face parte din intravilanul localitatii Brasov, subzona mixta M2 – 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.

Pentru aceasta zona au fost elaborate anterior documentatii PUZ, a caror valabilitate a fost anulata in instanta.

Principala directie de dezvoltare a zonei este cea de locuire colectiva.

2.2. CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI, RELATIONATE CU EVOLUTIA LOCALITATII

Terenul care a generat aceasta documentatie apartine dl Biro Iulian Gabriel si Pavel Marius Florin are nr. cad. 153400, fiind in scris in CF 153400. Acest teren are o suprafata de 24 037 mp. Zona studiata contine mai multe proprietati private si are o suprafata totala de 17,47 ha.

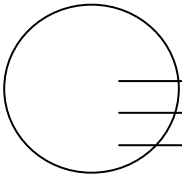
Asa cum se poate observa si din planşa de incadrare in teritoriu, directiile de dezvoltare ale zonei sunt conditionate in primul rand de caile de comunicatii existente sau aflate in dezvoltare.

Dezvoltarea acestei zone se propune a se realiza in corelare cu vecinatatile existente (subzona cu destinatie speciala cu caracter urban S1, subzona locuinţelor colective medii cu P+2 – P+4 niveluri formând ansambluri preponderent rezidenţiale situate în afara zonei protejate L3a, subzona mixta situata in afara limitelor zonei protejate, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu şi înălţimi maxime de pana la P+14-15 niveluri, cu accente înalte).

POTENTIAL DE DEZVOLTARE / DISFUNCTII (RISCURI, OPORTUNITATI)

ANALIZA SWOT

PUNCTE TARI SI OPORTUNITATI	PUNCTE SLABE / RISCURI
- amplasamentul se afla in vecinatatea unor zone partial dezvoltate, principala directie de dezvoltare fiind cea a prestarilor de servicii si micii industrii - legatura facila cu orasul - ponderea foarte mare a terenurilor libere de constructii	-Proprietatea asupra terenurilor este preponderent privata, lucru ce ingreuneaza impunerea unor anumite reglementari si restrictii privind dezvoltarea si crearea de spatii si functiuni cu caracter public. - Lipsa unei infrastructuri de strazi urbane, strazile existente fiind in



	majoritate de exploatare sau neamenajate.
- zona are acces direct la o principala artera de de circulatie a orasului respectiv str. Nicolae Labis	-Zona studiata nu are in prezent un sistem de canalizare centralizat pentru apele uzate sau pluviale. -Lipsa unui sistem centralizat de alimentare cu apa potabila -Existenta unor parcele abnorme, rezultate din dezmembrari preexistente -Existenta unor drumuri private de acces cu latime de 4,00 m – dimensionate insuficient -Existenta unor parcele, pentru care s-au propus cladiri un regim de inaltime P+4, pentru care vor fi necesare reparcelari/comasari -Imposibilitatea crearii unui regim de inaltime general, datorita optiunilor divergente ale proprietarilor din zona

2.3. INCADRAREA IN LOCALITATE

Terenul care a generat aceasta documentatie apartine dl Biro Iulian Gabriel si Pavel Marius Florin are nr. cad. 153400, fiind inregistrat in CF 153400. Acest teren are o suprafata de 24 037 mp. Zona studiata contine mai multe proprietati private si are o suprafata totala de 17,47 ha.

Prin aceasta documentatie PUZ se studiaza zona cuprinsa intre urmatoarele limite:

- La N: unitatea militara
- La V: parcela privata cu nr. cad. 100993
- La S: str. Nicolae Labis
- La E: parcelele private cu nr. cad. 151783 (Millennium Towers), 151784, 155967 (Bronze Towers)

2.4. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

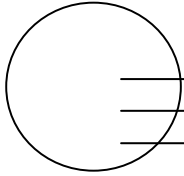
CONDIȚII NATURALE

1. DATE GEOMORFOLOGICE ȘI LITOLOGICE

Zona amplasamentului in studiu se afla situata pe treapta mediana a depresiunii Brasov. Formele de relief pe aceasta treapta a depresiunii sunt reprezentate prin sesuri piemontane de acumulare fluvio-lacustru. Geologia formatiunilor sunt quaternare, alcatuite din strate detritice, iar in masa lor se gasesc la diferite nivele lentile de strate coezive.

Pe teren s-au executat doua sondaje geotehnice, in care s-au identificat urmatoarele:

- S1: - 0,00 – 1,00 m, umplutura din pietri, sol;
 - 1,00 – 1,50 m, nisip mediu cu pietris marunt;
 - 1,50 – 3,00 m, nisip fin indesarat;*



- 3,00 – 3,70 m, nisip variat cu pietris variat
- S2:- 0,00 – 0,70 m, sol vegetal;
- 0,70 – 2,90 m, nisip fin indesar;
- 2,90 - 3,50 m, nisip variat cu pietris variat.

2. DATE HIDROGEOLOGICE

In sondaje nu s-a identificat apa subterana.

3. ADÂNCIMEA DE ÎNGHEȚ

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

4. INTENSITATEA SEISMICĂ

Construcția este amplasată în zona seismică cu $a_g = 0,2 g$ și $T_c = 0,7$ sec.

✚ CONDIȚII DE FUNDARE

Ținând cont de condițiile naturale se trag concluziile:

1. Cota de fundare se va lua de la cota de -1,10 m C.T.N. în jos;
2. Fundarea se va face pe stratele de: nisip fin indesar.
3. Presiunea convențională de calcul, conform NP112-04 Anexa A, pentru $B = 1,00$ m și $D_f = 2,00$ m este:
 - $p_{conv} = 280$ kPa;
4. Se pot executa fundații cu subsol fără hidroizolații speciale.

2.5. CIRCULAȚIA

Zona studiată este străbătută de 2 drumuri de expoartare: DE 1211 (la N) și DE 1214 – str. Nicolae Labis (la S). Aceste drumuri sunt propuse spre modernizare, după cum urmează:

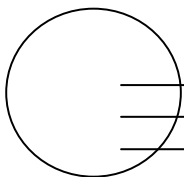
- Drumul DE 1211 (la N) se propune a avea următorul profil (P2): 1,5 m trotuar + 7,00 m carosabil + 1,00 m zona verde + 2,00 m pista biciclete
- Drumul DE 1214 – str. Nicolae Labis (la S) se propune a avea următorul profil (P1): 1,5 m trotuar + 1,00 m zona verde + 7,00 m carosabil + 1,00 m zona verde + 1,5 m trotuar

Prin această documentație se propun următoarele drumuri:

- La V-ul zonei studiate, drumul cu profilul P1: 1,5 m trotuar + 1,00 m zona verde + 7,00 m carosabil + 1,00 m zona verde + 1,5 m trotuar. Acesta se va realiza având axul pe limita de proprietate dintre terenurile cu nr. cad. 100993 și cele cu nr. cad. 155345, 155346, 155344.
- Drumul transversal median, între parcelele private, având P1: 1,5 m trotuar + 1,00 m zona verde + 7,00 m carosabil + 1,00 m zona verde + 1,5 m trotuar
- Drumul longitudinal, ce deserveste mai multe parcele private, având P1: 1,5 m trotuar + 1,00 m zona verde + 7,00 m carosabil + 1,00 m zona verde + 1,5 m trotuar

2.6. OCUPAREA TERENURILOR

Zona studiată este în curs de dezvoltare. Pe 2 din terenurile studiate se află 4 imobile pentru locuințe colective în curs de execuție (casa Nobel - 3 imobile P+2E și LG Constructioni – 1 imobil P+6E). În zona sunt câteva construcții de tip anexa, cu regimul de înaltă parter, neintabulate.



Principalele disfuncionalitati constau in:

- lipsa cailor de circulatii amenajate
- lipsa dotarilor de cartier
- lipsa asigurarii spatiilor verzi
- retele tehnico-edilitare subdimensionate

2.7. ECHIPAREA EDILITARA

Rețele apa-canal: - zona este deservita de rețele de apa (PE 225 mm) si canalizare menajera si pluviala (Dn 300mm si colector "J") pe str. Nicolae Labis.

Rețele gaz metan: - in zona pe str. Nicolae Labis exista conducta PC Ø 63mm.

Rețele electrice: - in zona pe str. Nicolae Labis exista LES 20kv +PT

Telekom: - instalatii Tc subterane pe str. 13 Decembrie

2.8. PROBLEME DE MEDIU

Zona studiata nu prezinta elemente cu impact asupra mediului.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. PREVEDERI ALE PUG

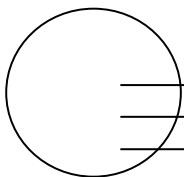
Conform PUG Brasov – HCL 144/2011, zona studiata face parte din intravilanul localitatii Brasov, subzona mixta M2 – situata in afara limitelor zonei protejate, cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime de pana la P+14-15 niveluri, cu accente inalte.

ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI EXISTENTE

In M2 sunt admise urmatoarele utilizari, in constructii cu regim de inaltime medie si mare:

Utilizari admise:

- institutii, servicii si echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector si de cartier;
- locuinte cu partiu obisnuit; locuinte cu parter -ul dedicat activitatilor de comert/ servicii;
- locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii liberale.
- lacasuri de cult;
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- servicii financiar -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.;
- constructii pentru invatamant: gradinite amenajate la parterul constructiei, scoli profesionale, scoli postliceale, operate public/ privat;
- comert cu amanuntul;
- mini-market-uri, super market-uri la nivelurile inferioare ale constructiilor;



- hoteluri, pensiuni, dotari pentru sport si turism, agentii de turism;
- restaurante, baruri, cofetarii, cafenele, etc.;
- sport si recreere in spatii acoperite;
- parcaje la sol si multietajate;
- spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spatii plantate - scuaruri, gradina de cartier;

Utilizari interzise:

Sunt interzise urmatoarele tipuri de activitati si de lucrari:

- depozitare en gros;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natura, cu exceptia celor pentru organizare de santier pe durata existentei santierului si a firmelor si panourilor publicitare independente sau adosate constructiilor, dar numai in conditiile aprobarii acestora in Comisia tehnica de amenajarea teritoriului si urbanism
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati de substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- statii de intretinere auto, spalatorii auto, vulcanizari;
- spalatorii chimice;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- 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 impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice;
- dispunerea in intersectii de panouri luminoase pentru imagini in miscare (display-uri electronice);

Amplasarea constructiilor fata de aliniament

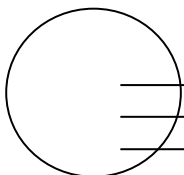
În cazul străzilor in curs de constituire cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim:

- **5,00 metri** pentru constructii cu regimul maxim de inaltime **P+2E-3E**;
- **6,00 metri** pentru constructii cu regimul maxim de inaltime **P+4E-6E**;
- **10,00 metri** minim pentru constructii cu regimul de inaltime **mai mare de P+6E** sau **accente inalte**; se recomanda ca amplasarea constructiilor accente inalte sa fie studiata prin **PUZ** ce va fi supus aprobarii in conditiile legii;

Amplasarea constructiilor fata de limitele laterala si posterioara

Limite laterale

- cladirile vor fi dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pana la o distanta de **maxim 20,00 m.** de la aliniament, dupa care se vor retrage cel putin de la una din limitele de proprietate putand ajunge astfel pana la max. **40,0 m.** lungime.
- in cazul retragerii de la limita laterala de proprietate aceasta va fi de **min. 3,0 m.** pentru **P+2 niveluri** (atunci cand sunt orientate ferestre de la incaperi principale) si **P+3 niveluri** (atunci cand sunt orientate ferestre de la dependinte)



- pentru constructii de **locuinte, birouri, sedii de firma** cu regim de inaltime **P+4E-6E**, cuplate la un calcan sau dispuse in regim izolat retragerea de la limita/limitile laterale de proprietate va fi de minimum **6 metri**. In cazul in care se va solicita o retragere de la limitele laterale mai mica decat cea minim permisa prin prezentul regulament, autorizarea executarii constructiilor va avea la baza o documentatie de urbanism, PUD, care va cuprinde studiu de insorire;
- pentru constructii de **locuinte, birouri, sedii de firma** cu regim de inaltime **P+8E-10E**, cuplate la un calcan sau dispuse in regim izolat retragerea de la limita/limitile laterale de proprietate va fi de minimum **10 metri**. Autorizarea executarii constructiilor va avea la baza o documentatie de urbanism, PUZ, care va cuprinde studiu de insorire;
- pentru constructii de **locuinte, birouri, sedii de firma**, cu regim de inaltime **P+14E-15E sau accenta inalte**, cuplate la un calcan sau dispuse in regim izolat retragerea de la limita/limitile laterale de proprietate va fi de minimum **20 metri**. Autorizarea amplasarii acestor constructii va avea la baza o documentatie de urbanism, **PUZ**, care va cuprinde si studiu de insorire;
- pentru **constructii de mica productie, depozitare, servicii, mini-market** dispuse in regim izolat, retragerea de la limitele laterale de proprietate va fi de minimum **5,0 metri**.

Limita posterioara

- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornise, dar nu mai putin de:
 - **5,00 m.** pentru **locuinte, birouri, servicii, mica productie, depozitare, mini-market** cu regim de inaltime **mai mic decat P+4E**;
 - **6,00 m.** pentru **locuinte, birouri, sedii de firma** cu regim de inaltime **P+4E-6E**;
 - **10,00 m.** pentru **locuinte, birouri, sedii de firma** cu regim de inaltime **P+8E-10E**;
 - **25,00 m.** pentru **locuinte, birouri, sedii de firma accente inalte**, cu regim de inaltime **P+14E-15E**;

Regimul de inaltime

Inaltimea maxima admisa a subzonei M2 este de P+14 niveluri, cu accente inalte; amplasarea constructiilor va avea la baza o documentatie PUZ aprobata, insotita de studii de insorire, studii de impact: curenti de aer si coridoare de vant si ilustrare de tema. Inaltimea minima a constructiilor este P+4E.

Indici privind utilizarea terenului

Pentru constructii P+2E-3E

POT max locuire individuala = 40%

POT max locuire colectiva = 35%

CUT max locuire individuala = 1,6

CUT max locuire colectiva = 1,4

Pentru constructii P+4E-6E

POT max locuire colectiva = 35%, cu posibilitatea P+2E (Hmax = 8m) pana la 60%

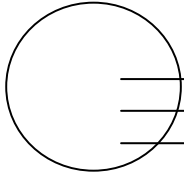
CUT locuire colectiva max = 2,9

Pentru constructii P+8E-10E

POT max locuire colectiva = 35%, cu posibilitatea P+2E (Hmax = 8m) pana la 60%

CUT locuire colectiva max = 4,2

Pentru constructii P+14E-16E



POT max locuire colectiva = 20%, cu posibilitatea P+2E (Hmax = 8m) pana la 60%
CUT locuire colectiva max = 4,4

Alte functiuni in afara de locuire:

POT max = 60%,

CUT max = 2,4 Cut volumetric – 8,5

- Supermarket-uri: CUT volumetric – 4,5 Hmax 15 m
- Hypermarket-uri: CUT volumetric – 9 H max 18 m

3.2. ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI PROPUNERE

✚ ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE

Prin PUZ se doreste stabilirea destinatiei urmatoarelor zone:

ZONA DE LOCUINTE SI DOTARI COMPLEMENTARE ZLD VA CUPRINDE:

Zona studiata se imparte in 7 subzone destinate locuirii si dotarilor complementare, spatiilor verzi publice si circulatiilor:

ZL2 - ZONA LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE MAX. S(D)+P+4E

Regim de inaltime max. S(D)+P+4

POT maxim= 35%

CUT maxim = 1,8

H max = 18,00 m

ZL3 - ZONA LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE MAX. S(D)+P+6E

Regim de inaltime max. S(D)+P+6

POT maxim= 35%

CUT maxim = 2,5

H max = 24,00 m

ZLD - ZONA LOCUINTE COLECTIVE S(D)+P+ 6-8 SI DOTARI COMPLEMENTARE (COMERT, INVATAMANT, SANATATE, SPORT)

Regim de inaltime max. S(D)+P+6-8

POT maxim= 35%

CUT maxim = 3,0

H max = 30,00 m

ZC - ZONA CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE

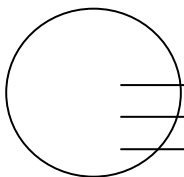
ZV – ZONA VERDE, AFERENTA CAILOR DE COMUNICATII

ZL2 - ZONA LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE MAX. S(D)+P+4E

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

•Locuinte colective si functiuni complementare cu regim maxim de inaltime S(D)+P+4, POT=35% si CUT=1.5

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI



- se admit servicii profesionale (cabinete de avocatura, medicale, farmacii, birouri de proiectare) cu conditia ca amplasarea lor sa fie la parterul cladirilor, sa nu depaseasca 20% din ADC in cadrul parcelei studiate, si sa nu genereze trafic intens;
- se admit dotari de mic comert, alimentatie publica, loisir; nu vor depasi 20% din totalul ariei desfasurate construite; vor avea locuri de parcare separate de cele aferente locuintelor; fluxurile si accesele dotarilor enumerate nu se vor intersecta cu cele ale locuintelor;
- se admit dotari educationale, respectiv gradinita, cresa, after-school, centru de training pe loturi de cel putin 1000mp cu respectarea normelor de proiectare sanitare.

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)

Locuintele colective P+4E si alte dotari se pot autoriza pe loturi de minim 1000 mp.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Se va respecta retragerea minima fata de strada, conform profilului stradal caracteristic. A se studia plansele desenate, anexate.

Retragerea fata de aliniament se propune in functie de regimul de inaltime:

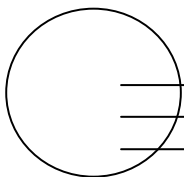
- 4,00 m – pentru constructii P+2E – 3E
- 6,00 m – pentru constructii P+4E – 6E

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

Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei se va face cu respectarea distantelor minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale proprietatii impuse prin prezentul regulament:

Locuintele colective P+4E si alte dotari

- la 3m pentru fatadele fara goluri



- la 5m pentru fatadele cu goluri
- se va evidentia la faza PAC modul de realizare a accesului masinii de pompieri

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.

Distanta minima dintre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte pentru fatadele cu camere locuibile; distanta se poate reduce la 4m, daca fronturile opuse nu au ferestre la camere locuibile.

ARTICOLUL 8 – CIRCULATII SI ACCESE

a.Toate parcelele vor avea acces carosabil dintr-o strada publica cu latime de minim 7 m sau prin intermediul unei alei de acces in proprietatea beneficiarului sau cu drept de servitute cu o latime minima de 3.5m pe o distanta maxima de 30m, sau latime minima de 5 m pentru distante mai mari de 30m, dar care sa nu depaseasca 50m.

b.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.

c. Reglementarile prevazute la pct. a) se vor respecta pentru parcelari noi, profilele drumurilor din parcelarile existente pastrandu-se.

d. In cazul lucrarilor de parcelare, comasare si reparcelare a loturilor din zona studiata drumurile se vor dezmembra cu profile caracteristice cu respectarea prezentului regulament soi a prevederilor HG 525/1996.

ARTICOLUL 9 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Pentru fiecare unitate locativa se vor asigura 2 locuri de parcare la interiorul proprietatii.

ARTICOLUL 10 – INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Inaltimea cladirilor la strada nu va depasi distanta dintre alinieri, conform hotararii nr. 525 din 27 iunie 1996 .

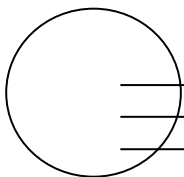
Regimul de inaltime va fi de max. P+4 nivele, la care se pot adauga unul sau mai multe nivele la subsol.

Se va respecta prevederile avizului AACR.

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, reclamelor si elementelor de mobilier urban noi va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului



investitorilor dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de rolul social al strazilor zonei mixte, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de covizibilitate;

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

- se va asigura o tratare similara a tuturor fatadelor aceleiasi cladiri avand in vedere perceperea acestora din cladirile inalte;

- se va acorda atentie modului de tratate a acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din cladirile inalte;

- orice constructie noua, sau modificare a uneia existente trebuie sa se inscrie armonios in zona, fiind posibila si armonia prin contrast. In acest sens la solicitarea Departamentului de Urbanism si Amenajarea Teritoriului din Primaria municipiului Brasov, proiectele pentru autorizare pot fi avizate de catre o comisie tehnica de specialitate abilitata prin Dispozitia Primarului Municipiului Brasov.

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

- inlocuirea sau extinderea imobilelor acolo unde sunt permise - se pot face cu conditia ca noile constructii sa fie compatibile cu aspectul general al ansamblului arhitectural;

- sunt interzise lucrarile de imbunatatire asupra constructiilor incompatibile din punct de vedere functional sau arhitectural cu zona, altele decat cele menite sa contribuie la schimbarea cu o functiune compatibila cu zona si armonizarea plasticii exterioare cu caracterul zonei;

- se pretind de asemenea inprejmuii estetice, plantatii decorative mobilier urban adecvat si locuri de parcare suficiente, minim un loc de parcare /apartament, amenajate in afara drumului de acces sau a partii carosabile a strazilor laterale, la interiorul proprietatii.

ARTICOLUL 12 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Toate cladirile vor fi racordate la retele edilitare ale localitatii, prin extinderea acestora.

Racordarea burlanelor de scurgere a apelor puviale de pe acoperisuri la retelele de canalizare pluviala va avea in vedere evitarea formarii ghetii.

Toate bransamentele de electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat.

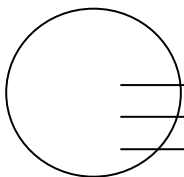
ARTICOLUL 13 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

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 amenajarea de spatii verzi pe terasele cladirilor.

- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.;

- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulatii pietonale, terase;

- parcajele la sol vor fi inconjurate cu un gard viu de minim 1,20 metri;



- spatiile libere din fata constructiilor in front continuu si functiuni publice la parter vor fi tratate in continuitate cu spatiul public, atunci cand frontul este retras de la aliniament si nu poate fi utilizat pentru amenajarea de locuri de parcare;
- spatiul dintre aliniament (limita dintre proprietate si domeniul public) 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 parter, ca spatiu liber circulatiei pietonale.

ARTICOLUL 14 – IMPREJMUIRI

Imprejmuirile spre strada vor fi transparente, cu inaltime de maxim 1,80m, si vor fi dublate cu gard viu.

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

POT max = 35% , CUT max 1,5

ZL3 - ZONA LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE MAX. S(D)+P+6E

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- Locuinte colective cu regim de inaltime minim S(D)+P+6 si maxim P+8;
POT=35% si CUT = 3.0

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

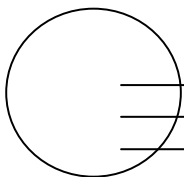
- se admit servicii profesionale (cabinete de avocatura, medicale, birouri de proiectare), cu conditia sa nu genereze dezechilibre (trafic intens, program de lucru prelungit, suprafete mari pentru parcaje);

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)



Locuintele colective cu regim mare de inaltime(P+4-6) se pot autoriza pe loturi de minim 2000 mp.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Se respecta retragerea minima (6m) la strada. A se studia plansele desenate, anexate.

Retragerea fata de aliniament se propune in functie de regimul de inaltime:

- 4,00 m – pentru constructii P+2E – 3E
- 6,00 m – pentru constructii P+4E – 6E

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

Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei se va face cu respectarea distantelor minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale proprietatii impuse prin prezentul regulament:

P+6: - - H/2 a cladirii

P+8: - - H/2 a cladirii

Se va evidentia la faza PAC modul de realizare a accesului masinii de pompieri.

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.

Distanta minima dintre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte pentru fatadele cu camere locuibile; distanta se poate reduce la 8m, daca fronturile opuse nu au camere locuibile.

ARTICOLUL 8 – CIRCULATII SI ACCESE

Toate parcelele vor avea acces carosabil dintr-o strada publica cu latime de minim 7 m. sau prin intermediul unei alei de acces in proprietatea beneficiarului sau cu drept de servitute cu o latime minima de 3.5m pe o distanta maxima de 30m, sau latime minima de 5 m pentru distante mai mari de 30m, dar care sa nu depaseasca 50m.

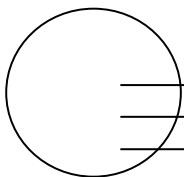
Drumurile si accesele in incintele construite vor fi astfel proiectate incat sa asigure circulatia normala si accesul usor pentru mijloacele de transport si de lucru specifice, precum si pentru mijloacele de interventie in caz de incendii, avarii la retelele edilitare si a ambulantei.

ARTICOLUL 9 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Pentru fiecare unitate locativa se vor asigura 2 locuri de parcare la interiorul proprietatii. Pentru dotarile complementare amplasate la etajele inferioare locurile de parcare se vor amenaja separat de cele destinate locuintelor, conform HG 525. Se recomanda asigurarea locurilor de parcare la subsolul cladirii;

ARTICOLUL 10 – INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Inaltimea cladirilor la strada nu va depasi distanta dintre alinieri, conform hotararii nr. 525 din 27 iunie 1996 .



Regimul de inaltime va fi de maxim P+6.
Se pot adauga unul sau mai multe nivele la subsol.
Se va respecta prevederile avizului AACR.

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:

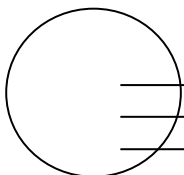
- aspectul cladirilor, reclamelor si elementelor de mobilier urban noi va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de rolul social al strazilor zonei mixte, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de covizibilitate;
- aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de “coerenta” si “eleganta”;
- se va asigura o tratare similara a tuturor fatadelor aceleiasi cladiri avand in vedere perceperea acestora din cladirile inalte;
- se va acorda atentie modului de tratate a acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din cladirile inalte;
- orice constructie noua, sau modificare a uneia existente trebuie sa se inscrie armonios in zona, fiind posibila si armonia prin contrast. In acest sens la solicitarea Departamentului de Urbanism si Amenajarea Teritoriului din Primaria municipiului Brasov, proiectele pentru autorizare pot fi avizate de catre o comisie tehnica de specialitate abilitata prin Dispozitia Primarului Municipiului Brasov.
- sunt interzise materialele de constructie precare (de tip asbociment, tabla ondulata, plastic ondulat, etc.)
- inlocuirea sau extinderea imobilelor acolo unde sunt permise - se pot face cu conditia ca noile constructii sa fie compatibile cu aspectul general al ansamblului arhitectural;
- sunt interzise lucrarile de imbunatatire asupra constructiilor incompatibile din punct de vedere functional sau arhitectural cu zona, altele decat cele menite sa contribuie la schimbarea cu o functiune compatibila cu zona si armonizarea plasticii exterioare cu caracterul zonei;
- se pretind de asemenea inprejmuiri estetice, plantatii decorative mobilier urban adecvat si locuri de parcare suficiente, minim un loc de parcare /apartament, amenajate in afara drumului de acces sau a partii carosabile a strazilor laterale, la interiorul proprietatii.

ARTICOLUL 12 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Toate cladirile vor fi racordate la retele edilitare ale localitatii, prin extinderea acestora. Racordarea burlanelor de scurgere a apelor puviale de pe acoperisuri la retelele de canalizare pluviala va avea in vedere evitarea formarii ghetii. 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 amenajarea de spatii verzi pe terasele cladirilor.



- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.;
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulatii pietonale, terase;
- parcajele la sol grupand mai mult de 10 locuri de parcare vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare si vor fi inconjurate cu un gard viu de minim 1,20 metri;
- spatiile libere din fata constructiilor in front continuu si functiuni publice la parter vor fi tratate in continuitate cu spatiul public, atunci cand frontul este retras de la aliniament si nu poate fi utilizat pentru amenajarea de locuri de parcare;
- spatiul dintre aliniament (limita dintre proprietate si domeniul public) 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 parter, ca spatiu liber circulatiei pietonale.

ARTICOLUL 14 – IMPREJMUIRI

Imprejmuirile vor fi realizate din gard viu.

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

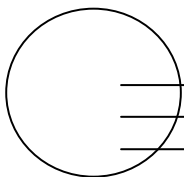
POT=35% si CUT = 3.0 –pentru P+6-8

ZLD - ZONA LOCUINTE COLECTIVE S(D)+P+6-8 SI DOTARI COMPLEMENTARE (COMERT, INVATAMANT, SANATATE, SPORT)

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- locuinte cu partiu obisnuit; locuinte cu parter -ul dedicat activitatilor de comert/ servicii;
- locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii liberale.
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- servicii financiar -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.;
- constructii pentru invatamant: gradinite amenajate la parterul constructiei, scoli profesionale, scoli postliceale, operate public/ privat;
- comert cu amanuntul;
- mini-market-uri, super market-uri la nivelurile inferioare ale constructiilor;
- hoteluri, pensiuni, dotari pentru sport si turism, agentii de turism;
- restaurante, baruri, cofetarii, cafenele, etc.;
- sport si recreere in spatii acoperite;
- parcaje la sol si multietajate;
- spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spatii plantate - scuaruri, gradina de cartier;

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI



- lacasuri de cult;

ARTICOLUL 3 – UTILIZARI INTERZISE

Sunt interzise urmatoarele tipuri de activitati si de lucrari:

- depozitare en gros;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natura, cu exceptia celor pentru organizare de santier pe durata existentei santierului si a firmelor si panourilor publicitare independente sau adosate constructiilor, dar numai in conditiile aprobarii acestora in Comisia tehnica de amenajarea teritoriului si urbanism
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati de substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- statii de intretinere auto, spalatorii auto, vulcanizari;
- spalatorii chimice;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- 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 impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice;
- dispunerea in intersectii de panouri luminoase pentru imagini in miscare (display-uri electronice);

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

(suprafete, forme, dimensiuni, mod de ocupare)

Locuintele colective cu regim mare de inaltime(P+4-6) se pot autoriza pe loturi de minim 2000 mp.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

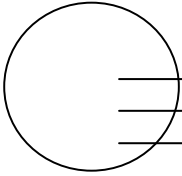
Se va respecta retragerea minima fata de strada, conform profilului stradal caracteristic. A se studia plansele desenate, anexate.

- 6,00 m – pentru constructii P+4E – 6E
- 8,00 m - pentru constructii P+7E – 8E

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

Limite laterale

- in cazul retragerii de la limita laterala de proprietate aceasta va fi de **min. 3,0 m** pentru **P+2 niveluri** (atunci cand sunt orientate ferestre de la incaperi principale) si **P+3 niveluri** (atunci cand sunt orientate ferestre de la dependinte)
- pentru constructii de **locuinte, birouri, sedii de firma** cu regim de inaltime **P+4E-6E**, cuplate la un calcan sau dispuse in regim izolat retragerea de la limita/limitele laterale de proprietate va fi de minimum **6 metri**. In cazul in care se va solicita o retragere de la limitele laterale mai mica decat cea minim permisa prin prezentul regulament, autorizarea



executarii constructiilor va avea la baza o documentatie de urbanism, PUD, care va cuprinde studiu de insorire;

- pentru constructii de **locuinte, birouri, sedii de firma** cu regim de inaltime **P+7E-8E**, cuplate la un calcan sau dispuse in regim izolat retragerea de la limita/limitile laterale de proprietate va fi de minimum **10 metri**.

- pentru **constructii de mica productie, depozitare, servicii, mini-market** dispuse in regim izolat, retragerea de la limitele laterale de proprietate va fi de minimum **5,0 metri**.

Limita posterioara

- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornise, dar nu mai putin de:

- **5,00 m** pentru **locuinte, birouri, servicii, mica productie, depozitare, mini-market** cu regim de inaltime **mai mic decat P+4E**;
- **6,00 m** pentru **locuinte, birouri, sedii de firma** cu regim de inaltime **P+4E-6E**;
- **10,00 m** pentru **locuinte, birouri, sedii de firma** cu regim de inaltime **P+7E-8E**;

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

- distanta dintre 2 constructii va fi egala cu minim h (inaltimea) cladirii celei mai inalta, cu respectarea OMS 119/2014.

ARTICOLUL 8 – CIRCULATII SI ACCESE

Toate parcelele vor avea acces carosabil dintr-o strada publica cu latime de minim 7 m. sau prin intermediul unei alei de acces in proprietatea beneficiarului sau cu drept de servitute cu o latime minima de 3.5m pe o distanta maxima de 30m, sau latime minima de 5 m pentru distante mai mari de 30m, dar care sa nu depaseasca 50m.

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 AUTOVEHICULELOR

Pentru fiecare unitate locativa se vor asigura 2 locuri de parcare la interiorul proprietatii. Pentru dotarile complementare amplasate la etajele inferioare locurile de parcare se vor amenaja separat de cele destinate locuintelor, conform HG 525. Se recomanda asigurarea locurilor de parcare la subsolul cladirii;

ARTICOLUL 10 – INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Inaltimea cladirilor la strada nu va depasi distanta dintre alinieri, conform hotararii nr. 525 din 27 iunie 1996 .

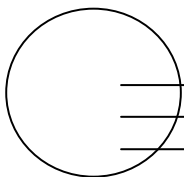
Regimul de inaltime max. admis este de P+8E, H max = 30 m

Se pot adauga unul sau mai multe nivele la subsol.

Se va respecta prevederile avizului AACR.

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, reclamelor si elementelor de mobilier urban noi va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de rolul social al strazilor zonei mixte, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de covizibilitate;
- aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de "coerenta" si "eleganta";
- se va asigura o tratare similara a tuturor fatadelor aceleiasi cladiri avand in vedere perceperea acestora din cladirile inalte;
- se va acorda atentie modului de tratare a acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din cladirile inalte;
- orice constructie noua, sau modificare a uneia existente trebuie sa se inscrie armonios in zona, fiind posibila si armonia prin contrast. In acest sens la solicitarea Departamentului de Urbanism si Amenajarea Teritoriului din Primaria municipiului Brasov, proiectele pentru autorizare pot fi avizate de catre o comisie tehnica de specialitate abilitata prin Dispozitia Primarului Municipiului Brasov.
- sunt interzise materialele de constructie precare (de tip asbociment, tabla ondulata, plastic ondulat, etc.)
- inlocuirea sau extinderea imobilelor acolo unde sunt permise - se pot face cu conditia ca noile constructii sa fie compatibile cu aspectul general al ansamblului arhitectural;
- sunt interzise lucrarile de imbunatatire asupra constructiilor incompatibile din punct de vedere functional sau arhitectural cu zona, altele decat cele menite sa contribuie la schimbarea cu o functiune compatibila cu zona si armonizarea plasticii exterioare cu caracterul zonei;
- se pretind de asemenea inprejmuiiri estetice, plantatii decorative mobilier urban adecvat si locuri de parcare suficiente, minim un loc de parcare /apartment, amenajate in afara drumului de acces sau a partii carosabile a strazilor laterale, la interiorul proprietatii.

ARTICOLUL 12 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Toate cladirile vor fi racordate la retele edilitare ale localitatii, prin extinderea acestora.

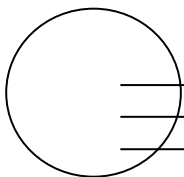
Racordarea burlanelor de scurgere a apelor puviale de pe acoperisuri la retelele de canalizare pluviala va avea in vedere evitarea formarii ghetii.

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 amenajarea de spatii verzi pe terasele cladirilor.

- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.;



•se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulatii pietonale, terase;

- parcajele la sol vor fi inconjurate cu un gard viu de minim 1,20 metri;

- spatiile libere din fata constructiilor in front continuu si functiuni publice la parter vor fi tratate in continuitate cu spatiul public, atunci cand frontul este retras de la aliniament si nu poate fi utilizat pentru amenajarea de locuri de parcare;

- spatiul dintre aliniament (limita dintre proprietate si domeniul public) 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 parter, ca spatiu liber circulatiei pietonale.

ARTICOLUL 14 – IMPREJMUIRI

Imprejmuirile spre strada vor fi transparente, cu inaltime de maxim 1,80m, si vor fi dublate cu gard viu.

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

Constructii P+5E-8E - locuinte colective, birouri, sedii administrative, comert, invatamant, sanatare, sport

Pentru functiuni locuinte colective si dotari complementare:

Regim de inaltime 5E-8E

POT maxim= 35%

CUT maxim = 3,0

H max = 30,00 m (+572.80 cote absolute)

POT max = 80% pentru garaje si functiuni tehnice, obligatoriu strat de pamant vegetal min 2,00 m

peste zona de subsol ce depaseste aprenta la sol a constructiei

Pentru alte functiuni in afara de locuire:

Servicii, comert, mica depozitare max. P+2E-3E

POT max = 60%

CUT max = 3,0 CUT volumetric - 8,5

- supermarket - uri: CUT volumetric - 4,5 H max = 15 m

- hypermarket-uri: CUT volumetric Hmax = 18 m

Constructii pentru cultura max. P+2E-3E

POT max = 60%

CUT max = 2,40

Constructii de învățământ max. P+2E-3E

POT max = 25%

CUT max = 1,00

Constructii de sănătate max. P+8E

POT max = 20%

CUT max = 1,80

Constructii și amenajări sportive max. P+2E-3E

POT max = 50%

3.3. Zonificarea teritoriului – bilanţ teritorial

Zonificarea teritoriului studiat este prezentata in plansa U02.

BILANT TERITORIAL		EXISTENT		
		SUPRAFETE	PROCENTE	
ZONE FUNCTIONALE		ha	%	
M2	Subzona mixta situata in afara zonei protejate, cu cladiri avand caracter continuu sau discontinuu si inaltime max. P+14E niveluri cu accente inalte Constructii P+8E-10E - POT 35% pentru proiectia la sol a constructiei inalte cu posibilitatea extinderii parterului, mezaninului si etajului 1 pana la POT maxim = 60% CUT maxim = 4,2 Constructii accent inalt P+14E-15E - POT 20% pentru proiectia la sol a constructiei inalte cu posibilitatea extinderii parterului, mezaninului si etajului 1 pana la POT maxim = 60% CUT maxim = 4,4	zona construita	6,11	35
		parcari, circulatii	7,86	45
		spatii verzi	3,50	20
		total partial	17,47	100
Zc	Zona circulatii carosabile si pietonale	total partial	-	-
TOTAL ZONA STUDIATA			17,47	100

BILANT TERITORIAL		PROBUS		
		SUPRAFETE	PROCENTE	
ZONE FUNCTIONALE		ha	%	
ZL2	ZL2 - ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE MAX. S+P+4 SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE Pentru functiuni locuinte colective si dotari complementare: Regim de inaltime max. S+P+4 POT maxim= 35% CUT maxim = 1,8 H max = 18,00 m	zona construita	2,91	35
		parcari, circulatii	3,75	45
		spatii verzi	1,68	20
		total partial	8,34	47,73
ZL3	ZL3 - ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE MAX. S+P+6 SI DOTARI COMPLEMENTARE Pentru functiuni locuinte colective si dotari complementare: Regim de inaltime max. S+P+6 POT maxim= 35% CUT maxim = 2,5 H max = 24,00 m	zona construita	1,32	35
		parcari, circulatii	1,70	45
		spatii verzi	0,77	20
		total partial	3,79	21,67
ZLD	ZLD - ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE S+P+6-8 SI DOTARI COMPLEMENTARE (COMERT, INVAT, SANAT, SPORT) Pentru functiuni locuinte colective si dotari complementare: Regim de inaltime max. S+P+6-8 POT maxim= 35% CUT maxim = 3,0 H max = 30,00 m	zona construita	1,14	35
		parcari, circulatii	1,46	45
		spatii verzi	0,65	20
		total partial	3,26	18,68
Zc	Zona circulatii carosabile si pietonale	total partial	1,11	6,35
Zv	Zona verde, aferenta cailor de comunicatii	total partial	0,97	5,55
TOTAL ZONA STUDIATA			17,47	100

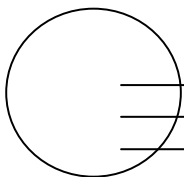
3.4. Dezvoltare echiparii edilitare

Toate cladirile vor fi racordate la retele edilitare ale localitatii, prin extinderea acestora. Toate bransamentele de electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat.

Alimentare cu apa si canalizare menajera si pluviala

Alimentarea cu apa a intregului ansamblu de locuinte ce se va construi se face prin racordarea la conductele de alimentare cu apa a Municipiului Brasov, conform avizului nr.1763/24.11.2014 emis de Compania Apa Brasov, administratorul retelelor de apa, dupa cum urmeaza:

Pe strada Nicolae Labis conform avizului de la Compania Apa Braşov nr. 1763 din data 24.11.2014 există reţea de apă potabilă realizată din **PE DE 225mm**. Pe strada Ioan



Popasu conform avizului de la Compania Apa Braşov nr. 1763 din data 24.11.2014 există reţea de apă potabilă realizată din **PE DE 200mm.**

Canalizarea menajeră : Pe strada Nicolae Labis si intre str. Nicolae Labis si str. Ioan Popasu conform avizului de la Compania Apa Braşov nr. 1763 din data 24.11.2014 există colectorul unitar **J (ø 1000 mm)** si colectorul unitar **I (ø 1000 mm)** la care se va racorda canalizarea menajeră şi pluvială din zona studiată. Pe traseul conductelor de canalizare menajera se vor executa camine de vizitare din beton la schimbarea de directie si la ramificatii. Fecare imobil propus a se realiza se va racorda la reţelele de canalizare in baza unei documentatii avizata de Comp. APA Brasov.

Canalizare ape pluviale : Apelor pluviale colectate de pe platformele exterioare, parcări şi spaţii verzi sînt colectate prin intermediul gurilor de scurgere amplasate pe întreaga suprafaţă a parcărilor şi drumurilor din zona studiată. Pe traseul conductei de canalizare ape pluviale se vor realiza camine de canalizare tip gaizer cu burduf si gratar , carosabile.

Reţeaua de ape pluviale nou proiectate se va conecta la colectorul J de pe strada Nicolae Labis si colectorul I. Înainte de racordare la **colector J,si I**, apele pluviale vor fi trecute prin separatoare de hidrocarburi cu decantor încorporat şi filtru caulescent şi by-pass cu debitul de Q= 100 l/s. cu dimensiunile: camin by-passe cu diametru D= 1,5m, bazin cu diametru 2,60m cu rol de decantor namol cu v= 7,8 mc, bazin cu diametru 2,6m cu filtru cualescent si camin cu diametru 1,5 m. ,conducta by pass DN1500m, intrarile si iesirile din camine au diametru Dn600mm si 400mm,

Deseurile menajere: sunt colectate in containere ecologice si sunt preluate de firme de specialitate cu care se va incheia contracte intre parti.

Gaze naturale: reţele de gaz natural existente se vor extinde pe strazile propuse in PUZ, asigurand ulterior posibilitatea racordatii constructiilor la gaz metan in vederea realizarii agentului termic individual.

Energie electrica: Conform studiului de solutie de alimentare cu energie electrica si a avizului CTE nr. 177/2015 se vor realiza 12 posturi de transformare 20/0,40 kv noi.

Telecomunicatii: In zona se propune realizarea de reţele de telecomunicatii.

Alimentarea cu caldura: Sisteme de incalzire propuse in regim individual pe gaz metan si electric.

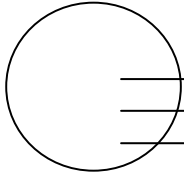
3.5. PROTECTIA MEDIULUI

Funcţiunile propuse si categoriile de lucrari necesare a se realiza pe perioada dezvoltarii zonei nu genereaza impact semnificativ asupra mediului. Intreaga zona va fi racordata la sistemul de canalizare al orasului, va dispune de platforme de colectare controlata a deseurilor, de spatii verzi amenajate peisager, de cai de circulatii cu infrastructura caracteristica mediului urban.

3.6. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

TIPUL DE PROPRIETATE AL TERENURILOR

Suprafata totala a zonei studiate este de 17,47 ha, cuprinzand terenuri proprietatea privata a persoanelor fizice si juridice si terenuri proprietate publica.



In vederea realizarii cailor de circulatie publice este necesara trecerea unei suprafete de teren proprietate privata in domeniul public , trecere ce se va realiza conform legislatiei in vigoare.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Documentatia PUZ se inscrie in prevederile PUG municipiul Brasov in vigoare respectand functionalitatea si indicii urbanistici si trama stradala principala.

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.

Întocmit,
Arh. Ungvari Didona