



M E M O R I U D E P R E Z E N T A R E

P.U.Z. „Locuințe, str.Jepilor, nr.14A, Mun.Braşov, jud Braşov”

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării: Întocmire P.U.Z. str.Jepilor, nr.14A
Amplasament: str.Jepilor, nr.14A, Mun.Braşov, jud. Braşov
Beneficiar: S.C. Jepilor Proiect S.R.L.
Proiectant: S.C. City Landmarks.R.L.
Numar proiect: CL121/2017
Faza de proiectare: P.U.Z. (Plan Urbanistic Zonal)
Data elaborarii: 09.10.2017

1.2 OBIECTUL LUCRĂRII

1.2.1 Solicitări ale temei program

Întocmire P.U.Z. str.Jepilor, nr.14A, Mun. Braşov, generat de imobilul înscris în C.F. Braşov nr.143138, cu suprafața de 1.855,0m², se înscrie în categoria documentațiilor elaborate în vederea reglementării din punct de vedere urbanistic și dezvoltării unei zone situată în cartierul Răcădău Municipiului Braşov, în baza Certificatului de urbanism nr.1082 / 18.04.2023 emis de Primăria Municipiului Braşov.

Principalele elemente ale temei-program au fost formulate de către beneficiar, funcțiunile solicitate pentru terenul în suprafață de 1.855,0m² care a generat P.U.Z. fiind:

- locuințe colective și spațiu comercial la parter,
- parcări,
- spații verzi.

Conform anexei la Certificatului de Urbanism nr.1082 / 18.04.2023 emis de Primăria Municipiului Braşov și a Avizului de Oportunitate nr.08 din 28.07.2023, teritoriul ce urmează a fi reglementat din punct de vedere urbanistic are suprafața de 3,05 ha și este delimitat de str.Jepilor la S-E, str.Zmeurei la S-V și str.Măcieşului la N-E și N-V. Se solicită:

- studierea și reglementarea urbanistică a funcțiunilor existente pentru întreaga zonă, inclusiv clădirile existente și stabilirea de reglementări noi funcționale pentru spațiile construite existente cu servicii și comerț ca funcțiuni complementare locuirii colective;

- reglementarea și amenajarea peisagistică a spațiilor verzi existente și viitoare;
- amenajarea de parcări pentru întreaga zonă;
- locuri de joacă pentru copii pentru întreaga zonă.

- stabilirea funcțiunilor admise și admise cu condiționări (dacă este cazul), cu justificarea clară a condiționărilor impuse și utilizări interzise cu scopul asigurării compatibilității funcționale, conform legislației în vigoare;

- posibilitatea supraetajării clădirilor existente cu un singur nivel (retras, mansardat și/sau întreg)

1.2.2. Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată

AUTORI	NR.	REVIZIA	DATA	PAG.
SC CITY LANDMARKS SRL	72	0 1 2 3 4	12.12.2017	1



Conform documentației „Actualizare P.U.G. Braşov” aprobată cu HCL Braşov nr.144 din 2011 terenul precizat în Certificatul de urbanism este situat în intravilanul Mun.Braşov în zona L4 - subzona locuințelor colective înalte formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate.

1.2.3. Delimitarea zonei studiate prin P.U.Z. „Locuințe str.Jepilor, nr.14A, Mun. Braşov”

Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z., stabilit de Certificatului de urbanism nr.1082 / 18.04.2023 emis de Primăria Municipiului Braşov: str.Jepilor la S-E, str.Zmeurei la S-E, str.Măcieşului la N-E și N-V.

1.3 SURSE DOCUMENTARE

1.3.1. Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ

„Actualizare P.U.G. Braşov” aprobată cu HCL Braşov nr.144 din 2011;

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

Documentația topografică a zonei studiate;

Studiul geotehnic

2.STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 EVOLUTIA ZONEI

2.1.1 Date privind evolutia zonei

Terenul studiat este amplasat în sudul municipiului Braşov, în cartierul Răcădău și este delimitat pe latura de sud-est de str. Jepilor, pe latura de sud-vest de str. Zmeurei și pe latura de nord-vest și nord-est de str. Maciesului. De pe strada Zmeurei se accesează la mică distanță, Bulevardul Valea Cetății- artera de acces situată în partea de sud a oraşului.

2.1.2 Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Zona de referința a Planului urbanistic zonal are categoria de folosința curți, construcții. Activitățile specifice zonei sunt cele de locuire.

2.2 ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

2.2.1 Poziția zonei față de intravilanul localității

Zona studiată prin P.U.Z., situată în intravilanul Mun.Braşov este delimitata astfel: la N-E și N-V str.Macieşului, la S-E str.Jepilor iar la S-V str.Zmeurei.

2.2.2 Relaționarea zonei cu localitatea

Zona studiată se află în vecinătatea Bulevardului Valea Cetății (aprox. 100,0m), ce străbate cartierul Racădău de la N-E la S-V și face legătura cu centrul localității prin str.Constantin Dobrogeanu Gherea și str.Carpaților.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

2.3.1. Relieful

Amplasamentul studiat se încadrează în unitatea morfostructurală cunoscută în literatura de specialitate sub numele de Depresiunea Braşovului.

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

AUTORI	NR.	REVIZIA				DATA	PAG.	
SC CITY LANDMARKS SRL	72	0	1	2	3	4	12.12.2017	2



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

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

2.3.2 Reteaua hidrografica

Amplasamentul obiectivului se află la o distanță de 1,1 km de lacul de acumulare Răcădău.

2.3.3. Clima

Orașul Braşov are o climă cu specific temperat-continental, caracterizată prin nota de tranziție dintre clima temperată de tip oceanic și cea temperată de tip continental: mai umedă și răcoroasă în zonele de munte, cu precipitații relativ reduse și temperaturi ușor scăzute în zonele mai joase.

Inversiunile de temperatură nu sunt numeroase, de aceea, temperaturile minime din timpul iernii nu se înscriu în valorile extreme. Temperatura medie multianuală a aerului este de 7,6° C, temperatura maximă absolută fiind de 37° C în luna august. Numărul mediu al zilelor de vară și de iarnă este aproximativ același - 50 pe an.

Umiditatea aerului are valori medii anuale de 75%. Precipitațiile atmosferice au valori de 600 - 700 mm/an. Cantitatea de precipitații este relativ mai ridicată ca urmare a contrastelor diurne mici.

Vântul la sol are direcții predominante dinspre vest și nord-vest și viteze medii cuprinse între 1,5 și 3,2 m/s.

2.3.4. Condiții geotehnice

2.3.4.1. Stratificația terenului

Prospecțiunile executate în perimetrul cercetat, coroborate cu altele efectuate în zonă cu ocazia altor lucrări au stabilit că la suprafață se găsește o pătură de sol vegetal cu grosimea de 0,20 ÷ 0,60 m, sub care se află un strat de praf argilos nisipos gălbui plastic consistent cu elemente de pietriș care se extinde până la adâncimea de -1,00 / -1,20 m, aici pătrunzându-se într-un masiv orizont de pietriș cu nisip și bolovăniș.

2.3.4.2. Caracteristicile fizico-mecanice ale terenului de fundare

- Greutatea volumică: $\gamma_v = 1,8 \div 1,9$ KN/m³;
- Indicele de plasticitate: $I_p = 18,2$ %;
- Indicele porilor: $e = 0,75$;
- Indicele de consistență: $I_c = 0,55$;
- Porozitatea: $n = 43$ %;
- Umiditatea naturală: $W_n = 21,9$ %;
- Modul de compresibilitate edometric: $M = 8$ Mp, pentru treapta de încărcare 200 ÷ 300 kPa.

2.3.4.3. Adâncimea de îngheț

Conform STAS 6054/77, în zona studiată, adâncimea de îngheț masoara -1,00 m raportat la cota terenului amenajat.

2.3.4.4. Zonarea seismică

Conform Codului de proiectare seismică – Partea I – Prevederi de proiectare pentru clădiri, indicativ P 100-1/06, pentru zona studiată se vor lua în considerare: accelerația terenului $a_g = 0,20g$, pentru cutremure de pământ având intervalul mediu de recurență $IMR = 100$ ani; perioada de control $T_c = 0,70$ sec.

AUTORI	NR.	REVIZIA	DATA	PAG.
SC CITY LANDMARKS SRL	72	0 1 2 3 4	12.12.2017	3



2.4 CIRCULAȚIA

2.4.1. Aspecte critice privind desfasurarea, în cadrul zonei, a circulatiei rutiere

Perimetrul studiat are ca vecinatati drumuri: str. Maciesului, str.Zmeurei care face legatura cu Bulevardul Valea Cetatii si str.Jepilor care face legatura cu str.Tampeii.

În interiorul perimetrului studiat se afla drumuri de incinta si parcări ale imobilelor existente. Acestea se afla in proprietatea Statului Roman, conform Extrasului de Carte Funciara nr.129557 Brasov.

Străzile ce marginesc zona studiată sunt asfaltate si au profile corespunzatoare traficului. Anumite tronsoane din perimetrul studiat, in zona de parcare, nu beneficiaza de trotuare.

2.4.2. Capacitati de transport, necesitati de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi

Pentru deservirea imobilul propus sunt necesare crearea unui acces dinspre str.Zmeurei si a unui drum cu parcare pe directia S-E -N-V a terenului studiat.

2.4.3. Prioritati

Pentru accesul la parcare subterana a imobilul nou propus este necesară realizarea unui acces din str. Zmeurei, iar pentru accesul si asigurarea locurilor de parcare pentru zona de comert de la parterul imobilului nou propus, se va crea un drum în incinta studiată, de la S-E la N-V.

Crearea accesului la parcare subterana si crearea drumului pe directia S-E - N-V pe terenul care a generat P.U.Z. duce la relocarea unui număr de 14 locuri de parcare existente.

Pe drumul nou propus pe terenul care a generat P.U.Z cu Extras C.F. nr. 143138 si drumurile din zona cu Extras C.F. nr. 129557 rezulta un numar de 22 locuri noi de parcare, din care 14 reprezinta locurile relocate, iar 8 vor deservi zona de comerț de la parter.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

2.5.1 Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

În zona studiată prin PUZ se constata următoarele tipuri de ocupare a terenurilor:

- terenuri pentru construcții si amenajări situate în intravilan: zona funcțională pentru locuinte colective cu max. P + 8 niveluri;
- strazi si drumuri de incintă.

2.5.2 Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Se constată un grad ridicat de ocupare a zonei, cu imobile de locuințe colective și dotări complementare la parterul lor.

2.5.3 Aspecte calitative ale fondului construit

În general zona se prezintă satisfăcător din punct de vedere a calității fondului construit.

2.5.4 Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele învecinate

Amplasamentul obiectivului se află la o distanță de 1,1 km de lacul de acumulare Răcădău.

2.6 ECHIPARE EDILITARĂ

2.6.1. Stadiul echipării edilitare a zonei

2.6.1.1. Rețele de distributie apa potabila si rețele de canalizare

Alimentare cu apa si canalizare exista in zona

2.6.1.2 Rețele de transport energie electrică

În zona studiată SC FDEE Electrica Distributie Transilvania Sud SA are in gestiune si exploatare instalatii electrice, in imediata vecinatate a terenului care a generat P.U.Z.

2.6.1.3. Surse și rețele de alimentare cu căldură

AUTORI	NR.	REVIZIA					DATA	PAG.
SC CITY LANDMARKS SRL	72	0	1	2	3	4	12.12.2017	4



La construcțiile existente energia termică pentru încălzire, preparare apă caldă de consum și preparare hrană este asigurată în sistem individual, cu centrale termice pe gaz și în sistem colectiv, de la rețeaua orasenească de încălzire.

2.6.1.4 Posibilități de alimentare cu gaze naturale

Rețea de distribuție gaze naturale există în zonă și este astfel proiectată încât să dispună de rezerve în vederea extinderii către noi utilizatori.

2.6.2. Principale disfuncționalități

Nu există disfuncționalități din punct de vedere al rețelelor edilitare

2.7. PROBLEME DE MEDIU

2.7.1. Relația cadru natural – cadru construit

Terenul care a generat P.U.Z. are o formă neregulată, cu o suprafață totală de 1.855,0m² și este relativ plat.

2.7.2. Riscuri naturale și antropice

În prezent nu există riscuri naturale și antropice decât în măsura în care lucrările de drumuri și sistematizare verticală nu vor fi realizate corespunzător, astfel încât să se elimine posibilele efecte ale acțiunii torențelor ce se formează în timpul precipitațiilor abundente.

Zona nu pune probleme de inundații, alunecări de teren sau alte fenomene deosebite hidrogeologice.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Pe parcursul elaborării PUZ, Primăria Mun. Brașov a consultat populația cu privire la propunerile conținute în documentație. Principalele observații au fost referitoare la înălțimea imobilului propus, respectiv S+P+8, astfel ca beneficiarul a venit în întâmpinarea solicitărilor asociaților de proprietari vecini și a propus reducerea înălțimii la S+P+6+7retras.

Beneficiarul, în baza potențialului de dezvoltare urbanistică a zonei identificat, a formulat tema de proiectare, precizând principalele zone funcționale dorite.

Elaboratorul P.U.Z. consideră că solicitările beneficiarului pot fi reglementate prin „Întocmire P.U.Z. str.Jepilor, nr.14A” și acestea vor constitui, după aprobare, cadrul legal în baza căruia vor fi emise autorizațiile de construire pentru investițiile din zonă.

Planul urbanistic zonal soluționează solicitările beneficiarului cu respectarea în totalitate a reglementărilor urbanistice și a condițiilor rezultate din studiile de fundamentare și din avize. În același timp, elaboratorul a ținut seama de observațiile exprimate pe parcursul consultării populației.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

3.1.1. Ridicarea topografică a zonei studiate

Din ridicarea topografică a zonei studiate rezultă următoarele date principale:

- terenul care a generat P.U.Z. prezintă o ușoară înclinație de la sud-vest spre nord-est, fără a prezenta denivelări accentuate locale;

- terenul are o lățime medie de cca.41,0m și lungime de cca. 61,0m .

În același timp, din ridicarea topografică au rezultat traseele actuale ale drumurilor existente în intravilan.

AUTORI	NR.	REVIZIA				DATA	PAG.	
SC CITY LANDMARKS SRL	72	0	1	2	3	4	12.12.2017	5



3.1.2. Studiul geotehnic

Studiul geotehnic relevă condițiile de cadru natural și geotehnice ale terenului situat în zona studiată, în vederea elaborării „P.U.Z. str.Jepilor, nr.14A, Mun. Braşov”.

3.2 Prevederi ale P.U.G.

Conform documentației „Actualizare P.U.G. Braşov” aprobată cu HCL Braşov nr.144 din 2011 terenul precizat în Certificatul de urbanism este situat în intravilanul Mun.Brasov în zona L4 - subzona locuințelor colective înalte formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate.

3.3 Valorificarea cadrului natural

3.3.1. Posibilități de valorificare ale cadrului natural

Terenul are vedere spre Muntele Tampa si Masivul Postavarul, fiind situat într-o zona rezidentiala, cu imobile de locuinte colective cu regim de inaltime P+8E.

3.3.2. Relaționarea cu formele de relief

Relieful terenului având doar o ușoară înclinație de la sud-vest spre nord-est, nu a condiționat traseele străzilor și conformarea parcelelor.

3.3.3. Construitibilitatea și condițiile de fundare ale terenului

Terenul din zona studiată se prezintă relativ uniform din punct de vedere geotehnic, fiind posibilă amplasarea construcțiilor în oricare sector al ei.

Terenul nu este inundabil, săpăturile pentru fundații și rețele edilitare se vor executa în mediu zvântat, existând posibilitatea realizării de subsoluri la construcții, fără măsuri speciale de hidroizolare.

Se va funda în stratul de pietriș cu nisip începând cu adâncimea $D_f = -1,20$ m raportată la suprafața actuală a terenului, respectiv la $-0,60$ m față de cota pardoselii finite din spațiile subterane.

În calculele de rezistență privind dimensionarea tălpilor de fundare se va lua în considerare presiunea convențională $P_{conv} = 450$ Kpa.

3.4 Modernizarea circulației

3.4.1. Organizarea circulației

Circulația principală se desfășoară perimetral zonei studiate, pe strazile Jepilor, Macesului și Zmeurei, din care Jepilor și Macesului cu sens unic și Zmeurei cu sens dublu. Strada Zmeurei face legătura strazii B-dul Valea Cetatii cu str.Jepilor și Macesului. În interiorul zonei studiate există o circulație secundară, de legătura a strazilor principale cu parcarile ce deservește construcțiile existente.

În zona studiată se mențin profilurile stradale existente ale str. Zmeurei, Jepilor și Macesului (profile cu secțiunea AA, BB și CC). Se propune în interiorul zonei granituite de strazile mai sus menționate resistemizarea circulației auto și pietonale pentru crearea unor zone mai ample de spații verzi și parcuri cu locuri de joacă. Se propune crearea unei construcții cu S+P+E pentru parcare autoturismelor locatarilor din interiorul zonei studiate, care va avea acces din str.Jepilor și din str.Macesului, prin subteran.

Pentru asigurarea unei legături corespunzătoare între str. Zmeurei și terenul care a generat P.U.Z. se propune realizarea unui acces auto spre rampa care duce la locurile de parcare amenajate în subsolul imobilului. Pentru zona comercială de la parterul imobilului propus se propun crearea unor locuri de parcare pe terenul care a generat PUZ, cu acces din str.Zmeurei.

AUTORI	NR.	REVIZIA				DATA	PAG.	
SC CITY LANDMARKS SRL	72	0	1	2	3	4	12.12.2017	6



3.4.2 Parcari

a) Parcări pentru terenul care a generat P.U.Z.

Parcajele se vor realiza in incinta proprietatii conform HG 525/1996 – Regulamentul general de urbanism, atat la subsolurile cladirilor cat si la suprafata terenului amenajat. Accesul catre parcarile subterane se va face din incinta proprietatii.

Pentru locuinte se va face calculul luand in considerare un loc de parcare / apartament, rezultand un necesar de 32 de locuri de parcare (corespunzătoare unui număr estimat de 32 de apartamente), care vor fi amplasate la subsol. Tot la subsol vor fi amplasate un numar de 10 locuri de parcare pentru vizitatori.

Pentru spatiul comercial de la parterul imobilului nou propus se va respecta HG 525/96 actualizata, asigurarea locurilor de parcare facandu-se suprateran, pe drumul nou creat, astfel: "5.3. – Constructii comerciale. 5.3.1. – Pentru constructiile comerciale vor fi prevazute locuri de parcare pentru clienti, dupa cum urmeaza: un loc de parcare la 100 m² suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 400–600 m². La acestea se vor adauga spatiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clientilor". Rezulta pentru o suprafata de 600,0m² de spațiu comercial - 6 locuri de parcare pentru clienti si 2 pentru angajati, in total 8.

În total se vor asigura un numar de **50 de locuri de parcare** pentru imobilul care a generat P.U.Z., din care 42 de locuri la subsol, care revin unui numar de 32 de apartamente si vizitatorilor si 8 locuri la nivelul terenului pentru zona comerciala de la parter.

b) Parcări pentru zona studiată prin P.U.Z.

Parcările pentru clădirile existente (locuințe colective cu P+8E) aflate perimetral pe str. Zmeurei, Jepilor si Macesului se mentin, iar cele aflate in incinta generata de strazile mentionate se vor muta in cladirea de parcare propusa, cu S+P+E. În prezent există un numar de **209 locuri de parcare** pe str. Zmeurei, Jepilor si Macesului, care se mentin si **303 locuri de parcare** in interiorul zonei. Cladirea nou propusa cu functiunea de parcare va putea adaposti un nr de **320 locuri de parcare**.

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

3.5.1. Zonificare funcțională

Conform documentației „Actualizare P.U.G. Brașov” aprobată cu HCL Brașov nr.144 din 2011, zona sudiată se află în L4: subzona locuințelor colective înalte cu p+5 - p+10 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale, situate in afara zonei protejate.

3.5.2. Reglementări

Conform Avizului de Oportunitate nr.6 din 21.06.2019 emis de Primăria Mun.Brașov, indicatorii urbanistici maximi vor fi:

- P.O.T. max.= 40%;
- C.U.T. max. = 2;
- Regim max. de înălțime admis în niveluri supraterane P+9E (pentru parcele de min. 1.000,0m²), cu condiția respectării avizului de la Autoritatea Aeronautică Română.
- Regim max. de înălțime admis în niveluri supraterane P+10E (pentru parcele de min. 2.000,0m²), cu condiția respectării avizului de la Autoritatea Aeronautică Română.
- Spații verzi = 30% din suprafața totală a terenului;

Reglementările detaliate pentru fiecare zonă funcțională propusă constituie obiectul Regulamentului Local de Urbanism aferent.

AUTORI	NR.	REVIZIA				DATA	PAG.	
SC CITY LANDMARKS SRL	72	0	1	2	3	4	12.12.2017	7

**3.5.3. Bilanţ teritorial****3.5.3.1 Bilanţ teritorial zona studiată**

FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPOS	
	SUPRAFATA (mp)	PROCENT (%)	SUPRAFATA (mp)	PROCENT (%)
L4-subzona locuintelor colective inalte formand ansambluri preponderent rezidentiale situate in afara zonei protejate:	33.911,7	100,0	33.911,7	100,0
- subzona construita	5.124,1	15,1	7.716,6	22,7
- subzona circulatii	16.446,9	48,5	12.821,5	37,8
- subzona verde	12.340,7	36,4	13.373,5	39,5
TOTAL	33.911,7	100,0	33.911,7	100,0

3.5.3.2 Bilanţ teritorial teren care a generat P.U.Z.

FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPOS	
	SUPRAFATA (mp)	PROCENT (%)	SUPRAFATA (mp)	PROCENT (%)
L4-subzona locuintelor colective inalte formand ansambluri preponderent rezidentiale situate in afara zonei protejate	1.855,0	100,0	1.855,0	100,0
- subzona construita	0,0	0,0	742,0	40,0
- subzona circulatii	0,0	0,0	556,0	20,0
- subzona verde	0,0	0,0	557,0	30,0
TOTAL	1.855,0	100,0	1.855,0	100,0

3.5.4. Indici urbanistici

Indici urbanistici	Subzona L4	Propusi terenul care a generat P.U.Z.
POT max	40%	40,0%
CUT max	2	2
REGIM INALTIME	S+P+9E	S+P+9E
H maxim	-	28,0m
SPATII VERZI	30%	30%
RESTRICTII AERONAUTICA	Zona II-a (+725)	+648

- imobil de locuinte (32 apartamente) cu spatiu comercial la parter;
- subsol cu adancimea 4,0m fata de cota trotuar;
- 50 locuri de parcare (42 la subsol pentru 32 apartamente si vizitatori si 8 la parter pentru zona de comert).

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare**3.6.1 Alimentare cu apă**

Alimentarea cu apă a viitorului imobil se va realiza prin intermediul unui branşament de apă ce se va realiza în căminul de vane CE existent pe colţul sud-vestic al proprietăţii. Acest branşament se va realiza din ţevi PEID şi va avea lungimea de cca. 30,0ml.

Branşamentul de apă va fi prevăzut cu un cămin de branşament, amplasat limitrof viitorului imobil, în care se va monta contorul de apă rece clasa „C” cu telecitire.

AUTORI	NR.	REVIZIA	DATA	PAG.
SC CITY LANDMARKS SRL	72	0 1 2 3 4	12.12.2017	8



De la acest cămin de brânşament, imobilul va fi alimentat prin intermediul unei conducte din țevi PEID, până în interior, de unde se vor monta conductele PP ce vor alimenta individual, fiecare locuință în parte.

Dimensionarea brânşamentului de apă se va face la etapa următoare, respectând normativul NP 133:2013, SR 1343-1:2006, SR 1846-1:2006, STAS 1478-90, precum și a altora considerate relevante.

3.6.2 Canalizare

Apele uzate menajere de la locuințele aferente imobilului propus, se vor evacua în exterior prin intermediul instalațiilor interioare de canalizare și a coloanelor verticale de canalizare, până în exterior, unde vor fi preluate de o rețea de canalizare exterioară, realizată din țevi PVC, în lungime totală de 91,0 ml, din care:

- 75,0 ml - rețea de canalizare exterioară din țevi PVC;
- 16,0 ml – subtraversare str. Jepilor cu conducta de canalizare a apelor uzate menajere și pluviale în tub de protecție din țevi OL.

Rețelele de canalizare exterioare propuse ce se vor poza pe proprietatea beneficiarului și pe domeniul public și se vor dimensiona conform STAS 1343-1/2006, STAS 1795-87, SR EN 752:2008 și NP 133:2013 precum și a altor normative în vigoare.

Rețeaua de canalizare va fi prevăzută cu cămine de vizitare (CM1 – CM6) amplasate în lungul rețelei cât și la schimbările de direcție, dimensionate conform NP 133:2013.

Dimensionarea rețelelor interioare cât și a racordurilor de canalizare se va face conform STAS 1343-1/2006, STAS 1795-87, SR EN 752:2008 și NP 133:2013 precum și a altor normative în vigoare.

3.6.3 Apele pluviale

Apele meteorice de pe suprafețele de circulație pietonală și de pe terasa (acoperișul) clădiri se vor descărca liber la nivelul solului, în zona verde.

Apele pluviale de pe aleea de acces aferentă laturii nordice a proprietății cât și de pe parcaje (8 locuri supraterane), vor fi colectate prin intermediul unei guri de scurgere carosabile și vor fi descărcate într-o rețea pluvială exterioară, realizată din țevi PVC.

Apele pluviale de pe rampa de acces în parcare subterană se vor colecta la subsolul clădirii de unde vor fi pompate în exterior, în bazinul de retenție amplasat în zona verde.

Pentru deversarea controlată a apelor pluviale în rețeaua de canalizare menajeră, s-a prevăzut realizarea unui bazin de retenție, amplasat în zona verde (pe latura de nord a proprietății) a incintei.

Apele se vor descărca în regim controlat în rețeaua de canalizare a apelor uzate menajere a imobilului, în căminul CM1, prevăzut pe latura nordică a viitoarei construcții.

Dimensionarea canalizării pluviale, a gurii / gurilor de scurgere, a bazinului de retenție și a altor sisteme de canalizare ape meteorice se va face la etapa următoare respectând NP 133:2013 precum și alte standarde și normative în vigoare.

3.6.4. Alimentare cu energie electrică

Echipare edilitara a zonei se va face in conformitate cu documentatia nr. E 298/2017 -plansa E298-02 vizata spre neschimbare de SDEE Brasov.

Avand in vedere amplasamentul obiectivului studiat fata de retelele electrice de distributie existente in zona -distribuitorul L20kV Statia Racadau -PT 57.24.03 Maciesului si PT 57.24.05 CT4 20/0,4kV la limita terenului studiat, precum si caracteristicile energetice ale viitorilor consumatori (putere totala instalata de 600,0kW, putere maxim simultan absorbita de 180,0kW /195,65kVA), pentru alimentarea cu energie electrica a obiectivului studiat se propun urmatoarele lucrari:

AUTORI	NR.	REVIZIA	DATA	PAG.
SC CITY LANDMARKS SRL	72	0 1 2 3 4	12.12.2017	9



- realizare RED 0,4kV la urmatorii consumatori in LES 0,4kV, retea buclata, racordata din TDRI - urile 0,4kV aferente PT 57.24.05 CT4;
- realizarea bransamentelor individuale la viitorii consumatori.

3.6.5. Telecomunicații

În zona studiată prin PUZ vor fi extinse rețelele de telecomunicații existente în baza unor proiecte de specialitate elaborate și avizate conform legii.

3.6.6. Alimentare cu căldură

Se propune asigurarea alimentării cu căldură a obiectivelor în sistem individual, prin folosirea centralelor termice cu gaz sau energie electrică, cu recomandarea utilizării cu prioritate a energiei electrice. În același timp, se va avea în vedere și posibilitatea utilizării unor surse de energie alternativă, nepoluantă.

3.6.7. Alimentare cu gaze naturale

In zona exista retea de distributie gaze naturale, pe str.Jepilor, Maciesului si Zmeurei.

3.6.8. Gospodărie comunală

Prin activitatea desfășurată în cadrul obiectivului propus, nu se produce poluare industrială, deșeurile vor fi colectate selectiv de către fiecare locuitor și vor fi depozitate în eurocontainere situate în spațiul special amenajat din subsol, în zona intrării în garajul subteran, gestionarea deșeurilor menajere urmând a fi în responsabilitatea firmei specializate de salubritate.

3.7. Protecția mediului

Proprietarii au obligatia sa ia toate masurile pentru a elimina orice sursa de poluare, de orice natura si au urmatoarele obligatii:

- sa nu desfasoare activitati poluante in zona;
- sa ia toate masurile pentru a elimina orice sursa de poluare in zona;
- sa depoziteze deseurile controlat, respectand toate normele sanitare;
- sa organizeze suprafete pentru spatii verzi si plantatii de aliniament de protectie, conform HG 525/ 1996, in cadrul fiecarei parcele;
- sa respecte conditiile din Decizia Etapei de Incadrare emisa de Agentia pentru Protectia Mediului Brasov si Avizul de gospodarire al Apelor emis de S.G.A. Brasov.

Pentru diminuarea concentratiei de noxe provenite de la circulatia auto pe strazile principale cu trafic intens, se propune ca trotuarele sa aiba fasii verzi de protectie (plantatii de aliniament).

Apele menajere rezultate se vor colecta in rețeaua de canalizare a municipiului. Apele de suprafata se vor evacua prin realizarea unei sistematizari verticale judicioase, prin rigole si drenuri.

Din activitatea propusa nu rezulta: poluatii pentru aer, posibilitatea crearii de surse de zgomot sau vibratii, surse de radiatii, surse de poluanti pentru sol, subsol, ecosistemele terestre si acvatice, substante toxice.

Deseurile se vor colecta in containere amplasate pe o platforma speciala la accesul carosabil si vor fi evacuate prin grija unitatii responsabile din zona, respectand toate normele sanitare, pe baza unui contract.

Vor fi prevăzute spații verzi amenajate, de aliniament, scuaruri și zone verzi de protecție, astfel încât propunerile de dezvoltare a zonei susținute de prezentul P.U.Z. nu vor avea consecințe negative asupra mediului. Suprafata minima de spatii verzi va fi de 30%.

3.8 Obiective de utilitate publica

3.8.1. Obiective de utilitate publică prevăzute:

Spatii verzi in suprafata min.30%.

AUTORI	NR.	REVIZIA					DATA	PAG.
SC CITY LANDMARKS SRL	72	0	1	2	3	4	12.12.2017	10



3.8.2. Tipul de proprietate asupra imobilelor

Conform datelor puse la dispoziție de către beneficiar, în zona studiată prin P.U.Z. există următoarele tipuri de proprietate asupra imobilelor:

- terenuri proprietate publică de interes local situate în intravilan – străzile existente;
- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice.

3.8.3. Circulația terenurilor între deținători

În vederea realizării obiectivelor propuse, circulația terenurilor între deținători va fi necesară în următoarele situații:

- trecerea în proprietatea publică a unității administrativ-teritoriale a terenurilor aferente obiectivelor de utilitate publică prevăzute;
- concesionarea/vânzarea terenurilor aflate în domeniul privat al unității administrativ-teritoriale în vederea realizării obiectivelor propuse de către persoane fizice sau juridice.

Circulația terenurilor între deținători se va face în condițiile legii.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1 Înscrisura amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile P.U.G.

Zona studiată, situată în intravilan, face parte din zona L4, subzona locuințelor colective înalte cu p+5 - p+10 niveluri, formand ansambluri preponderent rezidențiale, situate în afara zonei protejate.

4.2 Categoriile principale de intervenție

P.U.Z. „Locuințe str.Jepilor, nr.14A, Mun. Braşov” propune următoarele categorii de intervenții urbanistice:

- reglementarea terenurilor care fac obiectul P.U.Z., prevederi privind amplasamentul construcțiilor pe parcelă, indicii de constructibilitate, regimul de înălțime, organizarea zonelor verzi, precum și organizarea suprafețelor pe parcelă.

- crearea unui drum în incinta studiată cu parcuri, ce va face legătura cu două drumuri din zona studiată.

4.4 Aprecieri ale elaboratorului PUZ

P.U.Z. „Locuințe str.Jepilor, nr.14A, Mun. Braşov” soluționează solicitările beneficiarului cu respectarea în totalitate a reglementărilor urbanistice și a condițiilor rezultate din studiile de fundamentare și din avize. În același timp, elaboratorul a ținut seama de observațiile exprimate pe parcursul consultării populației.

P.U.Z. „Locuințe str.Jepilor, nr.14A, Mun. Braşov” împreună cu Regulamentul local de urbanism aferent are caracter de reglementare specifică și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor în zona ce face obiectul P.U.Z., constituind elemente de fundamentare obligatorii pentru eliberarea certificatelor de urbanism.

Elaborat
arh. -urbanist Catalin Goea



AUTORI	NR.	REVIZIA	DATA	PAG.
SC CITY LANDMARKS SRL	72	0 1 2 3 4	12.12.2017	11



CITY LANDMARKS S.R.L.

Cod fiscal: 23994162

Nr.reg.com.: J08/1536/2008

Sediul: Brasov, str.Ioan Popasu, nr.15

Întocmire P.U.Z.
adresa: str.Jepilor, nr.14A, Braşov
Faza: P.U.Z.

STUDIU DE ÎNSORIRE

Denumirea lucrării: Întocmire P.U.Z. str.Jepilor, nr.14A
Amplasament: str.Jepilor, nr.14A, Mun.Braşov, jud. Braşov
Beneficiar: S.C. Jepilor Proiect S.R.L.
Proiectant: S.C. City Landmarks.R.L.
Numar proiect: CL121/2017
Faza de proiectare: P.U.Z. (Plan Urbanistic Zonal)

BAZA LEGALA

Ordinul Ministrului Sanatatii nr.536/1997 pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei

Prezentul studiu se conformeaza art. 3 din Ordinul MS 119 / 2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei. , alin 2 - In cazul in care proiectul de amplasare a cladirilor evidentiaza ca distanta dintre cladirile invecinate este mai mica sau cel putin egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte, se va intocmi studiu de insorire, care sa confirme respectarea prevederii de la alin. (1). Obiectivul urmărit a fost acela de a verifica dacă se respectă alin 1 al art. 3 al Ordinului 119/2014, și anume « Amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa asigure insorirea acestora pe o durata de minimum 1 1/2 ore la solstitiul de iarna, a incaperilor de locuit din cladire si din locuintele invecinate".

Autorizarea executarii lucrarilor de constructii se face cu respectarea conditiilor de si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale, potrivit art. 17 si a Anexei nr. 3 la Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare .

Orientarea constructiilor fata de punctele cardinale se face in conformitate cu respectarea normelor sanitare si tehnice in vederea indeplinirii urmatoarelor cerinte :

- asigurarea insoririi (inclusiv aport termic)
- asigurarea iluminatului natural
- asigurarea perceperii vizuale a mediului ambiant din spatiile inchise (confort psihologic)
- asigurarea unor cerinte specifice legate de functiunea cladirii, la alegerea amplasamentului si stabilirea conditiilor de construire

AUTOR	NR.	DATA	REVIZIA	PAG.
CITY LANDMARKS SRL	207	10.03.2023	0 1 2 3 4	1



CITY LANDMARKS S.R.L.

Cod fiscal: 23994162

Nr.reg.com.: J08/1536/2008

Sediul: Brasov, str.Ioan Popasu, nr.15

Întocmire P.U.Z.
adresa: str.Jepilor, nr.14A, Braşov
Faza: P.U.Z.

SITUATIA EXISTENTA

Parcela cu suprafaţa de 1.855,0 m², număr CAD 143138, aflată în proprietatea S.C. Jepilor Proiect S.r.l., este situată pe str. Jepilor, nr.14A, într-o zonă de locuinţe cu regim de înălţime P+8E.

Imobilul se învecinează la N-V şi N-E cu locuinţe colective P+8E, la S-E cu str.Jepilor şi la S-V cu str.Zmeurei.

STUDIU DE INSORIRE PENTRU SOLSTITII SI ECHINOCTII

Studiul de insorire urmareste sa verifice dacă se respectă alin. 1 al art. 3 al Ordinului 119 / 2014, şi anume « Amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa asigure insorirea acestora pe o durata de minimum 1 1/2 ore la solstitiul de iarna, a incaperilor de locuit din cladire si din locuintele invecinate”.

Studiul are la bază date preluate din STAS 6648/1-82.

Studiul s-a făcut pentru cladirea de locuinte propusa, cu o înălţime fata de cota terenului natural de 32,0 m, respectiv pentru h.max. P+9E si pentru cladirea de parcare propusa, cu o înălţime fata de cota terenului natural de 8,0 m, respectiv pentru h.max. D+P+1E

Pentru aceasta s-a studiat poziţia umbrelor purtate de blocul propus la cele două solstiţii: de vara si de iarna si echinoctiile de primavara si toamna - şi s-au intocmit diagramele de insorire pentru fatadele acestui bloc.

Studiul de insorire analizeaza modul in care umbra unei cladiri afecteaza iluminatul natural al cladirilor invecinate. Legea prevede ca fiecare camera trebuie sa fie luminata direct timp de minim 1,5 ore pe zi.

METODA DE STUDIU SI ANALIZA A EFECTELOR DE INSORIRE / UMBRIRE

Pentru calcularea umbrelor lasate de constructiile propuse am stabilit intai localizarea geografica pentru zona studiata. Acesta este punctul de plecare al unui studiu de insorire.

Pentru ca studiul sa fie relevant am calculat umbrele lasate la ora 12 pentru cele patru anotimpuri. Metoda standard indica cele patru zile in care trebuiesc studiate umbrele:

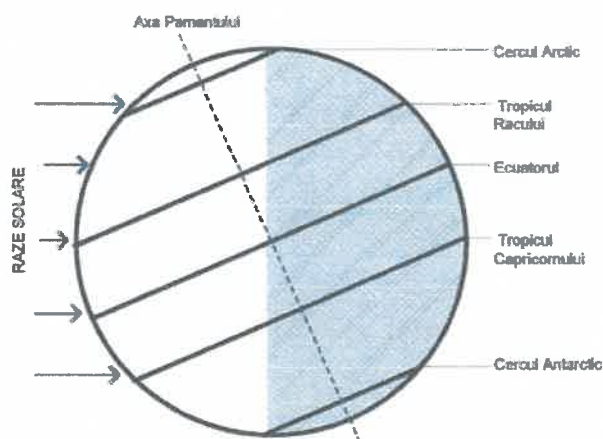
- Echinoctiul de Primavara - La 21 Martie, ora 12 - soarele are aceiasi altitudine cu Echinoctiul de Toamna - ziua de 23 Septembrie, ora 12
- Solstitiul de Vara - La 21 Iunie, ora 12
- Solstitiul de Iarna - La 21 Decembrie, ora 12

AUTOR	NR.	DATA	REVIZIA	PAG.
CITY LANDMARKS SRL	207	10.03.2023	0 1 2 3 4	2



b) SOLSTITIU DE VARA

La data de 21 iunie, longitudinea astronomică a Soarelui este de 90 grade, el intrând în semnul zodiacal Racul. Este momentul solstiului de vară, ce marchează începutul verii astronomice. Pământul execută atât o mișcare anuală de revoluție în jurul Soarelui, cât și o mișcare diurnă de rotație în jurul axei polilor terestrii. Axa polilor păstrează o poziție fixă în spațiu, ea fiind înclinată pe planul orbitei Pământului cu 66 grade și 33 minute. Datorită acestui fenomen, cele 2 emisfere terestre sunt iluminate de Soare inegal în decurs de un an, fapt ce generează la latitudinile medii inegalitatea zilelor și a nopților, precum și succesiunea anotimpurilor. La momentul solstiului de vară, Soarele se va afla deci la 23 grade și 27 minute distanță unghiulară nord față de Ecuatorul ceresc, el descriind mișcarea diurnă pe un cerc paralel cu Ecuatorul, numit tropicul racului. După momentul solstiului de vară, durata zilei va începe să scadă, iar a nopții să crească, timp de 6 luni până la 21 decembrie, momentul solstiului de iarnă.



c) ECHINOCTIU DE PRIMAVARA /TOAMNA

Echinocliu de primăvară marchează începutul primăverii astronomice și reprezintă revenirea Soarelui în longitudinea astronomică a acestuia la valoarea de zero grade. La momentul echinocliului de primăvară Soarele traversează Ecuatorul ceresc trecând din emisfera australă a sferei cerești în cea boreală. Când Soarele se afla în acest punct, numit punct vernal, el descrie mișcarea diurnă în lungul Ecuatorului ceresc, fenomen ce determină - la data respectivă - egalitatea duratei zilelor cu cea a nopților, indiferent de latitudine.

Echinocliu de toamnă este momentul când longitudinea astronomică a Soarelui atinge valoarea de 180 grade. Punctul echinocliului de toamnă, numit și punct autumnal, se afla pe

AUTOR	NR.	DATA	REVIZIA	PAG.
CITY LANDMARKS SRL	207	10.03.2023	0 1 2 3 4	4



CITY LANDMARKS S.R.L.

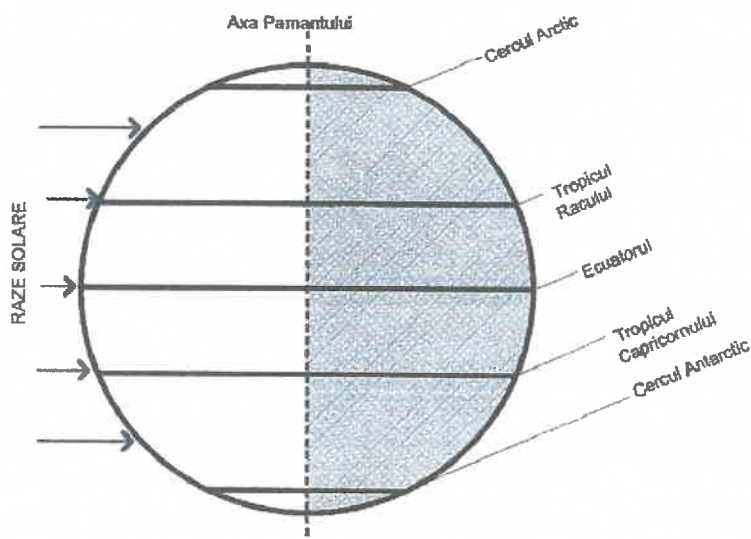
Cod fiscal: 23994162

Nr.reg.com.: J08/1536/2008

Sediul: Brasov, str.Ioan Popasu, nr.15

Întocmire P.U.Z.
adresa: str.Jepilor, nr.14A, Braşov
Faza: P.U.Z.

sfera cereasca la intersectia eclipticii (ce reprezintă proiectia pe sfera cereasca a planului orbitei Pamântului) cu Ecuatorul ceresc, pe care Soarele îl traversează la această dată, trecând din emisfera nordică a sferei cereşti în cea sudică. Aflându-se deci la această dată în dreptul Ecuatorului ceresc, Soarele va răsări şi va apune chiar în punctele cardinale est şi vest, durata zilelor fiind astfel egală, indiferent de latitudine, cu cea a nopţilor. Toamna astronomică începe în ziua de 23 septembrie. Începând de la această dată, durata zilelor va continua să scadă, iar cea a nopţilor să crească, până la data de 21 decembrie, când va avea loc momentul solstiului de iarnă. La 21 Martie (echinocliul de primăvară) ora 12 soarele are aceeaşi altitudine cu ziua de 23 septembrie (echinocliul de toamnă), astfel umbrele generate sunt identice pentru cele două echinoclii.



CONCLUZII

Amplasarea imobilului de locuințe cu h.max P+9E și a parcarii cu h.max.D+P+1E în poziția și volumetria propusă nu afectează însoțirea clădirilor situate în vecinătate, respectându-se alin 1 al art. 3 al Ordinului 119/2014, și anume durata de minimum 1 1/2 ore la solstiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate”

Întocmit,
arh.Catalin Goea



AUTOR	NR.	DATA	REVIZIA	PAG.
CITY LANDMARKS SRL	207	10.03.2023	0 1 2 3 4	5