

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

## 1. INTRODUCERE

### 1.1 DATE DE RECUNOAŞTERE A DOCUMENTAŢIEI

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 elaborării:	09.10.2017

### 1.2 OBIECTUL LUCRĂRII

#### 1.2.1 Solicitări ale temei program

“Întocmire P.U.Z. str.Jepilor, nr.14A”, generat de imobilul teren situat in Brasov, str.Jepilor, nr.14A, identificat prin CF nr.143138 Brasov, cad.143138, cu suprafața de 1.855,0m<sup>2</sup>, se inscrie in categoria documentatiilor elaborate in vederea reglementării din punct de vedere urbanistic și dezvoltării unei zone situată în cartierul Răcădău, in baza Certificatului de urbanism nr.1082 / 18.04.2023 emis de Primăria Municipiului Brasov.

Principalele elemente ale temei-program au fost formulate de către beneficiar, funcțiunile solicitate pentru terenul în suprafață de 1.855,0m<sup>2</sup> care a generat P.U.Z. fiind:

- locuințe colective și clinica 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 3,39 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

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 -

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



subzona locuinţelor colective înalte formând ansambluri preponderent rezidenţiale situate în afara zonei protejate.

### 1.2.3. Delimitarea zonei studiate prin P.U.Z. „Locuinţe 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 Brasov: str.Jepilor la S-E, str.Zmeurei la S-E, str.Măcieşului la N-E şi N-V.

## 1.3 SURSE DOCUMENTARE

### 1.3.1. Lista studiilor şi 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.

Documentaţia 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 şi este delimitat pe latura de sud-est de str. Jepilor, pe latura de sud-vest de str. Zmeurei şi pe latura de nord-vest si nord-est de str. Maciesului. De pe strada Zmeurei se accesează la mică distanţă, Bulevardul Valea Cetăţii- artera de acces situată în partea de sud a oraşului.

#### 2.1.2 Caracteristici semnificative ale zonei, relaţionate cu evoluţia localităţii

Zona de referinta a Planului urbanistic zonal are categoria de folosinta curţi, construcţii. Activitatiile specifice zonei sunt cele de locuire.

### 2.2 ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

#### 2.2.1 Poziţia zonei faţă de intravilanul localităţii

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

#### 2.2.2 Relaţionarea zonei cu localitatea

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

### 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.

Schiţată la finele cretacului prin scufundarea unei catene carpatice, Depresiunea Braşovului a funcţionat 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, bolovănişuri, prafuri şi nisipuri dispuse stratiform sau lenticular încrucişat.

În cuaternar şi postcuaternar, apele de şiroire, torenţii şi organismele fluviatile nou formate au transportat din versanţii nordici ai Munţilor Braşovului, însemnate cantităţi de deluvii (bolovănişuri,

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



pietrişuri, prafuri, nisipuri şi argile), clădind din aria depresionară numeroase conuri de dejecţie din a căror întrepătrundere a rezultat un relief cu aspect de câmpie uşor înclinată de la sud la nord şi de la vest către est, de unde şi denumirea de Câmpia Bârsei atribuită zonei de către unii geografi.

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

### 2.3.2 Reteaua hidrografica

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

### 2.3.3. Clima

Oraşul Braşov are o climă cu specific temperat-continental, caracterizată prin nota de tranziţie dintre clima temperată de tip oceanic şi cea temperată de tip continental: mai umedă şi răcoroasă în zonele de munte, cu precipitaţii relativ reduse şi temperaturi uşor 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 şi de iarnă este aproximativ acelaşi - 50 pe an.

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

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

### 2.3.4. Condiţii geotehnice

#### 2.3.4.1. Stratificaţia terenului

Prospecţiunile executate în perimetrul cercetat, coroborate cu altele efectuate în zonă cu ocazia altor lucrări au stabilit că la suprafaţă se găseşte 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 pietriş care se extinde până la adâncimea de -1,00 / -1,20 m, aici pătrunzându-se într-un masiv orizont de pietriş cu nisip şi bolovăniş.

#### 2.3.4.2. Caracteristicile fizico-mecanice ale terenului de fundare

- Greutatea volumică:  $Y_v = 1,8 \div 1,9$  KN/m;
- Indicele de plasticitate:  $I_p = 18,2$  %;
- Indicele porilor:  $e = 0,75$ ;
- Indicele de consistenţă:  $I_c = 0,55$ ;
- 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 îngheţ

Conform STAS 6054/77, în zona studiată, adâncimea de îngheţ 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: acceleraţia terenului  $a_g = 0,20g$ , pentru cutremure de pământ având intervalul mediu de recurenţă  $IMR = 100$  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. Tampei.

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.

### 2.4.3. Prioritati

Accesul la parcare subterana a imobilul nou propus pentru zona de locuinte si accesul pentru locurile de parcare de la parter alocate clinicii se va face din str. Zmeurei.

## 2.5. OCUPAREA TERENURILOR

### 2.5.1 Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

În zona studiata 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 studiata 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

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 si in sistem colectiv, de la rețeaua oraseneasca de incalzire.

#### 2.6.1.4 Posibilități de alimentare cu gaze naturale

Rețeaua de distributie gaze naturale exista in zona și este astfel proiectata încât să dispună de rezerve în vederea extinderii către noi utilizatori.

### 2.6.2. Principale disfuncționalități

Nu exista disfunctionalitati din punct de vedere al rețelelor edilitare

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



## 2.7. PROBLEME DE MEDIU

### 2.7.1. Relația cadru natural – cadru construit

Terenul care a generat P.U.Z. are o forma neregulată, cu o suprafata totala de 1.855,0m<sup>2</sup> si 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 torenților ce se formează în timpul precipitațiilor abundente.

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

## 2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Pe parcursul elaborării PUZ, Primăria Mun.Brasov a consultat populația cu privire la propunerile conținute în documentație. Principalele observații au fost referitoare faptul ca imobilul propus va umbri imobilele existente si va fi situat la o distanta prea mica fata de imobilele existente. In urma realizarii Studiului de insorire a rezultat faptul ca amplasarea imobilului de locuinte cu h.max S+P+8E+R nu afectează însorirea 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 solstitiul de iarna, a incaperilor de locuit din cladire si din locuintele invecinate”. Distanța fata de imobilele existente respecta conditia ca inaltimea intre cladiri sa fie minim jumătate din inaltimea celei mai inalte (distanța min.=16m pentru o inaltime de max. de 32,0m.)

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 si lungime de cca. 61,0m .

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

#### 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”.

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

### 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. Construibilitatea 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) și parcarile existente. Prin P.U.Z. s-a studiat și posibilitatea comasării locurilor de parcare din interiorul zonei studiate, astfel rezultând posibilitatea amplasării unei clădiri cu funcțiunea de parcare în centrul de greutate al zonei, cu 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 și spre locurile de parcare amenajate la parter.

#### 3.4.2 Parcari

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

Parcările se vor realiza în incinta proprietății conform HG 525/1996 – Regulamentul general de urbanism, atât la subsolurile clădirilor cât și la suprafața terenului amenajat. Accesul către parcarile subterane se va face din incinta proprietății. Pentru locuințe noi propuse prin P.U.Z. se va face calculul luând în considerare un loc de parcare / apartament, rezultând 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 număr de 10 locuri de parcare pentru vizitatori. Pentru

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



funcţiunea de la parterul imobilului nou propus se va respecta HG 525/96 actualizata, asigurarea locurilor de parcare facandu-se suprateran, cu acces din str.Zmeurei.

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

Parcărilor pentru clădirile existente ( locuinţe colective cu P+8E ) se mentin. Exista posibilitatea amplasarii unei parcare supraetajate in perimetrul zonei studiate, care poate asigura adapostirea locurilor de parcare existente dintre blocuri.

### 3.5. Zonificarea funcţională – reglementări, bilanţ teritorial, indici urbanistici

#### 3.5.1. Zonificare funcţională

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

#### 3.5.2. Reglementări

Conform Avizului de Oportunitate nr.08 din 28.07.2023 emis de Primăria Mun.Braşov, indicatorii urbanistici maximi vor fi:

- P.O.T. max.= 40%;
- C.U.T. max. = 2;
- Regim max. de înălţime: S+P+8E+R;
- Spaţii verzi = 30% din suprafaţa totală a terenului;

Reglementările detaliate pentru zona funcţională constituie obiectul Regulamentului Local de Urbanism aferent.

#### 3.5.3. Bilanţ teritorial

##### 3.5.3.1 Bilanţ teritorial zona studiată

FUNCTIUNI	EXISTENT		PROBUS	
	SUPRAFATA (mp)	PROCENT (%)	SUPRAFATA (mp)	PROCENT (%)
L4-subzona locuinţelor 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
<b>TOTAL</b>	<b>33.911,7</b>	<b>100,0</b>	<b>33.911,7</b>	<b>100,0</b>

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

FUNCTIUNI	EXISTENT		PROBUS	
	SUPRAFATA (mp)	PROCENT (%)	SUPRAFATA (mp)	PROCENT (%)
L4-subzona locuinţelor colective inalte formand ansambluri preponderent	1.855,0	100,0	1.855,0	100,0

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

rezidentiale situate in afara zonei protejate				
- subzona construita	0,0	0,0	742,0	40,0
- subzona circulatii	0,0	0,0	556,0	30,0
- subzona verde	0,0	0,0	557,0	30,0
<b>TOTAL</b>	<b>1.855,0</b>	<b>100,0</b>	<b>1.855,0</b>	<b>100,0</b>

### 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+8E+R
H maxim	-	32,0m
SPATII VERZI	30%	30%
RESTRICTII AERONAUTICA	Zona II-a (+725)	+652

- fata de imobilele invecinate (P+8E locuinte colective), imobilul propus se va retrage cu:
  - 16,0m fata de imobilul de locuinte colective din N-E;
  - 19,3m de imobilul de locuinte colective din N.
  - 20,1m fata de imobilul de locuinte colective din V;
- imobilul de locuinte propus va avea 32 apartamente si clinica 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 clinica).

## 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

### 3.6.1 Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă a viitorului imobil se va realiza prin intermediul unui bransament de apă ce se va realiza în căminul de vane CE existent pe colțul sud-vestic al proprietății. Acest bransament se va realiza din țevi PEID și va avea lungimea de cca. 30,0ml.

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

De la acest cămin de bransament, 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 bransamentului 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;

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





- 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 368/2024 -plansa E368-02 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:

- 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

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



electrice. În acelaşi timp, se va avea în vedere şi posibilitatea utilizării unor surse de energie alternativă, nepoluantă.

### 3.6.7. Alimentare cu gaze naturale

În zona există reţeaua de distribuţie gaze naturale, pe str.Jepilor, Maciesului şi Zmeurei.

### 3.6.8. Gospodărie comunală

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

## 3.7. Protecţia mediului

Proprietarii au obligaţia să ia toate măsurile pentru a elimina orice sursă de poluare, de orice natură şi au următoarele obligaţii:

- să nu desfăşoare activităţi poluante în zonă;
- să ia toate măsurile pentru a elimina orice sursă de poluare în zonă;
- să depoziteze deşeurile controlat, respectând toate normele sanitare;
- să organizeze suprafeţe pentru spaţii verzi şi plantaţii de aliniament de protecţie, conform HG 525/ 1996, în cadrul fiecărei parcele;

- să respecte condiţiile din Decizia Etapei de Incadrare emisă de Agenţia pentru Protecţia Mediului Braşov şi Avizul de gospodărire al Apelor emis de S.G.A. Braşov.

- să respecte cerinţele „Regulamentului de bune practici privind măsuri concrete pentru controlul prafului şi emisilor de pulberi din construcţii şi demolari” aprobat cu HCL Braşov nr.153 din 31.03.2015.

Pentru diminuarea concentraţiei de noxe provenite de la circulaţia auto pe străzile principale cu trafic intens, se propune ca trotuarele să aibă faşii verzi de protecţie (plantaţii de aliniament).

Apele menajere rezultate se vor colecta în reţeaua de canalizare a municipiului. Apele de suprafaţă se vor evacua prin realizarea unei sistematizări verticale judicioase, prin rigole şi drenuri.

Din activitatea propusă nu rezultă: poluări pentru aer, posibilitatea creării de surse de zgomot sau vibraţii, surse de radiaţii, surse de poluanţi pentru sol, subsol, ecosistemele terestre şi acvatice, substanţe toxice. Deşeurile se vor colecta în containere amplasate pe o platformă specială la accesul carosabil şi vor fi evacuate prin grija unităţii responsabile din zonă, respectând toate normele sanitare, pe baza unui contract.

Vor fi prevăzute spaţii verzi amenajate, de aliniament, scuaruri şi zone verzi de protecţie, astfel încât propunerile de dezvoltare a zonei susţinute de prezentul P.U.Z. nu vor avea consecinţe negative asupra mediului. Suprafaţa minimă de spaţii verzi va fi de 30%.

## 3.8 Obiective de utilitate publică

### 3.8.1. Obiective de utilitate publică prevăzute:

Spaţii verzi în suprafaţa min.30%.

### 3.8.2. Tipul de proprietate asupra imobilelor

Conform datelor puse la dispoziţie 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. Circulaţia terenurilor între deţinători

Nu este necesară circulaţia terenurilor.

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



**CITY LANDMARKS S.R.L.**

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

E-mail: catalingoea@gmail.com

Web: www.catalingoea.ro

M: 0721 282 908

**MEMORIU DE PREZENTARE**

denumire: Întocmire P.U.Z. str.Jepilor, nr.14A

adresa: str.Jepilor, nr.14A, Braşov

Faza: P.U.Z.

#### 4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

“Întocmire P.U.Z. str.Jepilor, nr.14A “ soluţionează solicitările beneficiarului cu respectarea în totalitate a reglementărilor urbanistice şi a condiţiilor rezultate din studiile de fundamentare şi din avize.

“Întocmire P.U.Z. str.Jepilor, nr.14A “ împreună cu Regulamentul local de urbanism aferent are caracter de reglementare specifică şi cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcţiilor în zona ce face obiectul P.U.Z., constituind elemente de fundamentare obligatorii pentru eliberarea certificatelor de urbanism.

Elaborat  
arh. -urbanist Cătălin Goea



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



# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

## 1. DISPOZIȚII GENERALE

### 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.
Faza de proiectare:	P.U.Z. (Plan Urbanistic Zonal)
Proiect nr.:	CL 121 / 09.10.2017

### 1.2 Rolul RLU

Regulamentul local de urbanism aferent "Întocmire P.U.Z. str.Jepilor, nr.14A ", generat de imobilul teren situat in Brasov, str.Jepilor, nr.14A, identificat prin CF nr.143138 Brasov, cad.143138, cuprinde și detaliază prevederile referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor din zona ce face obiectul P.U.Z.

### 1.3 Baza legală a elaborării

Elaborarea acestei documentatii s-a facut in baza Certificatului de urbanism nr. 1082 din 18.04.2023 si a Avizului de oportunitate nr.08 din 28.07.2023 eliberat de Primaria mun.Brasov.

Reglementarea tehnica este elaborata in conformitate cu prevederile legale ale actelor normative, specifice domeniului sau complementare acestuia:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 50/91 republicata;
- Legea 10/ 95 republicata ;
- Legea locuintei 114/96 republicata ;
- Regulamentul general de urbanism, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legislatia in vigoare specifica fiecarei institutii implicate in aprobarea PUZ;
- Ordinul 233/2016 pentru aplicarea normelor metodologice a legii 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- GM-010 / 2000, ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al P.U.Z.;
- GM-007 / 2000, ghid privind elaborarea si aprobarea R.L.U;
- Codul civil aprobat prin Legea nr. 287/2009, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 505 din 15 iulie 2011, cu modificările și completările ulterioare;
- Reglementările cuprinse în P.U.G. Comuna Harman aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Harman nr. 5/30.01.2013 și în prescripțiile regulamentului local de urbanism aferent PUG pentru zona ce face obiectul PUZ;

AUTORI	NR.	REVIZIA				DATA	PAG.	
SC CITY LANDMARKS SRL	73	0	1	2	3	4	12.12.2017	1



## 2. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

### 2.1. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE FUNCȚIONALE:

“Întocmire P.U.Z. str.Jepilor, nr.14A “ pastreaza zona functionala conform „Actualizare P.U.G. Brașov” aprobată cu HCL Brașov nr.144 din 2011, respectiv L4: subzona locuințelor colective înalte cu p+5 - p+10 niveluri, formand ansambluri preponderent rezidențiale, situate in afara zonei protejate.

Conform Regulamentului local de urbanism aferent „Actualizare P.U.G. Brașov” aprobat cu HCL Brașov nr.144 din 2011, in zona L4 „noile cerințe ale locuitorilor, disfuncționalitățile existente și costurile mai ridicate de întreținere a acestor locuințe vor impune intervenții corective pentru care va fi necesar să se elaboreze P.U.D. sau P.U.Z.-uri parțiale având următoarele obiective:

- (1) ridicarea acestei categorii de locuințe la un standard ridicat sau chiar de lux;
- (2) eliminarea cauzelor disfuncționalităților și poluărilor care nemulțumesc locuitorii;
- (3) refacerea amenajărilor exterioare și în special a spațiilor plantate și de joacă pentru copii;
- (5) extinderea și completarea echipamentelor publice deficitare;
- (6) ameliorarea aspectului clădirilor și amenajărilor;
- (7) diminuarea insecurității prin delimitarea și marcarea / îngrădirea spațiilor aferente locuințelor colective pe grupări de blocuri sau blocuri izolate;
- (8) rezolvărea spațiilor de parcare (parcaje supraetajate);
- (9) adecvarea la situația de localizare în zona de protecție a monumentelor de arhitectură;”

## 3. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

**L4 – SUBZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE ÎNALTE CU P+5 - P+10 NIVELURI, FORMAND ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE, SITUATE IN AFARA ZONEI PROTEJATE.**

### 3. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### 3.1 Utilizări admise:

- imobile locuinte colective;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje semi-îngropate și subterane, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și recreere (eventual piscină descoperită), construcții pentru echiparea tehnică, împrejuriri;
- centru socio-educational, cultural de cartier;

#### 3.2 Utilizări admise cu conditionari:

- se admit spații pentru administrarea grupurilor de peste 50 - 70 apartamente proprietate privată, eventual cu locuința administratorului / portarului angajat permanent.
- se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională privată cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc. cu condiția asigurării unui acces din windfang sau holul comun;
- se permite, in conditiile legii, construirea de balcoane la parterul blocurilor cu conditia ca acestea sa fie amplasate sub balcoanele existente, pe aceeasi verticala, sa se inscrie in gabaritul balcoanelor situate la etajele superioare si sa foloseasca acelasi tip de finisaj exterior;

AUTORI	NR.	REVIZIA				DATA	PAG.	
SC CITY LANDMARKS SRL	73	0	1	2	3	4	12.12.2017	2



- se permite modificarea acoperirii blocurilor existente avand acoperisul in „terasa” cu acoperis in „sarpanta” pentru marirea confortului termic, in urmatoarele conditii:

- o cererea de autorizare sa fie adresata de toti proprietarii apartamentelor din blocul respectiv;
- o sarpanta sa fie realizata cu structura usoara in baza unei expertize tehnice a constructiei;
- o mansarda astfel obtinuta va avea un singur nivel; se interzice realizarea mansardelor duble;
- o se va aviza o solutie unica de acoperire pentru acelasi tip de sectiune, care va fi aplicata unitar in intreaga zona studiata;

- se permite schimbarea destinaţiei apartamentelor de la parterul blocurilor amplasate la strazi de categoria I si II in destinatii cu caracter comercial, cum ar fi comerţ cu produse alimentare şi nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc. cu condiţia asigurării unui acces din windfang sau holul comun;

- se permite clinica la parterul imobilului de locuinte colective propus cu conditia separarii accesului locatarilor si asigurarea locurilor de parcare necesare;

- se permite spatiu comercial la parterul imobilului de locuinte colective propus, cum ar fi comerţ cu produse alimentare şi nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, etc., cu conditia separarii accesului locatarilor de cel al functiunii comerciale si asigurarea locurilor de parcare necesare;

- lucrări ample de remodelare a faţadelor, acceselor sau spaţiilor publice pot fi aprobate numai în condiţiile promovării unor proiecte vizând transformarea funcţională a parterului unui întreg tronson de clădire;

### 3.3 Utilizări Interzise:

- se interzice schimbarea destinaţiei apartamentelor pentru activităţi generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcţiuni de producţie, alimentaţie publică, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfă, ateliere de reparaţii;

- se interzice schimbarea destinaţiei spaţiilor comune ale imobilelor având funcţiunea de circulaţie (holuri, accese, culoare, ganguri, curţi interioare, casele scării, etc.);

La nivel de ansamblu, se interzic următoarele lucrări:

- construcţii provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros sau mic-gros;
- depozitări de materiale refofosibile;
- platforme de precolectare a deşeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice; - autobaze;
- staţii de întreţinere auto cu capacitate peste 3 maşini; - benzinarii, spalatorii auto, vulcanizari auto;
- staţii de betoane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice şi construcţiile învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea şi colectarea acestora.
- dispunerea in intersectii de panouri luminoase pentru imagini in miscare (dispaly-uri electronice);

AUTORI	NR.	REVIZIA				DATA	PAG.	
SC CITY LANDMARKS SRL	73	0	1	2	3	4	12.12.2017	3



#### 4. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

##### 4.1 Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

Clădirile de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesele asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private;

Se consideră construibile parcelele care au suprafața de min.700,00m<sup>2</sup>.

##### 4.2 Amplasarea clădirilor față de aliniament

Aliniamentul este definit în sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată.

În fâșia non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

##### 4.3 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- pe limita de S-V a parcelei;
- distanța minimă de 5,00 m față de limita de N-V a parcelei;
- distanța minimă de 11,5 m față de limita de N-E a parcelei.
- distanța minimă de 5,00 m față de limita de S-E a parcelei.

##### 4.4 Circulații și accese

Clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct, fie, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private ale carei dimensiuni se vor încadra în prevederile Anexei nr.4 a Regulamentului General de Urbanism;

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilitati;

##### 4.5 Staționarea autovehiculelor

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice, respectiv a domeniului public;

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

Parcările se vor realiza în incinta proprietatii conform HG 525/1996 – Regulamentul general de urbanism, atât la subsolurile clădirilor cât și la suprafața terenului amenajat. Accesul către parcarile subterane se va face din incinta proprietatii. Pentru locuințe noi propuse prin P.U.Z. se va face calculul luând în considerare un loc de parcare / apartament, rezultând 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 număr de 10 locuri de parcare pentru vizitatori. Pentru funcțiunea de la parterul imobilului nou propus se va respecta HG 525/96 actualizată, asigurarea locurilor de parcare făcându-se suprateran, cu acces din str.Zmeurei.

- Parcări pentru zona studiată prin P.U.Z.

Parcările pentru clădirile existente ( locuințe colective cu P+8E ) se mențin. Există posibilitatea amplasării unei parcarii supraetajate în perimetrul zonei studiate, care poate asigura adaptarea locurilor de parcare existente dintre blocuri.

##### 4.6 Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

Înălțimea maximă pentru imobilul de locuințe colective propus nu va depăși **32,00 m** și regim de înălțime **S+P+8E+R**.

Terenul studiat se încadrează în **Zona III a** cu înălțimea maximă a construcțiilor de **+725**, conform avizului emis de AUTORITATEA AERONAUTICĂ CIVILĂ ROMÂNĂ aferent PUG Braşov aprobat cu HCL nr.144/2011. Înălțimea maximă a construcției propuse se va situa la **+652** și nu

AUTORI	NR.	REVIZIA					DATA	PAG.
SC CITY LANDMARKS SRL	73	0	1	2	3	4	12.12.2017	4



**CITY LANDMARKS S.R.L.**

Cod fiscal: RO23994162  
Nr.reg.com.: J08/1536/2008  
Sediul: Brasov, str.Forjei, nr.3

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

denumire: Intocmire PUZ -str.Jepilor nr.14A

adresa: str.Jepilor, nr.14A, Braşov

faza: P.U.Z.

depasi cota de **+725,0** impusa de Avizului emis de AUTORITATEA AERONAUTICA CIVILA ROMANA aferent PUG Brasov aprobat cu HCL nr.144/2011.

#### 4.7 Aspectul exterior al clădirilor

Tencuielile și placajele din câmpul fațadelor și soclului vor fi de bună calitate și vor fi realizate în nuanțe naturale; la socluri vor fi utilizate placaje din piatră naturală.

Se interzice folosirea azbocimentului, gresiei, faianței și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;

Sunt interzise imitatiile de materiale ca: piatra spartă, lemn fals, folosirea in exterior a unor materiale fabricate pentru interior si materialele de constructie precare (de tip asbociment, tabla ondulata, plastic ondulat, etc.)

#### 4.8 Condiții de echipare edilitară

Toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare ale localitatii;

Branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat. Conductele de gaze din afara clădirilor vor fi îngropate. Cofretele, contoarele și casele de reglare vor fi mascate. Pe cat posibil acesta se vor amplasa curți, evitându-se amplasarea la exterior pe fațada principală.

Orice clădire trebuie să fie prevăzută cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în containere. Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un loc public. Se impune rezolvarea lor astfel încât să împiedice poluarea olfactivă, poluarea solului și a apelor, crearea unor focare de infecție. Se va avea în vedere asigurarea colectării selective separată pe categorii a deșeurilor menajere.

Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV;

#### 4.9 Spații libere și spații plantate

Terenul liber rămas în afara circulațiilor, parcajelor și trotuarelor va fi plantat cu un arbore la fiecare **100 mp**;

Terenul amenajat ca spații de joc, de odihnă și grădini de fațadă, decorative, va reprezenta cel puțin **30%** din suprafața totală a terenului;

#### 4.10 Împrejmuiri

Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim **1,80m** din care un soclu de **0,60m** și o parte din confectie metalica sau lemn;

Gardurile spre limitele separate ale parcelelor pot fi opace cu înălțimi de maxim **2.50m**.

### 5. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

#### 5.1 Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

POT maxim = **40%**

#### 5.2 Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

CUT maxim = **2**

Elaborat  
arh. -urb. Catalin Goea



AUTORI	NR.	REVIZIA				DATA	PAG.	
SC CITY LANDMARKS SRL	73	0	1	2	3	4	12.12.2017	5