

**-load
studio**

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

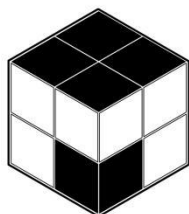
FOAIE DE PREZENTARE

Proiect nr.:	140/2025
Denumirea proiectului:	INTOCMIRE PUZ - CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE Str. Nicolae Labis FN, CF 125673, 136589, 103485, 103414, 146900, 146901, 136594, 136597, 136593, 119687, 111196, 111209, 136686, 146836, 147706, 147707, mun. Brasov, jud. Brasov
Faza:	PUZ
Beneficiar:	DEANE ALINA ADELA
Proiectant general:	SC MLOAD STUDIO SRL

Director: arh. Lóránt Molnár
sef proiect: arh. Lóránt Molnár



- februarie 2025 -



BORDEROU

A. PIESE SCRISE

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

B. PIESE DESENATE

- Plan de incadrare in zona U-00
- Plan de incadrare in PUG U-01
- Plan de incadrare in raport cu PUZ U-02
vecin
- Plan situatia existenta U-03
- Reglementari urbanistice U-04
- Mobilare urbanistica U-05
- Regim juridic U-06
- Echipare edilitara AC-01

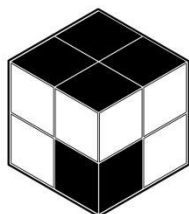


Intocmit,

Arh. Simona Bucur

Arh. Lóránt Molnár





PLAN URBANISTIC ZONAL

INTOCMIRE PUZ - CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE

Str. Nicolae Labis FN, CF 125673, 136589, 103485, 103414, 146900, 146901, 136594, 136597, 136593, 119687, 111196, 111209, 136686, 146836, 147706, 147707, mun. Brasov, jud. Brasov

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

Proiect nr.: 140/2025

MEMORIU DE PREZENTARE

1. Introducere

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea proiectului: Intocmire PUZ - construire locuinte colective

Beneficiar: DEANE ALINA ADELA

Adresa: str. Nicolae Labis FN, CF 125673, 136589, 103485, 103414, 146900, 146901, 136594, 136597, 136593, 119687, 111196, 111209, 136686, 146836, 147706, 147707, mun. Brasov, jud. Brasov

Proiectant general: MLOAD STUDIO SRL

Data elaborarii: februarie 2025

1.2. Obiectul PUZ

- Solicitari ale temel- program

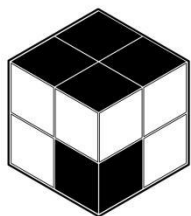
In urma solicitarii realizate de catre dna. Deane Alina Adela, Primaria Municipiului Brasov a emis un certificat de urbanism prin care se solicita elaborarea unui PUZ pentru construire locuinte colective. Terenul studiat se intinde pe o suprafata de 29 618 mp si este compus din 16 parcele cu destinatia de teren arabil conform extrase CF anexate, fiind situate in intravilanul municipiului Brasov, in zona M2-subzona mixta situata in afara limitelor zonei protejate, cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimi maxime de P+14 niveluri cu accente inalte si L1a - locuinte individuale si colective mici, cu maxim P+2 niveluri, situate in afara zonei protejate, pe parcelari traditionale spontane.

Prin elaborarea acestui PUZ se vor avea in vedere:

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

ZLD - Zona locuire colectiva si dotari complementare

Zi2 - Subzona invatamant



ZL - Zona locuinte individuale si colective

ZV - Zona verde de agrement si suprafete pietonale publice

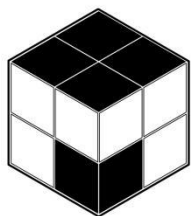
Cc - Zona de circulatii auto si pietonale

- organizarea retelei stradale, tinand cont de documentatiile de urbanism existente si zona [PUG, PUZ] si stabilirea de reglementari privind circulatia auto si pietonala pe teren, cu asigurarea accesului in caz de urgente pentru autovehiculele de interventie si cu asigurarea accesului auto si pietonal pentru fiecare parcela in parte;
- organizarea urbanistic-arhitecturala a celor doua zone principale propuse - zona de locuinte colective cu dotari complementare la demisol in nord si zona destinata institutiilor de invatamant in sud, reglementarea aspectului exterior al acestora si pozitia pe teren;
- indici si indicatori urbanistici, cu determinarea POT, CUT, regimuri de aliniere, retrageri minime fata de limitele de proprietate si regimul de inaltime maxim admis;
- dezvoltarea infrastructurii edilitare in zona studiata, imobilele studiate fiind positionate in intravilanul localitatii;
- statutul juridic si circulatia terenurilor;
- masuri de protectie a mediului;
- reglementari specifice detaliate - permisiuni si restrictii;
- functiunea si aspectul arhitectural al constructiilor si amenajarilor propuse;
- parcaje amenajate in incinta proprietatii, la sol sau in interiorul imobilelor propuse;
- stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi pentru zonele propuse, precum si suprafata alocata spatiilor verzi si pietonale destinate accesului public;
- stabilirea conditiilor urbanistice in vederea obtinerii autorizatiei de construire.

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

Terenul studiat se intinde pe o suprafata de 29 618 mp si este positionat in intravilanul municipiului Brasov, in zona nordica a acesteia. In prezent, zona studiata si vecinatatile imediate ale acesteia sunt ocupate in principal de terenuri agricole, neconstruite, sau investitii imobiliare (locuinte colective si dotari complementare - spatii comerciale) in curs de implementare.

Accesul in zona studiata se face din strada 13 Decembrie prin intermediul strazii Nicolae Labis. Parcelele pe care se intocmeste prezentul PUZ sunt traversate de strada IC Bratianu, care delimiteaza cele doua zone propuse, respectiv la S se afla intersectia dintre strada Argintului si strada Tiberiu Eremia. In limite mai generoase, aceasta zona din cadrul municipiului Brasov este caracterizata ca un cartier dormitor prin modul in care s-a dezvoltat in ultimii ani, in baza unor documentatii



PUZ care si-au pierdut intre timp valabilitatea. Astfel, sunt prezente ansambluri organizate de blocuri cu locuinte colective, cu spatii comerciale si birouri dezvoltate sporadic la nivelul parterelor, fiind clar necesara dezvoltarea dotarilor de cartier necesare locuitorilor.

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

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

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

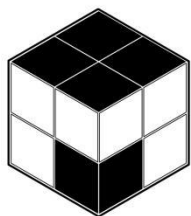
1.3. Surse documentare

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

Conform Planului Urbanistic General aprobat cu HCL Brasov nr. 144/2011, cu valabilitate prelungita prin HCL Brasov nr. 117/2021 pana la data de 31.12.2025, imobilele din zona extinsa sunt situate in urmatoarele zone functionale:

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

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



este cuprinsa partial strada Tiberiu Eremia, respectiv intersectia acesteia cu strada Argintului. Profilele drumurilor au fost preluate si implementate si in PUZ-ul studiat.

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

Concomitent cu PUZ se vor elabora:

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

- **Date statistice**

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

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

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

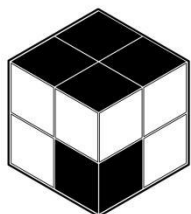
2. Stadiul actual

2.1. Evolutia zonei

- **Date privind evolutia zonei**

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

In prezent, in vecinatatea loturilor studiate exista 3 PUZ-uri aprobate anterior pentru case de vacanta, dotari turistice si agrement (HCL 225/29.12.2010) case de vacanta (HCL 263/19.12.2006, respectiv HCL 131/24.04.2008). Toate PUZ-urile invecinate sunt strict pentru locuinte si dotari complementare, respectiv zone mixte si nu includ alte functiuni care sa implice zone de protectie fata de locuire.



De asemenea, nu exista implementate alte functiuni care sa impuna zona de protectie.

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

Zona studiata este situata in intravilanul municipiului Brasov, in zona nordica a localitatii, respectiv cartierul Tractorul. Zona este predominant ocupata de terenuri libere sau terenuri pe care au fost dezvoltate ansambluri de locuinte colective. In vecinatatea parcelei exista un PUZ in curs de aprobare, precum si un PUZ aprobat care defineste profilul strazii IC Bratianu si cel al strazii Tiberiu Eremia - propuse pentru modernizare.

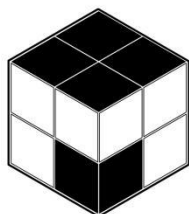
Asa cum se observa din plansele anexate, dezvoltarea zonei este conditionata de rezolvarea circulatiilor auto si pietonale din zona. La nord terenul este delimitat de strada Nicolae Labis, realizata la nivel de macadam, dar care nu are solutionata partea juridica integral - o parte din terenurile studiate trebuie sa cedeze zona aferenta drumului, conform planse anexate.

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

De asemenea, implementarea drumului care leaga cele doua strazi amintite mai sus va face posibil accesul mai facit in zona Zi2 propusa - zona pentru institutii de invatamant.

Potential de dezvoltare , disfunctii (riscuri, oportunitati)

Puncte tari: - amplasamentul studiat este positionat in intravilanul localitatii; - terenul este in prezent liber de constructii; - exista acces auto si pietonal pe teren din strada Nicolae Labis - drum realizat in baza unei autorizatii de construire, cu legatura directa cu strada I.C. Bratianu, propusa pentru modernizare; - pentru terenurile amplasate in sudul zonei studiate este posibil accesul din strazile Tiberiu Eremia si Argintului; - existenta mijloacelor de transport in	Puncte slabe: - dezvoltarea zonei implica aglomerarea traficului care necesita o solutionare adecvata a arterelor de circulatie; - strada I.C. Bratianu nu este solutionata din punct de vedere juridic, motiv pentru care in prima faza, accesul in timpul executiei si exploatarei investitiei propuse se va realiza strict din strada Nicolae Labis; - din punct de vedere al retelelor edilitare - acestea sunt dezvoltate in special pe latura nordica a amplasamentului studiat.
---	---



comun;

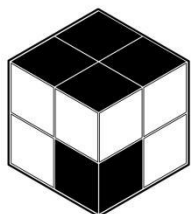
- in zona exista dezvoltate mai multe ansambluri de locuinte colective care necesita dezvoltarea zonelor destinate agrementului cu acces public, precum si alte dotari specifice locuirii;
- terenul este relativ plat, lipsit de declivitati care sa impuna solutii dificil de implementat;
- in prezent pe latura nordica (str. Nicolae Labis) exista toate utilitatile, fiind posibil racordul pe teren;
- PUZ-urile realizate in vecinatatea terenului studiat au ca rezultat modernizarea strazilor I.C. Bratianu si Tiberiu Eremia - care pe viitor va facilita accesul in zona studiata. De asemenea, in momentul intocmirii prezentei documentatii, se afla in curs de elaborare un studiu de fezabilitate privind modernizarea drumurilor din zona studiata, care are ca rezultat inclusiv reglementarea juridica a suprafetelor necesare de teren in vederea implementarii solutiei de circulatii.

Oportunitati:

- datorita faptului ca terenurile sunt libere de constructii si sarcini, dezvoltarea zonei este mai facila;
- drumurile existente in zona permit realizarea unor artere de circulatie care sa permita accesul pe teren si fluidizarea traficului pe teren. Prezenta traseului ocolitoare creste accesibilitatea in zona si asigura legatura facila cu orasul;

Riscuri:

- Dezvoltarea partiala a infrastructurii din zona terenului studiat, respectiv situatia juridica aferenta celor doua strazi de acces poate duce la o procedura greoaie de implementare a proiectelor de modernizare a strazilor, astfel incat in prima faza de implementare poate duce la o aglomerare a strazii Nicolae Labis ca fiind singura posibilitate de acces.



- amplasamentul va crea o presiune de dezvoltare a zonei mai ales din punct de vedere servicii; - vecinatatile zonei studiate asigura un cadru linistit si adecvat functiunii de locuire, totodata existand si cererea pentru dotari si functiuni complementare necesare locuirii - dezvoltate intr-un mod ordonat si accesibil.	
--	--

2.2. Incadrarea in localitate

• Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

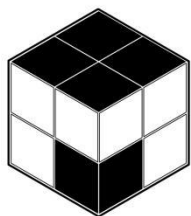
Zona studiată se afla în intravilanul municipiului Braşov, în cartierul Tractorul, între b-dul 13 Decembrie şi calea ferată.

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

Zona de studiu prezintă următoarele vecinătăţi, în corelare cu avizul de oportunitate nr. 2/15.05.2025 emis de către Primăria Municipiului Braşov:

- **Nord:** circulaţie rutieră - str. Nicolae Labiş - parţial domeniu public - nr. cad. 161747;
- **Vest:** Lla- locuinţe individuale şi colective mici, cu maxim P+2 niveluri, în regim de construire continuu (însiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat), situate în afara zonei protejate, pe parcelări tradiţionale / spontane - proprietăţi private (CF 155908, 155909, 155910, 155911, nr. top. 9442/6/5/1/1);
- **Est, Sud:** M2 - subzona mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu şi înălţimi maxime de până la P+14-15 niveluri cu accente înalte:
 - Sud - proprietăţi private (CF 183685, 174867) şi strazile Tiberiu Eremia (CF 150707, 174807, 159606, 168732) şi Argintului (CF 149293);
 - Est - proprietăţi private (CF 183685, 120404, 111986, 110042, 136577 şi proprietăţi private cu carte funciara neactualizată) şi strada Tiberiu Eremia (CF 168732).

Zona studiată poate fi accesată din strada Nicolae Labiş aflată în legătură directă cu b-dul 13 Decembrie (legătură principală cu zona centrală a localităţii), strada pe care sunt amplasate în prezent toate utilităţile. Componenta de dotări de cartier şi servicii existentă în zona studiată, deşi prezintă, este încă insuficient dezvoltată.



2.3. Elemente ale cadrului natural

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

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

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

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

in succesiunea formatiunilor cuaternare, ce alcatuiesc umplutura sedimentara a Depresiunii Brasovului, spre suprafata terenului se afla un orizont petrografic, dezvoltat predominant in facies – dietritic (pietris si nisip) a carui grosime depaseste 60 m.

in masa depozitelor grosiere se gasesc intercalate, la diferite nivele, lentile subtiri de terenuri coezive, aflate in stare consistenta.

Pe treapta joasa a depresiunii, in zonele in care apa a stagnat timp indelungat (balti, mlastini, etc.), in masa terenurilor coezive se gasesc intercalate si pamanturi cu umiditate, porozitate si compresibilitate ridicata, cu frecvente resturi vegetale incluse in masa lor.

Sondajele executate in perimetrul cercetat au pus in evidenta urmatoarea succesiune litologica:

- sub patura de umpluturi si de sol vegetal a fost intalnita o succesiune de lentile de praf argilos nisipos, praf nisipos si nisip prafos, cu grosimi cuprinse intre 0,40 si 1,10 m.

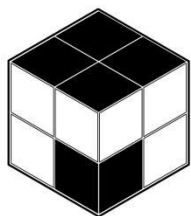
Lentilele de praf se gasesc predominant in stare consistenta (I.C. = 0,53 – 0,58, I.P. = 1,71 – 19,3%). Valorile caracteristicilor de rezistenta pentru prafuri consistente sunt urmatoarele: greutatea volumica (γ) = 1,85 g /cm³, unghiul de frecare interna (ϕ) = 24°, coeziunea (c) = 10 kPa. Valorile orientative de calcul pentru modulul de deformatie liniara E sunt cuprinse intre 7000 si 11000 kPa.

Lentilele de nisip prafos prezinta indesare medie si umiditate ridicata. in masa lor sunt intercalate pe alocuri fragmente mici si medii de pietris.

in general resturile vegetale incluse in lentilele coezive sunt rare.

Stratul grosier format din nisipuri prafoase cu pietris si din fragmente de pietris si bolovanis cu interspatiile umplute cu nisip prafos a fost intalnit de la adancimi cuprinse intre 1,10 si 2,50 m.

Pe treapta joasa a Depresiunii Brasovului, panza de apa freatica, cantonata in depozitele grosiere de nisip si de pietris, se afla la adancimi



mici, apropiindu-se dupa perioade cu exces de umiditate, de suprafata terenului.

Adancimea maxima de inghet a terenului natural din zona mun. Brasov, de care trebuie sa se tina seama la proiectarea fundatiilor, conform STAS 6054- 77 este de 1,00 m.

Conform normativului P 100 – 92 privind proiectarea antiseismica a constructiilor, perimetrul cercetat se incadreaza in zona seismica de calcul "D" caracterizata prin coeficientul $K_s = 0,16$. Din punct de vedere al perioadelor de colt $T_c = 1,0$ sec.

Luand in considerare conditiile naturale mai sus mentionate la proiectarea constructiei se vor lua in calcul urmatoarele date:

Se poate funda, in stratele de praf nisipos, nisip prafos si pietris cu nisip prafos, incepand de la 1,10 m fata de cota terenului natural. Adancimea minima de fundare este impusa de adancimea maxima de inghet a terenului.

Pentru stratele coezive (praf nisipos, nisip prafos) valorile presiuni conventionale vor fi cuprinse intre 150 si 220 kPa, in functie de consistenta pamantului si adancimea minima la care se ajunge constructiv.

Pentru stratul de pietris cu nisip prafos saturat, valorile presiunii conventionale vor fi cuprinse intre 280 si 300 kPa.

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

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

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

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

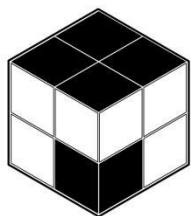
Sapaturi cu pereti verticali nesprijiniti se pot executa, in cazul terenurilor existente pe amplasament cu adancimi de pana la 1,25 m (Normativ C.169-88).

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

2.4. Circulatia

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

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



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

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

2.5. Ocuparea terenurilor

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

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

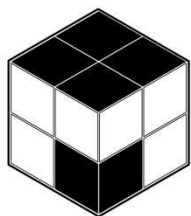
Se remarca lipsa dotarilor si echipamentelor conexe locuirii, cum ar fi dotarile comerciale si de servicii, de loisir, sport, spatii verzi.

- **Relationari intre functiuni**

Conform Planului Urbanistic General aprobat cu HCL Brasov nr. 144/2011, cu valabilitate prelungita prin HCL Brasov nr. 117/2021 pana la data de 31.12.2025, imobilele aflate in vecinatate sunt situate in urmatoarele zone functionale:

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

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



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

Zona este libera de constructii.

- **Aspecte calitative ale fondului construit**

Nu este cazul.

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

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

- **Asigurarea cu spatii verzi**

Terenul studiat este teren arabil- zona verde neamenjata.

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

Nu este cazul.

- **Principalele disfunctionalitati**

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

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

2.6. Echipare edilitara

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

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

- **Principale disfunctionalitati**

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

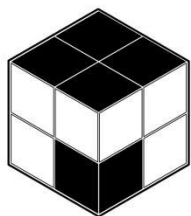
2.7. Probleme de mediu

- **Relatia cadru natural - cadru construit**

Terenul este liber de constructii.

- **Evidentierea riscurilor naturale si antropice**

Nu exista riscuri naturale in zona.



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

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

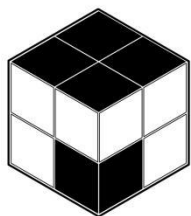
3. Propuneri de dezvoltare urbanistica

3.1. Prevederi ale PUG

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

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

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



3.2. Valorificarea cadrului natural

Terenul studiat nu prezinta declivitati semnificative, fiind relativ plat.

3.3. Modernizarea circulatiei

- **Organizarea circulatiei**

Accesul principal in prezent este realizat din strada Nicolae Labis (strada principala categoria II), in curs de modernizare. Acest drum are o ampriza de 12.00 m fiind prevazuta cu doua benzi de circulatie (una pe fiecare sens), cu zona verde si trotuar pe ambele laturi.

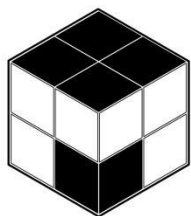
In zona studiata se propune modernizarea strazii I.C. Bratianu (strada principala categoria II), conform profil cuprins in cadrul studiului de fezabilitate aflat in lucru - respectiv strada cu patru benzi de circulatie (doua pe fiecare sens), cu trotuar, pista pentru biciclete si fasie verde pe ambele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

Pentru a rezolva accesul pana la zona Zi2, precum si pentru fluidizarea traficului pe viitor, se propune implementarea strazii impuse prin PUG care sa faca legatura intre cele doua strazi amintite mai sus. Acest drum secundar, de categoria III, propus se va pozitiona pe latura estica (pentru a asigura dezvoltarea unui ansamblu compact care sa permita rezolvarea zonelor destinate accesului public intr-un mod facil si organizat), va avea un profil de 9.00 m cu doua benzi de circulatie, respectiv una pe fiecare sens (deschidere totala 7.00 m) si trotuare de 1.00 m pe ambele laturi. Se va asigura astfel si accesul autovehiculelor de interventie in situatii de urgenta.

Pentru accesul auto si pietonal pentru terenurile identificate prin CF III196, respectiv III209, se vor moderniza strazile Argintului si Tiberiu Eremia. Strada Argintului are o ampriza de 12.00 m, avand doua benzi de circulatie (una pentru fiecare sens), trotuare cu latimea de 1.50 m pe ambele laturi, respectiv fasii verzi de 1.00 m.

Strada Tiberiu Eremia va avea doua benzi de circulatie, cate una pe fiecare sens, latura sudica fiind prevazuta cu trotuar de 1.50 m, pista de biciclete de 2.00 m si fasie verde de 1.00 m, iar latura nordica fiind prevazuta cu trotuar de 1.50 m si fasie verde de 1.00m. Ampriza totala a drumului fiind de 14.00 m.

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



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

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

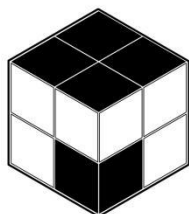
- **Organizarea circulatiei pietonale (trasee pietonale, piste pentru biciclisti, conditii speciale pentru persoanele cu dizabilitati)**

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

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

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

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



LEGENDA			
	ZONA STUDIATA		LIMITA PROPRIETATE STUDIATA
	LIMITE CADASTRALE		STR. NICOLAE LABIS (MACADAM SI BORDURI)
	SUPRAFETE AFERENTE STR. N.LABIS, I.C.BRATIANU, T.EREMIA SI ARGINTULUI - CARE SE VOR CEDA DOMENIULUI PUBLIC		
VECINATATI			
	PROPRIETATI PRIVATE SITUATE IN M2 - SUBZONA MIXTA SITUATA IN AFARA LIMITELOR ZONEI PROTEJATE, CU CLADIRI AVAND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SAU DISCONTINUU SI INALTIMI MAXIME DE P+14-15E CU ACCENTE INALTE		
	PROPRIETATI PRIVATE SITUATE IN L1a - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2E, SITUATE IN AFARA ZONEI PROTEJATE		
	PROPRIETATI PRIVATE SITUATE IN L3a - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII CU P+3E-P+4E, FORMAND ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE, SITUATE IN AFARA ZONEI PROTEJATE		
CONFORM PUZ CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE STR. IOAN POPASU - IN CURS DE APROBARE			
	Zi2 - ZONA INVATAMANT		
	M2 - LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE AUTORIZATE - IN CURS DE EXECUTIE		
	STRADA I.C. BRATIANU		STRADA ARGINTULUI
AMPLASAMENT STUDIAT			
	REGIM MINIM DE ALINIERE		RETRAGERI FATA DE LIMITELE DE PROPRIETATE
	ZLD - ZONA LOCUIRE COLECTIVA SI DOTARI COMPLEMENTARE		
	ZL - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE		
	Zi2 - ZONA INVATAMANT - CONF. PUZ CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE - STR. IOAN POPASU - IN CURS DE APROBARE		
	ZV - ZONA VERDE AGREMENT		
	Cc - ZONA CIRCULATII		
	STR. I.C. BRATIANU - PROFIL CONFORM PUG, RESPECTIV PUZ STR. IOAN POPASU		
	STR. TIBERIU EREMA - PROFIL CONFORM PUG, RESPECTIV PUZ STR. IOAN POPASU		
	DRUM INCINTA - LEGATURA INTRE STR. N. LABIS SI STR. I.C. BRATIANU		

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

ZLD - ZONA LOCUIRE COLECTIVA SI DOTARI COMPLEMENTARE

Cuprinde cladiri individuale cu destinatia de locuinte colective, cu dotari complementare situate la demisol, sau demisol si parter.

Regim de inaltime, POT, CUT:

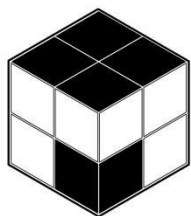
D+P+4E

POT maxim = 40%

CUT maxim = 2.4

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

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



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

ZL - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE

Cuprinde clădiri individuale cu destinația de locuințe individuale sau colective.

Regim de înălțime, POT, CUT:

S+P+4E

POT maxim = 40%

CUT maxim = 2.40

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

Distanța față de limitele laterale de proprietate va fi de H cornișă/2, nu mai puțin de 3.00 m.

Distanța față de limita posterioară de proprietate va fi de H cornișă/2, nu mai puțin de 5.00 m.

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

Zi2 - ZONA INVATAMANT

Cuprinde clădiri individuale destinate învățământului (școală generală), cu spațiile anexe aferente.

Regim de înălțime, POT, CUT:

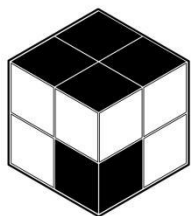
S+P+2E

POT maxim = 20%

CUT maxim = 1.05

Construcțiile propuse vor respecta regimul minim de aliniere de 5.00 m față de strada I.C. Brătianu. Față de limitele laterale se va respecta o retragere minimă de 3.00 m, dar nu mai puțin de $H/2$, respectiv față de limita posterioară se va asigura o retragere de minim 5.00 m, nu mai puțin de $H/2$.

Distanța dintre clădirile amplasate pe aceeași parcelă va fi minim egală cu înălțimea cea mai mare măsurată de cota terenului natural. Această distanță poate



fi redusa la H/4 pentru calcane, sau fatade care nu dispun de ferestre aferente incaperilor care necesita iluminat natural, conform legislatiei in vigoare.

ZV - ZONA VERDE AGREMENT

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

Regim de inaltime, POT, CUT:

P

POT maxim = 10%

CUT maxim = 0.10

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

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

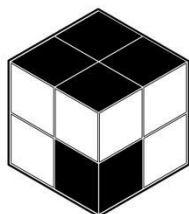
Se interzice utilizarea culorilor stridente, tipatoare, fosforescente etc.

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

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

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

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



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

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

BILANT TERITORIAL COMPARATIV					
ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPOS		
	mp	%	mp	%	
M2 - conform PUG	12 519.48	42.27			
L1a - conform PUG	12 154.20	41.04			
Cc - Zona circulatii: <i>drum de legatura</i>	<i>1 612.46</i>	<i>5.44</i>	<i>1 666.28</i>	<i>5.63</i>	
<i>strazile: N. Labis, I.C. Bratianu, Argintului, T. Eremia</i>	<i>3 333.86</i>	<i>11.25</i>	<i>3 331.86</i>	<i>11.25</i>	
total	4 944.32	16.69	4 998.14	16.88	
Zi2 - Zona invatamant			5 087.26	17.18	
ZLD - Zona locuire colectiva si dotari complementare			14 684.08	49.58	
ZL - Zona locuinte individuale si colective			1 754.04	5.92	
ZV - Zona verde de agrement si suprafete pietonale publice			3 094.48	10.44	
TOTAL ZONA STUDIATA	29 618	100	29 618	100	

3.5. Dezvoltarea echiparii edilitare

- **Alimentare cu apa**

In prezent exista retea publica de apa la nivelul strazii Nicolae Labis. Imobilele care se vor construi, se vor racorda la aceasta retea.

- **Canalizare**

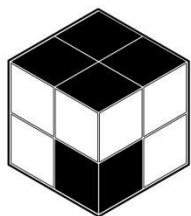
In prezent exista retea publica de canalizare la nivelul strazii Nicolae Labis. Imobilele care se vor construi, se vor racorda la aceasta retea.

- **Alimentare cu energie electrica**

Se propune racordarea la reseaua electrica centralizata, conform prevederilor avizului tehnic, respectand prevederile legale actuale.

- **Alimentare cu caldura**

Incalzirea si apa calda menajara pentru fiecare imobil viitor se va realiza individual, prin centrale termice unice pentru partea rezidentiala, respectiv centrale termice



individuale pentru spatiile aferente dotarilor complementare, corelat cu studiu privind utilizarea unor sisteme de energie alternative.

Pentru constructiile propuse in zona Zi2 se vor utiliza sisteme de asigurare a caldurii corelat cu destinatia acestor.

- **Alimentare cu gaze naturale**

Se va propune extinderea retelei de gaze naturale existente la nivelul strazii Nicolae Labis, astfel incat sa fie posibil racordul tuturor imobilelor viitoare.

- **Telecomunicatii**

Se propune extinderea retelei de telecomunicatii pe zona studiata, astfel incat sa fie posibil racordul tuturor imobilelor viitoare.

- **Gospodarire comunală**

Nu este cazul.

3.6. Protectia mediului

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

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

- **Prevenirea producerii riscurilor naturale**

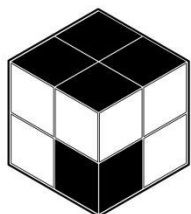
Nu este cazul.

- **Epurarea si preepurarea apelor uzate**

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

- **Canalizarea pluviala**

Apele pluviale provenite de pe constructii se vor colecta prin jgheaburi si burlane iar apele se vor colecta in bazine de retentie, de unde vor fi apoi utilizate pentru irigarea zonelor verzi amenajate.



Apele pluviale, impurificate, provenite de pe caile de circulatii si drumuri, se vor colecta in sistem centralizat, vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi petroliere si descarcate in reseaua locala.

- **Depozitarea controlata a deseurilor**

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

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

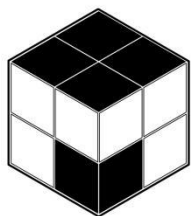
- **Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi**

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

- **Organizarea sistemelor de spatii verzi**

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

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



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

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

Se vor asigura urmatoarele suprafete minime de spatii verzi:

- ZLD: 25%;
- ZL: 25%;
- Zi2: cu respectarea prevederilor Anexei nr. 2 din HG nr. 525/1996;
- ZV: 50%.

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

- **Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate**

Nu este cazul.

- **Refacere peisagistica si reabilitare urbana**

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

- **Valorificarea potentialului turistic si balnear**

Nu este cazul.

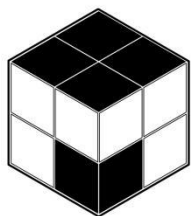
- **Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelor edilitare majore**

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

3.7. Obiective de utilitate publica

Suprafata totala a terenurilor studiate este de 29 618 mp din care 4 777.85 mp vor fi trecuti in domeniului public pentru modernizarea strazilor Tiberiu Eremia, Argintului, Nicolae Labis si IC Bratianu, precum si realizarea drumului de legatura dintre acestea, reprezentand circulatii auto si pietonale.

Suprafetele de teren proprietate privata care sunt necesare a fi cedate pentru modernizare drumuri existente vor fi detaliate in faza urmatoare de proiectare.



4. Concluzii - masuri in continuare

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

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

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

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

Tramele stradale propuse au caracter de obligativitate conform plansei U04 anexate si permit parcelarea terenurilor astfel incat fiecare lot sa aiba acces carosabil direct din strada, conditie obligatorie de construibilitate pentru o parcela. Pentru asigurarea conditiilor necesare programului de locuire este necesara solutionarea echiparii edilitare a terenurilor. Astfel, la faza urmatoare de proiectare, se va urmari totodata dezvoltarea retelelor edilitare pe teren.

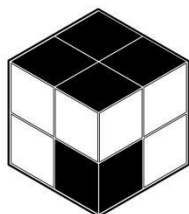
- **Prioritati de interventie**

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

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

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

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



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

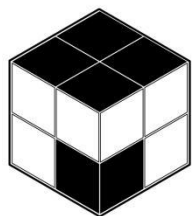
5. Anexe - piese desenate.



Intocmit,
Arh. Simona Bucur
Arh. Lóránt Molnár

Arh. Lóránt Molnár





PLAN URBANISTIC ZONAL

INTOCMIRE PUZ - CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE

Str. Nicolae Labis FN, CF 125673, 136589, 103485, 103414, 146900, 146901, 136594, 136597, 136593, 119687, 111196, 111209, 136686, 146836, 147706, 147707, mun. Brasov, jud. Brasov

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

I. Dispozitii generale

1. Rolul RLU

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

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

Continutul PUZ trateaza urmatoarele categorii generale de probleme:

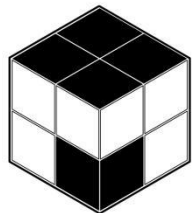
- organizarea retelei stradale
- zonificarea functionala a terenurilor
- organizarea urbanistic - arhitecturala in functie de caracteristicile structurii urbane
- indici si indicatori urbanistici
- statutul juridic si circulatia terenurilor
- mentionarea obiectivelor de utilitate publica
- masuri de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

2. Baza legala a elaborarii

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

3. Domeniul de aplicare

Regulamentul de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal se aplica teritoriului delimitat in plansa de Reglementari Urbanistice care face parte integranta din prezenta documentatie, respectiv zona de studiu prezinta urmatoarele vecinatati, in



corelare cu avizul de oportunitate nr. 2/15.05.2025 emis de catre Primaria Municipiului Brasov:

- **Nord:** circulatie rutiera - str. Nicolae Labis - partial domeniu public - nr. cad. 161747;
- **Vest:** L1a- locuinte individuale si colective mici, cu maxim P+2 niveluri, in regim de construire continuu (insiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat), situate in afara zonei protejate, pe parcelari traditionale / spontane - proprietati private (CF 155908, 155909, 155910, 155911, nr. top. 9442/6/5/1/1);
- **Est, Sud:** M2 - subzona mixta situata in afara limitelor zonei protejate, cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimi maxime de pana la P+14-15 niveluri cu accente inalte:
 - Sud - proprietati private (CF 183685, 174867) si strazile Tiberiu Eremia (CF 150707, 174807, 159606, 168732) si Argintului (CF 149293);
 - Est - proprietati private (CF 183685, 120404, 111986, 110042, 136577 si proprietati private cu carte funciara neactualizata) si strada Tiberiu Eremia (CF 168732).

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

4. Derogari de la prevederile prezentului regulament

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

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

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

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

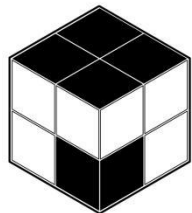
Modificarea mai multor conditii de construire constituie modificarea prezentului regulament si se poate realiza numai in baza unui PUZ modificador.

II. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

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

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

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



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

a. Expunerea la riscuri naturale

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

b. Expunerea la riscuri tehnologice

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

c. Asigurarea echiparii edilitare

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

d. Asigurarea compatibilitatii functiunilor

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

e. Lucrari de utilitate publica

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

7. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

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

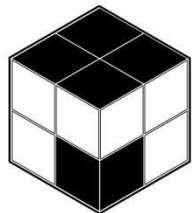
Cladirile se vor amplasa retras fata de caile de circulatie existente sau propuse, respectand profilele prezentate in partea desinata.

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

8. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

Autorizarea executiei constructiilor se va face doar in cazul asigurarii posibilitatilor de acces la drum public sau privat, avand caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, aparare contra incendiilor, interventiilor de urgenta si protectiei civile.



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

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

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

9. Reguli cu privire la echiparea edilitara

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

Se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice din spatiile destinate pietonilor.

Colectarea si depozitarea deseurilor menajere se va face in conformitate cu prevederile OMS 119 din 2014 privind aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.

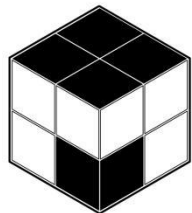
Daca este cazul, extinderea retelelor edilitare din zona se va realiza de catre investitor si costurile vor fi suportate de catre acesta.

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

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

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

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



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

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

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

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

III. Zonificare functionala

12. Unitati si subunitati functionale

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

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

Regulamentul cuprinde prevederi cu privire la urmatoarele zone, subzone:

Zi2 - Zona invatamant

ZLD - Zona locuire colectiva si functiuni complementare

ZL - Zona locuinte individuale si colective

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

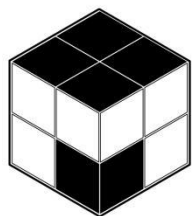
Cc - Zona circulatii

IV. Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale

Zi2- ZONA INVATAMANT

Generalitati: Caracterul zonei

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



SECȚIUNEA I. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Art. 1. Utilizări admise

Sunt admise următoarele utilizări:

- dotări pentru învățământ - grădinițe, școli, licee, școli profesionale, școli postliceale;
- spații plantate, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și recreere;
- etaje tehnice, situate la nivelul superior al clădirilor.

Art. 2. Utilizări admise cu condiționări

Sunt admise cu condiționări următoarele utilizări:

- pavilioane, foisoare sau chioscuri (amplasate pe zonele verzi, suprafața să nu depășească 20-30 mp, cu activități comerciale sezoniere, activități educaționale, activități artistice etc.).

Art. 3. Utilizări interzise

Se interzic următoarele utilizări:

- orice alte funcțiuni, în afara de cele admise și cele admise cu condiționări.

SECȚIUNEA II. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

Zona studiată face parte dintr-o zonă mai mare, cuprinsă în PUZ strada Ioan Popasu studiat în paralel, în curs de aprobare. În vederea implementării corecte a funcțiunii propse, se va realiza comasarea terenurilor aferente și parcelarea corespunzătoare funcțiunii implementate. Suprafața minimă a parcelelor rezultate va avea minim 1000 mp.

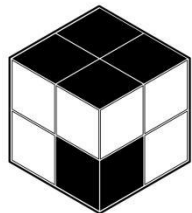
Parcelele rezultate vor avea limite comune cu rețeaua principală de drumuri din zonă (strada I.C. Brătianu, strada 1 Decembrie 1918 și strada Tiberiu Eremia), asigurând atât accesul auto, cât și pietonal pe teren.

Art. 5. Amplasarea clădirilor față de aliniament

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

Racordarea aliniamentelor la intersecțiile strazilor se va face printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea dintre aliniamente. Regimul minim de aliniere este de 5.00 m de la limita proprietății la strada IC Brătianu. Regimul de aliniere față de restul strazilor va respecta documentațiile de urbanism aprobate în raport cu acestea.

În fașia non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nicio construcție cu excepția imprejmuirilor, construcțiilor provizorii,



pavilioane, foisoare, constructii edilitare cu suprafete construite reduse si platformelor de maxim 0.40 m inaltime fata de cota terenului anterioara lucrarilor de terasament, cu conditia ca apele meteorice sa nu se scurga pe zona publica de circulatii pietonale.

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

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

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

Fata de limita posterioara a parcelei se va respecta o retragere minima egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a constructiilor propuse, dar nu mai putin de 5.00 m.

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

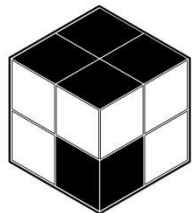
Distanta minima intre cladirile de pe aceeaasi parcela va fi egala cu inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte pentru fatadele cu ferestre aferente spatiilor care necesita iluminat natural. Aceasta distanta poate fi redusa la $H/4$ pentru calcane, sau fatade care nu dispun de ferestre aferente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

Art. 8. Circulatii si accese

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

Art. 9. Stationarea autovehiculelor

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



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

Art. 10. Inaltimea maxima admisibila a cladirilor

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

Art. 11. Aspectul exterior al cladirilor

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

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

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

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

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

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

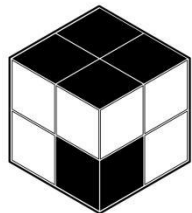
Art. 12. Conditii de echipare edilitara

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

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

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

Colectarea si depozitarea deseurilor menajere se va face in conformitate cu prevederile OMS 119 din 2014 privind aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica



privind mediul de viata al populatiei. In acest sens se vor respecta urmatoarele prevederi:

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

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

Art. 13. Spatii libere si spatii plantate

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

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

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

Art. 14. Imprejmuiri

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

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

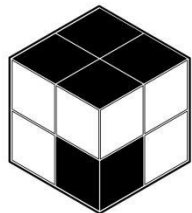
SECTIUNEA III. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

POT maxim = 20%

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

CUT maxim pentru S+P+2E = 1.05



ZLD- ZONA LOCUIRE COLECTIVA SI DOTARI COMPLEMENTARE

Generalitati: Caracterul zonei

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

SECTIUNEA I. UTILIZAREA FUNCTIONALA

Art. 1. Utilizari admise

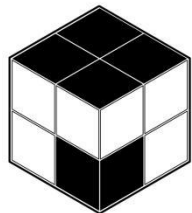
Sunt admise urmatoarele utilizari:

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

Art. 2. Utilizari interzise

Se interzic urmatoarele utilizari:

- dispunerea pe fatadele constructiilor a unor panouri de afisaj care desfigureaza arhitectura si deterioreaza finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozitare de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;



- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- statii de betoane;
- autobaze;
- statii de intretinere auto, statii de alimentare cu carburanti, vulcanizari, spalatorii auto;
- spalatorii chimice;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice;
- orice alte functiuni care nu sunt mentionate la art. 1.

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

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

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

Art. 5. Amplasarea cladirilor fata de aliniament

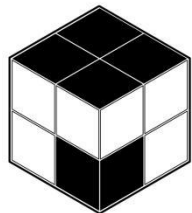
Aliniamentul este definit in sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata.

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

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

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

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



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

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

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

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

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

Art. 8. Circulatii si accese

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

Art. 9. Stationarea autovehiculelor

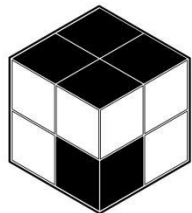
Parcagele se vor asigura in incinta zonei propuse, asigurandu-se un loc de parcare/ unitate locativa, respectand prevederile legale privind numarul de locuri destinate persoanelor cu dizabilitati, femei insarcinate si familii cu copii mici, autovehicule care necesita incarcare electrica, respectiv locuri de parcare destinate vizitatorilor. La acestea se vor adauga locurile aferente dotarilor complementare, respectand HG 525/96.

Parcagele destinate zonelor rezidentiale pot fi delimitate cu bariera pentru limitarea accesului public.

Parcagele la sol vor respecta distanta minima de 5.00 m fata de ferestrele aferente camerelor de locuit.

Toate accesele auto si parcarile se vor amenaja astfel incat sa previna contaminarea solului (fie platforme betonate, fie dale inierbate prevazute cu membrana de preluare ape pluviale cu scurgere in rigola).

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



Art. 10. Inaltimea maxima admisibila a cladirilor

Regimul maxim de inaltime al cladirilor va fi de D+P+4E. Pentru solutionarea parcajelor multietajate si spatii tehnice se permite realizarea unui subsol.

Art. 11. Aspectul exterior al cladirilor

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

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

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

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

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

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

Se interzice utilizarea culorilor stridente, tipatoare, fosforescente etc.

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

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

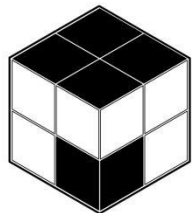
Art. 12. Conditii de echipare edilitara

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

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

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

Colectarea si depozitarea deseurilor menajere se va face in conformitate cu prevederile OMS 119 din 2014 privind aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica



privind mediul de viata al populatiei. In acest sens se vor respecta urmatoarele prevederi:

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

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

Art. 13. Spatii libere si spatii plantate

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

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

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

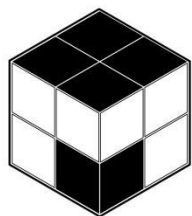
Spatiul dintre aliniament si alinierea principala a cladirilor va fi tratat in mod obligatoriu ca spatiu verde de aliniament in interiorul proprietatii sau, in cazul existentei functiunilor publice la demisol si/sau parter, ca spatiu liber circulatiilor pietonale.

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

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

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

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

**Art. 14. Imprejmuiri**

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

SECTIUNEA III. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**Art. 15. Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)**

POT maxim = 40%

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

CUT maxim pentru D+P+4E = 2.40

ZL- ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE**Generalitati: Caracterul zonei**

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

SECTIUNEA I. UTILIZAREA FUNCTIONALA**Art. 1. Utilizari admise**

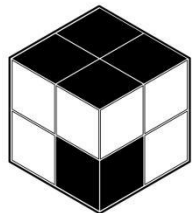
Sunt admise urmatoarele utilizari:

- locuinte individuale si colective in proprietate privata, pensiuni, cazare turisti;
- constructii aferente echiparii tehnico-edilitare;
- amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale publice si private, parcaje, garaje colective, spatii plantate, locuri de joaca, amenajari de sport, imprejmuiri;
- functiuni complementare locuirii si echipamente publice specifice zonei rezidentiale [mic comert, educatie - crese, gradinite, sanatare, profesii liberare, dispensare, activitati economice care nu depasest 250 mp suprafata desfasurata si care nu afecteaza linistea, securitatea si salubritatea zonei.

Art. 2. Utilizari interzise

Se interzic urmatoarele utilizari:

- dispunerea pe fatadele constructiilor a unor panouri de afisaj care desfigureaza arhitectura si deterioreaza finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozitare de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;



- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- statii de betoane;
- autobaze;
- statii de intretinere auto, statii de alimentare cu carburanti, vulcanizari, spalatorii auto;
- spalatorii chimice;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice;
- orice alte functiuni care nu sunt mentionate la art. 1.

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

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

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

Art. 5. Amplasarea cladirilor fata de aliniament

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

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

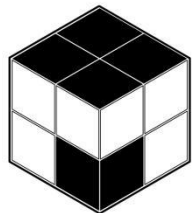
Regimul minim de aliniere este de 5.00 m de la limita proprietatii la strada Tiberiu Eremia.

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

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

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

Cladirile vor respecta retragerile minime egale cu jumatate din inaltimea la cornisa / atic a constructiilor propuse, masurata fata de cota naturala a terenului, dar nu mai



putin de 3.00 m, fata de limitele laterale, respectiv 5.00 m fata de limitele posterioare.

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

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

Art. 8. Circulatii si accese

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

Art. 9. Stationarea autovehiculelor

Parcagele se vor asigura in incinta zonei propuse, asigurandu-se un loc de parcare/unitate locativa, respectand prevederile legale privind numarul de locuri destinate persoanelor cu dizabilitati, femei insarcinate si familii cu copii mici, autovehicule care necesita incarcare electrica, respectiv locuri de parcare destinate vizitatorilor. La acestea se vor adauga locurile aferente dotarilor complementare, respectand HG 525/96.

Parcagele destinate zonelor rezidentiale pot fi delimitate cu bariera pentru limitarea accesului public.

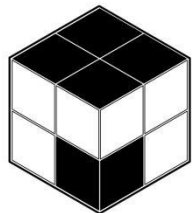
Parcagele la sol vor respecta distanta minima de 5.00 m fata de ferestrele aferente camerelor de locuit.

Toate accesele auto si parcarile se vor amenaja astfel incat sa previna contaminarea solului (fie platforme betonate, fie dale inierbate prevazute cu membrana de preluare ape pluviale cu scurgere in rigola).

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

Art. 10. Inaltimea maxima admisibila a cladirilor

Regimul maxim de inaltime al cladirilor va fi de S+P+4E. Pentru solutionarea parcajelor multietajate si spatii tehnice se permite realizarea unui subsol.

**Art. 11. Aspectul exterior al cladirilor**

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

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

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

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

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

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

Se interzice utilizarea culorilor stridente, tipatoare, fosforescente etc.

Terasele si platformele vor avea parapeti din lemn, sticla, fier forjat sau zidarie plina.

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

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

Art. 12. Conditii de echipare edilitara

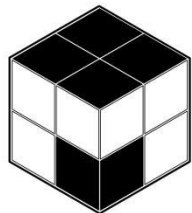
Toate cladirile noi vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice. Autorizarea executiei lucrarilor se va face numai in cazul in care este posibila asigurarea utilitatilor pe parcela.

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

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

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

- deseurile vor fi colectate selectiv, in spatiu special amenajat, conform legislatiei;



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

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

Art. 13. Spatii libere si spatii plantate

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

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

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

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

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

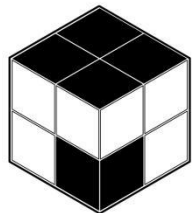
Se vor respecta prevederile legislative in vigoare privind spatiile verzi minime pe cap de locuitor, raportat la capacitatea locuintelor colective, cu asigurarea unui procent de minim 25% din suprafata parcelei ca spatiu verde si respectarea prevederilor anexei 6 din Regulamentul general de urbanism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

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

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

Art. 14. Imprejmuiri

Spre domeniul public se accepta imprejmuiri realizate din zidarie, metal sau lemn, cu conditia sa aiba inaltimea maxima de 2.00 m, sa dispuna de zone transparente si sa



sie durabile. Acestea pot fi dublate cu gard viu. Pentru limitele catre vecini privati se admite imprejmuire opaca.

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

SECTIUNEA III. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

POT maxim = 40%

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

CUT maxim pentru S+P+4E = 2.40

ZV - ZONA VERDE AGREMENT

Generalitati: Caracterul zonei

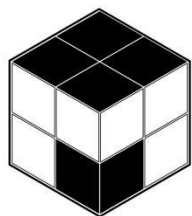
Zona verde destinata agrementului cuprinde amenajari tip gradina urbana, scuaruri, loc de joaca sau platforme pietonale cu acces public, care sunt conectate cu functiunile propuse in ZLD.

SECTIUNEA I. UTILIZAREA FUNCTIONALA

Art. 1. Utilizari admise

Sunt admise urmatoarele utilizari:

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



Art. 2. Utilizari interzise

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

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

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

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

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

Art. 5. Amplasarea cladirilor fata de aliniament

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

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

Se vor respecta studiile de specialitate avizate conform legii.

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

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

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

Art. 8. Circulatii si accese

Parcelele construibile vor avea obligatoriu acces dintr-un drum public sau privat.

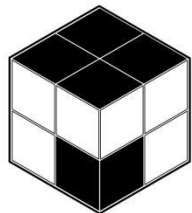
Circulatiile auto si pietonale in zona vor fi organizate in asa maniera incat sa respecte prevederile legale privind interventii in situatii de urgenta si accesibilitate.

Art. 9. Stationarea autovehiculelor

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

Art. 10. Inaltimea maxima admisibila a cladirilor

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



Art. 11. Aspectul exterior al cladirilor

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

Aspectul cladirilor va fi corelat cu functiunea propusa.

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

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

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

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

Se interzice utilizarea culorilor stridente, tipatoare, fosforescente etc.

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

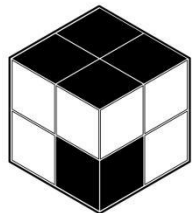
Art. 12. Conditii de echipare edilitara

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

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

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

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



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

Art. 13. Spatii libere si spatii plantate

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

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

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

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

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

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

Art. 14. Imprejmuiri

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

SECTIUNEA III. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

POT maxim = 10%

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

CUT maxim pentru P = 0.10



Intocmit,
Arh. Simona Bucur
Arh. Lóránt Molnár

