

## MEMORIU GENERAL - P.U.Z. INTOCMIRE P.U.Z.-Construire ansamblu rezidential Brasov, strada Carierei, fn

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea proiectului: INTOCMIRE P.U.Z. –ANSAMBLU REZIDENTIAL  
Faza: P.U.Z. - PLAN URBANISTIC ZONAL  
Proiectant: S.C. MGM URBAN PROIECT S.R.L. Brasov  
Beneficiar: S.C. BOGDAN INVEST S.R.L.  
Numar proiect: 10/06.2018

#### 1.2. OBIECTUL LUCRARI

Solicitari ale temei de proiectare:

Beneficiarii doresc sa construiasca un ansamblu de locuinte colective si dotari complementare de dimensiuni mari, care sa valorifice corespunzator potentialul amplasamentului. **Scopul documentatiei de fata este: INSERTIA IN TESUT URBAN A UNUI ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE, FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, BIROURI, SPATII COMERCIALE CENTRE EDUCATIONALE SI SERVICII, LOCUINTE DE TIP A.N.L..**

**Obiectivul lucrării** îl constituie elaborarea unor reglementări urbanistice integrate care să orienteze dezvoltarea urbană a zonei și deblocarea/pregătirea procesului de investiții. Se propune detalierea reglementărilor strategice de dezvoltare urbană stabilite prin R.L.U. și P.U.G. ale Municipiului Brașov (aprobat prin Hotărâre de Consiliu Local nr. 144 din 2011).

Lucrarea va stabili obiectivele, prioritățile și reglementările de urbanism, cu precizarea următoarelor elemente :

- Stabilirea imaginii spațial – configurative a zonei, în interiorul ei și în relație cu vecinatatile ;
- Valorificarea potentialului maxim al zonei ;
- Stabilirea funcțiilor potențiale și refuncționalizarea zonei pentru teritoriul avut în vedere în ansamblul lui ;
- Crearea de dotari publice (zona de invatamant prescolar si alte dotari la nivel de cartier)
- Crearea de locuinte de tip ANL
- Crearea unui spatiu comunitar – Zona Verde, parcuri, locuri de joaca, spatii verzi publice
- Stabilirea condițiilor tehnice și urbanistice de ocupare a terenului – POT maxim, CUT maxim, Rmh (regim maxim de înălțime) – condiții care să asigure investiții rentabile în zonă, cu respectarea condițiilor impuse prin PUG Brasov;
- Integrarea în sistemul general de circulație, stabilirea tramei stradale care să asigure funcționalitatea zonei și a terenului care a generat PUZ;
- Evaluarea necesarului de utilități, capacitate și trasee care să satisfacă nevoile de dezvoltare propuse prin reglementările urbanistice și serviciile impuse de aceste trasee.

Terenul ce a generat PUZ, se va studia impreuna cu o zona ce **este delimitat după cum urmează :**

- La Nord și Est – subsona S1
- La Vest- str. Pictor Ion Andreescu

- La Sud – str. Carierei  
Intreaga zona studiata se afla in subzona CA1 din PUG Brasov.

**Consecinte economico sociale:**

Prognozele investitorului se bazează pe faptul că proprietatea este gestionată și comercializată profesional, pe parcursul funcționării zonelor functionale propuse.

Principalele avantaje ale acestei investiții pentru comunitatea locală sunt :

- Crearea de locuri de muncă
- Crearea de locuinte cu un maxim de confort
- Taxe și impozite plătite către bugetul local
- Poziționare și accesibilitate foarte bune
- Proximitatea cu zone de recreere și cumpărături (zona Brintex)
- Dezvoltarea zonelor pietonale si comunitare
- Acces ușor la mijloace de transport în comun

**Categorii de costuri:**

Costurile prezentei investitii vor fi suportate de catre beneficiari (investitori privati), in ceea ce priveste infrastructura edilitara, rutiera, iluminatul stradal, construirea cladirilor, amenajarea si intretinerea spatiilor comunitare rezultate, a zonelor pietonale si carosabile private.

Costurile privind dezvoltarea zonei pentru locuintele ANL si pentru zona de functiuni publice, parc, vor fi suportate de Primaria Municipiului Brasov si/sau in parteneriat public-privat.

**Necesitatea realizarii unui ansamblu rezidential:**

Orașul Brașov este poziționat strategic în centrul țării la intersecția principalelor artere rutiere Est-Vest și Nord-Sud. Din acest punct de vedere orașul Brașov reprezintă un punct de atracție pentru cumparatorii de locuinte.

Localizarea proprietății reprezintă un atu important pentru atragerea potentialilor clienti, cu acces facil catre centrul Brasovului, catre centura ocolitoare si catre iesirea spre Bucuresti.

La fundamentarea oportunității acestei investiții am avut în vedere și faptul ca terenurile pentru care se realizeaza studiul, sunt neconstruite, neamenajate, putand deveni, in timp, un mediu insalubru.

## 1.3 SURSE DOCUMENTARE

-certificatul de urbanism nr. 1187 din 08.06.2017

-regulamentul PUG al Municipiului Brasov, aprobat cu HCL 144/2011

-lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu PUZ-ul de fata (studiul geotehnic, ridicarea topografica si avizele solicitate prin certificatul de urbanism nr. 1187 din 08.06.2017)

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

### 2.1. EVOLUTIA ZONEI

Fosta zona pe care se desfasurau cursurile liceale ale fostului Liceu Auto, a fost retrocedata, in urma stramutarii Colegiului de Transporturi in alta zona a Brasovului (Fundatura Harmanului).

Funcțiunea zonei conform PUG municipiul Brașov aprobat cu HCL nr. 144 / 2011 este::

**CA1** - *-subzone centrale constituite - in care regulamentul urmareste sa mentina si sa intareasca statutul de zone reprezentative, cu posibilitatea realizarii unor insertii care sa amplifice zona centrala constituita*

### 2.2 INCADRAREA IN LOCALITATE

Perimetrul studiat se află în proximitatea intersecției dintre STRADA LUNGA SI SOSEAUA CRISTIANULUI. Terenul care a generat PUZ, si subzona Ca1, este marginita de subzone functional ca: S1, CP, L3a si L1a.

## 2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Din punct de vedere al cadrului natural, amplasamentul are orientare cu latura scurta spre Nord, avand o perspectiva clara asupra muntelui Tampa.

### Cadru natural.

Terenul studiat prin PUZ, are o forma neregulata cu o suprafata totala de 23000.00 mp .

### Riscuri naturale.

Zona nu prezinta riscuri naturale (alunecari de teren, inundatii, cutremure).

Conform studiului geotehnic anexat documentatiei,terenul nu prezinta probleme.

### Monumente ale naturii.

In zona nu sunt monumente ale naturii.

## 2.4 CIRCULATIA

Principalul front la stradă, cu o lungime de aproximativ 75.00 metri este asigurat de strada Pictor Ion Andreescu. Mai există comunicarea cu strada Carierei, in partea de Sud. Chiar dacă amplasamentul are o forma cvasineregulata, acesta are acces la drumurile publice in doua locuri.

## 2.5 OCUPAREA TERENURILOR

Terenul care a generat P.U.Z., conform certificatului de urbanism eliberat de catre Primaria Municipiului Brasov, este situat in intravilanul Brasovului si are o suprafata de 4700.00mp. zona studiată prin PUZ are o suprafata de 23000.00mp si se afla in subzone Ca1, conform PUG Brasov.

Ca vecinatati, străzile și trotuarele aferente lor fac parte din domeniul public, administrat de Primăria Municipiului Brașov.

In zona studiată se regasesc doua terenuri aflate in proprietatea Muniipiului Brasov, terenuri neconstruite.

## ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT-ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

### - Destinatia cladirilor

In vecinatatea terenului ce a initiat PUZul exista constructii cu functiunea de locuire si invatamant. In vecinatatea zonei studiate existe functiuni cu destinatie speciala (unitatea militara) si zone residential cu dotari aferente, in afara sau in interiorul zonei de protectie de arhitectura.

Pe terenul ce a initiat PUZ, exista o cladire nefunctionala, P+1 si vegetatie spontana.

### **DIFUNCTIONALITATI:**

- lipsa zonelor verzi publice comunitare;
- lipsa dotarilor complementare la nivel de cartier
- terenuri invecinate parasite, neamenajate

### **PUNCTE TARI:**

- trama stradala cuprinde artere de circulatie dimensionate corespunzator
- zona nu este aglomerata din punct de vedere al traficului
- vecinatatea cu functiune importanta la nivel de cartier: cresa
- acces facil catre centrul municipiului Brasov
- terenurile sunt libere de constructii, putandu-se dezvolta zona cu dotari de cartier

## Reglementari existente conform documentatiilor de urbanism deja elaborate:

### **INDICATORI CONFORM PUG BRASOV-HCL 144/2011**

**Subzona CA1 - -subzone centrale constituite - in care regulamentul urmareste sa mentina si sa intareasca statutul de zone reprezentative, cu posibilitatea realizarii unor insertii care sa amplifice zona centrala constituita**

## **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)**

- P.O.T. maxim = 70% pana la inaltimea maxima de 10 m la cornisa;
- P.O.T. maxim =30% pentru inaltimei mai mari de 10 m la cornisa;
- Conformatia constructiilor poate fi de "constructie inalta" in limita unui POT de max.

30% cu supralargirea bazei in regim de inaltime de maxim P+2E (Hmax.=10,0 ml) pana la POT maxim 70%, sau

- Pe teren se poate aseza o constructie inalta cu POT max 30% iar restul terenului poate fi acoperit cu constructii cu Hmax. 10 ml in limita unui POT maxim teren= 70% (Ac1/S teren + Ac2/S teren=70%)

### COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- In situatia constructiilor cu H max. 10 ml si P.O.T.max.70%,  
C.U.T. maxim = 2,1 ADC/mp. teren;
- In situatia constructiilor cu regim de inaltime P+8E-10E si P.O.T. max. 30% ,  
C.U.T. maxim = 3,3 ADC/ mp. teren;
- In situatia ocuparii mixte a terenului in limita unui P.O.T. total teren 70% cu constructii P+2E, din care partial constructie inalta (P+8E-10E) in limita unui P.O.T. 30%:  
C.U.T. maxim = 4,5 ADC/mp. teren;

### AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

CA1: Conform PUZ cu urmatoarele recomandari:

- in cazul retragerii de la limita laterala de proprietate aceasta va fi de min.3,0 m. pentru P+2 niveluri (atunci cand sunt orientate ferestre de la incaperi principale) si P+3 niveluri (atunci cand sunt orientate ferestre de la dependinte);
- Pentru constructiile cu mai mult de P+4 niveluri retragerea de la limita laterala de proprietate va fi jumătate din inaltimea cladirii masurata la cornise; distanta se poate reduce la 1/4 din inaltime, dar nu mai puțin de 6,00 m in cazul in care fatadele prezinta calcane sau atunci cand sunt orientate ferestrele de la dependinte;
- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel puțin jumătate din inaltimea cladirii masurate la cornise, dar nu mai puțin de 5,00 m;

### AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

CA1- conform PUZ, cu urmatoarele recomandari:

- clădirile vor respecta între ele distante egale cu jumătate din înălțimea la cornișe a celei mai înalte dintre ele;
- distanta se poate reduce la 1/4 din înălțime, dar nu mai puțin de 6.00 metri numai în cazul în care fatadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumina naturală;

CA1:

- curtile pot fi construite în proportie de 70% compact între aliniamentul posterior situat la 20,00 metri de cel principal și limitele parcelei, cu conditia să nu se depășească înălțimea de 2 niveluri (maxim 8 metri).

## 2.6 ECHIPAREA EDILITARA

SE VACOMPLETA DUPA OBTINEREA AVIZELOR DE LA FURNIZORII DE UTILITATI.

## 2.7 PROBLEME DE MEDIU

Zona de studiu este neconstituită, terenul care a generat prezentul P.U.Z. fiind teren aproape liber de construcții, destructurat.

- în partea stânga se află dealurile premontane cu muntele Tampa pe fundal, iar în dreapta Depresiunea Barsei.

### **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

#### **3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE**

Abordarea studiului acestei zone a fost precedată de studierea și actualizarea elementelor construite în ultimii ani în zonă. Intențiile de extindere a zonelor de locuire și funcțiilor complementare, au generat și pun în continuare problema asigurării unor accese carosabile și pietonale corespunzătoare. Unul din scopurile propuse ale documentației de față este și asigurarea dotărilor de învățământ prescolar, realizarea unei zone verzi publice și asigurarea suprafețelor de teren necesare realizării acestor accese, astfel încât acestea să permită un flux fluent al circulației carosabile și pietonale. Realizarea unor construcții cu funcțiunea de locuințe colective, printr-un proiect de urbanizare controlat și integrat în coeficienții urbanistici ai zonei și nu în ultimul rând, realizarea unor construcții cu valoare ambientală pentru inserția într-o fostă zonă de învățământ liceal.

#### **3.2 PREVEDERI ALE P.U.G.**

**INDICATORI EXISTENȚI CONFORM PUG BRASOV-HCL 144/2011**

***Subzona CA1 - -subzone centrale constituite - in care regulamentul urmareste sa mentina si sa intareasca statutul de zone reprezentative, cu posibilitatea realizarii unor insertii care sa amplifice zona centrala constituita***

#### **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)**

- P.O.T. maxim = 70% până la înălțimea maximă de 10 m la cornișă;
- P.O.T. maxim = 30% pentru înălțimi mai mari de 10 m la cornișă;
- Conformarea construcțiilor poate fi de "construcție înaltă" în limita unui POT de max. 30% cu supralargirea bazei în regim de înălțime de maxim P+2E (Hmax.=10,0 ml) până la POT maxim 70%, sau
- Pe teren se poate așeza o construcție înaltă cu POT max 30% iar restul terenului poate fi acoperit cu construcții cu Hmax. 10 ml în limita unui POT maxim teren= 70%  
( $A_{c1}/S_{\text{teren}} + A_{c2}/S_{\text{teren}} = 70\%$ )

#### **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

- În situația construcțiilor cu H max. 10 ml și P.O.T. max. 70%:  
C.U.T. maxim = 2,1 ADC/mp. teren;
- În situația construcțiilor cu regim de înălțime P+8E-10E și P.O.T. max. 30% ,  
C.U.T. maxim = 3,3 ADC/ mp. teren;
- În situația ocupării mixte a terenului în limita unui P.O.T. total teren 70% cu construcții P+2E, din care parțial construcție înaltă (P+8E-10E) în limita unui P.O.T. 30%:  
C.U.T. maxim = 4,5 ADC/mp. teren;

#### **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚA DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

CA1: Conform PUZ cu următoarele recomandări:

- în cazul retragerii de la limita laterală de proprietate aceasta va fi de min.3,0 m. pentru P+2 niveluri (atunci când sunt orientate ferestre de la încăperi principale) și P+3 niveluri (atunci când sunt orientate ferestre de la dependințe);
- Pentru construcțiile cu mai mult de P+4 niveluri retragerea de la limita laterală de proprietate va fi jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișe; distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime, dar nu mai puțin de 6,00 m în cazul în care fațadele prezintă calcane sau atunci când sunt orientate ferestrele de la dependințe;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișe, dar nu mai puțin de 5,00 m;

#### **AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.**

CA1- conform PUZ, cu următoarele recomandări:

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișe a celei mai înalte dintre ele;

- distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime, dar nu mai puțin de 6.00 metri numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumina naturală;

CA1:

- curțile pot fi construite în proporție de 70% compact între aliniamentul posterior situat la 20,00 metri de cel principal și limitele parcelei, cu condiția să nu se depășească înălțimea de 2 niveluri (maxim 8 metri).

### 3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Se propune generarea unei zone de locuințe colective, dotari, complex multifuncțional, cu obligativitatea rezervării unei suprafețe suficiente de spații plantate.

Se impune o zonă de minim 20% de spații verzi pentru întreaga subzonă studiată.

### 3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

#### a. Circulație carosabilă

Circulația în zonă se desfășoară pe strazile: Carierei și Pictor Ion Andreescu. Ambele strazi au îmbrăcăminte asfaltică cu circulație carosabilă pe două sensuri, trotuare stânga dreapta. Accesul carosabil se va face atât din strada Carierei cât și din strada Pictor Ion Andreescu, conform planșei de reglementări urbanistice U03. În unele zone, strazile publice nu sunt dimensionate corespunzător, propunându-se prin prezenta documentație, lărgirea strazilor în zonele afectate, cu crearea unui profil stradal cu lățimea carosabilului de 7.00m, având trotuare late de 2.00m stânga, dreapta.

#### b. PARCAJE

Parcajele se vor realiza în incinta proprietății conform HG 525/1996 – Regulamentul general de urbanism, atât la subsolurile clădirilor cât și la suprafața terenului amenajat. Accesul către parcarile subterane se va face din incinta proprietății.

Pentru locuințe se va face calculul în funcție de indicele de monitorizare actual (minim 2 locuri de parcare/ apartament)

Numărul estimat este de 75 de apartamente pe terenul ce a inițiat PUZ-ul și 60 de apartamente pentru zona de locuințe de tip ANL.

Pentru celelalte funcțiuni/destinații se va respecta HG 525/96 actualizată, asigurarea locurilor de parcare făcându-se atât la subsolurile clădirilor cât și suprațeran, astfel:

#### 5.3. – **Construcții comerciale**

**5.3.1. – Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:**

- un loc de parcare la 200 m<sup>2</sup> suprafață desfasurată a construcției pentru unități de până la 400 m<sup>2</sup>;
- un loc de parcare la 100 m<sup>2</sup> suprafață desfasurată a construcției pentru unități de 400–600 m<sup>2</sup>;
- un loc de parcare la 50 m<sup>2</sup> suprafață desfasurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600–2.000 m<sup>2</sup>;
- un loc de parcare la 40 m<sup>2</sup> suprafață desfasurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m<sup>2</sup>.

**5.3.2. – Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5–10 locuri la masă.**

**5.3.3. – La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.**

#### 5.10.– **Construcții de turism**

**5.10.1. – Pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, 1–4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.**

**5.10.2. – Pentru moteluri se vor asigura 4–10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.**

### **5.6. Constructii de invatamant**

**5.6.1** -Pentru toate categoriile de construcții de învățământ vor fi prevăzute 3 - 4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.

#### **c. CIRCULATII PIETONALE**

Pe terenurile studiate se vor amenaja alei pietonale ce vor face legatura cu domeniul public. Trotuarele vor avea latimea astfel incat sa permita accesul persoanelor cu handicap.

## **3.5 ZONIFICARE FUNCTIONALA – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici**

### **Propunerea de amenajare a zonei studiate**

#### **Conformarea generală a construcțiilor. Programe, funcționalitate, volumetrii.**

Se propune ca, zona denumita in PUG aprobat cu HCL144/2011, Ca1, sa se redenumiasca ZONA MIXTA, pe terenurile studiate regasindu-se multiple functiuni.

Cea mai mare parte a terenului va fi amenajata cu locuințe colective cu regim mare înălțime maxim D+P+6, amplasarea lor pe teren respectand distantele fata de limitele laterale si posterioare ale terenului, conform PUG Brasov.

Zona va fi deservită de artere carosabile ce vor prelua traficul indus de funcțiunile nou apărute, iar locurile de parcare vor fi asigurate atât subteran cât și la sol.

Se vor asigura spații verzi și spații publice comunitare, precum și toate serviciile complementare locuirii, la standarde corespunzătoare.

### **ZONIFICARE PROPUSA – ZM – zona mixta cu urmatoatele functiuni:**

#### **ZMa. FUNCTIUNI PUBLICE complementare, grup scolar**

- exemplu functiuni : scoala balet / galerie arta / cafenea / sali cursuri dans sau arte / restaurant / sali wellness

regim inaltime max S+P+4

POT (S+P+2) variabil =(max PUG 70%)

POT (S+P+4) variabil = (max PUG 30%)

CUT 3.3

zone verzi minim 20%

-asigurarea de locuri de parcare-cu respectarea HG 525/96

#### **AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- in cazul retragerii de la limita laterala de proprietate aceasta va fi de min.3,0 m. pentru P+2 niveluri (atunci cand sunt orientate ferestre de la incaperi principale) si P+3 niveluri (atunci cand sunt orientate ferestre de la dependinte);

- Pentru constructiile cu mai mult de P+4 niveluri retragerea de la limita laterala de proprietate va fi jumătate din inaltimea cladirii masurata la cornise; distanta se poate reduce la 1/4 din inaltime, dar nu mai puțin de 6,00 m in cazul in care fatadele prezinta calcane sau atunci cand sunt orientate ferestrele de la dependinte;

- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel puțin jumătate din inaltimea cladirii masurate la cornise, dar nu mai puțin de 5,00 m;

#### **AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELĂ.**

- clădirile vor respecta între ele distante egale cu jumătate din înălțimea la cornișe a celei mai înalte dintre ele;

- distanta se poate reduce la 1/4 din înălțime, dar nu mai puțin de 6.00 metri numai în cazul în care fatadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumina naturală;

CA1:

- curtile pot fi construite în proportie de 70% compact între aliniamentul posterior situat la 20,00 metri de cel principal și limitele parcelei, cu condiția să nu se depășească înălțimea de 2 niveluri (maxim 8 metri).

### ZMb. LOCUINTE SI DOTARI COMPLEMENTARE

H max D+P+6

POT (D+P+2 ) variabil = 50% (max PUG 70%)

POT (P+3-6 ) variabil = 30% (max PUG 30%)

CUT 3.01 (max PUG 3.3)

zone verzi minim 20%

-asigurarea de locuri de parcare-cu respectarea HG 525/96 pentru alte functiuni decat cea de locuire, iar, pentru locuinte, conform indicelui de motorizare, cate 2 locuri/ unitate locativa.

### AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- in cazul retragerii de la limita laterala de proprietate aceasta va fi de min.3,0 m. pentru P+2 niveluri (atunci cand sunt orientate ferestre de la incaperi principale) si P+3 niveluri (atunci cand sunt orientate ferestre de la dependinte);

- Pentru constructiile cu mai mult de P+4 niveluri retragerea de la limita laterala de proprietate va fi jumătate din inaltimea cladirii masurata la cornise; distanta se poate reduce la 1/4 din inaltime, dar nu mai puțin de 6,00 m in cazul in care fatadele prezinta calcane sau atunci cand sunt orientate ferestrele de la dependinte;

- in cazul invecinarii constructiilor propuse cu terenuri pe care exista alta functiune decat cea de locuire, cladirile se pot amplasa la o distanta de minim 3.00m fata de limita de proprietate.

- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel puțin jumătate din inaltimea cladirii masurate la cornise, dar nu mai puțin de 5,00 m;

### AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEȘI PARCELĂ.

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișe a celei mai înalte dintre ele;

- distanta se poate reduce la 1/4 din înălțime, dar nu mai puțin de 6.00 metri numai în cazul în care fatadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumina naturală;

- curtile pot fi construite în proporție de 70% compact între aliniamentul posterior situat la 20,00 metri de cel principal și limitele parcelei, cu condiția să nu se depășească înălțimea de 2 niveluri (maxim 8 metri).

-cladirile se vor amplasa la o distanta egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte, tinandu-se cont de etajarea retrasa a cladirii propuse, fata de constructiile situate vis-a-vis de terenul ce a initiat PUZ, de pe strada Pictor Andreescu.

**Se propune realizarea a 71 de unitati locative, ce vor fi cu 1, 2 sau 3 camere si doua spatii comerciale la parter.**

### ZMc. LOCUINTE TIP A.N.L. SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

H max S+P+3 (60 apartamente a cate doua/ trei camere)

POT (S+P+2) variabil = 60%

POT (S+P+3) variabil = 30%

CUT 1.4 (CUTmax conform PUG=2.1)

zone verzi minim 20%

-asigurarea de locuri de parcare-cu respectarea HG 525/96 pentru alte functiuni decat cea de locuire, iar, pentru locuinte, conform indicelui de motorizare, cate 2 locuri/ unitate locativa.

### AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- in cazul retragerii de la limita laterala de proprietate aceasta va fi de min.3,0 m. pentru P+2 niveluri (atunci cand sunt orientate ferestre de la incaperi principale) si P+3 niveluri (atunci cand sunt orientate ferestre de la dependinte);

- Pentru constructiile cu mai mult de P+4 niveluri retragerea de la limita laterala de proprietate va fi jumătate din inaltimea cladirii masurata la cornise; distanta se poate reduce la 1/4 din inaltime, dar nu mai puțin de 6,00 m in cazul in care fatadele prezinta calcane sau atunci cand sunt orientate ferestrele de la dependinte;

- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel puțin jumătate din inaltimea cladirii masurate la cornise, dar nu mai puțin de 5,00 m;

**Se propune realizarea a 45-60 de unitati locative de tip ANL, ce vor fi cu 1, 2 sau 3 camere.**



### AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAIĂ DE ALTELE PE ACEEĂȘI PARCELĂ.

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișe a celei mai înalte dintre ele;

- distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime, dar nu mai puțin de 6.00 metri numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumina naturală;

CA1:

- curțile pot fi construite în proporție de 70% compact între aliniamentul posterior situat la 20,00 metri de cel principal și limitele parcelei, cu condiția să nu se depășească înălțimea de 2 niveluri (maxim 8 metri).

#### d. INVATAMANT-Cresa

H max S+P+1+M

POT max= 25%

CUT max-rezultat

**ZONA L1A-subzona de locuinte individuale si colective mici, cu maxim S+P+2, in afara perimetrelor de protectie**

H max S+P+2

POT max= 40%

CUT max-S+P+1=0.8

CUT max-S+P+2=1.2

Zone verzi minim 20.00%

(cu preluarea regulamentului conform PUG aprobat cu HG 144/2011)

#### ZONA VERDE

-parcuri

-locuri de joaca

-terenuri de sport

-spatii verzi amenajate

-minim 70% spatii verzi

#### PLATFORMA BETONATA+PARCAJE AFERENTE FUNCTIUNII DE CRESA

-sunt asigurate 13 locuri de parcare pentru Cresa existenta

#### BILANT TERITORIAL

FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
TERENURI NECONSTRUITE	11798.00	51.30	0.00	0.00
ZONA DE LOCUINTE/ZONA L1a	1360.00	5.91	1360.00	5.91
ZMa- FUNCTIUNI PUBLICE complementare grup scolar	0.00	0.00	2193.00	9.54
ZMb- DE LOCUINTE SI DOTARI COMPLEMENTARE	0.00	0.00	3990.00	17.35
ZMc- LOCUINTE TIP A.N.L. SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	0.00	0.00	2890.00	12.56
ZMd-INVATAMANT-cresa	3003.00	13.05	3003.00	13.05
ZONA VERDE	0.00	0.00	2725.00	11.84
PLATFORMA BETONATA+PARCAJE AFERENTE FUNCTIUNII DE CRESA	970.00	4.22	617.00	2.68
DRUMURI PUBLICE+TROTUARE	5869.00	25.52	6222.00	27.07
<b>TOTAL</b>	<b>23000.00</b>	<b>100.00</b>	<b>23000.00</b>	<b>100.00</b>

### **Funcțiunea dominantă :**

**Arie preponderent rezidențială de standard ridicat, cu dotările aferente**

**Complex cu funcțiuni publice**

La amplasarea cladirilor se va tine cont de ORDINUL NR.119 DIN 04.02.2014 al MINISTERULUI SANATATII pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației. Astfel, conform avizului DSP a judetului Brasov, amplasamentele vor respecta normele igienico sanitareprivitoare la: separarea functiunilor, evitarea incompatibilitatii functionale in zonele destinate locuirii si a functiunilor complementare ale acestora, dotarile tehnico-edilitare, asigurarea spatiilor pentru gararea si parcare a autovehiculelor (locurile de parcare se vor amenaja la o distanta de minim 5.00m fata de cladirile ce au ferestre a incaperilor principale), amenajarea platformelor destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectiva a deeurilor menajere, asigurarea insoririi corespunzatoare atat pentru locuintele proiectate cat si pentru cele invecinate existente, respectarea parametrilor sanitari ( suprafete minime ale incaperilor de locuit, inaltimei, asigurarea iluminatului si a ventilatiei naturale).

**Colectarea deeurilor menajere**

In incinta zonei studiate sunt propuse patru zone pentru colectarea de deseuri menajere, cu dimensiunea de 2.60m/5.00m. acestea vor fi amplasate in sistem ingropat, cu cate trei guri de colectare selectiva. Deseurile menajere vor fi preluate de catre o firma de salubritate.

### **DETALII TEHNICE CONTAINERE INGROPATE**

**Avantajele containerelor ingropate:**

- capacitatea substanțial mai ridicată a locului de colectare, întreaga capacitate a recipientului fiind îngropată în sol,
- frecvența mai mică a golirii duce la reducerea cheltuielilor și a influențelor negative asupra mediului (reducerea de emisii, zgomot și posibilitatea de funcționare în localitatea respectivă),
- deșeurile sunt stocate în totalitate în subteran, unde este o temperatură mai stabilă, prin care se încetinește procesul de descompunere a deșeurilor și se reduce degajarea mirosurilor,
- deșeurile sunt așezate până la înălțimea de 2,7 m și astfel se produce o mai bună compactare prin greutatea proprie a acestora,
- sunt limitate vandalismul și posibilitatea scoaterii repetate a deșeurilor, inclusiv accesul animalelor,
- se îmbunătățesc aspectul estetic și curățenia locului de colectare, care nu mai debordează de gunoaie.
- acces restricționat - cu cardul
- monitorizarea de la distanță a gradului de umplere

Baza de 1600 x 1600 mm reprezintă partea containerului pe care se poate circula. Suprafața poate fi asfalt, oțel galvanizat cu o structură ce îmbunătățește aderența cu grosimea de 4/6 mm sau un alt strat de suprafață.

Siloz din beton-Piesă robustă, turnată din beton etanș la apă, cu greutatea de 5 t. Protejează containerul de presiunea solului din jur și de apele pluviale, care ar putea avea ca efect ridicarea containerului.

Suprastructura: Tratamentul de suprafață este realizat prin acoperirea cu pulbere având strat anti-grafitti pentru o îndepărtare mai ușoară a desenelor și autocolantelor. Suprastructura simplă UNO este proiectată în mărimile S, M, L. Suprastructurile duble DUO pentru deșeuri sortate au mărimea S și M. Suprastructurile mai mari permit folosirea unor orificii mai mari de inserare pentru deșeurile de dimensiuni mai mari. În partea superioară este amplasat elementul de prindere al sistemului de ridicare de tipul cu 1/2/3 cărlige sau Kinshofe.

### **RESTRICTII AERONAUTICE**

Nu este cazul, inaltimea cladirilor propuse nedeasind pragul zonei de protectie fata de viitorul aeroport.

### 3.6 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

#### **Dotari hidroedilitare:**

**Alimentarea cu apa** se va realiza prin extindere cu o conducta noua din rețeaua centralizata din PEHD De 160 mm existenta pe str. Carierei, conform aviz nr. 1385/25.06.2019 emis de Compania Apa Brasov SA.

**Apele uzate menajere** de pe amplasament vor fi evacuate prin extindere cu o conducta noua in rețeaua centralizata de canalizare din PVC-KG De 300 mm existenta pe str. Carierei, conform aviz nr. 1385/25.06.2019 emis de Compania Apa Brasov SA.

**Apele pluviale** conventional curate de pe acoperisurile constructiilor se vor colecta prin jgheaburi, burlane si se vor descarca liber pe spatiu verde. Apele pluviale din zona de acces si din zona parcarilor sunt preluate prin guri de scurgere si rigole carosabile, trecute printr-un separator de hidrocarburi petroliere, si descarcate gradual in rețeaua centralizata din PVC-KG Dn 300 mm existenta pe str. Carierei prin intermediul unui bazin de retentie, conform aviz de principiu nr. 1385/25.06.2019 emis de Compania Apa Brasov SA.

**Apararea împotriva inundațiilor:** terenul studiat nu se afla in zona inundabila.

### 3.7 PROTECTIA MEDIULUI

Vor fi prevăzute spații verzi amenajate, de aliniament, scuaruri și zone verzi de protecție, locuri de joaca, parcuri, astfel încât, propunerile de dezvoltare a zonei susținute de prezentul P.U.Z., nu vor avea consecințe negative asupra mediului. Suprafata propusa de spatii verzi, pentru fiecare subzona functionala, nu va fi mai mica de 20.00%. Se propune si amenajarea zonei cu arbori- pentru calcularea necesarului de arbori si pentru stabilirea speciilor ce se vor planta, se vor face documentatii de arhitectura peisagistica.

Principalele obiective ale Planului Urbanistic Zonal sunt:

- realizarea unei îmbinări armonioase și durabile a tuturor funcțiilor necesare unui centru urban modern, cu zone de locuințe, comerciale, facilități sociale, spații verzi dar și realizarea unor spații pentru noi afaceri pentru dezvoltarea economiei;
- construirea cartierului se va realiza prin utilizarea celor mai bune tehnici de construire disponibile pentru protejarea sănătății populației și a calității mediului;
- creerea de noi locuri de muncă (în activitatea birourilor, a magazinelor, furnizarea utilităților, etc. dar și în activitățile desfășurate în perioada de construcție)
- stimularea activităților în aer liber prin realizarea de alei și drumuri pietonale și zone de agrement și de joacă pentru copii;
- Asigurarea necesarului de suprafețe de spații verzi, plantații peisagistice și de agrement – PUZ prevede asigurarea necesarului de spații verzi, în toate ipostazele acestuia: parcuri, scuaruri verzi, spații de joacă, plantații de aliniament ;
- Mărirea gradului de confort prin asigurarea unui management adecvat al deșeurilor;crearea de zone pentru deseuri menajere;
- Se vor folosi materiale de constructii astfel incat sa nu genereze insule de caldura.

*Masurile, descrise mai sus, fac parte din strategia privind adaptarea la schibarile climatice ale Municipiului Brasov (Septembrie 2016).*

### 3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Prin propunerea facuta, se vor crea locuri de parcare pentru cresa si un parc pe terenul proprietate privata a primariei Brasov.

De asemenea, pe terenul ce a initiat PUZ-ul si pe terenul cu nr. Top. 135685, se propune realizarea unei zone verzi, cu functiunea de parc, locuri de joaca pentru copii si spatii verzi amenajate, pe o suprafata de 2280.00mp.

#### 4.CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

Prezentul P.U.Z. prin interventiile urbanistice propuse, dezvolta un ansamblu rezidential. Planul Urbanistic Zonal s-a intocmit in conformitate cu P.U.G.-ul Municipiului Brasov si cu legislatia in vigoare:

- Legea 350/ 2001, republicata, Ordinul MLPAT nr. 21/ N/ 200, HG 525/ 96, republicata in 2016
- GM-010 / 2000, ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al P.U.Z.
- GM-007 / 2000, ghid privind elaborarea si aprobarea R.L.U.
- Codul civil
- Legea 50/91 republicata in 2016
- Legea 10/ 95 republicata in 2016
- Legea locuintei 114/96 republicata in 2017
- Legislatia in vigoare specifica fiecărei institutii implicate in aprobarea PUZ
- Ordinul 233/2016 pentru aplicarea normelor metodologice a legii 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism

Intocmit,  
Urb. Micioiu Gabriela