

**STUDIU DE OPORTUNITATE**

**PUZ**

**IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE  
D+P+4E**

**STRADA SITEI NR. 36**

**BRAȘOV, JUD. BRAȘOV**

**EXHIBIT ARHITECTURA © 2017**

## FOAIE DE CAPĂT PRIVIND STUDIU DE OPORTUNITATE

*DENUMIREA PROIECTULUI:* **ÎNTOCMIRE P.U.Z.  
IMOBIL DE LOCUINȚE COLECTIVE D+P+4E**

*ADRESĂ:* **Str. Sitei nr. 36  
Brașov, jud. Brașov**

*INIȚIATOR / BENEFICIAR:* **AMBIANCE DEVELOPMENT S.R.L.  
Str. Benedek Elek, nr.16/A,  
Sf. Gheorghe, jud. Covasna**

*ELABORATOR / PROIECTANT GENERAL:* **EXHIBIT ARHITECTURA S.R.L.  
Str. Nicolae Bălcescu nr. 40, Brașov, jud. Brașov**

*ȘEF PROIECT URBANISM:* **urb. TUDOR STOICA**  
*ȘEF PROIECT ARHITECTURĂ:* **arh. DRAGOȘ OPREA**

*FAZĂ DE PROIECTARE:* **PUZ ( studiu de oportunitate )**

*PROIECT NR. :* **187/2017**

**EXHIBIT ARHITECTURA © 2017**

## BORDEROU

### A. PIESE SCRISE

1. Anunț de intenție
2. Memoriu tehnic

### B. PIESE DESENATE

- |                |                                                                        |              |
|----------------|------------------------------------------------------------------------|--------------|
| 01. Plansa U01 | Plan de încadrare în PUG                                               | scara 1:5000 |
| 02. Plansa U02 | Plan de încadrare în zonă                                              | scara 1:2000 |
| 03. Plansa U03 | Plan ridicare topo                                                     | scara 1:500  |
| 04. Plansa U04 | Plan de situație existent<br>analiză pe funcțiuni                      | scara 1:2000 |
| 05. Planșa U05 | Plan de situație existent<br>analiză regim de înălțime                 | scara 1:2000 |
| 06. Plansa U06 | Plan de situație zonificare propusă                                    | scara 1:2000 |
| 07. Planșa U07 | Analiză tendințe urbane zonale                                         | scara 1:2000 |
| 08. Plansa U08 | Reglementări urbanistice                                               | scara 1:1000 |
| 09.            | Ilustare 3D a propunerii de mobilare urbană ( perspective exterioare ) |              |
| 10.            | Secțiuni caracteristice                                                |              |
| 11.            | Studiu de însorire                                                     |              |

## MEMORIU TEHNIC PRIVIND STUDIU DE OPORTUNITATE

<i>DENUMIREA PROIECTULUI:</i>	<b>ÎNTOCMIRE P.U.Z. IMOBIL DE LOCUINȚE COLECTIVE</b>
<i>ADRESĂ:</i>	<b>Str. Sitei nr. 36 Brașov, jud. Brașov</b>
<i>INIȚIATOR / BENEFICIAR:</i>	<b>AMBIANCE DEVELOPMENT S.R.L.</b> Str. Benedek Elek, nr.16/A, Sf. Gheorghe, jud. Covasna
<i>ELABORATOR / PROIECTANT GENERAL:</i>	<b>EXHIBIT ARHITECTURA S.R.L.</b> Str. Nicolae Bălcescu nr. 40, Brașov, jud. Brașov
<i>ȘEF PROIECT URBANISM: ȘEF PROIECT ARHITECTURĂ:</i>	<b>urb. TUDOR STOICA arh. DRAGOȘ OPREA</b>
<i>FAZĂ DE PROIECTARE:</i>	<b>PUZ ( Studiu de oportunitate )</b>
<i>PROIECT NR. :</i>	<b>187/2017</b>

### Cuprins:

#### 1. Introducere

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul lucrării

#### 2. Stadiul actual al dezvoltării

- 2.1. Încadrare în localitate
- 2.2. Circulația
- 2.3. Ocuparea terenurilor
- 2.4. Echipare edilitară
- 2.5. Probleme de mediu

#### 3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale PUG
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.5. Zonificarea funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului

#### 4. Concluzii, măsuri în continuare

## 1. INTRODUCERE

### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: „Plan Urbanistic Zonal – STUDIU DE OPORTUNITATE – ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE D+P+4E. Terenul care a stat la baza inițierii documentației de urbanism PUZ, face parte din intravilanul Municipiului Brașov, CF 108187 top 6042/1/3, CF 114515.

Initiator: AMBIANCE DEVELOPMENT SRL  
Proiectant general: EXHIBIT ARHITECTURA SRL

### 1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație are ca obiect amplasarea unor imobile D+P+4E cu funcțiunea de locuire. Terenul care a stat la baza inițierii documentației de urbanism PUZ, face parte din intravilanul Municipiului Brașov, pe Strada Sitei nr. 36.

Terenul este proprietate privată a AMBIANCE DEVELOPMENT SRL.

Prezenta documentație de inițiere PUZ a fost întocmit în urma Certificatului de Urbanism nr. 606 / 27.03.2017 din eliberat de Primăria Municipiului Brașov, în vederea construirii unui imobil cu funcțiunea de locuire D+P+4E.

Obiectivele principale propuse pentru această lucrare sunt:

- stabilirea posibilitatilor de construire a restului lotului si a celor invecinate;
- stabilirea regimului tehnic privind construcția propusă;
- rezolvarea circulației și accesului la restul lotului;

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1. Încadrare în localitate

Terenul ce a stat la baza elaborării documentației de urbanism PUZ, face parte din intravilanul Municipiului Brașov. În conformitate cu reglementările Planului Urbanistic General al Municipiului Brașov, zona respectivă se încadrează în subzona L3b – subzone locuințelor colective medii cu P+2 – P+4 niveluri situate în zona protejată. În partea de est, vest, nord și sud terenul se învecinează cu alte proprietăți private iar accesul la drumul public se realizează pe latura sudică. Terenul studiat care va genera PUZ-ul se învecinează jur-împrejur cu terenuri cu funcțiunea curți construcții, care, conform zonificării existente sunt încadrate la limita PUZ Zona Centrală – L1.

### 2.2. Circulația

Circulația carosabilă principală se va racorda la drumul public reprezentat de strada Sitei.

Accesibilitatea la terenul luat în studiu se face de pe Strada Sitei, cu dublu sens. Accesul la parcele se face direct din strada cu o deschidere de 12,1 m și cu un profil transversal al drumului de acces de aproximativ 6 m în dreptul parcelei în cauză.

### 2.3. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată:  
Folosința actuală a terenului este curți construcții.

Relaționări între funcțiuni:

Imobilul se învecinează jur-împrejur cu terenuri cu funcțiunea curți construcții, care, conform PUZ Zona Centrală Brașov fac parte, din zona protejată L1, o subzonă ocupată cu locuire. Regimul de înălțime prevăzut pe această zonă este de maximum 15 m. Ceilalți coeficienți prevăzuți în PUZ Zona centrală L1 sunt:

**POT=45%**  
**CUT=2,25**

Gradul de ocupare al zonei cu fond construit:

Zona detaliată în prezentul Plan Urbanistic Zonal are o suprafață de 11295 mp. Terenul este în prezent ocupat cu construcții cu destinația locuințe, cu înalțimi cuprinse între P+M și P+2+M.

Aspecte calitative ale fondului construit:

În zona aferentă terenului studiat există construcții noi, cu funcțiunea predominantă de locuințe colective și locuințe individuale.

Asigurarea cu spații verzi:

În stadiul actual, nu există zone de spațiu verde amenajat exista doar spatii verzi neamenajate.

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

Nu este cazul.

2.4. Echipare edilitară:

1. Căi de comunicație

Zona studiată are deschidere la strada Sitei.

2. Alimentare cu apă și canalizare – situația existentă

În zonă există conducte edilitare de alimentare cu apă și canalizare.

3. Alimentarea cu gaze naturale

Există rețele de gaze naturale în zonă, în lungul Strazii Sitei.

4. Alimentarea cu energie electrică

În zona există rețea de electricitate.

5. Telefonizare, cablu și internet

Există rețele în zonă.

2.5. Probleme de mediu

Relația cadrul natural – cadrul construit:

În acest moment și în viitorul apropiat, necesitatea de a se asigura terenuri pregătite pentru o dezvoltare coerentă de zone de locuire și funcțiuni complementare, este în continuă creștere.

Se va asigura în consecință, un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice:

Nu este cazul.

### 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

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 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 la limita unui sit protejat.

3.2. Prevederi ale PUG

Planului Urbanistic General al Municipiului Brașov, zona respectivă se încadrează în subzona L3b – subzone locuințelor colective medii cu P+2 – P+4 niveluri situate în zona protejată și conform PUZ învecinat - PUZ Zona Centrală Brașov fac parte, din zona protejată L1, o subzonă ocupată cu locuire.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Se propune generarea unei zone de locuințe colective, cu obligativitatea rezervării unei suprafețe suficiente de spații plantate (peste 35% din suprafața terenului studiat), prin respectarea clară a procentului de ocupare al terenului, 45%.

3.4. Modernizarea circulației

Pentru o corectă dimensionare a circulațiilor carosabile și pentru o fluidizare a circulației, drumurile existente de acces vor suferi modificări din punct de vedere al profilului transversal. Racordul principal la strada Sitei va fi realizată pe un drum cu două sensuri.

Parcarea autovehiculelor se va face în cadrul incintei proprii.

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

Suprafața terenului care a inițiat și care face obiectul prezentului studiu de oportunitate PUZ, Plan Urbanistic Zonal este de 2692,00mp. Din punct de vedere dimensional, aceasta parcela este construibilă.

Funcționarea propusă implică construirea pe acest teren a unui imobil de locuințe colective:

Suprafata reglementata	2692 mp	100,00 %
Suprafata circulatii carosabile	351 mp	13,03 %
Pavaje / alei pietonale in interiorul parcelelor	123 mp	4,57 %
Suprafata edificabil	1200 mp	44,58 %
Suprafata spatii plantate	1018 mp	37,82 %

Reglementări privind caracteristicile tehnice ale parcelelor:

P.O.T. Max = 45 %;

C.U.T. Max = 2,25;

H max = 15,00 m.

Se propune o constructie in regim D+P+4E

H cornisa = 12,90 m;

Hmax=15 m;

P.O.T. Max = 45 %;

C.U.T. Max = 1,80;

### 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

In zona studiata exista retele de apa, electrice, de gaze, de canalizare si de telefonie.

Apele meteorice vor fi dirijate prin sistematizare verticala spre spatiile verzi din zona PUZ-ului si spre sistemul de canalizare existent.

### 3.7. Protecția mediului

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice și accentuează caracterul de globalitate al problematicii mediului.

Raportul mediu natural – mediu antropic trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă.

Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecție și conservare a mediului va determina menținerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanți ce afectează sănătatea și creează disconfort și va permite valorificarea potențialului natural și a sitului construit.

Prin regulamentul de urbanism se prevede ca spațiul plantat de pe parcelele destinate locuirii să nu fie mai mic de 30%.

## 4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Conform intențiilor conturate prin lotizările și funcțiunile deja aprobate în vecinătatea terenului studiat, locuirea se încadrează funcțional în zonă.

Principalele categorii de intervenție vor fi cele legate de extinderea spațiului construit și cele de modernizarea circulației (a accesului pe lot).

Beneficiarul va fi obligat să solicite avize regiilor deținătoare de utilități și să respecte condițiile impuse de acestea pentru realizarea proiectelor tehnice de specialitate.

Întocmit,  
Sef proiect urbanism,

Urb.Tudor STOICA

Sef proiect arhitectura,

Arh. Dragoș Oprea

o

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
STUDIU DE OPORTUNITATE**

**PUZ**

**IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE  
D+P+4E**

**STRADA SITEI NR. 36**

**BRAȘOV, JUD. BRAȘOV**

**EXHIBIT ARHITECTURA © 2017**



## Cuprins:

1. Tipul de subzonă funcțională
  - 1.1. Funcțiunea dominantă
2. Utilizare funcțională
  - 2.1. Utilizări permise
  - 2.2. Utilizări permise cu condiționări
  - 2.3. Interdicții definitive de construire
3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor
  - 3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
  - 3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
  - 3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară
  - 3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor
  - 3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi
4. Concluzii

## 1. TIPUL DE SUBZONĂ FUNCȚIONALĂ

### 1.1. Funcțiunea dominantă:

În conformitate cu reglementările Planului Urbanistic General al Municipiului Brașov, zona respectivă se încadrează în subzona L3b – subzone locuințelor colective medii cu P+2 – P+4 niveluri situate în zona protejată. Prezenta documentație are ca obiect amplasarea unor imobile D+P+4E cu funcțiunea de locuire. Terenul care a stat la baza inițierii documentației de urbanism PUZ, face parte din intravilanul Municipiului Brașov, pe Strada Sitei nr. 36. Regimul de înălțime prevăzut de această documentație este de maximum 12,90 m la cornisa (Hmax=15m).

## 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### 2.1. Utilizări permise:

- construirea de locuințe colective cu parcajele aferente rezolvate în interiorul parcelelor, amplasate la demisolul clădirii;
- spații verzi amenajate;
- accese pietonale, carosabile, spații staționare auto, parcări;
- construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei.

### 2.2. Utilizări permise cu condiționări:

- construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător.

### 2.3. Interdicții definitive de construire

Sunt interzise următoarele activități:

- Activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- Funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 200mp desfasurate, care generează un trafic intens de persoane și marfuri;
- Stații de întreținere auto;
- Ferme agro – zootehnice, abatoare;
- Anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor;
- Panouri mari publicitare în spațiile verzi de aliniament;
- Depozite de deșeuri.

### 3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

#### 3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Orientarea față de punctele cardinale

- Se va asigura pentru fiecare parcelă posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare, astfel încât să se evite orientarea exclusiv nord.
- Amplasarea construcțiilor de locuințe va fi astfel făcută încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă, să se asigure durata minimă de însorire de 1 ½ h;
- Se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației: Ordinul nr.536/1997.

#### 3.2. Amplasarea în interiorul parcelei

##### a) Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei

- În cazul în care clădirile de locuit sunt locuințe colective, distanța acestora față de proprietățile învecinate va fi de minimum H/2 m din înălțimea la cornisa a construcției propuse.
- Construcțiile de garaje din interiorul parcelelor pot fi amplasate pe limitele acestora, în condițiile respectării prevederilor codului civil.
- Se admit calcane spre vecini doar pentru clădiri cuplate, proiectarea trebuind să fie corelată.
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul).

*Construcția nouă de la nr.36 va fi amplasată în interiorul parcelei, fata de limita **vest** retrasa cu min H/2: 3,30 m ( Demisol+Parter, H cornisa 3,9 m ); 7,25 m ( D+P+3E , H cornisa 12,90 m); 9,00 m ( D+P+4E , H cornisa 12,90 m, Hmax 15m); fata de limita **est** retrasa cu min H/2: 6,66 m ( Demisol+Parter, H cornisa 3,9 m ); 7,50 m ( D+P+3E , H cornisa 12,90 m); 8,60 m ( D+P+3E+R , H cornisa 12,90 m, Hmax 15m); fata de limita **sud** retrasa cu min H/2: 3 m ( Demisol, H cornisa 6 m ); 6,60 m ( D+P+2E , H cornisa 12,90 m); fata de limita **nord** retrasa cu min H/2: 7,5 m ( D+P+3E, H cornisa 12,90 m ); 9,70m ( D+P+4E , H cornisa 15 m).*

##### b) Amplasarea construcțiilor față de limitele de fund ale parcelei

- Clădirile pentru locuințe se vor putea amplasa la minimum 3,00 m față de limita posterioară a lotului sau H/2 din înălțimea imobilului cu Hmax=15m. Excepție fac loturile unde acest lucru nu este posibil, unde clădirile sunt existente.

#### 3.3. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile

- Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice.

Accese pietonale

- Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării acceselor pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

#### 3.4. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Realizarea de rețele tehnico-edilitare

- Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz.
- Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
- Toate rețelele stradale: de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, se vor realiza subteran.

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a localității.

Alimentare cu apă-canal

- În funcție de evoluția extinderii rețelelor, se vor realiza racorduri la sistemele de echipare centralizată.

Alimentarea cu apa potabila: nr. de persoane – cca.112

Cerinta de apa: Qs zi med – 67,80mc/zi;

Qs zi max = 74,50 mc/zi;

Qs or max = 8,70 mc/h.

Sursa de apa – din sistemul centralizat de alimentare cu apa al zonei.

Canalizare ape uzate

Debite de ape uzate: conform prevederilor STAS 1846-90

Qu zi med = 54,25 mc/zi;

Qu zi max = 59,60 mc/zi;

Qu or max = 6,96 mc/h.

Sistemul de evacuare – rețeaua de canalizare comunala; se vor prevedea in fiecare incinta rigole pentru captarea apelor meteorice de pe platformele de parcare si circulatii in interiorul curtilor; se va prevedea, de asemenea, separator de hidrocarburi.

Alimentare cu căldură

- Fiecare clădire va fi prevăzută cu o centrală termică proprie de uz gospodăresc pentru producerea agentului termic de încălzire și prepararea apei calde menajere. Variantele alternative pot fi centralele cu panouri solare sau pompele de caldura. Combustibilul folosit se propune a fi gazul metan sau combustibilul lichid ușor tip STAS 54/83.

Rețea gaze naturale

- Eventualele extinderi ale rețelelor de gaze naturale existente se vor face ținând seama de solicitările beneficiarilor și în urma obținerii cotei de gaze naturale de la detinatorii de rețele de gaz.
- Traseul rețelei de gaz și punctul de racordare se vor stabili cu deținătorul de rețea, având în vedere și condițiile tehnice de realizare a extinderii rețelei. La fazele următoare se vor obține avize de principiu de la toți factorii interesați în zonă, privind racordarea la utilități: apă, canal, gaze etc.

Alimentarea cu energie electrică

- se va face dintr-un post de transformare existent sau , in functie de avizul S.C. ELECTRICA S.A. printr-unul nou, propus in conformitate cu studiul de solutie ce va fi intocmit de catre S.C. ELECTRICA S.A.

De la rețelele stradale se vor prevedea bransamente individuale la fiecare consumator .

Zona studiată va fi dotată cu iluminat stradal, realizat pe stâlpii rețelelor de joasă tensiune, cu corpuri tip stradal.

Toate lucrările se vor realiza de către SC ELECTRICA SA, conform proiectelor elaborate de aceasta.

Telefonie

- În funcție de cerințele de dezvoltare ale zonei, TELECOM sau alt furnizor de servicii de telefonie va extinde rețelele specifice în zonă, pe baza propriilor studii.

3.5. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Înălțimea construcțiilor

- Regimul de înălțime general impus construcțiilor este de maxim D+P+4E(15m)

Aspectul exterior al construcțiilor

a) *Dispoziții generale*

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.
- Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporții de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare.
- Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.
- Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de bransament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.
- Instalațiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fațade. Ele pot fi montate pe acoperișuri numai pe versantul interior și retrase obligatoriu cu minimum 3m sau în podurile nemansardabile.

## b) Fațade

- Sunt interzise imitațiile de materiale.
- Este interzisă executarea de locuințe din materiale nedurabile.
- Culorile dominante pentru fațadele imobilelor vor fi culori armonizate în general.

## c) Acoperișuri

- La stabilirea pantei de acoperiș, se va urmări ca acestea să fie realizate în armonie cu cele caracteristice zonei.
- Construcțiile vor avea învelitori tip șarpantă - cu pante mai mici sau egale cu 45grade sau învelitori tip terasă.
- Învelitorile extinderilor construcțiilor sau ale garajelor vor fi realizate din aceleași materiale ca și la construcția principală, utilizând aceeași tipologie de acoperiș.

Procentul de ocupare al terenului

- Zona are caracter rezidențial (locuințe cu dotări aferente) P.O.T. = 45%.

## 3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Parcaje, garaje și anexe

- Autorizarea executării lucrărilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se permite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.
- Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare.
- Fiecare parcelă va conține obligatoriu un garaj sau loc de parcare pentru 1 mașina/ unitate de locuit.
- În cazul garajelor cu pardoseala sub cota terenului, panta de acces va începe după limita proprietății.
- Construcțiile de garaje vor fi realizate din aceleași materiale și în același spirit ca și clădirile de locuit.

Spații verzi și plantate

- Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare.
- Este obligatorie plantarea cel puțin a unui arbore de talie înaltă pentru fiecare 150 mp de lot.

Împrejurimi

- În cazul unor reparcelări și al realizării unor construcții noi, împrejurimile vor fi realizate în spiritul celor existente. Ele nu vor depăși în înălțime împrejurimile de pe frontul stradal respectiv.
- Spre frontul străzilor și la limitele de vecinătate până la frontul casei în interior se vor realiza împrejurimi transparente din grilaje metalice, lemn, cu stâlpi metalici sau plase de sârmă. Înălțimea acestor împrejurimi va fi de maximum 1,80, cu sau fara soclu plin și vor putea fi dublate de un gard viu. Totodata acestea pot lipsi cu desavarsire.
- De la casă și până în spatele lotului, se pot realiza împrejurimi opace (zidărie, etc), cu o înălțime maximă de 2,00 .Totodata acestea pot lipsi cu desavarsire.

## 4. CONCLUZII

Soluția urbanistică adoptată se înscrie în prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Brasov.

Trasarea străzilor și respectiv a limitelor de parcele s-a facut pe bază de ridicări topometrice prin coordonate, datele putând fi puse la dispoziție de proiectantul de specialitate, care va verifica și confirma corectitudinea trasării. Certificatele de urbanism ce se vor elibera vor cuprinde elementele obligatorii din Regulamentul Local de Urbanism. Se recomandă centralizarea tuturor informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma avizării P.U.Z.-ului și introducerea lor în baza de date, cu scopul corelării și al menținerii la zi a situației din zonă.

Întocmit,

Sef proiect urbanism,

Urb.Tudor STOICA

Sef proiect arhitectura,

Arh. Dragoș Oprea

EXHIBIT ARHITECTURA © 2017