

**MEMORIU JUSTIFICATIV****CAPITOLUL 1. INTRODUCERE****1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI**

Denumirea proiectului:	PUZ str. Fagurului, str. Pășunii, Pârâul Ghimbășel, limita P.U.Z. aprobat cu HCL nr. 961/2006, limita P.U.Z. aprobat cu HCL nr. 221/2010
Beneficiar:	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV
Proiectant:	S.C.L'imege S.R.L. Brașov, Fdt. Roșiorilor nr. 2 Tel./fax: 0268/316660
Amplasament:	BRAȘOV, str. Fagurului, str. Pășunii, Pârâul Ghimbășel, limita P.U.Z. aprobat cu HCL nr. 961/2006, limita P.U.Z. aprobat cu HCL nr. 221/2010
Faza de proiectare:	Plan Urbanistic Zonal
Data elaborării:	01.02.15

**1.2. OBIECTUL LUCRĂRII**

Terenul studiat are o suprafață de 112 ha și se află în proprietatea persoanelor fizice și juridice și parțial în proprietatea statului, în intravilanul localității, în CA2 - subzona centrelor în curs de constituire, M3 - subzona mixtă, L1c - Locuințe individuale și colective mici cu maxi. P+2 niveluri situate în noile extinderi sau enclave neconstruite V5 - culoar de protecție LEA 400 kV - interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ, conform PUG aprobat și în zona „C”, „D” conform zonificării municipiului Brașov, aprobată cu H.C.L. nr. 285/2004.

Obiectul lucrării este întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal în conformitate cu condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr.3078 din 07.11.2014 și cu tema de proiectare elaborată de beneficiar.

Documentația va urmări rezolvarea următoarelor aspecte:

- Se vor stabili reglementări specifice zonelor de locuințe, de funcțiuni complementare, de dotări de cartier, circulație, parcări, zone verzi și indicii urbanistici de ocupare și utilizare a terenului în conformitate cu prevederile HG 525/1996.

- Se vor prevedea în mod obligatoriu spații verzi, terenuri de sport și de joacă pentru copii, precum și dotări de cartier, dimensionate conform reglementarilor în vigoare. De asemenea, având în vedere Legea 372/2005 – cu aplicare în 2006, lege care transpune în legislația română directivele europene cu privire la consumurile de energie convențională, documentația va cuprinde obligativitatea ca pentru încălzire să fie utilizate și surse de încălzire alternative, altele decât petrol, gaz metan, lemn, (ex: panouri solare, centrale cu rumegus de lemn etc.) în procent de minim 12%.

- Pentru zonele de locuințe, documentația va cuprinde inclusiv parcelarea acestora cu indicarea zonelor edificabile și a indicilor urbanistici în vederea autorizării directe.

Ca urmare, în cadrul documentației PUZ se vor trata următoarele categorii de probleme:

- Zonificarea funcțională a terenurilor pentru locuințe, dotări complementare, circulații și zone verzi;
- Înglobarea și corelarea documentațiilor de urbanism anterior aprobate pentru această zonă (PUD-uri, PUZ-uri), pentru a obține un țesut urban cât mai coerent;
- Organizarea rețelei stradale corelată cu străzile existente;
- Dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- Statutul juridic și circulația terenurilor;
- Condiții de construire: regim de aliniere, regim de înălțime, POT, CUT, materiale de construcție etc.
- Protecția mediului;

### **1.3. SURSE DE DOCUMENTARE – BAZA TOPOGRAFICĂ**

Baza topografică a fost ridicarea topografică vizată de Oficiul de Cadastru comandată de Primăria Municipiului Brașov și executată de PFA Petru Valentina Garofița.

## **CAPITOLUL 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE**

### **2.1. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE**

#### **Poziționarea zonei față de intravilanul localității**

Terenul care face obiectul acestui studiu, are o suprafață de aproximativ 112 ha și se afla în intravilanul localității.

#### **Relaționarea zonei cu localitatea**

Amplasamentul este situat la cca 7km de Brașov.

Legătura dintre terenul studiat și municipiul Brașov se face pe E60 - Calea Feldioarei.

Legătura cu D.N.13 se realizează pe strada Fagurului.

### **2.2. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE**

Zona studiată se întinde pe o suprafață de 112 ha în intravilanul localității, cu folosința de teren agricol și parțial curți construcții și locuințe individuale. Zona construită se situează de-a lungul strazii Fagurului.

Terenul este situat în municipiul Brașov, în cartierul periurban Stupini, la ieșirea din Brașov către Tg-Mureș. O latura a terenului o reprezintă Pârâul Ghimbășel, care izvorește din Masivul Postăvarul, trece prin Râșnov, Cristian, Ghimbav și Stupini (Brașov), în amonte de Râșnov și este un afluent al Oltului. Alte limite ale terenului sunt str. Fagurului, str. Pășunii, limita P.U.Z. aprobat cu HCL nr. 961/2006 și limita P.U.Z. aprobat cu HCL nr. 221/2010.

Terenul studiat este amplasat în nordul municipiului Brașov, în zona C, D, conform zonificării municipiului Brașov, aprobat cu HCL nr. 285/2004, municipiu categoria I.

Destinația conform P.U.G. Brașov:

CA2 - subzona centrelor în curs de constituire

M3 - subzona mixtă

L1c - Locuințe individuale și colective mici cu maxi. P+2 niveluri situate în noile extinderi sau enclave neconstruite

V5 - culoar de protecție LEA 400 kV - interdicție temporară de construire până la elaborarea P.U.Z.

Regimul juridic al terenului este teren în intravilan.

Tipul de proprietate asupra terenului este proprietate mixtă.

Pe terenul studiat se are în vedere construirea unor ansambluri de locuințe.

### **2.3. PROIECTELE DE INVESTIȚII ELABORATE PENTRU DOMENII CE PRIVESC DEZVOLTAREA ZONEI**

Pe terenul studiat nu există proiecte de investiții aprobate sau în curs de avizare.

## **CAPITOLUL 3. CONDIȚII NATURALE**

### **3.1. DATE GEOMORFOLOGICE**

Terenul studiat se încadrează în șesul aluvial al depresiunii Brașovului (sau a Bârsei), situată în interiorul arcului carpatic, având o formă plană, cu o ușoară înclinare de la sud spre nord.

Amplasamentul studiat se înscrie în zona cunoscută în literatura de specialitate sub numele de Depresiunea Brașovului.

Aceasta a fost creată la sfârșitul cretacului prin scufundarea unei catene carpatice și a funcționat ca mediu lacustru marin până la sfârșitul pliocenului, când prin exondare a redevenit uscat. În perioada cât a fost cuprins de ape, în fosa depresionară a Brașovului s-au acumulat masive depuneri aluvionare, constituite din orizonturi, strate sau lentile a căror însumare cifrează cca. 600m. În cuaternar și post cuaternar apele de șiroire, torenții și organismele fluviatile, nou formate, în cazul nostru pârâul Timiș și Durbav, au transportat din partea nordică a Munților Brașovului însemnate cantități de deluvii, clădind în zona depresionară masive conuri de dejecție și terase, din a căror întrepătrundere a rezultat un relief tabular cu aspect de câmpie, ușor înclinată de la sud spre nord. Cercetările geologice efectuate în zonă au stabilit că aici nu există condiții pentru formarea zăcămintelor

de sare, cărbune sau depuneri de mâl, ori turbă, adică formațiuni stratigrafice care pot să periclitizeze stabilitatea în timp a construcțiilor.

Formațiunile întâlnite în perimetrul cercetat aparțin Holocenului inferior, fiind reprezentate prin depozite deluvial – proluviale cu grosimea cuprinsă între 2 – 10 m, care acoperă aluviunile terasei inferioare a râului Olt și a pârâului Bârsa și vastele conuri de dejecție formate din debușeul văilor Bârsei și Timișului (piemontul Săcele) în șesul depresunii Brașovului.

Din punct de vedere litologic, depozitele sunt alcătuite din praf argilos, nisip argilos și pietriș mărunț. Toate aceste depozite sunt acoperite de un orizont de sol vegetal.

### **3.2. ZONAREA SEISMICĂ**

Conform Normativului P 100/92 privind proiectarea antiseismică a construcțiilor, amplasamentul studiat se încadrează în *zona D*, caracterizată prin coeficientul  $k_s = 0,16$  și perioada de colț  $T_c = 1,0$  sec.

### **3.3. ADÂNCIMEA DE ÎNGHEȚ**

În municipiul Brașov, conform STAS 6054/1977, *adâncimea de îngheț* de care se va ține seama la proiectarea lucrărilor de fundații este de - 1,00 m.

### **3.4. EVIDENȚIEREA POTENȚIALULUI BALNEAR ȘI TURISTIC**

Nu e cazul.

### **3.5. CLIMA**

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

Inversiunile de temperatură nu sunt numeroase, de aceea, temperaturile minime din timpul iernii nu se înscriu în valorile extreme. Temperatura medie

multianuală a aerului este de 7,6° C, temperatura maximă absolută fiind de 37° C în luna august. Numărul mediu al zilelor de vară și de iarnă este aproximativ același - 50 pe an.

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

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

**E.1. Încărcări date de zăpadă** - municipiul Brașov, conform STAS 10101/21 - 1992, se află în zona B:  $gz = 1,2 \text{ kN/m}^2$ .

**E.2. Încărcări date de vânt** - municipiul Brașov, conform STAS 10101/20 - 1990, se află în zona A:  $gv = 0,30 \text{ kN/m}^2$ .

### **3.6. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI**

În urma cercetărilor efectuate pe teren, se constată că din punct de vedere geotehnic fenomenul care ar putea influența negativ stabilitatea terenului de fundare a viitoarelor construcții este dat de prezența apei din pânza freatică.

Construcțiile proiectate se vor putea amplasa în orice sector al perimetrului cercetat.

Pentru viitoarele construcții se recomandă ca fundarea acestora să se realizeze în stratul de praf argilos sau de nisip cu pietriș, începând de la *adâncimea minimă*  $H = - 1,10 \text{ m}$ .

Presiunea medie verticală pe talpa fundației, provenită din încărcările de calcul din gruparea specială, la încărcări centrice va fi **presiunea convențională**.

Se impun măsuri speciale de execuție și exploatare a construcțiilor date de prezența apei subterane. Dacă se respectă aceste măsuri, terenul poate fi considerat un teren bun pentru fundare.

Se va asigura captarea și eliminarea apelor de suprafață din zona construcțiilor prin măsuri adecvate (trotuare, rigole, pante corespunzătoare etc.).

### **CAPITOLUL 4. - ELEMENTE ALE CADRULUI CONSTRUIT**

#### **4.1. CIRCULAȚIA**

În ceea ce privește trama stradală existentă, în zonă se poate spune că aceasta este aproape inexistentă, terenul fiind în cea mai mare parte agricol intravilan.

Străzile existente, excepție făcând strada Fagurului, sunt **drumuri** de pământ.

#### **4.2. OCUPAREA TERENURILOR**

Cea mai mare parte a terenului studiat este în prezent liberă de construcții având destinația de agricol intravilan, constituind un bun suport pentru dezvoltare urbană. Nu beneficiază de infrastructură (de comunicație sau edilitară). În vecinătatea zonei încă nu sunt dezvoltate serviciile, dotările comerciale, spațiile verzi, de agrement și sport, în general funcțiunile conexe locuirii.

### **CAPITOLUL 5. ECHIPAREA EDILITARĂ**

#### **5.1. ALIMENTAREA CU APA**

##### **Situația existentă**

Există în zonă o rețea de alimentare cu apă potabilă pe str. Fagurului. În celelalte zone consumatorii au forat puțuri pentru a-și asigura necesarul de apă.

##### **Situația propusă**

Pentru asigurarea debitului de apă potabilă necesar și luând în considerație și o viitoare extindere a zonei se propune o conductă din PEHD cu diametrul de 600 mm.

Conducta se va monta în zona trotuarelor, la o distanță de minim 30cm de bordură, îngropată la o adâncime de minim 1.00 m de la generatoarea superioară până la cota finită a terenului.

Rețeaua de alimentare cu apă a zonei va fi arborescentă, diametrele vor fi corespunzătoare cu numărul utilizatorilor și se vor micșora pe măsură ce se reduce și numărul de consumatori. Branșarea la conducta de 1000 mm se va face în cămine de vane, printr-o piesă specială tip șa care face trecerea de la oțel la PEHD.

Toți consumatorii de apă potabilă se vor racorda la conducta principală, după caz, prin vane sau robinete pozate în cămine, în conformitate cu cerințele Companiei Apa Brașov. Consumul de apă se va contoriza prin intermediul apometrelor.

Rețeaua de hidranți supraterani se va alimenta separat, din rețeaua de 1000mm proiectată. Hidranții stradali vor fi plasați în conformitate cu P118 și vor avea racorduri înfundate tip B și A și racord fix tip A. Racordul va fi de 80mm, Pn=10bar și se va face în pământ, printr-o piesa specială.

Rețeaua de hidranți de grădină va avea diametrul de 1", Pn = 6bar, cu roata de manevră și cutie de protecție cu capac necarosabil, special marcat.

Apa caldă de consum se va prepara local prin CT de apartament sau cazane cu arzătoare pe gaze naturale sau alți combustibili (lichizi, solizi).

## **5.2. SISTEMUL DE CANALIZARE**

### **Situația existentă**

Există o rețea de canalizare menajeră în curs de execuție pe strada Fagurului dar sunt și consumatori racordați la fose septice.

### **Situația propusă**

Primăria Brașov are în derulare investiția de realizare a canalizării pentru cartierul Stupini, în baza proiectului executat de s.c. Princo s.a. pentru care s-a emis avizul S.G.A. nr.116/2006. Conform acestui studiu, apele uzate se vor colecta printr-un sistem separat după cum urmează:

#### **a. Canalizarea apelor uzate menajere**

Se va executa din conducta PP-KG pentru zone carosabile de trafic greu SN 6, montate îngropat, sub cota de îngheț, pe trotuar.



Ramificațiile sau schimbările de direcție se vor realiza prin cămine de canalizare cu ramă și capac carosabil. Rețeaua este arborescentă cu diametre crescând de la consumatori către conducta principală de colectare ape uzate menajere.

### **b. Canalizarea apelor pluviale**

Apele pluviale de pe acoperișuri și spațiile verzi se vor infiltra la nivelul solului. Apele pluviale de pe suprafețele carosabile vor trece prin separatoare de hidrocarburi și vor fi deversate în emisarul natural din zonă - Pârâul Ghimbășel.

Rețeaua este arborescentă cu diametre variabile în funcție de numărul de utilizatori și va fi alcătuită din:

- conductele colectoare din PP-KG, pentru trafic greu montate pe marginea carosabilului;
- guri de scurgere cu capace cu grătar din fontă, carosabile;
- cămine de colectare cu ramă și capac carosabil;

## **5.3. ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ**

### **Situația existentă**

Există în zonă rețea de alimentare cu energie electrică în conformitate cu avizul Electrica S.A. Consumatorii sunt racordați la aceste rețele.

### **Situația propusă**

Alimentarea cu energie electrică se va asigura din posturile trafo nou înființate, prin racorduri subterane, îngropate în pământ în conformitate cu Normativele în vigoare. Cablurile electrice de tipul MCG se vor poziționa față de celelalte conducte, la distanțele indicate în Normativ. Secțiunea va fi calculată în conformitate cu numărul de consumatori. Tensiunea de alimentare va fi 220V pentru consumatorii casnici și la 380V acolo unde sunt și consumatori industriali (mică producție). Consumul de energie electrică se va contoriza la intrarea către fiecare consumator. De asemenea se va asigura și iluminatul public pentru toate străzile, pe stâlpi din beton cu corpuri de iluminat cu lămpi fluorescente. Intersecțiile

străzilor se vor ilumina în conformitate cu Normativele în vigoare. Se va asigura în intersecții atât funcționarea semnalizatoarelor cu lumină intermitentă la trecerile de pietoni, cât și semaforizarea circulației pentru autovehicule.

În ceea ce privește iluminatul interior, acesta va fi lăsat la alegerea utilizatorilor, aceștia putând opta pentru aplice sau alte corpuri de iluminat cu lămpi fluorescente sau incandescente. În locuri publice (cinematografe, magazine, unități publice de alimentație) se va asigura și iluminatul de siguranță, care se va alimenta și din generatoare de curent electric (asigurând iluminatul de evacuare în caz de incendiu sau alte situații neprevăzute, în care nu se poate asigura iluminarea din rețea).

Branșările se vor executa prin manșoane de branșare.

Rețelele subterane vor fi marcate în planuri cu lucrări ascunse.

#### **5.4. ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE**

##### **Situația existentă**

Există în zonă rețea de alimentare cu gaze naturale, în conformitate cu avizul Distrigaz. Toți consumatorii care au solicitat branșarea sunt racordați la aceste rețele.

##### **Situația propusă**

Rețeaua ce urmează a se executa se compune din conducta principală și ramificațiile arborescente, care se vor executa din PEHD pentru gaze naturale și se va monta pe trotuar, subteran, îngropată, sub cota de îngheț și la distanțele indicate de NT-DPE 01/2004 și NT-De-01/2004 față de celelalte. Proiectarea și executarea conductei de branșament se va executa de către DISTRIGAZ Brașov, respectiv de o societate agreată pentru execuția branșamentelor. Instalațiile de utilizare gaze naturale se vor proiecta și executa pe cheltuiala utilizatorilor, în funcție de necesitățile acestora.

Pentru locuințe de orice fel se recomandă centrale termice.

Pentru celelalte tipuri de consumatori se va determina necesarul de agent termic și apa caldă menajeră, se va dimensiona sursa de producere a acestora și

implicit debitul necesar de gaze naturale. Funcție de acestea se va determina diametrul conductei.

Subtraversările vor avea țevi de protecție, conducta îngropată se va marca cu bandă de atenționare, țeava montată aparent se va vopsi cu vopsea de ulei galbenă.

### **5.5 INSTALAȚIILE DE ÎNCĂLZIRE**

#### **Situația existentă**

Nu există în zonă rețea de alimentare cu agent termic de la punctele termice de zonă.

#### **Situația propusă**

Pentru a asigura confortul fiecărui locuitor al zonei atât în apartamente, case sau alte locuri fie ele social culturale sau publice se vor utiliza pentru prepararea agentului termic necesar încălzirii sau preparării apei calde menajere cazane dotate cu arzătoare pe combustibil:

- gazos(gaze naturale, propan)
- solid (lemne ,cărboni, brichete)
- lichid(motorina etc.)

Ele vor prepara agent termic pentru încălzirea cu corpuri de încălzire tip panou din oțel sau corpuri de încălzire din fontă.

Apa caldă menajeră se va produce în boilere cu volume variabile, în funcție de necesități .

### **5.6. TELEFONIE, TELEVIZIUNE, INTERNET**

#### **Situația existentă**

Exista în zonă rețea telefonie, în conformitate cu avizul Telekom. Majoritatea consumatorilor sunt racordați la aceste rețele. Nu există o evidență a rețelelor de televiziune prin cablu sau internet din zona studiată.

### **Situația propusă**

Se va realiza printr-o rețea de curenți slabi, pe fibră optică, îngropată în pământ cu cămine de racord, ramificație și de inspecție. Conductele se vor monta în tuburi de protecție. Vor fi marcate cu banda avertizoare.

### **CAPITOLUL 6. PROBLEME DE MEDIU**

Zona studiată nu prezintă surse de poluare pentru mediul înconjurător fiind foarte puțin construită cu locuințe unifamiliale și folosită în cea mai mare parte ca teren agricol.

Toate construcțiile ce se vor realiza ulterior pe acest amplasament vor fi edificate respectând toate normele specifice în vigoare pentru a asigura protecția mediului.

Sursele de poluare care ar putea apărea sunt date de traficul auto de pe E60 aflată în apropiere.

Prin măsurile de protecție ce se propun a fi luate (zone verzi de protecție) aceste inconveniente se vor diminua considerabil.

Zona nu este afectată de alunecări de teren.

Pârâul Ghimbășel prezintă risc de inundații în caz de precipitații abundente. În anul 2007, după mai multe zile de ploi torențiale, Pârâul Ghimbășel a ieșit din matcă și a inundat mai multe gospodării.

Nu este cazul unor valori de patrimoniu care să necesite protecție.

### **CAPITOLUL 7. NECESITAȚI ȘI OPTIUNI**

Inițiatorul lucrării, Primăria Brașov dorește reglementarea zonei în vederea construirii de locuințe după o strategie unitară.

În cadrul documentației PUZ se vor rezolva următoarele categorii de probleme:

- Zonificarea funcțională a terenurilor pentru locuințe individuale, dotări complementare zone verzi, circulații;
- Organizarea rețelei stradale corelată cu străzile existente;

- Dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- Statutul juridic și circulația terenurilor;
- Condiții de construire: regim de aliniere, regim de înălțime, POT, CUT, materiale de construcție etc.;
- Protecția mediului;

## **CAPITOLUL 8. OPORTUNITATEA INVESTIȚIEI**

Prin elaborarea P.U.Z. în zona studiată se urmărește:

Reglementarea prin indici de control a construcțiilor ce se vor edifica în viitor pe zona studiată.

Diversificarea funcțiilor existente în zonă și creșterea gradului de dotare a zonei prin prevederea de spații comerciale și de servicii.

Creșterea calității spațiului public, crearea unei ambianțe urbane atrăgătoare și a unei imagini arhitecturale contemporane.

Zona studiată este în dezvoltare, având în vedere că orașul Brașov este un oraș aflat în plină expansiune. Prin apariția de noi drumuri, locuințe și funcțiuni complementare, precum și a rețelelor edilitare, zona va căpăta un caracter unitar și se va integra în cartierul Stupini și în municipiul Brașov ca o zonă cu un grad ridicat de confort și rafinament.

Totodată apariția acestor construcții civile și edilitare va genera locuri de muncă ce se vor acoperi de pe piața locală de forță de muncă.

## **CAPITOLUL 9. STABILIREA MODULUI DE ORGANIZARE ARHITECTURAL-URBANISTICĂ; CATEGORII DE INTERVENȚII; REGLEMENTĂRI**

### **9.1. ELEMENTA DE TEMĂ**

Condiții de construire:

Orice teren, pentru a fi construibil, trebuie să aibă acces la un drum public sau acces carosabil prin servitute;

Suprafața fiecărei parcele, prin formă și dimensiuni, trebuie să permită amplasarea unor construcții care să respecte regulile de amplasare impuse de regulamentul aferent PUZ;

Noile construcții trebuie să aibă asigurate utilitățile tehnico-edilitare;

Parcajele necesare se vor realiza în cadrul parcelelor;

Suprafața spațiilor verzi din cadrul fiecărei parcele va fi de minimum 30% din suprafața acesteia;

Toate aceste condiții vor fi respectate în cadrul documentației PUZ, care se va întocmi în conformitate cu cadrul conținut G.M.-010/2000 aprobat de M.L.P.A.T. cu ordinul 37/ 08.09.2000.

### **9.2. CRITERII DE ORGANIZARE ARHITECTURAL – URBANISTICĂ**

Criteriile principale de organizare arhitectural-urbanistică au fost următoarele:

Stabilirea regimului maxim de înălțime

Stabilirea regimului de aliniere

Stabilirea indicilor maximi de ocupare

Organizarea circulației

Recomandări în ceea ce privește plastica arhitecturală și finisajele

### **9.3. CĂILE DE COMUNICAȚIE**

Organizarea circulației în cadrul prezentului studiu are la baza analiza distribuției funcțiilor în zonă. S-a urmărit amplificarea și fluidizarea legăturilor cu D.N.13. Trama stradală urmărește realizarea unei parcelări optime și urmărește pe cât posibil limitele de proprietate și amplasarea clădirilor și acceselor existente.

### **9.4. TRANSPORTUL ÎN COMUN**

În prezent, în zona funcționează transportul în comun pe strada Fagurului.

### **9.5. PARCAJE ȘI GARAJE**

Pe domeniul public se va permite parcare de proximitate cu timp de staționare limitat. Pentru investițiile propuse se vor asigura locuri de parcare în incinta proprietății.

### 9.6. SISTEMATIZAREA VERTICALĂ




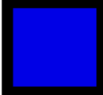


Datorită terenului relativ plat nu sunt necesare lucrări de sistematizare verticală speciale. La întocmirea fiecărui proiect se va urmări:

- o bună scurgere a apelor de suprafață;
- un ansamblu coerent de alei carosabile și pietonale, zone verzi, rezolvate în plan și pe verticală, în condiții de maximă eficiență și estetică.

### 9.7. ZONIFICAREA TERITORIULUI – BILANȚ TERITORIAL

Zonificarea teritoriului studiat este prezentată în planșa U03.

Zonele funcționale sunt următoarele:

	<b>Mb</b> - SUBZONA MIXTA SITUATA IN AFARA LIMITELOR ZONEI PROTEJATE, AVÂND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SAU DISCONTINUU ȘI ÎNĂLTIMI MAXIME DE P+ 2 NIVELURI+ MANSARDA SAU P+2-3NIVELURI.(INCLUSIV LOCUINTE COLECTIVE)
	<b>M1</b> - ZONA CENTRALA PENTRU DOTARI
	<b>MA</b> - ZONA PENTRU DOTARI SPORTIVE SI DE AGREMENT
	<b>ZCA</b> - ZONA CURSURI DE APA
	<b>V3</b> - SUBZONA SPATIILOR VERZI PENTRU AGREMENT
	<b>V5</b> - SUBZONA SPATIILOR VERZI – CULOARE DE PROTECTIE A INFRASTRUCTURII TEHNICE

**Constructii P+2E+M, P+2E -3E**

Locuințe individuale, case de vacanță: **POT maxim = 40%**

Locuințe colective, pensiuni: **POT maxim = 35%**

Alte funcțiuni decât locuințe inclusiv minimarket-uri în construcții specializate, mică producție și depozitare în construcții de dimensiuni medii și mici, birouri, dotări de învățământ, dotări medicale: **POT maxim = 60%**

Supermarket-uri în construcții individuale, (A.c. max. 1000mp) cu asigurarea parcajelor la sol: **POT maxim 50%**

locuințe individuale, case de vacanță:

**P+1E** **CUT maxim = 0,8**  
**P+2E** **CUT maxim = 1,20**  
**P+3E** **CUT maxim = 1,60**

locuințe colective, pensiuni:

**P+1E** **CUT maxim = 0,70**  
**P+2E** **CUT maxim = 1,05**  
**P+3E** **CUT maxim = 1,40**

Alte funcțiuni decât locuințe (birouri, dotări de învățământ, dotări medicale etc.) inclusiv minimarket-uri în construcții specializate: mică producție și depozitare în construcții de dimensiuni medii și mici (H max. cornișă 10,0 m):

**CUT maxim = 2,2**  
**CUT volumetric max. 5,5**

Supermarket-uri în construcții individuale, (A.c. max.1000mp) cu asigurarea parcajelor la sol (H maxim cornișă 10,0 m)

**CUT volumetric max. 5**

**9.8. REGIMUL DE ÎNĂLȚIME**



Regimul de înălțime maxim propus s-a stabilit în funcție de necesitățile funcționale ale obiectivelor, relaționarea cu clădirile existente și imaginea de ansamblu și este detaliat pe zone și funcțiuni în Regulamentul PUZ. Se va respecta H.G.525 în ce privește corelarea distanței dintre clădiri cu înălțimea acestora.

### **9.9. REGIMUL DE ALINIERE AL CONSTRUCȚIILOR**

Regimul de aliniere al noilor construcții este marcat în planșa U03, și a fost stabilit în funcție de reglementările PUG și de amplasarea în cadrul zonei studiate.

### **9.10. PROTECȚIA MEDIULUI**

Prin elaborarea prezentului PUZ se urmărește crearea unui cadru de dezvoltare coerentă a unei zone de locuințe și funcțiuni complementare. Astfel, pentru protecția mediului s-a urmărit realizarea următoarelor deziderate:

- O relaționare cât mai firească în cadrul localității în concordanță cu strategia de dezvoltare durabilă a Brașovului, așa cum este prevăzută în PUG;
- Trasarea unei trame stradale care să optimizeze circulația în zonă eliminând perioadele de staționare și prevederea de limitări în ceea ce privește transportul greu, în scopul reducerii poluării;
- Introducerea în regulamentul PUZ de restricții și interdicții în ceea ce privește amplasarea de funcțiuni care presupun poluare, trafic greu și în general sunt incompatibile cu locuirea;
- S-au prevăzut limitări în ceea ce privește folosirea terenului în mod intensiv prin următoarele pârghii care stau la îndemana urbanistului și a autorităților locale:
  - Stabilirea unor indici maximi de ocupare a terenului;
  - Stabilirea unor aliniamente maxime sau obligatorii;
  - Stabilirea unor reguli stricte de amplasare a clădirilor pe aceeași parcelă și distanțe minime între acestea;
  - Delimitarea unei zone cu interdicție de construire în vecinătatea cablurilor de înaltă tensiune - zonă care va funcționa ca zonă verde, dar fără a fi accesibilă publicului;
  - Amplasarea de zone verzi și de agrement deschise publicului;

- Obligatoritatea respectării de către fiecare solicitant de autorizație de construire a unui procent minim de spații verzi de 30%;
- În ceea ce privește gospodărirea deșeurilor și gospodărirea apelor s-au prevăzut următoarele măsuri:
  - Depozitarea deșeurilor menajere se va face controlat, în spații special amenajate în cadrul fiecărei parcele, fiind obligatorie la darea în funcțiune a clădirii prezentarea unui contract cu o firmă de salubritate;
  - S-a prevăzut în cadrul zonei de gospodărire comunală o platformă de precollectare a deșeurilor reciclabile;
  - Apele pluviale vor trece printr-un separator de hidrocarburi și vor fi deversate în emisarul aflat în imediata vecinătate a zonei studiate, conform avizului S.G.A.

#### **9.11. TIPUL DE PROPRIETATE ȘI CIRCULAȚIA TERENURILOR**

Pentru realizarea străzilor, trotuarelor, acceselor propuse și a spațiilor verzi și a dotărilor de agrement de interes public în zona studiată, este necesară trecerea unei suprafețe aferente de .. ha. în domeniul public.

#### **CAPITOLUL 10. CONCLUZII**

În vederea stabilirii categoriilor de intervenții, a reglementărilor și restricțiilor impuse au fost efectuate analize aprofundate cu privire la:

- încadrarea în Planul Urbanistic General;
- circulații și echipare edilitară;
- tipul de proprietate al terenurilor;
- stabilirea corectă a zonificărilor;

Având la bază reglementările din prezentul PUZ se pot emite Certificate de urbanism și Autorizații de construire pentru aceasta zonă și se pot comanda studii de fezabilitate pentru echiparea edilitară.

Întocmit,  
Arh. Liviu Zaharia