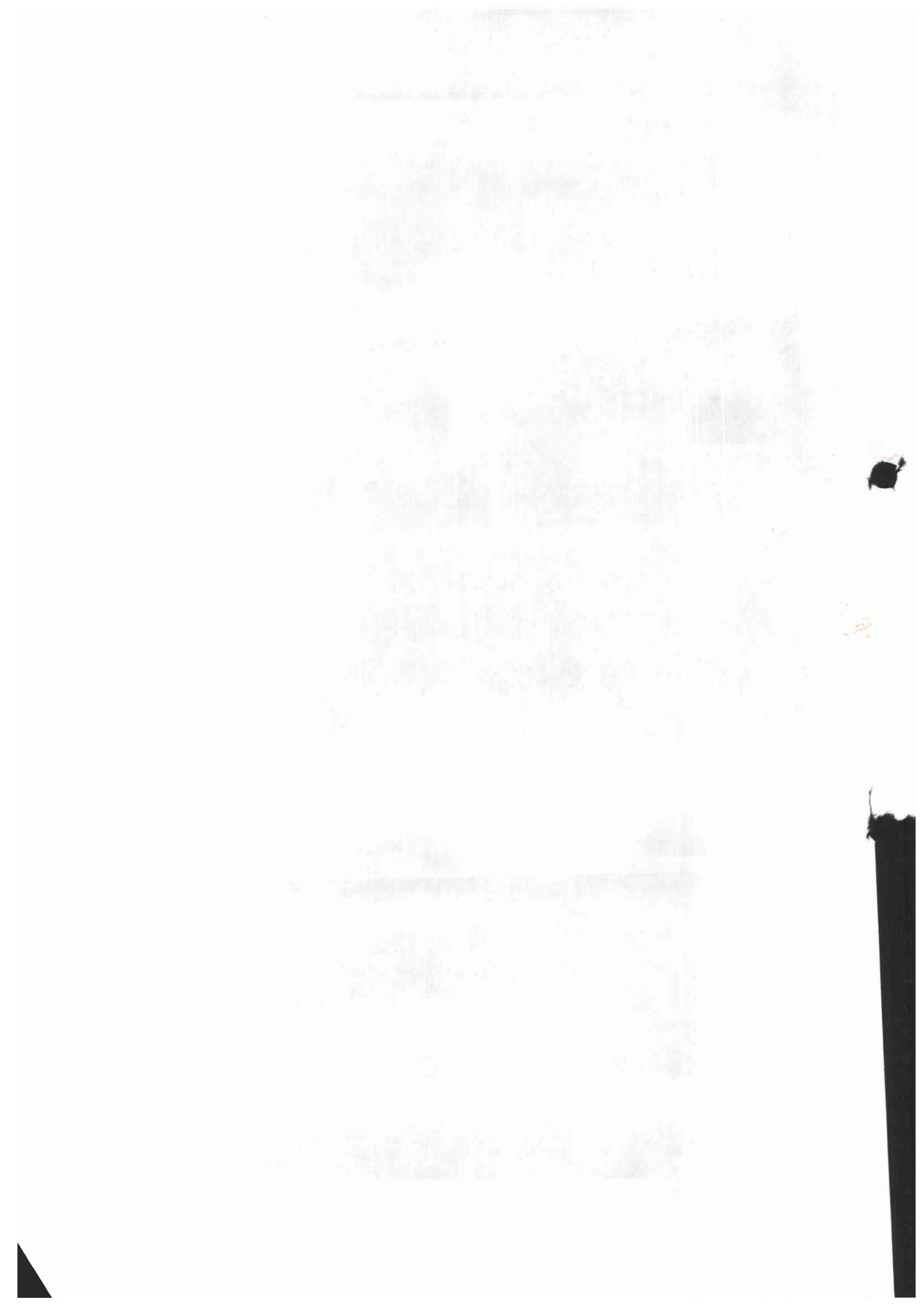


HCL 144/07.03.2011

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AFERENT
PLANULUI URBANISTIC GENERAL
PRELIMINAR
AL MUNICIPIULUI BRASOV**

03 decembrie 2010



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AFERENT
PLANULUI URBANISTIC GENERAL
PRELIMINAR
AL MUNICIPIULUI BRASOV

VARIANTA III H

CONSILIUL JUDEȚEAN BRĂȘOV	
DECIZIE DE SCHIMBARE	
Anexa la aviz unic	
Nr. <u>24</u> /	07. MAR. 2011
ARHITECT ȘEF	

TITLUL I - PRESCRIPTII GENERALE

1. DOMENIUL DE APLICARE

ART. 1.1

Regulamentul de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Municipiului Brasov se aplica teritoriului cuprins in limitele intravilanului actual al Municipiului Brasov precum si in extinderile acestuia propuse conform plansei de Reglementari -zonificare functionala.

2. CORELARI CU ALTE DOCUMENTATII DE URBANISM

ART.2.1

Prezentul Regulament preia si mentine partial prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG municipiu Brasov elaborat in 1998, operand modificari datorate evolutiei situatiei existente ca urmare a dinamicii dezvoltarii teritoriului. Acolo unde nu sunt facute precizari distincte prin prezentul Regulament vor fi aplicate prevederile Regulamentului General de Urbanism, aprobat cu Hotararea de Guvern nr. 525/ 1996

ART.2.2

Prezentul Regulament are la baza prevederile planurilor urbanistice zonale si de detaliu aprobate (conform LEGII 50/1991 republicata si Legii 350/2001, republicata) anterior intrarii sale in valabilitate și care nu au fost abrogate prin Hotărâri ale Consiliului Local al Municipiului Brasov.

Lista PUZ-urilor ale caror Reglementari au fost introduse in Regulamentul aferent PUG Brasov se afla in Anexa 1.

Prevederile acestor Planuri Urbanistice Zonale, inclusiv indicatorii urbanistici aprobati prin acestea (POT, CUT, regim de inaltime) raman valabile pe perioada de valabilitate a PUZ-urilor. Pentru teritoriile studiate prin aceste planuri urbanistice zonale, regulamentul local aferent acestora se aplica prioritar, pana la expirarea valabilitatii documentatiei de urbanism respective.

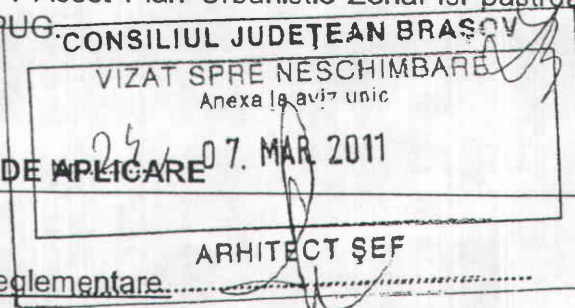
Pentru teritoriile nestudiate prin planuri urbanistice locale (PUZ-uri, PUD-uri aprobate si aflate inca in valabilitate), de la intrarea in vigoare a prezentului Plan Urbanistic General se vor aplica prevederile Regulamentului local de urbanism aferent PUG.

ART.2.3

Pentru zonele si unitatile teritoriale de referinta cuprinse in zona istorica –zona construita protejata - se vor aplica Regulamentele Locale de Urbanism aferente PUZ - "ZONA ISTORICA BRASOVUL VECHI." si "ZONA DE REZERVATIE DE ARHITECTURA CETATE BRASOV" aprobat HCL municipiul Brasov nr. 797/2009. Aceste Planuri Urbanistice Zonale isi pastreaza valabilitatea pana la expirarea prezentului PUG.

Pentru zonele si UTR-urile cuprinse in Poiana Brasov se va aplica Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ "Poiana Brasov". Acest Plan Urbanistic Zonal isi pastreaza valabilitatea pana la expirarea prezentului PUG.

3. CONDITII DE APLICARE



ART.3.1

Prezentul Regulament are un caracter de reglementare.

Prevederile sale permit autorizarea directa cu exceptia situatiilor in care se solicita derogari si situatiilor speciale in care se impune elaborarea unor documentatii de urbanism, PUD sau PUZ, cazuri specificate in continuare la punctul 4, precum si in continutul Regulamentului.

Interventiile in zonele istorice si in zonele protejate care nu sunt cuprinse in PUZ "ZONA ISTORICA BRASOVUL VECHI" si PUZ "ZONA DE REZERVATIE DE ARHITECTURA "CETATE", identificate in **Plansa cu repere arhitecturale si urbanistice a doua jumătate a secolului XIX- secolul XX, Planse situri arheologice inscrise in LMI (Dealul Tampa, Dealul Melcilor, Dealul Sprengi, Darste, Noua), Planse zone construite protejate A06 –A06.5**, parte din prezentul PUG, vor avea la baza o documentatie de urbanism PUZ/ PUD (dupa caz), care va fi supusa obligatoriu avizarii Directiei Judetene Cultura, Patrimoniu Construit si Natural si Comisiei Zonale pentru Monumente Istorice nr.11

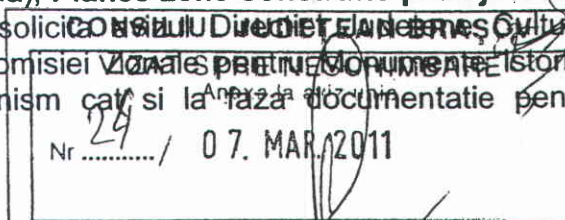
ART. 3.2

In cazul operatiunilor urbanistice importante ca volum de constructii si complexitate a lucrarilor de infrastructura tehnica, in cazul initierii dezvoltarii unor subzone functionale complexe (de tip M3c, CA2) pe terenuri destructurate sau in noile extinderi, prezentul Regulament poate fi detaliat si adaptat prin regulamente aferente unor PUZ-uri elaborate si aprobate conform legii. In aceeași situatie se inscriu si amplasamentele pentru care au fost propuse constructii accente inalte sau areale de accente inalte.

In cazul in care, pentru zonele care prin PUG au primit incadrari functionale de tip CA2, L1c etc, exista deja PUZ-uri intocmite, aflate in perioada de valabilitate si preluate in prezenta documentatie, la autorizarea constructiilor se va aplica prioritar Regulamentul local de urbanism aferent acestor PUZ-uri, urmand a se respecta indicatorii urbanistici (inaltime maxima, procent de ocupare a terenului, coeficient de utilizarea terenului) aprobati prin acestea.

ART. 3.3

Pentru orice interventie in zonele evidentiata in plansa de Reglementari - Zonificare functionala si in **Plansa cu repere arhitecturale si urbanistice a doua jumatate a secolului XIX- secolul XX, Planse situri arheologice inscrise in LMI (Dealul Tampa, Dealul Melcilor, Dealul Sprengi, Darste, Noua), Planse zone construite protejate A06 -A06.5**, ca zone istorice/protejate se va solicita **avizul Directoratului Județean de Cultură, Patrimoniu Construit și Natural și avizul Comisiei Zonale pentru Documente Istorice nr.11**, atat la faza documentatie de urbanism cat si la faza documentatie pentru autorizarea construirii.



ART. 3.4

Pentru zonele notate in plansa de Reglementari - Zonificare functionala cu "EX" reprezentand rezerve de teren pentru extinderi pe terenuri situate in extravilan ulterior elaborarii actualei documentatii, este obligatorie elaborarea unor PUZ-uri aprobate conform legii, conditie a includerii in intravilan si a modificarii modului de impozitare a terenurilor.

ART. 3.5

Conditii de natura geotehnica si hidro-geologica

In zonele care prezinta pericol de alunecari (instabilitate a versantilor), marcate pe plansa studiului geotehnic si hidro-geologic, autorizatiile de construire se vor elibera numai pe baza unui studiu geotehnic care sa precizeze solutiile de fundare si, in mod obligatoriu, pe baza unui studiu geotehnic al intregii zone in care este inclus amplasamentul investitiei propuse. Intinderea zonei se stabileste de catre elaboratorul studiului respectiv. Studiul va avea ca obiect stabilirea implicatiilor induse de catre orice fel de lucrari de constructie (cladiri, cai de comunicatie, infrastructuri edilitare, inclusiv cele subterane) asupra stabilitatii versantilor situati in zona respectiva, precum si indicarea solutiilor tehnice de principiu legate de acest aspect.

Pe plansa studiului geotehnic si hidro-geologic au fost marcate zonele care, datorita unui nivel ridicat al apelor subterane, prezinta pericol la executia si exploatarea tuturor categoriilor de constructii. Pentru amplasamente situate in zonele astfel marcate, autorizatiile de construire se vor elibera numai pe baza unui studiu hidro-geologic care sa precizeze elementele de risc si sa recomande solutii tehnice de fundare.

In zonele care prezinta pericol de inundatii, marcate pe plansa studiului geotehnic si hidro-geologic, la realizarea unor ansambluri autorizatiile de construire se vor elibera numai pe baza unui studiu hidro-geologic care sa precizeze modalitatile de evacuare a apelor pluviale din zona, precum si implicatiile realizarii constructiilor asupra dinamicii apelor subterane.

4. DEROGARI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI

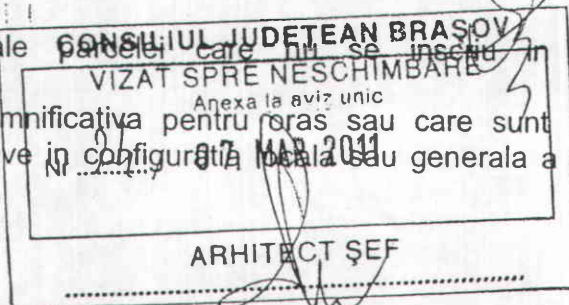
ART. 4.1

Prin derogare se intelege modificarea conditiilor de incadrare functionala si de construire: aliniere, distante minime fata de limitele parcelei, regim de construire, regim de inaltime, POT, CUT.

ART. 4.2

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;
- descoperirea in urma sapaturilor a unor marturii arheologice care impun salvarea si protejarea lor;
- situarea speciala a parcelei in cadrul orasului intr-o zona de interes maxim sau conditionata de existenta pe terenurile alaturate a unor cladiri care trebuiesc mentinute;
- dimensiuni sau forme ale parcelei care nu se inscriu in prevederile Regulamentului;
- obiective cu destinatie semnificativa pentru oras sau care sunt propuse pe amplasamente reprezentative in configuratia locala sau generala a municipiului Brasov.



ART. 4.3

Modificarea mai multor conditii de construire constituie modificare a Regulamentului si poate avea loc numai pe baza unei documentatii de urbanism elaborate si aprobate conform legii astfel:

- modificari privind functiunile admise, regimul de construire, regimul de inaltime, C.U.T., P.O.T. si depasirea alinierii spre strada a constructiilor sunt posibile numai in baza P.U.Z., cu ilustrare de arhitectura, aprobat conform legislatiei in vigoare;
- modificarea alinierii spre limitele laterale si de spate ale proprietatii este posibila in baza P.U.D. insotit de ilustrare de arhitectura; in cazul zonelor protejate documentatia de urbanism va fi supusa avizarii Ministerului Culturii, Comisiei Tehnice de Urbanism din Primaria municipiului Brasov si aprobarii conform legislatiei in vigoare;
- in cazul amplasarii unui obiectiv in cadrul unei incinte constituite si definite –cum ar fi incinta unei intreprinderi- iar investitia se inscrie in functiunile admise in incinta respectiva (si nu constituie constructie cu inaltimea peste P+6E), autorizarea constructiei va avea la baza o documentatie P.U.D. – indiferent de suprafata incintei - aprobata conform legii;
- In zonele de extinderi ale intravilanului sau in zone destructurate documentatiile de urbanism P.U.Z. vor studia teritoriul cuprins intr-un "inel" format de circulatii publice importante existente sau propuse prin PUG - artere de gradul II si de gradul I- pentru a propune o trama stradala coerente si corelata in cadrul teritoriului studiat.

- In zonele de extinderi ale intravilanului situate de-a lungul drumurilor nationale, zona de siguranta a acestora va fi definita conform articolului 47 din cadrul Ordonantei Guvernului nr. 43/2010.

ART. 4.4

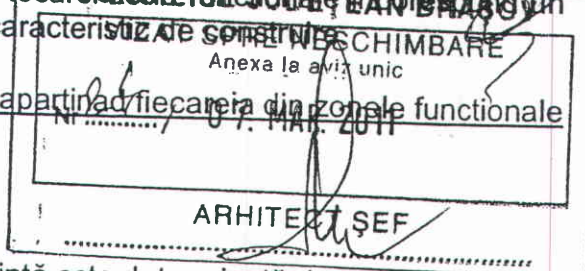
Toate documentatiile de urbanism se vor supune aprobarii conform legislatiei in vigoare.

5. DIVIZIUNEA TERITORIULUI IN ZONE, SUBZONE SI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA:

ART. 5.1

In prezentului Regulament s-a urmarit zonificarea functionala a teritoriului in vederea reglementarii construirii in intravilanul propus. Fiecare zona functionala este impartita in un numar de subzone functionale, cu regulamente caracterizate de constructii.

In intelesul prezentului Regulament, subzonele apartinand fiecarei din zonele functionale reprezinta Unitati Teritoriale de Referinta.



ART. 5.2:

Definirea unei anumite unități teritoriale de referință este determinată de trei parametri:

- (1) funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări;
- (2) regimul de construire (continuu, discontinuu);
- (3) înălțimea maximă admisă.

Schimbarea unuia dintre cei trei parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului și deci, este necesară încadrarea terenului în altă categorie de UTR sau subzona functionala.

ART. 5.3

Pentru toate unitățile teritoriale de referință se mai adaugă următoarele criterii de diferențiere a prevederilor Regulamentului:

- (1) situarea în interiorul sau în exteriorul zonei protejate din considerente istorice și arhitectural - urbanistice;
- (2) situarea într-o condiție particulară de cadru natural (in interiorul unor mari culoare de vegetatie, etc);
- (3) situarea intr-o zona structurata sau nu, si in functie de aceasta posibilitatea autorizarii directe sau in baza unei documentatii de urbanism special elaborata;
- (4) nivelul de echipare cu infrastructura edilitara si de transport, functie de care este incurajata sau nu o intensitate mai mare de utilizare a teritoriului;

Regulamentul cuprinde prevederi cu privire la următoarele zone, subzone si unitati teritoriale de referinta:

C ZONA CENTRALA

C.P. - SUBZONA CENTRALA SITUATA IN LIMITELE ZONEI DE PROTECTIE A VALORILOR ISTORICE SI ARHITECTURAL-URBANISTICE

C.P. - subzona centrala protejata structurata - se aplica prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent "PUZ – ZONA ISTORICA BRASOVUL VECHI", si "PUZ- ZONA DE REZERVATIE DE ARHITECTURA CETATE BRASOV"

C.A. - **SUBZONA CENTRALA SITUATA IN AFARA LIMITELOR ZONEI PROTEJATE**

CA 1 - subzone centrale ~~constituite~~ ~~in~~ ~~afara~~ ~~limitelor~~ ~~zonei~~ ~~protejate~~ ~~care~~ ~~regulamentul~~ ~~urmareste~~ ~~sa~~ ~~mentina~~ ~~si~~ ~~sa~~ ~~intareasca~~ ~~si~~ ~~sa~~ ~~mentina~~ ~~ca~~ ~~statut~~ ~~de~~ ~~zone~~ ~~reprezentative~~, ~~cu~~ ~~posibilitatea~~ ~~realizarii~~ ~~unor~~ ~~insertii~~ ~~care~~ ~~sa~~ ~~amplifice~~ ~~zona~~ ~~centrala~~ ~~constituita~~.

Nr. / 07. MAR. 2011

CA 2 - subzone centrale ~~destruigate~~ ~~sau~~ ~~in~~ ~~curs~~ ~~de~~ ~~constituire~~ - in care regulamentul ~~urmareste~~ ~~incurajarea~~ ~~interventiilor~~ ~~menite~~ ~~sa~~ ~~contribuie~~ ~~la~~ ~~conferirea~~ ~~acestor~~ ~~subzone~~ ~~statut~~ ~~de~~ ~~zone~~ ~~centrale~~ ~~reprezentative~~

M ZONA MIXTA CONTINAND INSTITUTII, SERVICII SI ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL (SERVICII MANAGERIALE, TEHNICE, PROFESIONALE, SOCIALE, COLECTIVE SI PERSONALE, COMERT, HOTELURI, RESTAURANTE, RECREERE) ACTIVITATI PRODUCTIVE MICI-NEPOLUANTE SI LOCUINTE

M1 - **SUBZONA MIXTA SITUATA IN LIMITELE ZONEI DE PROTECTIE A VALORILOR ISTORICE SI ARHITECTURAL-URBANISTICE**

- subzona mixta protejata, structurata.

La autorizarea construirii in zonele definite prin prezenta documentatie ca facand parte din subzona functionale M1 se vor aplica prevederile Regulamentelor Locale de Urbanism aferente "PUZ – ZONA ISTORICA BRASOVUL VECHI", si "PUZ- ZONA DE REZERVATIE DE ARHITECTURA CETATE BRASOV"

M2 - **SUBZONA MIXTA SITUATA IN AFARA LIMITELOR ZONEI PROTEJATE**, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de pana la P+14-15 niveluri, cu accente înalte

M3 - **SUBZONA MIXTA SITUATA IN AFARA LIMITELOR ZONEI PROTEJATE**, având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+ 2niveluri + mansarda sau P+2-3niveluri

M3 - subzona mixta situata in afara zonei protejate, cu cladiri avand caracter continuu sau discontinuu si inaltime de max. P+2E+M / P+2E - 3E – in cadrul mixtitatii functionale propuse se permit functiuni de locuire, servicii, comert, mica productie, depozitare de mici dimensiuni. Zona este asociata in general zonelor functionale de tip L1, L2 nou dezvoltate, permintand mixarea functiunilor de-a lungul principalelor circulatii publice si prevenind posibilitatea ca volumele rezultate sa devina agresive fata de vecinatati prin regimul de inaltime (H max) propus.

M3a - SUBZONA MIXTA SITUATA IN AFARA LIMITELOR ZONEI
M3b PROTEJATE, având regim de construire continuu sau discontinuu și
M3c înălțimi maxime de pana la P+6 niveluri.

M3a - subzona mixta situata in afara zonei protejate, cu cladiri avand caracter continuu sau discontinuu si inaltime de pana la max. P+6E – in cadrul mixtitatii functionale propuse functiunea dominanta este cea de locuire.

M3b - subzona mixta situata in afara zonei protejate, cu cladiri avand caracter continuu sau discontinuu si inaltime de pana la max. P+6E – in cadrul mixtitatii functionale propuse functiunile dominante sunt servicii, comert, mica productie, depozitare de mici dimensiuni. Functiunea de locuire este permisa pentru locuinte de serviciu sau locuinte colective.

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV

VIZAT SPRE NESCIMBARE

ARHITECT SEF

M3c- subzona mixta situata in afara zonei protejate, cu cladiri avand caracter continuu sau discontinuu, dedicata exclusiv functiunilor comerciale care se desfasoara in constructii de mari dimensiuni > 5.000 mp: hypermarketuri, showroom-uri de mari dimensiuni si depozitari de mari dimensiuni, mall-uri, comert en- gros.

L ZONA DE LOCUIT

L1 SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI:

L1a - locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, situate în afara zonei protejate, pe parcelari traditionale/spontane.

L1b - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în interiorul zonei protejate pe parcelari traditionale/spontane.

In intelesul prezentului Regulament, subzonele de tip L1b se regasesc in centrul istoric, in Scheii Brasovului si in Noua.

Pentru subzonele de tip L1b aflate in centrul istoric se vor aplica prevederile Regulamentelor Locale de Urbanism aferente "PUZ – ZONA ISTORICA BRASOVUL VECHI", si "PUZ- ZONA DE REZERVATIE DE ARHITECTURA CETATE BRASOV", referitoare la ZIR1- ZIR13 (denumiri ale subzonelor folosite in PUZ-urile susnumite)

L1c - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în noile extinderi sau enclave neconstruite. Construirea in aceste zone este conditionata de existenta/elaborarea unui PUZ care va structura teritoriul in conditii de folosinta urbana.

L2 SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI REALIZATE PE BAZA UNOR LOTIZĂRI ANTERIOARE / ACTUALE- PRIN DOCUMENTATII DE URBANISM APROBATE

L2a - locuințe individuale și colective mici cu P - P+2 niveluri, *situate în afara zonei protejate*, realizate pe baza unor lotizări urbane anterioare (pana in anii 50) si/sau pe baza unei operatiuni urbane de parcelare realizate printr-o documentatie de urbanism;

Regulamentul urmareste aici pastrarea caracterului parcelarii initiale, mentinerea si cresterea gradului de confort al zonei

L2b - locuințe individuale și colective mici cu P - P+2 niveluri, realizate pe baza unor lotizări urbane anterioare situate *în zone protejate*;

Regulamentul pentru acesta subzona va fi Regulamentul Local de Urbanism aferent "PUZ – Zona istorica Brasovul vechi" si "Zona de rezervatie de arhitectura Cetate Brasov", ale carui prevederi le va respecta.

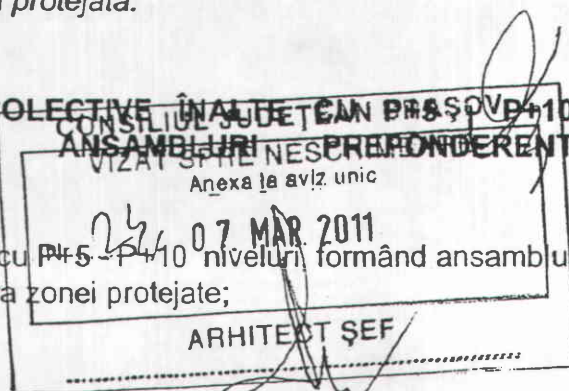
L3 SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII (P+3-4 NIVELURI) SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE:

L3a - subzona locuințelor colective medii cu P+2 – P+4 niveluri formând ansambluri preponderent rezidențiale situate *în afara zonei protejate*;

L3b - subzona locuințelor colective medii cu P+2 – P+4 niveluri formând ansambluri preponderent rezidențiale situate *în zona protejată*.

L4 SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE ÎNALTE CU P+5 - P+10 NIVELURI, SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE

L4 - subzona locuințelor colective înalte cu P+5 - P+10 niveluri formând ansambluri preponderent rezidențiale, situate *în afara zonei protejate*;



V ZONA SPATIILOR VERZI

V1 SUBZONA SPATIILOR VERZI PUBLICE CU ACCES NELIMITAT

V1a - subzona spatiilor verzi publice cu acces nelimitat - parcuri, gradini, scuaruri precum și plantatii de aliniament ale arterelor principale sau secundare, plantatii aferente promenadelor pietonale, amenajari locale ambientale

V1b - amenajări sportive publice- stadioane

V1c - spații plantate protejate- rezervatii naturale si peisagistice

V2 SUBZONA SPATIILOR VERZI PUBLICE DE FOLOSINTA SPECIALIZATA

V2 – grao'ina zoologica, gradina dendrologica;

V3 SUBZONA SPATIILOR VERZI PENTRU AGREMENT

V3a - baze de agrement, parcuri de distractie, poli de agrement

V3b - complexe si baze sportive

V4 SUBZONA SPATIILOR VERZI PENTRU PROTECTIA CURSURILOR DE APA

V4 – spatii verzi pentru protectia cursurilor de apa: rau Ghimbasel, lac Noua, lac de acumulare Racadau etc

V5 SUBZONA SPATIILOR VERZI – CULOARE DE PROTECTIE INFRASTRUCTURII TEHNICE

V6 SUBZONA PADURILOR DE AGREMENT

V7 SUBZONA PADURILOR SI PLANTATIILOR FORESTIERE

V8 SUBZONA PADURILOR SI PLANTATIILOR DE PROTECTIE SANITARA



A ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE

A1 SUBZONA ACTIVITĂȚILOR PREDOMINANT INDUSTRIALE ȘI DE SERVICII

A2 SUBZONA UNITĂȚILOR MICI ȘI MIJLOCII PRODUCTIVE ȘI DE SERVICII.

T ZONA TRANSPORTURILOR

T1 SUBZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE

T1a - unități de transporturi izolate;

T1b - unități de transfer.

T2 - SUBZONA TRANSPORTURILOR FERROVIARE

G ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA

G1 SUBZONA CONSTRUCȚIILOR ȘI AMENAJĂRILOR PENTRU GOSPODĂRIE COMUNALĂ

G2 SUBZONA CIMITIRELOR

G2a - subzona cimitrelor din afara zonei protejate

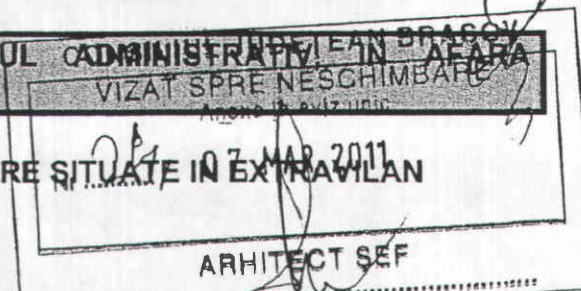
G2b - subzona cimitrelor protejate

S ZONA CU DESTINATIE SPECIALA

S1 SUBZONA CU DESTINATIE SPECIALA CU CARACTER URBAN

EX ZONE SITUATE IN TERITORIUL ADMINISTRATIV IN AFARA INTRAVILANULUI PROPOS

EX 1 SUBZONE PLANTATII FORESTIERE SITUATE IN EXTRAVILAN



PRECIZARI CU CARACTER GENERAL CA URMARE A AVIZELOR EMISE DE ADMINISTRATIA PUBLICA CENTRALA, UNITATILE DESCENTRALIZATE IN TERITORIU ALE ACESTEIA, ADMINISTRATIA LOCALA, FURNIZORII SI ADMINISTRATORII DE RELETE EDILITARE SI SERVICII PUBLICE

1. MINISTERUL AGRICULTURI SI DEZVOLTARII RURALE - ADMINISTRATIA NATIONALA A IMBUNATATIRILOR FUNCIARE RA - SUCURSALA TERITORIALA MURES-OLT SUPERIOR (aviz nr. 202/08.02.2010)

In vederea avizarii PUZ-urilor ulterioare prezentei documentatii si autorizarii noilor lucrari de investitii amplasate in perimetrul sistemelor de desecare Barsa -Vulcanita, Sanpetru si Bod se va solicita avizul ANIF-RA pentru protejarea acestor lucrari de imbunatatiri funciare conform Legii nr. 138/2004, republicata in 2008 si a Ordinului nr. 227/2006 privind zonele de protectie.

2. MINISTERUL CULTURII SI PATRIMONIULUI NATIONAL - DIRECTIA JUDETEANA PENTRU CULTURA SI PATRIMONIUL NATIONAL BRASOV

Orice interventie in zonele istorice protejate, a siturilor arheologice si in zonele de protectie ale acestora, in zonele de protectie a monumentelor istorice va respecta conditiile avizului MCC 509/Z/18.03.1998 referitor la zona de protectie a siturilor si ansamblurilor din municipiul Brasov.

Referitor la delimitarea zonelor de protectie a ansamblurilor urbane, inclusiv extinderea zonei de protectie a ansamblurilor urbane Schei si Blumana-Dealul Cetatii precum si delimitarea siturilor arheologice, in situatia emiterii autorizatiei de construire pentru amplasamente situate in aceste zone se vor respecta cu strictete prevederile cuprinse in plansele vizate de catre MCPN, care fac parte din Avizul MCPN nr. 253/V/22.07.2010 si totodata fac parte integranta din prezentul PUG preliminar.

3. MINISTERUL ADMINISTRATIEI SI INTERNELOR - INSPECTORATUL GENERAL PENTRU SITUATII DE URGENTA (Adresa nr. 225/PSI/10.05.2010)

In situatia autorizarii extinderii instalatiilor de alimentare cu apa sau realizarii unor noi instalatii de alimentare cu apa, pentru sistemele, lucrarile si retelele de alimentare pentru stingerea incendiilor in localitati, platforme si parcuri industriale se va solicita Avizul Inspectoratului pentru Situatii de Urgenta "Tara Barsei" al judetului Brasov.

Conform Avizului nr. 102/prc din 10.05.2010, la emiterea autorizatiei de construire se vor respecta prevederile Legii 481/2004 cu modificarile si completarile ulterioare

4. ADMINISTRATIA NATIONALA "APELE ROMANE"

Prin Avizul de gospodarire a apelor eliberat sub nr. /37017.04R.02011 se prevad urmatoarele:

- realizarea lucrarilor care sunt construite pe ape sau au legatura cu apele se vor face numai cu avizul de gospodarire a apelor conform prevederilor Ordinului nr. 661/2006 de catre un proiectant certificat MMDJ conform Ordinului 1871/2007
- se interzice amplasarea in zona inundabila a albiilor majore si in zonele de protectie stabilite prin Legea Apelor nr. 107/1996 cu modificarile si completarile ulterioare, de noi obiective economice si sociale, inclusiv locuinte sau anexe ale acestora.
- De-a lungul cursurilor de apa naturale sunt instituite zone de protectie in conformitate cu prevederile Legii apelor nr. 107/1996 cu modificarile si completarile ulterioare; in aceste zone nu este permisa amplasarea de obiective care ar putea impiedica accesul la si de-a lungul albiei minore. Zona de protectie a cursurilor de apa se regaseste in Regulament ca subzona V4.
- Vor fi prevazute zone de protectie sanitara in jurul captarilor si sistemelor de alimentare cu apa , conform prevederilor HG 930/2005.
- Reabilitarea retelei de canalizare va fi executata in sistem divizor, pentru a inlatura intersectiile intre colectoarele menajere si cele pluviale, iar capacitatea de alimentare cu apa se va corela cu cea de canalizare si de epurare a apelor uzate.

Avizul de gospodarire a apelor evidentiaza urmatoarele zone cu riscuri naturale, pentru care se vor lua masuri speciale la autorizarea amplasarii constructiilor:

- instabilitate a terenului- alunecari datorate stratului argilos cu grosimi mari (5,0-7,0 m) a izvoarelor de panta si a factorului uman (crearea de taluze artificiale abrupte care duc la destabilizarea versantului): zona de sud-vest a Dealului Melcilor; zona estica a rezervorului de apa; zona sudica a seii Dealul Tampa-Dealul Melcilor si zona Drumul Poienii;
- inundatii:: cartierul Schei, cartierul Valea Cetatii, cartierul Darste-Noua;

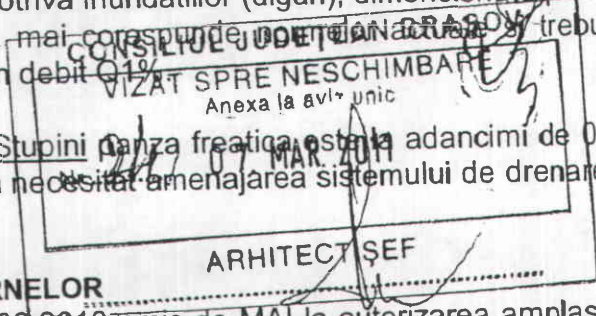
Reteaua hidrografica a municipiului si zonele cu pericol nepermanent de inundatii:

- paraul Timis – afluent al paraului Ghimbasel, amplasat in partea estica a localitatii, avand malurile consolidate partial pe sectorul pasaj DN1 Darste – pod DN11; pe sectorul amonte pod DN1 (Darste), urmare a viiturilor se produc eroziuni ale malurilor cu posibilitatea afectarii infrastructurii in zona;
- Canalul Timis- afluent al paraului Ghimbasel, traverseaza municipiul pe sectorul Dambul Morii- cartierul Stupini-Brasov; albia este amenajata cu lucrari de consolidare de mal si acoperita cca 70% cu dale de beton; canalul preia si apele pluviale din cartierul Darste-Noua si partial Racadau, care depasesc capacitatea de transport, producand inundarea unor strazi si imobile prin deversoarele laterale create in zona strazii Carpatilor;
- parau Cheu (Graft) – afluent al paraului Canal Timis, cu traseul Pietrele lui Solomon- Prund-Schei, Dupa Ziduri, str. De Mijloc, Bartolomeu, Canal Timis; albia este amenajata cu lucrari de consolidare a malului si acoperire; capacitatea de transport este insuficienta pentru a prelua viiturile din amonte si scurgerile torentiale, care se adauga la apele menajere preluate din cartierele limitrofe paraului Graft. Cursurile necadastrate cu regim torential din Cartierul Schei (Putreda, Valea cu Apa, Valea Tei, Valea Varistei, etc) aduc un aport insemnat de apa si aluviuni, ce nu pot fi preluate in totalitate de paraul Graft, provocand frecvente inundatii in zona.
- paraul Racadau este preluat in acumularea nepermanenta Valea Cetatii (Racadau), ce intra in functiune numai in perioadele cu debite maxime; in aval de

acumulare, apa este transportata printr-un colector de ape pluviale subdimensionat. Ca urmare se produc inundatii pe strazile adiacente.

- paraul Ghimbasel- afluent al paraului Barsa, traverseaza Cartierul Stupini, amenajat cu lucrari de aparare impotriva inundatiilor (diguri), dimensionate pentru un debit maxim de Q5%, care nu mai corespunde conditiilor actuale si trebuie realizat la o dimensionare pentru un debit Q1%.

In privinta apelor subterane, in Cartierul Stupini panza freatica este la adancimi de 0,5-2,0 m, zona cu exces de umiditate care a necesitat amenajarea sistemului de drenare a excedentului.



5. MINISTERUL ADMINISTRATIEI SI INTERNELOR

Conform Avizului nr. 1.110.316/1 din 16.06.2010 emis de MAI la autorizarea amplasarii constructiilor se vor respecta regulile de aparare impotriva incendiilor cuprinse in P118/1999 si prevederile HGR nr. 1739/2006 pentru "aprobarea categoriilor de constructii care se supun avizarii si/sau autorizarii privind securitatea la incendiu".

6. SERVICIUL DE TELECOMUNICATII SPECIALE – UM 0464 BRASOV

Conform Avizului nr.41Q224 din 09.02.2010 pentru emiterea autorizatiei de construire se va solicita avizul Serviciului de telecomunicatii speciale - UM 0464, Brasov, iar inainte de inceperea oricarei lucrari se va solicita prezenta unui reprezentant din partea UM pentru predare de amplasament, cu cel putin 24 de ore inainte.

7. DRDP- BRASOV

Conform Avizului nr. 33/01.07.2010 emis de DRDP BRASOV in plansa de Reglementari de urbanism-zonificare functionala, pentru teritoriul nou introdus in intravilan s-au prevazute zone nonaedificandi corespunzatoare profilului transversal maximal al circulatiilor publice propuse (corelat cu categoria circulatiei publice) care va permite realizarea accesului la zonele functionale de interes prin bretele colectoare care vor debusa in DN numai in 2-3 intersectii.

Accesul la proprietatile positionate de-a lungul "variantei ocolitoare" se va realiza numai prin drumuri colectoare racordate la reseaua de circulatii publice prin intersectii amenajate corespunzator volumelor de trafic.

Pentru integrarea in baza date de GIS, documentatiile de urbanism PUZ prin care se vor detalia traseele si rezolvarile locale ale corelarii circulatiilor nou propuse cu reseaua de drumuri publice existente, se va realiza pe suportul topografic GIS folosit in planul de Reglementari de urbanism-zonificare functionala.

Totodata, la detalierea traseelor nou propuse prin PUZ-uri de traseu, pentru zonele nou incluse in intravilan se vor pastra zonele de siguranta actuale, stabilite prin Anexa 1 la OG 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor (republicata, cu modificari ulterioare).

8. COMPANIA NATIONALA DE AUTOSTRAZI SI DRUMURI NATIONALE DIN ROMANIA S.A.

Conform Avizului emis de CNADNR S.A. cu nr. 92/28836 din iunie 2010, intrucat prin prezentul PUG preliminar se propune extinderea intravilanului in raport cu intravilanul existent (delimitat prin PUG-ul anterior si extins local prin documentatii PUZ aprobate) orice extensie/dezvoltare necesara fata de actuala limita a intravilanului se va realiza cu drum colector, cu acces in intersectii amenajate si cu respectarea OUG nr. 43/1997 privind regimul drumurilor. Viitoarele proiecte majore de dezvoltare rutiera si amenajarea intersectiilor cu drumurile nationale vor fi promovate doar cu avizul CTU-CNADNR de siguranta circulatiei si al politiei rutiere.

9. AUTORITATEA AERONAUTICA CIVILA ROMANA

In Avizul emis cu nr. 13805/21795/23376/540 din 19 aug. 2010 si in Avizul emis cu nr. 13805 / 21795 / 23376 / 33906 / 34460 / 540 din 03.12.2010 de Autoritatea Aeronautica Civila Romana se precizeaza ca zonele cu servituti aeronautice civile sunt prezentate in plansele 10 PGA-19-8, rev. 1, din 03.12.2010 (restrictie de inaltime) si 10 PGAL9-4.3 (zone protectie echipamente PNA), din 28.07.2010, elaborate de catre S.C. IPTANA S.A.

Zonele cu servituti aeronautice civile vor fi preluate pe planul de Reglementari-Zonificare functionala.

Nr. 24 / 07 MAR 2011

ARHITECT SEF

In zona de servitute aeronautica IIIa, care cuprinde portiuni din PUG Municipiul Brasov, se va solicita aviz AACR pentru toate constructiile ce depasesc inaltimea maxima de **25 m** sau cota absoluta de 725 m(?) fata de sistemul Marea Neagra 1975.

In zona de servitute aeronautica IIIb, care cuprinde portiuni din PUG municipiul Brasov, se va solicita aviz AACR pentru toate constructiile ce depasesc inaltimea maxima de **30 m** sau cota maxima absoluta de 660 m(?) fata de sistemul Marea Neagra 1975.

In zona de servitute aeronautica IV a, delimitata ca "Amprenta teritoriului Municipiului Brasov din restul teritoriului aferent zonei IV conform RACR-CADT" se va solicita aviz AACR pentru toate constructiile ce depasesc inaltimea maxima de **30 m**.

Pentru restul zonei IV reprezentand extindere de la limita zonei III pana la limita CTR/TMA intereseaza doar obstacolele cu inaltime egale sau mai mari de **45 m** fata de cota aerodromului.

Asa cum se precizeaza in prezentul Regulament, la cap. "Inaltimea cladirilor", in zonele de servituti aeronautice regimul de inaltime al cladirilor sau amenajarilor de teren se va stabili de catre AACR pentru fiecare obiectiv, in urma evaluarii unei documentatii intocmite in conformitate cu RACR-PMA1.

10. S.C. PETROTRANS S.A.

Conform avizului nr. 388/06.07.2010 emis de S.C. Petrotrans S.A., la autorizarea amplasarii constructiilor in zona traversata de conducta Ø12" motorina, figurata pe plansa de Reglementari de urbanism- zonificare functionala se va respecta distanta de siguranta de minim 10,0 m stanga dreapta conductei si se va solicita avizul S.C. Petrotrans S.A. Ploiesti.

11. S.C. FILIALA DE DISTRIBUTIE A ENERGIEI ELECTRICE "ELECTRICA DISTRIBUTIE TRANSILVANIA SUD S.A."-SUCURSALA BRASOV

Conform Avizului nr. 708-2019/22.02.2010, la autorizarea amplasarii constructiilor se vor respecta (conform Ord ANRE nr. 4 si 49/2007 "Norme tehnice privind delimitarea zonelor de protectia si siguranta aferente capacitatilor energetice") zonele de protectie si siguranta fata de retelele electrice existente: statii de conexiune/transformare, LEA 110kV, LEA 20kV, LEA 0,4 kV, LES 20 kV si posturile de transformare.

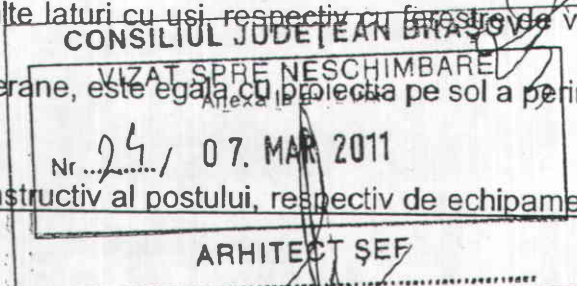
Zone de protectie pentru un post de transformare;

1. posturi aeriene pe stalpi - zona de protectie este delimitata de conturul fundatiilor si proiectia la sol a platformei suspendate;
2. posturi de transformare, puncte de alimentare, cabine de sectionare ingradite: este delimitat de ingradire
3. posturi de transformare, puncte de alimentare, cabine de sectionare in constructie zidita sau realizate din alte materiale (cabine metalice), supraterane - zona de protectie este:

- suprafata construita, respectiv suprafata fundatiei (cand aceasta depaseste conturul cabinei metalice), pe laturile fara usi de acces si fara ferestre de ventilatie;
- la distanta de 3,0 m fata de latura cu acces in post pentru transformator;
- la distanta de 1,5 m fata de alte laturi cu usi, respectiv cu ferestre de ventilatie acolo unde este cazul;

4. pentru posturi de transformare subterane, este egala cu proiectia pe sol a perimetrului incaperii postului;

Zone de siguranta, functie de tipul constructiv al postului, respectiv de echipamentul cu care acesta este echipat:



1. pentru posturi de transformare dotate cu echipament cu ulei, de tip aerian, respectiv pentru posturi de transformare, puncte de alimentare, cabine de sectionare amplasate pe sol, ingradite, este zona extinsa in spatiu delimitata la distanta de 20 m de la limita zonei de protectie;
2. pentru orice tip de post de transformare, punct de alimentare, cabina de sectionare prevazuta cu echipament uscat, coincide cu zona de protectie;
3. pentru posturi de transformare, puncte de alimentare, cabine de sectionare supraterane, amplasate in cabina metalica, in constructie zidita/in anvelopa de beton, sau inglobate in cladiri, precum si pentru posturi subterane, prevazute cu echipament cu ulei sau uscat, coincide cu zona de protectie.

Zone de protectie si de siguranta pentru o statie electrica de conexiune / transformare:

Zona de protectie este definita de imprejmuirea instalatiilor, echipamentelor si a anexelor tehnologice ale acestora.

Zona de siguranta a statiei electrice cu tensiunea cea mai inalta, 110kV, se stabileste astfel:

- cand statia este de tip exterior, este zona extinsa in spatiu delimitata la distanta de 20 m de imprejmuirea statiei, pe fiecare latura a acesteia;
- cand statia este de tip interior, este delimitata de suprafata construita a statiei;

Pentru linii electrice aeriene cu tensiunea de peste 1kV zona de protectie si zona de siguranta coincid cu culoarul de trecere al liniei si sunt simetrice fatade axul liniei.

Dimensiunea zonei de protectie si de siguranta a unei linii simplu sau dublu circuit:

- 24 m pentru LEA intre 1kV-110kV;
- 37 m pentru LEA cu tensiune de 110kV;

Pentru linii electrice aeriene cu tensiunea mai mica sau egala cu 1kV zona de siguranta respecta prevederile art. 18alin. (1); ele se delimiteaza la 0,1 m in exteriorul conductoarelor extreme ale liniei.

Zona de protectie si zona de siguranta pentru linii electrice in cablu.

1. In cazul instalarii aeriene, in interiorul sau in exteriorul unei cladiri zonele de protectie si de siguranta se stabilesc dupa cum urmeaza:

In interiorul cladirilor:

- zonele de protectie si siguranta coincid si sunt delimitate de distantele minime tehnologice nomate pentru canalele de cabluri si pentru culoare de acces;
- zona de siguranta comuna cu instalatii tehnologice invecinate se stabileste prin respectarea distantelor minime prezentate in anexa 5a.

In exteriorul cladirilor:

- zona de protectie si de siguranta coincid cu suprafata exterioara a cablului;
 - zona de siguranta comuna cu instalatii tehnologice sau cu cai de transport sau de acces se stabileste prin instalarea cablurilor fie pe constructii special amenajate fie pe elemente de constructie cu alta destinatie decat montarea cablurilor; se respecta, acolo unde este cazul, distantele minime prezentate in anexa 5a.
2. In cazul instalarii in pamant a cablurilor de medie sau/si joasa tensiune:
- zona de protectie a traseului de cabluri coincide cu zona de siguranta si este simetrica fata de axul traseului si are latimea de 0,8m. In plan vertical zona de siguranta si de protectie ale traseului de cabluri se delimiteaza prin distanta (adancimea) de pozare in valoare de cel putin 0,8 m;
 - zona de siguranta comuna cu instalatii tehnologice invecinate se stabileste prin respectarea distantelor minime prezentate in anexa 5b.
3. In cazul instalarii in elemente prefabricate de beton:
- zona de protectie e traseului de cabluri are latimea egala cu latimea elementului prefabricat si in functie de tensiunile nominale are valorile urmatoare
 - pentru cabluri de medie tensiune are latimea de 1,0 m si adancimea de cel putin 1,0 m;
 - pentru cabluri de 110kV are latimea de 1,0 m si adancimea de cel putin 1,3 m;
 - zona de siguranta a traseului de cabluri are latimea de 0,5 m de la limita zonei de protectie, in plan orizontal si in adancime.

CONSILIUL JUDETEAN BRASOV
VIZAT SI RECOMANDAT
Anexa la aviz/Inch
07.11.2011
ARHITECT SEF

12. S.C. DISTRIGAZ SUD RELETE S.R.L. – DIRECTIA REGIONALA NORD DE DISTRIBUTIE GAZE NATURALE

Conform Avizului eliberat sub nr. 191/A/RIE 268/11.02.2010, Primaria Brasov va solicita periodic situatia executiei extinderilor de retele de distributie a gazelor naturale, pe care Directia regionala le are in curs de proiectare si executie conform programului de dezvoltare si imbunatatire a sistemului de distributie a gazelor naturale.

13. S.C. ROMTELECOM S.A.,

Conform avizului emis de detinatorul de retele S.C. ROMTELECOM S.A., in vederea emiterii autorizatiei de construire se va solicita avizul ROMTELECOM din zona amplasamentului viitoarei investitii.

14. VODAFONE, ORANGE, UPC, RDS-RCS

Conform avizelor emise de detinatorii de retele VODAFONE, ORANGE, UPC, RDS-RCS, in vederea emiterii autorizatiei de construire se va solicita, dupa caz, avizul respectivului detinator de retele din zona amplasamentului viitoarei investitii.

PRECIZARI SUPLIMENTARE

- **Procentul de ocupare a terenului** in sensul prezentului Regulament "reprezinta raportul dintre suprafata construita (amprenta la sol a constructiei sau proiectia pe sol a perimetrului etajelor superioare) si suprafata parcelei.

Suprafata construita este suprafata construita la nivelul solului, cu exceptia teraselor descoperite ale parterului care depasesc planul fatadei, a platformelor, scarilor de acces. Proiectia la sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3,00 m de la nivelul

solului amenajat si a logiilor inchise ale etajelor se include in suprafata construita". (definitie cf. Legii 350/2001 republicata in 2009)

- Pentru parcelele a caror capacitate de ocupare si utilizare a terenului a fost epuizata (prin utilizarea la maxim a POT) restul terenului ramane neconstruibil chiar si in situatia instrainarii acestuia sau divizarii parcelelor.

- **Coeficientul de ocupare a terenului** in sensul prezentului Regulament "reprezinta raportul dintre suprafata construita desfasurata (suprafata desfasurata a tuturor planseelor) si suprafata parcelei inclusa in unitatea teritoriala de referinta.

Nu se iau in calculul suprafetei construite desfasurate: suprafata subsolurilor cu inaltimea libera pana la 1,80 m, suprafata subsolurilor destinate pentru gararea autovehiculelor, spatiile tehnice sau spatiile destinate activitatilor civile, precum si suprafetele balcoanelor, logiilor, teraselor deschise si acoperite, teraselor si copertinelor necirculabile precum si a podurilor neamenajate, aleile de acces pietonal/carosabil in incinta, scările exterioare, trotuarele de protectie" (definitie cf. Legii 350/2001 republicata in 2009).

- Proprietarii parcelelor din care, prin PUZ, sunt preluate fragmente spre transfer catre domeniul public beneficiaza de un spor al suprafetei desfasurate admise egal cu de 3 ori suprafata de teren transferata spre domeniul public, atunci cand acest transfer este facut pe baza de act notarial si fara despagubiri din partea Primariei Municipiului Brasov, cu conditia respectarii conditionarilor Legii 350/2001, republicata, referitoare la CUT.

- Pentru a permite modernizarea patrimoniului construit existent, pentru parcelele pe care este permisa si recomandata demolarea constructiilor existente, avand un CUT superior celui permis prin prezentul Regulament, noile constructii vor putea mentine coeficientul de utilizare a terenului existent cu incadrarea in celelalte prevederi ale Regulamentului

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

Inaltimea maxima a cladirilor exprima in metri si numar de niveluri conventionale inaltimea maxima admisa in planul fatadei, masurata de la teren (in situatia anterioara lucrarilor de terasament) si cornise sau limita superioara a parapetului terasei. In cazul prezentului Regulament s-a operat o limitare a inaltimei in functie de distanta dintre aliniamente, la care se pot adauga cel mult doua niveluri retrase astfel incat sa se inscrie in interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,00 metri si a tangentei la 45 de grade la acesta. –

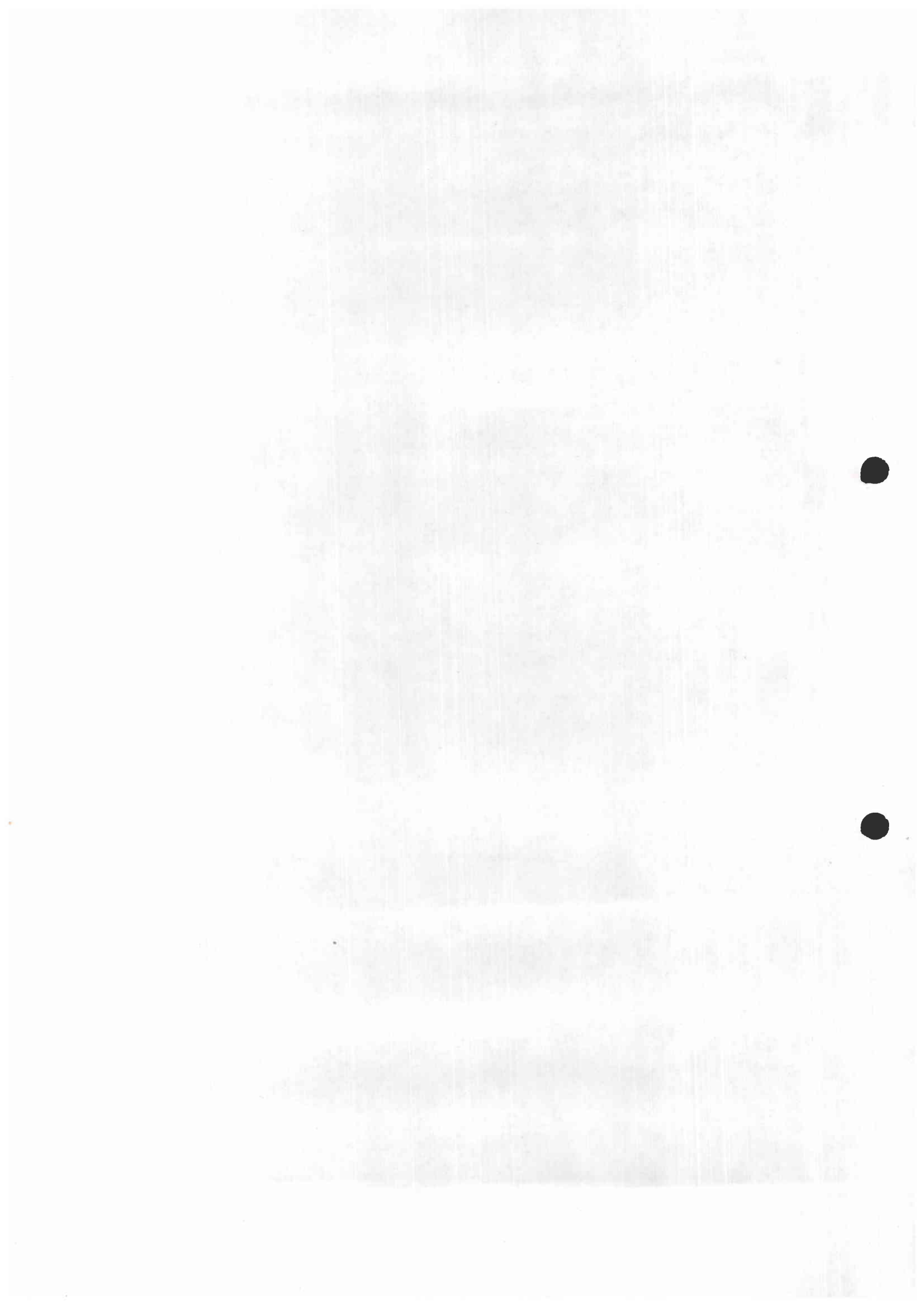
Nivelul conventional este considerat a avea o inaltime de 3,0 metri.

Derogarea de la acest Regulament, in sensul majorarii inaltimei fata de inaltimea maxima admisibila a subzonei functionale in care este inscris amplasamentul, este posibila numai pe baza aprobarii unei documentatii de urbanism **P.U.Z.** insotita obligatoriu de: studiu de insertie a volumetriei in tesutul urban existent, studiu de insorire. CUT maxim admisibil se va inscrie in prevederile Legii 350/2001 republicata.

In cazul **constructiilor foarte inalte – accente inalte** alaturi de studiile anterior mentionate se va realiza obligatoriu studiu de impact – curenti de aer si coridoare de vant. Studiile se vor executa de unitati comerciale de cercetare sau/si universitare care

au in dotare tunele de vant si programe specializate de calcul (ex. Institutul National de cercetari aerospatiale "Elie Carafoli", Universitatea tehnica de constructii Bucuresti – UTCB s.a.).

CONSILIUL JUDEȚEAN BRASOV
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la aviz unic
Nr. 24 / 07. MAR. 2011
ARHITECT ȘEF



C ZONA CENTRALA

CONSILIUL JUDETEAN BRASOV
Nr. 24 / 07. MAR 2011
ARHITECT SEF

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Spatiul geografic fiind favorabil habitatului, teritoriul Brasovului a fost locuit inca din cele mai vechi timpuri, iar descoperirile arheologice atrag atentia asupra locuiri intense si continue a acestui teritoriu. Prima atestare documentara a orasului Brasov dateaza din 1235 in "Catalogus Ninivensis". Brasovul a inceput sa se dezvolte preponderent in jurul Bisericii "Sfantul Bartolomeu", o a doua zona mai intens locuita fiind Scheii Brasovului.

Orasul a avut o dezvoltare radiala, justificata mai ales de relief dar si de principalele cai de comunicatie cu alte localitati si apoi, in timp, de obiectivele economice de interes amplasate pe teritoriul asezarii.

Astfel, de la zona centrului orasului medieval (Cetatii), care ingloba Primaria, Piata Sfatului si Biserica Neagra (Sf. Maria) - ca elemente construite de reper - zona centrala a glisat spre nord-est odata cu amplasarea Garii si definirea traseelor importante de legatura in teritoriu.

Astazi, zona centrala prezentand o eterogenitate specifica (datorata perioadelor succesive de construire) are o dezvoltare longitudinala, de-a lungul strazilor Nicolae Iorga, Iuliu Maniu, Mihail Kogalniceanu, respectiv Bdul Eroilor si Bdul 15 Noiembrie. Zona traditionala a centrului, cuprinzand actualul sediu al Primariei, al Prefecturii, Teatrul dramatic, Cercul militar si alte institutii, inscrisa in zona protejata a orasului, se leaga cu centrul recent - "centrul administrativ" in curs de constituire.

Valoarea deosebita a zonei centrale consta in existenta intr-un perimetru usor de parcurs pietonal a unor areale aparținând diferitelor perioade istorice, care sunt suficient de ample pentru a conferi imaginii coerente bine definite pentru anumite etape de dezvoltare urbanistica și de rezonanță la principalele curente ale arhitecturii europene. In același timp, alăturarea și articularea acestor areale conferă o remarcabilă diversitate, accentuată de menținerea punctuală a unor importante monumente medievale. Regulamentul urmărește păstrarea caracterului și particularităților fiecăruia dintre segmentele caracteristice ale cadrului construit, în scopul menținerii diversității și accentuării prestigiului cultural al zonei centrale.

Pe de alta parte dezvoltarea accelerata a teritoriului inregistrata in ultimii ani prin expansiunea orasului in special spre nord, dar si spre vest, sud-vest si sud-est, face necesara dezvoltarea unor centre locale - centre de polarizare - care sa limiteze actualul caracter monocentric al orasului si sa satisfaca necesarul de functiuni administrative, de loisir, cultura, educatie si sanatate in noile teritorii intravilane.

In acelasi timp centrelor de cartier, de importanta locala, aparute pana in 1989 continand dotari insuficiente li se poate accentua caracterul, prin reabilitari si extinderi. Lipsa rezervelor de teren pentru destinatia de "centru de carier - centru de polarizare" poate fi compensata prin propunerile de reconversie functionala a industriilor cu amplasamente neconvenabile in structura actuala a orasului, sau a "unitatilor speciale"(MAPN, MI) care urmeaza a fi relocalate.

Pentru a face posibile diferentierile urmarite prin Regulament, zona "centrelor" a fost subimpartita in urmatoarele subzone si unitati teritoriale de referinta:

- SUBZONA CENTRALA SITUATA IN LIMITELE ZONEI DE PROTECTIE A VALORILOR ISTORICE SI ARHITECTURAL-URBANISTICE

subzona centrala protejata - in care regulamentul urmareste sa mentina si sa ca statutul de zona reprezentativa dar si sa contribuie la punerea in valoare a construit existent

se aplica prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent "PUZ - ZONA DE BRASOVUL VECHI", PUZ - "ZONA DE REZERVATIE ARHITECTURALA DE BRASOV"



CENTRE DE POLARIZARE - SUBZONE CENTRALE SITUATE IN AFARA LIMITELOR ZONEI PROTEJATE SI PERIMETRULUI CENTRAL, CARE GRUPEAZA FUNCTIUNI COMPLEXE DE IMPORTANTA LOCALA, MUNICIPALA SI SUPRAMUNICIPALA

zona centrelor de cartier constituite - care grupeaza functiuni de locala.

in aceste zone rezervele de teren sunt limitate. Interventiile in aceste zone se fac la modernizari ale constructiilor/functiunilor existente si, in mai mica masura, la dezvoltarea functiunii prin implantarea de noi constructii. Regulamentul urmareste controlul investitiilor si in aceste zone, impunand insa studierea zonei prin PUZ (in cazul plantarii de constructii noi) sau prin PUD (in cazul interventiilor asupra cladirilor existente) insotite de **ilustrare de arhitectura**.

Reglementari- zonificare functionala aferenta PUG-ului au fost evidentiata si incluse in subzona CA1 si terenurile corespunzatoare serviciilor publice existente in teritoriu, de tipul servicii medicale- spitale.

subzona centrelor in curs de constituire - in care Regulamentul urmareste controlul interventiilor menite sa contribuie la conferirea acestor subzone statutul de zone centrale reprezentative. Intrucat terenul pe care urmeaza a fi amplasate noile constructii este in mare parte teren municipal este necesara rezolvarea de la inceput a acestora prin PUZ, care va fi materializat prin grija Consiliului Local.

in care, pentru zonele care prin PUG au primit incadrari functionale de tip CA2, se aplica PUZ-uri intocmite, aflate in perioada de valabilitate si preluate in prezentatie, la autorizarea constructiilor se va aplica prioritar Regulamentul local de Urbanism aferent acestor PUZ-uri, urmand a se respecta indicatorii urbanistici (inaltime, procent de ocupare a terenului, coeficient de utilizarea terenului) aprobati prin PUG.

in care prin PUZ-urile aprobate anterior elaborarii PUG-ului, preluate in prezentatie si aflate inca in perioada de valabilitate, se stabileste numai o zonificare a terenului pe categorii de functiuni (ex: teren alocat pentru locuire, servicii, spatii verzi) si indicatorii urbanistici aferenti fiecarui tip de functiune, autorizarea investitiei va avea loc numai in baza unui **PUZ** insotit de **ilustrare de arhitectura** care va detalia amplasarea constructiilor, circulatiile publice/ private locale, trasee pietonale, relatia cu infrastructura urbana a orasului, indicatorii urbanistici urmand a se inscrie in valorile precizate prin PUG initial.

CP

**- SUBZONA CENTRALA SITUATA IN LIMITELE ZONEI DE
PROTECTIE A VALORILOR ISTORICE SI ARHITECTURAL-
URBANISTICE**

CP1 - subzona centrala protejata

Zona centrală traditionala, amplasata în interiorul limitelor de protecție a valorilor istorice și arhitectural urbanistice, păstrează fragmentar țesutul urban rezultat din succesiunea diferitelor etape de precizare a tramei stradale ca trasee și profile și de reconstrucție spontană sau bazată pe regulamente urbanistice ori proiecte.

Această zonă conține o serie din marea majoritate a monumentelor de arhitectură din oras, înscrise în lista monumentelor, între care se găsesc importante și reprezentative clădiri destinate funcțiilor publice, biserici sau foste clădiri rezidențiale de mare valoare istorică, arhitecturală și memorială, adăpostind acum diferite alte funcțiuni, precum și clădiri de locuit.

Se vor aplica prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent "PUZ - ZONA ISTORICABRASOVUL VECHI", "PUZ - ZONA DE REZERVATIA ARHITECTURALA CETATE BRASOV"

Orice intervenție în zona protejată necesită avizul Ministerului Culturii.

În vederea autorizării clădirilor noi cu funcțiuni care se încadrează în specificul zonei, este necesară elaborarea și aprobarea unor documentații de urbanism P.U.Z. cu ilustrarea modului de inserție volumetrică în cadrul arhitectural - urbanistic existent.

Pentru intervenții în spațiul public (mobilier urban, pavimente, vegetație etc.) se vor întocmi proiecte pe ansamblul subzonei centrale suprapusa peste nucleul istoric ce vor fi avizate de Ministerul Dezvoltarii Regionale și Turismului și de Ministerul Culturii.



CA

**CENTRE DE POLARIZARE - SUBZONE CENTRALE SITUATE IN AFARA
LIMITELOR ZONEI PROTEJATE SI PERIMETRULUI CENTRAL, CARE
GRUPEAZA FUNCTIUNI COMPLEXE DE IMPORTANTA LOCALA,
MUNICIPALA SI SUPRAMUNICIPALA**

GENERALITATI , CARACTERUL ZONEI

CA1+CA2: Centrele de polarizare („centre de cartier” – centre administrative si de afaceri) propuse prin PUG se vor constitui ca o replica in teritoriu a centrului traditional, preluand alaturi de functiunea comerciala si de servicii, o parte din functiunile administrative - servicii ale administratiei locale si centrale descentralizate in teritoriu, dar si functiuni supramunicipale de tipul „centru regional” – si degrevand centrul traditional de o parte din presiunea care se exercita in prezent asupra acestei zone.

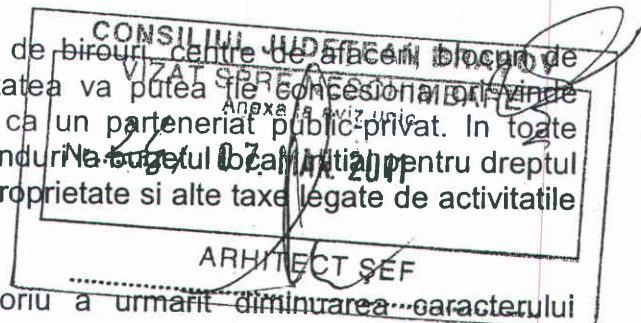
In plansa de Reglementari-Zonificare functionala in subzona **CA1**, alaturi de centrele de cartier existente, identificate ca atare, au fost totodata evidentiata zonele cuprinzand

functiuni de interes general existente, marcandu-se in special serviciile publice de sanatate – spitale specializate– dispersate pe teritoriul orasului.

CA2 - Centrele de polarizare se adreseaza atat sectorului privat cat si sectorului public. Prin amplasarea „subzonelor centrale in curs de constituire” se urmareste pe de o parte mentinerea specificului, caracterului si atractivitatii centrului traditional in care o „densificare” in tesutul urban actual nu ar putea avea umari benefice si pe de alta parte introducerea in circuitul economic (pe piata) a unor suprafete de teren, care, prin functiunea lor actuala, sunt total subutilizate. In zonele respective exista rezervele de teren care sa permita dezvoltarea unor mall-uri urbane, a unor centre de afaceri dar si a unor spatii destinate invatamantului universitar, amplasarii de spitale specializate, de parcuri publice si de locuinte. Totodata centrele de cartier devin amplasamentele pentru institutii ale administratiei publice locale si centrale, descentralizate in teritoriu.

In general s-a urmarit amplasarea centrelor de cartier pe terenuri proprietate privata a municipalitatii sau proprietate privata a statului – rezultate din reconversia functionala a terenurilor detinute de foste institutii, care vor fi reamplasate. Intrucat centrele de polarizare adapostesc o mixtitate de functiuni, destinate atat sectorului public cat si sectorului privat, o serie de dotari cu caracter administrativ apartinand armatei si altor unitati speciale, vor putea fi mentinute in noua dezvoltare urbana.

Pentru investitiile cu caracter privat – blocuri de birouri, centre de afaceri, blocuri de locuinte cu standard ridicat etc - municipalitatea va putea fi concesionara si va putea fi investitia se va putea desfasura ca un parteneriat public-privat. In toate aceste situatii, dezvoltarea urbana va aduce fonduri din bugetul local pentru dreptul de construire pe teren, apoi prin impozitul pe proprietate si alte taxe legate de activitatile desfasurate.



Amplasarea centrelor de polarizare in teritoriu a urmarit diminuarea caracterului monocentric al orasului, constituindu-se in nuclee de dezvoltare care vor oferi orasului o echilibrare functionala in conditiile unei oferte diversificate si partial imediat accesibila investitorilor.

Totusi atragem atentia asupra limitarii inaltimii volumelor care vor mobila o parte dintre centrele de polarizare in curs de constituire - ne referim la cele localizate in jumatatea de vest si nord-vest a orasului si in special in zona „Stupini”.

Daca spatial aceste centre de polarizare prezinta o dispunere echilibrata pe teritoriul orasului, urmand sa raspunda necesitatii de a servi cu functiuni multiple locuitorii zonelor rezidentiale in curs de constituire, volumetria acestora va fi influentata de apropierea Aeroportului, cu consecinte asupra inaltimii maxime admisibile a constructiilor, care va fi stabilita prin Avizul Autoritatii Aeronautice Civile Romana

CA1+CA2: datorita faptului ca dezvoltarea spatiala a centrelor administrative si de afaceri va cauta sa sublinieze caracterul de reprezentativitate si de polarizare a interesului locuitorilor, se recomanda studierea acestor subzone prin **PUZ** insotit de **ilustrare de arhitectura**.

In cazul in care teritoriul care a fost incadrat prin prezentul PUG in subzone de tip CA1/CA2 a fost studiat anterior printr-o documentatie PUZ aprobata, preluata in prezenta documentatie si aflata in perioada de valabilitate, autorizarea realizarii constructiilor se va face cu respectarea prevederilor RLU aferent respectivului PUZ, in

ceea ce priveste amplasarea constructiilor, conformatia spatiala a acestora si indicatorii urbanistici POT, CUT, regim maxim de inaltime.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

CA1+CA2: Se admit functiuni publice reprezentative de importanta supramunicipala, municipala si locala rezultate in urma procesului de modernizare si descentralizare, institutii de coordonare regionale, sedii ale unor organisme internationale si zonal-europene, invatamant superior de tip urban, asistenta sociala, servicii medicale, strazi si pietete pietonale, plantatii decorative, reclame, mobilier urban si elemente de arta decorativa

- se admit functiuni de interes general specifice centrelor oraselor mari:

- sedii de companii si firme in constructii specializate pentru birouri;
- servicii financiar-bancare si de asigurari;
- servicii autonome avansate (manageriale, tehnice si profesionale);
- servicii pentru cercetare-dezvoltare;
- servicii de formare-informare;
- biblioteci, mediateci;
- posta si telecomunicatii (releu infrastructura);
- edituri, centre media;
- activitati asociative diverse;
- hoteluri alte spatii de receptie;
- expozitii, galerii de arta;
- servicii profesionale, colective si personale, servicii specializate pentru comert si pentru functionarea zonei centrale, pentru intretinere, servicii pentru transporturi;
- restaurante, cofetarii, cafenele, baruri, terase;
- mall-uri urbane, centre comerciale, magazine cu plaza interioare, galerii comerciale, comert cu obiecte de arta;
- casino, dancing; cinema- multiplex-uri, teatre;
- centre de recreere si sport in spatii acoperite si descoperite;
- unitati de productie abstracta in domenii de varf;
- agentii diverse (imobiliare, de turism);
- sectii de politie si pompieri;
- locuinte cu partiu special avand incluse spatii pentru profesii liberale; locuinte cu partiu normal;
- parcaje multietajate de descongestionare a circulatiei in zona centrala protejata;



ART.2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITII

CA1+CA2

- se admit cladiri cu functiuni care nu permit accesul liber al publicului cu conditia ca la nivelul parterului si mezaninului frontul spre strada sa fie destinat unor spatii accesibile locuitorilor si turistilor - comert, expozitii, restaurante, recreere, servicii personale si colective etc.;

admit la parterul cladirilor cu front la domeniul public functiuni care nu permit
sul liber al publicului numai cu conditia ca acestea sa nu reprezinte mai mult de
din frontul strazilor si sa nu se grupeze mai mult de doua astfel de cladiri;

admit locuinte la nivelurile superioare ale cladirilor avand alte functiuni, de
rinta un partiu special adaptat zonei centrale de afaceri;

admite conversia in alte functiuni a locuintelor situate in cladiri existente cu
itia mentinerii unei ponderi a locuintelor de minim **30%** din totalul ariei construite
asurate pe parcela in cauza;

caz realizarea investitiilor se va derula in timp, se recomanda ca prin PLUZ terenul
is neafectat in prima etapa si pastrat in rezerva sa fie amenajat, suferind ca un
u plantat accesibil locuitorilor, vegetatia importanta urmand sa faca parte din
rajarea definitiva a zonei;



INTERZICEREA ACTIVITATILOR INTERZISE

Interzice epuizarea rezervei de teren pentru zona centrala prin admiterea
lectiva a unor functiuni inferioare statutului acestei zone;

interzise urmatoarele tipuri de activitati si de lucrari:

activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul
energetic;

construcții provizorii de orice natura;

depozitare en gros;

depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau
explosive;

activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile
publice sau din institutiile publice;

depozitari de materiale re folosibile;

stationarii; statii de intretinere auto, spalatorii auto, vulcanizari;

laboratorii chimice;

locurile de precolectare a deseurilor urbane;

lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si
construcțiile de pe parcelele adiacente;

trasee de lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele
vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice;

construcții provizorii de orice natură cu exceptia firmelor si panourilor publicitare
dependente sau adosate constructiilor, dar numai in conditiile aprobarii acestora
de Comisia tehnica de amenajarea teritoriului si urbanism;

dispunerea pe fațade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile și a

antenelor pentru telefonie mobilă;

cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloni și

zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor dacă acestea nu
au caracter tehnic;

dispunerea de panouri de afișaj pe fațadele cladirilor, desfigurând arhitectura
cladirilor și deteriorând finisajul acestora; dispunerea in intersectii de panouri
luminoase pentru imagini in miscare (display-uri electronice);

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

ART.4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

CA2 - Intrucat centrele de polarizare sunt zone in curs de constituire, al caror teritoriu este format in cea mai mare parte teren municipal, se recomanda studierea intregii subzone printr-o documentatie de urbanism **PUZ**;

- In cazul in care este necesara divizarea terenului municipal in vederea construirii, lotizarea va avea la baza un **PUZ de parcelare**;

CA1+CA2 - In zonele cu parcelar constituit, pentru constructiile cu inaltimi **sub P+4** niveluri, se considera **construibile direct** in baza prezentului Regulament parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii:

- a) sa aiba o suprafata minima de **300 mp.**;
- b) sa aiba un front la strada de:
 - o minimum **8,0 m.** in cazul constructiilor insiruite (2 calcane laterale)
 - o minimum **12,0 m.** in cazul constructiilor cuplate (un calcan lateral, o fatada laterala);
 - o minimum **14,0 m.** in cazul constructiilor izolate (patru fatade);

- In cazul constructiilor cu inaltimi **peste P+4** niveluri se considera **construibile** parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii:

- a) sa aiba o suprafata minima de **500 mp.**;
- b) sa aiba un front la strada de:
 - o minimum **10,0 m.** in cazul constructiilor insiruite (2 calcane laterale)
 - o minimum **15,0 m.** in cazul constructiilor cuplate (un calcan lateral, o fatada laterala);
 - o minimum **18,0 m.** in cazul constructiilor izolate (patru fatade);

- O parcela poate fi adusa in conditii de constructibilitate prin asociere cu una din parcelele vecine sau prin contopire cu aceasta (regrupare parcele)

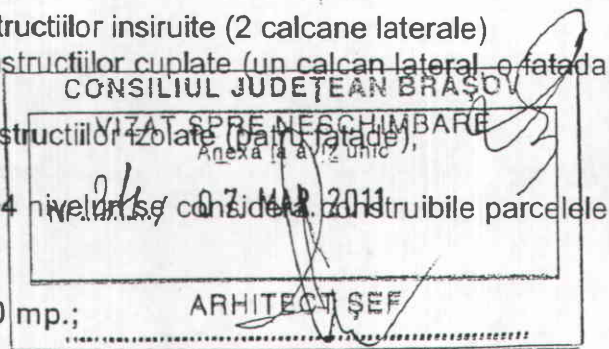
- Nu se acorda autorizatie de construire pentru locuinte pe parcele care nu sunt construibile conform prevederilor prezentului articol.

- Aceeasi prevedere se aplica parcelelor care devin neconstruibile prin aparitie in urma unei impartiri de teren (iesire din indiviziune, instrainare, mostenire)

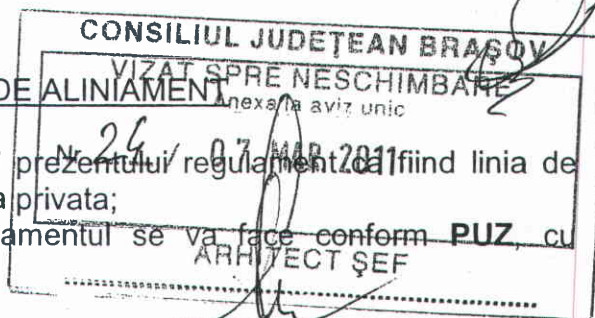
- Pe parcelele neconstruibile conform prevederilor prezentului articol, se poate decide autorizarea unor constructii cu **conditia elaborarii unui Plan Urbanistic de Zonal si a unei ilustrari de arhitectura** care sa demonstreze posibilitatea construirii cu respectarea celorlalte prevederi ale prezentului regulament;

- in cazul constructiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de **1000 mp.** cu un front la strada de minim **30,0 m**;

- pentru parcelele cu o suprafata mai mare de **3000 mp** sau pe care se amplaseaza mai mult de o singura cladire este obligatorie elaborarea si aprobarea unei documentatii de urbanism **PUZ**, anterior eliberarii autorizatiei de construire, cu respectarea prevederilor prezentului regulament.



ART.5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

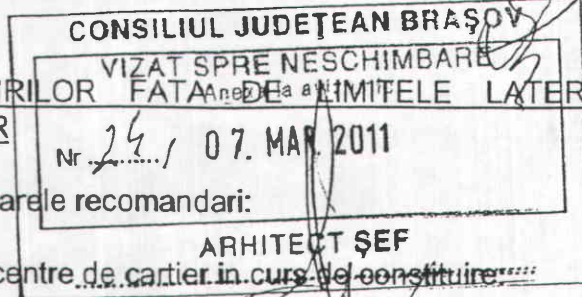


CA1+CA2 -Aliniamentul este definit in sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata;

- Asezarea constructiilor in raport cu aliniamentul se va face conform **PUZ**, cu urmatoarele recomandari:

- **Racordarea aliniamentelor la intersecțiile strazilor se va face printr-o linie perpendiculara pe bisectoarea dintre aliniamente, avand lungimea de 12,00 m. pe strazile de categoria I-a si a II-a si de 6,00 m. pe cele de categoria a III-a.**
- In zonele constituite dispunerea cladirilor va respecta caracterul strazii existente;
- Cladirile care adapostesc functiuni publice reprezentative se vor amplasa retrase de la aliniament la o distanta de minim **6,00 m** cu conditia sa nu lase vizibile calcane ale cladirilor obligatoriu de mentinut situate pe limitele laterale ale parcelelor;
- In raport cu caracterul strazilor existente pentru fronturi discontinue, cladirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase, cu conditia sa nu lase aparente calcane ale cladirilor invecinate propuse a fi mentinute datorita valorii lor arhitectural-urbanistice sau de intrebuintare;
- In cazul in care parcela se invecineaza pe o latura cu o constructie dispusa pe aliniament iar pe cealalta latura cu o constructie in stare buna sau cu o cladire monument de arhitectura retrasa de la aliniament, noua cladire va fi dispusa pe aliniament dar se va racorda la alinierea retrasa, pentru a nu evidentia un calcan;
- In cazul in care parcela se invecineaza pe o latura cu o constructie retrasa de la aliniament iar pe cealalta latura cu o constructie neviabila, iar caracterul strazii indica tendinta cladirilor mai noi de a se retrage de la aliniament, noua cladire se va retrage de la aliniament conform retragerii existente;
- Retragerile sau iesirile la nivelele de deasupra parterului in afara alinierii pot fi autorizate cu conditia sa se inscrie in tipologia si gabaritele constructiilor existente pe strada respectiva, in conditiile pastrarii unei distante de min. **4,50 m.** fata de nivelul terenului si avizarii documentatiei de catre Departamentul de Urbanism si Amenajarea Teritoriului;
- Balcoanele sau bow-windowurile pot depasi cu max. **0,90 m.** alinierea spre strada;
- Cornisele pot iesi din alinierea strazii cu max. **1/10** din largirea strazii si fara a depasi **1,20 m.**;
- pe strazile cu distanta intre alinierea fatadelor **sub 10,0 m.** se admit balcoane sau bow-windowuri pe fatadele spre strada, numai cand depasesc alinierea fatadelor cu cel mult **0,30 m**;
- Amplasarea de garaje si functiuni tehnice in subteran este permisa pe intreaga suprafata a parcelei pana la limita propusa pentru domeniul public cu conditia asigurarii suprafetelor obligatorii de spatii verzi cu un strat de pamant vegetal cu o grosime de min. **2,0 m.**;

CA2 - In zonele in curs de constituire, in care se construiesc pe rezervele de teren municipal, amplasarea cladirilor in raport cu aliniamentul se va stabili prin PUZ;



ART.6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA NEDE LA LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

CA1+CA2: Conform PUZ cu urmatoarele recomandari:

Pentru parcelarul existent si pentru centre de cartier in curs de constituire:

- cladirile care adapostesc functiuni de interes general si locuinte si alcatuiesc fronturi continue prin alipire de calcanele cladirilor invecinate vor fi dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pana la o distanta de maxim **20.00 m.** de la aliniament dupa care se vor retrage cel puțin fata de una din limitele de proprietate. Dimensiunile retragerii se vor studia prin **PUD**, insotit de ilustrare de tema;

- cladirile se vor amplasa pe limita de proprietate atunci cand se cupleaza cu o cladire posibil de realizat pe parcela alaturata sau se alipesc de calcanul unei cladiri alaturate protejate sau in stare buna si sunt indeplinite *urmatoarele conditii*

- parcela alaturata este libera de constructii
- peretele realizat pe limita de proprietate atunci cand ramane vizibil din domeniul public va fi tratat cu aceeasi atentie si aceleasi materiale de finisaj ca si celelalte fatade;

- 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 înălțimea clădirii măsurată la cornise; distanța se poate reduce la **1/4** din înălțime, dar nu mai puțin de **6,00 m** in cazul in care fatadele prezinta calcane sau atunci cand sunt orientate ferestrele de la dependinte;

- se interzice construirea pe limita laterala a parcelei daca aceasta este si linia de separatie fata de o cladire publica dispusa izolat sau fata de o biserica; in acest caz se admite o retragere fata de limitele parcelei de **min. 5,00 m**;

- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornise, dar nu mai puțin de **5,00 m**;

- se interzice construirea pe limita posterioara a parcelei, cu exceptia cazului in care exista un calcan al unei cladiri principale, iar noua constructie se limiteaza la acoperirea acestuia;

- balcoanele sau bow-windowurile de fatada, deasupra strazii, trebuiesc retrase cu **1,0 m.** de la limita laterala de proprietate;

- proiectia balcoanelor si bow-windowurilor pe fatada respectiva nu trebuie sa depaseasca **1/3** din suprafata acesteia. Suprafata fatadei se considera socotind lungimea totala a fatadei proprietatii si inaltimea maxima reglementata pe strada respectiva

- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI

Ă.

A2 - conform **PUZ**, cu următoarele recomandari:

Île vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișe a i înalte dintre ele;

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

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



● CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Pentru centrele de polarizare (centrele de cartier) în curs de constituire se va elabora un **PUZ** pentru întreaga subzonă, prin care să se stabilească rețeaua și traseul circulațiilor publice.

A2: -Se fac următoarele precizări:

● Dacă este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4.00** m dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut una din proprietățile învecinate;

● Dacă servituti de trecere se va corela cu lungimea acestora, conform prevederilor HGR 525/1996 – Anexa 4: Accese carosabile, dar nu va fi mai mică de **4,00** m.

● Se recomandă evitarea rezolvării acceselor carosabile la loturi prin servituti de trecere;

● Dacă fațada frontală continuă la stradă se va asigura la fiecare **30,00** metri de front un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj care să permită accesul la instalațiile de stingere a incendiilor;

● Dacă în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare;

- STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

A2 - Conform **PUZ**, cu următoarele recomandari:

● Staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice și a domeniului public;

● Dacă în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare necesare, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj privat sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; toate parcajele vor fi situate la distanță de maxim **150** metri.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

CA1+CA2

- regimul de înălțime a clădirilor se va stabili conform restricțiilor impuse de zona aeroportuara care urmează a se realiza în baza PUZ „Zona aeroportuara – Ghimbav”, în curs de aprobare;

- în perimetrul zonelor de servitute aeronautică instituite de prezența Aeroportului Internațional, înălțimea maximă a clădirilor va fi stabilită prin avizul Autorității Aeronautice Civile Române;

- înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4.0 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade;

- în cazul învecinării cu o altă subzonă funcțională cu regim mic de înălțime (L1a, L2a, M3) și în situația în care separația dintre subzone este reprezentată de granițele de proprietate, „autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate. În sensul prezentului regulament (RGU-HGR 525/1996), clădirile imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii” (conf. RGU, articol 31: Înălțimea clădirilor)

CONSILIUL JUDEȚEAN BRASOV
VIZAT ȘI RE ÎNSCRIBAT
26/01/2011
ARHITECT ȘEF

CA2 - înălțimea maximă admisibilă nu se limitează în afara zonei de servitute aeronautică, dar se va corela cu distanța dintre aliniamentele opuse ale aceleiași străzi;

- pentru construcțiile înalte și foarte înalte (accente verticale), amplasarea se va realiza numai pe baza aprobării unei documentații PUZ însoțită de studiu de inserție volumetrică în țesutul urban, studiu de insorire, studiu de impact: curenți de aer și coridoare de vant. În cazul constituirii ansamblurilor cu un aport de peste 3000 de locuitori se va preciza prin PUZ amplasamentul spațiilor pentru educație și învățământ;

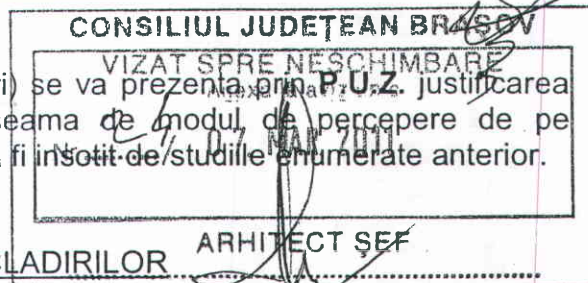
- relația între distanța dintre aliniamente și regimul de înălțime este următoarea:

Distanța între aliniamente: sub 9,00 m	P+1-2E	H max.: 7,0 m-9,0 m
Distanța între aliniamente: între 9,0 m – 11,0 m	P+2E+M	H max.: 11,0m
Distanța între aliniamente: între 11,0 m – 13,0 m	P+3E	H max.: 13,0 m
Distanța între aliniamente: între 13,0 m – 16,0 m	P+4E	H max.: 16,0 m
Distanța între aliniamente: între 16,0 m – 19,0 m	P+5E	H max.: 19,0 m
Distanța între aliniamente: între 19,0 m – 22,0 m	P+6E	H max.: 22,0 m
Distanța între aliniamente: între 22,0 m – 25,0 m	P+7E	H max.: 25,0 m
Distanța între aliniamente: între 25,0 m – 27,0 m	P+8E	H max.: 27,0 m
Distanța între aliniamente: între 27,0 m – 30,0 m	P+9E	H max.: 30,0 m
Distanța între aliniamente: între 30,0 m – 33,0 m	P+10E	H max.: 33,0 m
Distanța între aliniamente: între 33,0 m – 36,0 m	P+11E	H max.: 36,0 m
Distanța între aliniamente: între 36,0 m – 39,0 m	P+12E	H max.: 39,0 m
Distanța între aliniamente: între 39,0 m – 42,0 m	P+13E	H max.: 42,0 m
Distanța între aliniamente: între 42,0 m – 45,0 m și peste	P+14E	H max.: 45,0 m

- În toate cazurile în care construcțiile au acoperis cu pante peste 45 grade, se admite mansardarea în cadrul volumului acoperisului;

CA1+CA2 - în cazul racordării între străzi cu lățimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălțime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de max. **50,0** metri dacă strada are **6** sau **4** fire de circulație și pe o lungime de max. **25,0** metri dacă strada are **2** fire de circulație; dacă diferența este mai mare de două niveluri, racordarea se va face în trepte;

- în cazul racordării în trepte, când noua construcție depășește ca înălțime construcția alăturată propusă a fi menținută, este obligatoriu ca volumul care se înalță să fie retras de la limita de proprietate (conform Codului civil) pentru a putea fi tratat ca fatada.
- depășirea acestei înălțimi este posibilă numai când prin aceasta nu se realizează un calcan spre o clădire protejată sau aflată în stare bună și menținută și atunci când prin realizarea unei clădiri care se înscrie în prevederile regulamentului se dezvălește calcanul unei clădiri existente menținute;
- se admite realizarea unor clădiri cu înălțime mai mare pe parcelele care sunt situate în amplasamente care necesită a fi subliniate (intersecții de străzi, piațete, cornise), amplasate în baza unor **PUZ-uri** aprobate (însoțite de studiu de inserție volumetrică în țesutul urban; studiu de însorire, studiu de impact: curenți de aer și coridoare de vânt);
- pentru clădirile foarte înalte (peste **45** metri) se va prezenta și un **P.U.Z.** justificarea configurației de ansamblu ținându-se seama de modul de percepere de pe principalele trasee de circulație. **P.U.Z.**-ul va fi însoțit de studiile enumerate anterior.



ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

CA1+CA2:

- aspectul clădirilor, reclamelor și elementelor de mobilier urban noi va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor dar cu condiția realizării unor ansambluri componențiale care să țină seama de rolul social al străzilor, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de vizibilitate;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii;
- se va asigura o tratare similară a tuturor fatadelor aceleiași clădiri având în vedere perceperea acestora din clădirile înalte și de pe formele de relief înconjurătoare;
- se va acorda atenție modului de tratare a acoperisurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă din clădirile înalte și de pe formele de relief înconjurătoare;
- se interzice dispunerea reclamelor de tip "mesh" pe fatadele clădirilor (reclame care îmbracă fatada clădirilor);
- Se interzice modificarea aspectului clădirilor existente prin tratarea diferită a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare;
- orice construcție nouă, sau modificare a uneia existente trebuie să se înscrie armonios în zonă, fiind posibilă și armonia prin contrast. În acest sens, la solicitarea Departamentului de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, proiecte pentru autorizare pot

fi avizate de catre o comisie tehnica de specialitate abilitata prin Dispozitia Primarului Municipiului Brasov

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

Interventii asupra cladirilor existente – CP, CA1, CA2

CP -se va aplica Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ "Zona istorica Brasovul vechi" si PUZ "Zona de rezervatie de arhitectura Cetate Brasov"

- vor fi mentinute si in functie de nevoie, restaurate **urmatoarele categorii de imobile:**

- imobilele sau fragmentele de imobile inregistrate ca monumente pe listele Comisiei Monumentelor Istorice;
- pasajele de trecere (gangurile) pe sub imobilele enumerate mai sus;
- elementele de mobilier urban (sculpturi, fernerii, imprejmuii din fier forjat),
- amenajari ale spatiilor publice aferente imobilelor mentionate mai sus

- Pentru imobilele inregistrate ca monument, **masurile de conservare si protejare** cuprind si elementele de arhitectura interioare ca: scari, picturi interioare, decoratiuni, lambriuri si toate elementele decorative apartinand imobilului. Mentinerea in situatia originala si restaurarea lor vor trebui asigurate in aceleasi conditii ca si pentru elementele exterioare;

- Pentru imobilele inregistrate ca avand **calitate arhitecturala** sunt permise lucrarile de reconversie functionala si modificari interioare cu conditia pastrarii aspectului exterior dar si a materialelor originale;

CP+CA1 - Inlocuirea sau extinderea imobilelor acolo unde sunt permise - se pot face cu conditia ca noile constructii sa fie compatibile cu aspectul general a ansamblului arhitectural;

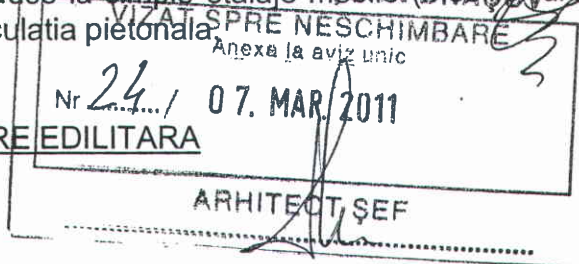
CP +CA1 -Sunt interzise lucrarile de imbunatatire asupra constructiilor incompatibile din punct de vedere functional sau arhitectural cu zona, altele decat cele menite sa contribuie la schimbarea cu o functiune compatibila cu zona si armonizarea plasticiei exterioare cu caracterul zonei;

CP+CA1+CA2 - Descoperirea in cursul lucrarilor a unor fragmente de arhitectura veche (bolti, sculptura, decoratii) necunoscute in momentul autorizarii trebuie declarata imediat **Ministerului Culturii** si emitentului autorizatiei conform prevederilor legale. Lucrarile nu vor putea fi continuate decat in masura in care ele nu vor prejudicia cercetarea, conservarea sau punerea in valoare a vestigiilor descoperite

Reguli particulare pentru comert

CA1+CA2- Cererile de autorizare pentru modificarea vitrinelor sau de creare a unor vitrine noi, trebuiesc insotite de un dosar continand toate elementele necesare unei bune cunoasteri a starii actuale a parterului, a contextului sau (fatada totala a imobilului si a celor alaturate) precum si a situatiei sale originale. Este admisa si recomandata reconversia functiunilor de la parterul cladirilor cu front la domeniul public in functiuni cu acces public si deschiderea de vitrine spre domeniul public

12- Ocuparea cailor publice va fi limitata prin regulile in vigoare. Singurele ce pot fi sunt amenajarile temporare reduse la simple etalaje mobile (mobiliu urban), in care ele nu incomodeaza circulatia pietonală.



ANEXA 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

12.1. Alimentare cu apa potabila

Orice constructie noua de locuit si orice local putand servi pentru munca, odihna sau recreere, trebuie sa fie racordata la reseaua publica de distributie a apei potabile si sa-si asigure necesarul din sursa proprie, cu avizul "Administeratiei Nationale de Romane" si Inspectoratului Sanitar Brasov.

12.2. Alimentare cu energie electrica

Orice constructie noua de locuit sau de activitate trebuie racordata la reseaua de canalizare este obligatorie pentru orice constructie sau activitate noua;

Orice constructie noua pe orice teren trebuie astfel realizata incat sa permita scurgerea apelor pluviale spre reseaua publica colectoare a acestora;

Orice constructie noua de locuit sau de activitate trebuie racordata la reseaua de alimentare cu energie electrica, telefonica si CATV.

12.3. Alimentare cu energie electrica, telefonica si CATV

Orice constructie noua de locuit sau de activitate trebuie racordata la reseaua de alimentare cu energie electrica destinata consumului particular ca si consumului public, de asemenea si retelele de telecomunicatii trebuie introduse in teren. In caz de imposibilitate tehnica si numai atunci, pot fi dispuse astfel incat sa se racordeze liniile de cornisa ale imobilelor, cu scopul de a se confunda cu zonele umbrite ale acoperisurilor.

Orice constructie noua de locuit sau de activitate trebuie racordata la reseaua de alimentare cu energie electrica, telefonica si CATV, pe cat posibil trebuie ascunse; in caz de imposibilitate tehnica, acestea trebuie plasate la extremitatile fatadelor si vopsite in tonul fatadelor pe care se aplica.

Orice constructie noua de locuit sau de activitate trebuie racordata la reseaua de alimentare cu energie electrica, telefonica si CATV, iar transformatoarele si cofretele lor vor fi montate in gangurile sau curtile cladirilor, iar transformatoarele vor fi pozate la nivel subteran.

12.4. Alimentare cu gaze

Orice constructie noua de locuit sau de activitate trebuie racordata la reseaua de alimentare cu gaze, conductele in afara imobilelor vor fi amplasate in subteran.

12.5. Amenajari

Orice constructie noua de locuit (locuinte individuale sau colective) precum si orice unitate cu caracter lucrativ, pentru odihna sau recreere, trebuie sa fie prevazute cu amenajari pentru colectarea deseurilor menajere in containere.

ANEXA 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

13.1. CA2 - spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi racordate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;

Se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, spatii pietonale, terase;

- pentru dimensionarea suprafetelor de spatii verzi din incinte se vor aplica prevederilor R.G.U. (HGR 525/1996), Anexa nr. 6 "Spatii verzi si plantate";
- parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare si vor fi inconjurate in subzonele cu un gard viu de minim 1,20 metri;
- se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4,00 m. inaltime si diametrul tulpinii peste 15,00 cm. in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 10 arbori in perimetrul unor spatii plantate publice din apropiere;
- spatiile libere din fata constructiilor in front continuu si functiuni publica la parter vor fi tratate in mod obligatoriu in continuitate cu spatiul public chiar atunci cand frontul este retras de la aliniament;
- spatiul dintre aliniament (limita dintre proprietate si domeniul public) si alinierea principala a cladirilor va fi tratat in mod obligatoriu ca spatiu verde, sau in cazul functiunilor publice la parter, ca spatiu liber circulatiei pietonale;
- in gradinile de fatade ale echipamentelor publice minima 40% din suprafata va fi prevazuta cu plantatii inalte.



ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

CA1+CA2

- Imprejmuirile spre strada sau spre domeniul public vor fi transparente, cu o inaltime de **maxim 1,80 m.** din care un soclu de **0,60 m.** Gardul poate fi dublat cu gard viu;
- in cazul unificarii functiunilor interioare a mai multor cladiri se va mentine, prin tratarea terenului spre domeniul public si a imprejmuirilor, amprenta parcelarului traditional;
- In toate cazurile se va asigura perceperea de catre trecator a fatadei cu vedere la strada;
- Se interzice vopsirea in culori stridente si stralucitoare a imprejmuirilor;
- Se recomanda separarea terenurilor echipamentelor publice si bisericilor cu garduri transparente de **1,80 m.** inaltime din care **0,60 m.** soclu opac, dublate de gard viu;
- Spatiile comerciale si alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii si pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele, etc;
- Imprejmuirile spre limitele laterale si posterioare pot fi opace cu inaltimea maxim de **2,20 m;**

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

- **CA1 - P.O.T. maxim = 70%** pana la inaltimea maxima de **10 m la cornisa;**
- **P.O.T. maxim = 30%** pentru inaltime mai mari de **10 m la cornisa;**

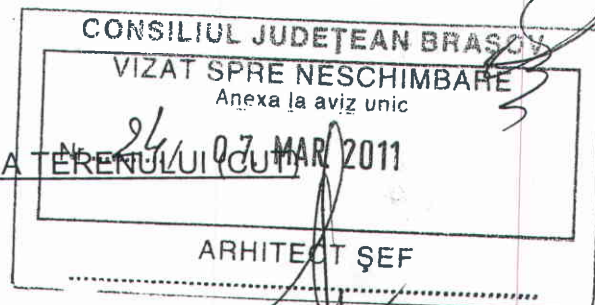
- Conformatia constructiilor poate fi de "constructie inalta" in limita unui POT de max. 30% cu supralargirea bazei in regim de inaltime de maxim P+2E (Hmax.=10,0 ml) pana la POT maxim 70%, sau
- Pe teren se poate aseza o constructie inalta cu POT max 30% iar restul terenului poate fi acoperit cu constructii cu Hmax. 10 ml in limita unui POT maxim teren= 70% ($Ac1/S \text{ teren} + Ac2/S \text{ teren}=70\%$)

CA2 – P.O.T. maxim = 60% pentru clădirile cu max. P + 6 niveluri si H max. cornisa 21 ml-22ml

P.O.T. maxim = 25% pentru cladiri P+8E – 10E si accente inalte, cu posibilitatea acoperirii restului curții pana la POT maxim teren = 70% cu clădiri cu maxim 3 niveluri (10 metri) pentru activități comerciale, loisir, alimentatie publica;

- Conformatia constructiilor poate fi de "constructie inalta" in limita unui POT de max. 25% 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 25% iar restul terenului poate fi acoperit cu constructii cu H max. 10 ml in limita unui POT maxim teren = 70% ($Ac1/S \text{ teren} + Ac2/S \text{ teren}=70\%$)

ART. 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)



CA1

- 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;
- Pentru constructii mai inalte de P+10E, fie in situatia unei constructii izolate cu POT max. 30%, fie in situatia ocuparii terenului in limita unui POT de 70%cu constructii P+2E, din care partial constructie cu inaltimea mai mare de P+10E, in limita unui POT de 30%:
CUT maxim= 5,0 ADC/mp teren;
- în cazul accentelor peste 45,0 metri, CUT se va justifica prin P.U.Z.

CA2

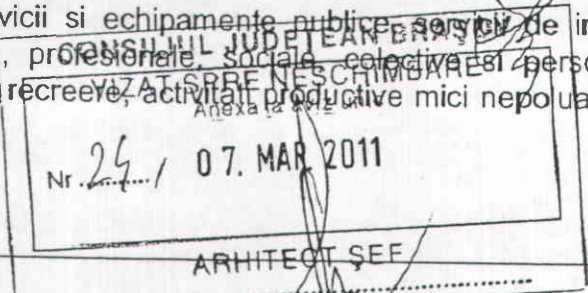
- Pentru clădirile cu max. P+ 6 niveluri (POT max.60%):
CUT maxim = 3,9 mp. ADC / mp. teren;
- Pentru clădiri cu max. P+14 niveluri (POT max. 25%):
CUT maxim = 3,8 mp. ADC / mp. teren;
- In situatia ocuparii mixte a terenului in limita unui P.O.T. total teren 70% cu constructii P+2E, din care partial constructie inalta in limita unui P.O.T. 25%:
C.U.T. maxim = 5 ADC/mp. teren
- in cazul accentelor peste 45,0 metri, CUT se va justifica prin P.U.Z., insotit de studiile mentionate la ART.10 - Inaltimea maxima admisibila a cladirilor;
- pentru functiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.



M **ZONA MIXTA**

M **ZONA MIXTA**

ZONA MIXTA continand institutii, servicii si echipamente publice, servicii de interes general, servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective si personale, comert, hoteluri, pensiuni, restaurante, recreere, activitati productive mici nepoluante si locuinte



CARACTERISTICI GENERALE

In intelesul prezentului Regulament de urbanism: „Zona mixta reprezinta zona functionala care prezinta o mare flexibilitate in acceptarea functiunilor de interes general si public, formand linearitati comerciale si de servicii de-a lungul arterelor principale cuprinse in perimetrul “ocolitoarei apropiate” si segmente de linearitati formate din diverse categorii de activitati comerciale, servicii, si de productie concreta si abstracta, in lungul principalelor artere de penetratie in oras. Totodata, zona mixta prelungeste zona centrala si principalele centre de polarizare, contureaza mai puternic punctele de concentrare a locuitorilor (gari, autogari, zone de activitati etc.) si completeaza functiunea centrelor de cartier.”

Zona mixta cuprinsa in interiorul municipiului Brasov este definita ca o zona in care alaturi de locuire intr-o proportie insemnata se gasesc dotari de folosinta periodica, servicii care se adreseaza unei populatii mai numeroase in cartiere, decat cea din zona de servire directa – zona centrala.

Zona mixta se poate regasi, diferentiata ca amploare si grad de complexitate, atat in perimetrul central al municipiului Brasov, cat si in exteriorul acestuia.

De asemenea se poate identifica o zona mixta in curs de asezare adiacent principalelor artere stradale si penetratii rutiere in oras, sau punctual, in zone industriale care prezinta tendinta de reconversie functionala si atractivitate pentru comert, birouri, servicii.

PUG-ul urmareste intarirea mixtatii functionale in zonele constituite prin incurajarea reconversiilor si constituirea unor zone ca atare, care sa imbine o mare diversitate de functiuni (compatibile) in noile extensii. Totodata o zona mixta de mai mare amploare corespunde dorintei administratiei publice si a locuitorilor de a mari atractivitatea orasului ca oras turistic prin incurajarea, in aceste zone, a amplasarii unitatilor de cazare de mici dimensiuni.

In cuprinsul perimetrului Municipiului Brasov – in cadrul zonei mixte - se pot intalni urmatoarele **diferentieri** :

- I - Diferentieri din punct de vedere al statutului actual al zonei:**
 - a) zone mixte constituite si functionand ca atare si in prezent - in perimetrul zonei centrale;
 - b) teritorii destinate initial in exclusivitate functiei rezidentiale (cartierele “dormitor”), dar care prin dezvoltarea orasului se gasesc in prezent pe trasee importante de legatura intre zona centrala si alte zone functionale importante ale orasului, constituind potentiale dezvoltari directionate ale zonei centrale;
 - c) teritorii situate in imediata apropiere a zonei centrale, ocupate cu functiuni incompatibile cu aceasta (in principal functiuni industriale) care conduc la o sub-folosire a unui teren pretios in cadrul orasului. In acest caz este necesara reconversia functionala in functiuni de dotari, servicii si locuire.

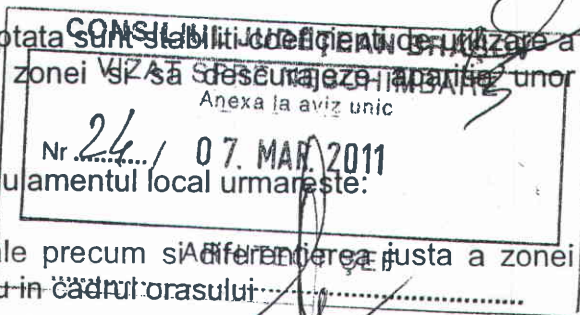
teritorii din punct de vedere al potentialului de dezvoltare viitoare:

teritorii cu functionalitate mixta existenta sau viitoare (propusa) situate in zone cu infrastructura puternic dezvoltata, capabila sa asigure accesibilitatea si stationarea in zona a unui public numeros, si o utilizare intensiva a terenului;

teritorii cu functionalitate mixta, situate in zone preponderent constituite cu un cadru construit existent cu valoare ambientală ridicata, atractive pentru amplasarea de birouri si servicii, dar cu potential redus al tramei stradale existente de a asigura fluxuri sporite de trafic si stationare auto;

Aceste teritorii au disponibilitati limitate de transformare a cadrului spatial fara a listruge valorile ambientale pentru care sunt considerate amplasamente atractive.

In aceste zone desi mixtatea este acceptata sunt stabiliti coeficienti de utilizare a terenului care sa pastreze caracterul zonei si sa se evite aparitia unor fenomene de specula imobiliara.



linia generala propusa prin P.U.G. si Regulamentul local urmareste:
realizarea si intarirea mixtatii functionale precum si diferentierea justa a zonei functie de amplasarea si rolul sau in cadrul orasului.

Tratarea zonei mixte ca o zona de dezvoltare directionata a Brasovului in lungul unor artere de legatura cu alte zone functionale importante ale acestuia (centre comerciale - poli urbane), valorificand mai bine in acest scop infrastructura existenta

inlocuirea functiunilor incompatibile si transformarea lor in zone functionale mixte, inamice si capabile sa asigure rapid reconversia functionala dorita

Realizarea acestei strategii prezentul Regulament propune o serie de indicatori (POT, CUT) diferentiati, care, utilizati in paralel cu alte instrumente (taxe si impozite diferite) vor permite Consiliului Local al Municipiului sa puna in practica o politica urbana.

Prin urmare, pentru asigurarea unei eficiente sporite a banilor publici este propusa o politica la maxim a infrastructurii existente acceptand si incurajand un Coeficient de Utilizare a Terenului (CUT) majorat.

Prin urmare, un CUT majorat in zonele propuse pentru reconversie functionala (zonele comerciale slab ocupate), pentru a incuraja si grabi acest proces si in zonele in care exista un accent inalt sau a unui areal de constructii inalte nu compromite caracterul mixt al zonei si creaza un efect benefic in cadrul tesutului urban

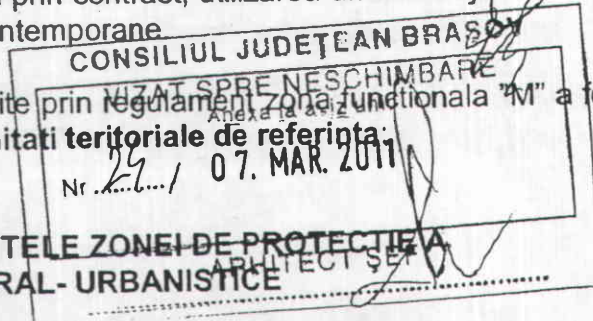
Se atrage atentia asupra limitarii inaltimii volumelor care vor mobila o parte dintre zonele mixte in curs de constituire - ne referim la cele localizate de-a lungul „ocolitoarei 1” si in jumatatea de vest si nord-vest a orasului, in special in zona „Stupini”.

Tratarea zonelor mixte in curs de constituire prezinta o dispunere pe teritoriul orasului care raspunde necesitatii de a servi cu functiuni multiple locuitorii zonelor mixte in curs de constituire, volumetria acestora va fi influentata de apropierea de centrul orasului, cu consecinte asupra inaltimii maxime admisibile a constructiilor, care va fi reglementata prin Avizul Autoritatii Aeronautice Civile Romana

Pentru protejarea zonelor mixte cu valoare ambientală ridicată, cuprinse în perimetrul definit prin PUZ "Zona istorică - Brașovul Vechi" – se vor folosi reglementările stabilite prin PUZ-ul amintit.

În interiorul zonei mixte alături de construcții existente cu o valoare arhitectural-urbanistică sau de întrebuințare există numeroase imobile în stare rea, lipsite de valoare, care subutilizează un teren extrem de prețios pentru oraș. Regulamentul urmărește valorificarea terenurilor de acest fel prin realizarea unor construcții noi alături de fondul construit existent care să permită armonia prin contrast, utilizarea unui limbaj formal și a unor materiale de construcție pe deplin contemporane.

Pentru a face posibile diferențierile urmărite prin regulamentul de zonă funcțională "M" a fost structurată în următoarele subzone și unități teritoriale de referință:



M1- SUBZONA MIXTA SITUATA IN LIMITELE ZONEI DE PROTECTIA VALORILOR ISTORICE SI ARHITECTURAL-URBANISTICE

- subzona mixtă protejată, în care rezolvarea cerințelor de funcționalitate urbană (rețea strădală majoră) necesită intervenții asupra unora din clădirile înscrise în lista clădirilor protejate. În aceste zone construirea este reglementată prin prevederile PUZ - "ZONA ISTORICĂ BRASOVUL VECHI" și "ZONA DE REZERVATIE DE ARHITECTURA CETATE BRASOV". aprobat HCL municipiul Brașov nr. 797/2009.

M2 - SUBZONA MIXTA SITUATA IN AFARA LIMITELOR ZONEI PROTEJATE, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte¹.

M3 - SUBZONA MIXTA SITUATA IN AFARA LIMITELOR ZONEI PROTEJATE, având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+2 niveluri + mansarda sau P+2- 3 niveluri¹.

M3 – subzona mixtă situată în afara zonei protejate, cu clădiri având caracter continuu sau discontinuu și înălțimi de max. P+2E+M sau P+2E-3E. Alături de locuințe cu partiu obișnuit sau cu partiu special pentru profesii liberale se admit funcțiuni pentru comerț-servicii, în principal clădiri pentru turism (minihoteluri), birouri, showroom-uri în limita a 500 mp (Ac) cu zonă tampon spre locuințe, minimarket-uri în limita a 500 mp (Ac) și supermarket-uri în limita a 1000 mp (Ac), spații pentru mică producție și depozite de mici dimensiuni max. 500 mp (Ac) având spațiile pentru birouri orientate spre circulația publică.

M3a-c - SUBZONA MIXTA SITUATA IN AFARA LIMITELOR ZONEI PROTEJATE, având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de până la P+6 niveluri¹.

¹ În care regulamentul urmărește întărirea mixității funcționale ca o prelungire a zonei centrale a orașului spre alte zone de interes urban – în teritoriile structurate și încurajarea schimbării utilizării actuale a terenului necorespunzătoare cu situarea în cadrul orașului – în teritoriile destructurate

La randul sau subzona functionala M3a -c cuprinde trei tipuri de subzone functionale: **M3a, M3b si M3c** - determinate de tipul functiunii dominante in teritoriul apartinand fiecareia din incadrari.

Cele 3 subzone functionale, **M3a, M3b si M3c** - au urmatoarele caracteristici:

M3a –subzona mixta situata in afara zonei protejate, cu cladiri avand caracter continuu sau discontinuu si inaltimi de max. **P+6E** – in cadrul mixtitatii functionale propuse **functiunea dominanta este locuire** (locuinte cu partiu obisnuit sau cu partiu special pentru profesii liberale). Alaturi de locuinte se admit functiuni pentru comert- servicii, in principal cladiri pentru turism (minihoteluri), birouri, showroom-uri in limita a **800 mp** /cu zona tampon spre locuinte, minimarket-uri in limita a **1000 mp (Ac)** si supermarket-uri in limita a **3000 mp (Ac)**.

M3b - subzona mixta situata in afara zonei protejate, cu cladiri avand caracter continuu sau discontinuu si inaltimi de max. **P+6E** – in cadrul mixtitatii functionale propuse **functiunile dominante sunt servicii, comert, mica productie, depozitare de mici dimensiuni**. Limitele ariilor construite pentru supermarket-uri si minimarket-uri raman aceleasi ca pentru subzona M3a.

Se admit functiuni de productie nepoluanta in constructii mici – limita **Ac** pentru constructia destinata exclusiv productiei (fara birouri): **2000mp** si depozitari mic gros cu aceeasi arie construita. Showroomuri-le vor avea **Ac** maxima admisa **1500mp**, exclusiv spatiile pentru birouri.

Functiunea de locuire este admisa numai pentru locuinte de serviciu sau locuinte colective. Nu se admit locuintele individuale pe lot.

M3c- subzona mixta situata in afara zonei protejate, cu cladiri avand caracter continuu sau discontinuu, dedicata **functiunilor comerciale care se desfasoara in constructii de mari dimensiuni >5.000 mp – hypermarketuri, mall-uri, showroom-uri de mari dimensiuni si depozitari de mari dimensiuni, comert en-gros si Fen-detail**.



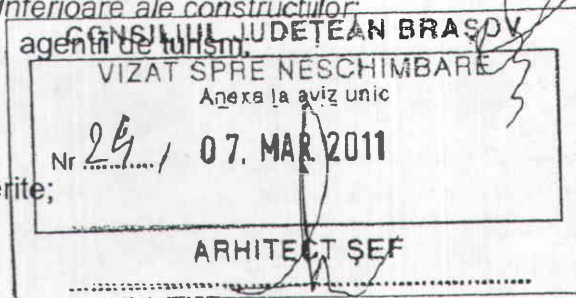
SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ART.1 - UTILIZARI ADMISE

In **M2** sunt admise urmatoarele utilizari, in constructii cu regim de inaltime medie si mare:

- institutii, servicii si echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector si de cartier;
- locuinte cu partiu obisnuit; locuinte cu parter -ul dedicat activitatilor de comert/ servicii;
- locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii liberale.
- lacasuri de cult;
- 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.;
- constructii pentru invatamant: gradinite amenajate la parterul constructiei, scoli

- profesionale, scoli postliceale, operate public/ privat;
- *comert cu amanuntul*;
- *mini-market-uri, super market-uri la nivelurile inferioare ale constructiilor*;
- hoteluri, pensiuni, dotari pentru sport si turism
- restaurante, baruri, cofetarii, cafenele, etc.;
- sport si recreere in spatii acoperite;
- parcaje la sol si multietajate;
- spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spatii plantate - scuaruri, gradina de cartier;



In **M1+M3** sunt admise urmatoarele utilizari:

- institutii, servicii si echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector si de cartier;
- locuinte cu partiu obisnuit; locuinte cu parter-ul dedicat activitatilor de comert/ servicii;
- locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii liberale.
- lacasuri de cult;
- 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 etc;
- asistenta medicala furnizata privat- *cabinete medicale*;
- servicii sociale, colective si personale;
- sedii ale unor organizatii politice, profesionale, etc.;
- constructii pentru invatamant: gradinite, scoli, licee, scoli profesionale, scoli postliceale;
- *comert cu amanuntul: mini-market-uri (max. 500mp Ac), supermarket-uri in constructii independente (max. 1.000mp Ac) sau la parterul constructiilor- in M3; showroom-uri (max. 500mp Ac)- in M3*
- *mica productie si depozitare mic-gros in limita a maximum 500 mp Ac*;
- hoteluri, minihoteluri, pensiuni, agentii de turism;
- restaurante, baruri, cofetarii, cafenele, etc.;
- sport si recreere in spatii acoperite;
- parcaje la sol si multietajate;
- spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spatii plantate: scuaruri, gradina de cartier;

In **M3a** sunt admise urmatoarele utilizari:

- institutii, servicii si echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector si de cartier;
- locuinte cu partiu obisnuit; locuinte cu parter-ul dedicat activitatilor de comert/ servicii;
- locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii liberale.
- lacasuri de cult;
- 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.;
- constructii pentru invatamant: gradinite, scoli, licee, scoli profesionale, scoli postliceale;
- *comert cu amanuntul: mini-market-uri (max. 1.000mp Ac), super-market-uri in constructii independente (max. 3.000mp Ac) sau la parterul constructiilor; showroom-uri (max. 800 mp Ac)*

zare mic-gros in limita a maximum 500 mp Ac;

i, minihoteluri, pensiuni, agentii de turism;

ante, baruri, cofetarii, cafele, etc.;

i recreere in spatii acoperite;

la sol si multietajate;

berie pietonale, pasaje pietonale acoperite;

lantate: scuaruri, gradina de cartier;

M36

sunt admise urmatoarele utilizari:

i, servicii si echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de
si de cartier;

i de cult;

e unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare,
zare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;

financiar-bancare;

ita medicala furnizata privat- cabinete medicale;

sociale, colective si personale;

or organizatii politice, profesionale, etc.;

amanuntul; mini-market-uri (**Ac max.1000mp** conf M3a), super-market-uri in
ictii independente sau la parterul constructiilor (**Ac max.3 000mp** conf M3a);

om-uri (**1500mp Ac** exclusiv zona de birouri).;

zare, in constructii de dimensiuni mici- in limita a maximum **2000 mp Ac** (exclusiv
irouri);

roductie nepoluanta in constructii de dimensiuni mici- maximum **2000 mp Ac**
iv zona birouri);

i, pensiuni, agentii de turism;

ante, baruri, cofetarii, cafele, etc.;

i recreere in spatii acoperite;

la sol si multietajate;

berie pietonale, pasaje pietonale acoperite;

lantate - scuaruri, gradina de cartier;

e de serviciu, locuinte colective;

stinata exclusiv:

en - gros si comertului cu amanuntul in constructii de mari dimensiuni, de
arket (**Ac > 5.000 mp**);

uri, mall-uri asociate cu hypermarket-uri;

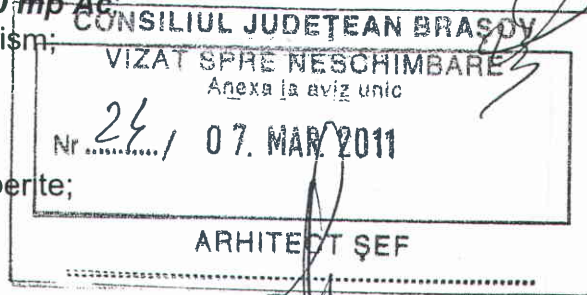
r-room-uri auto, pentru materiale pentru constructii si amenajari interioare,
la etc., in constructii de mari dimensiuni;

zite logistice in constructii de mari dimensiuni; depozite pentru comert en-gros si
etail;

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

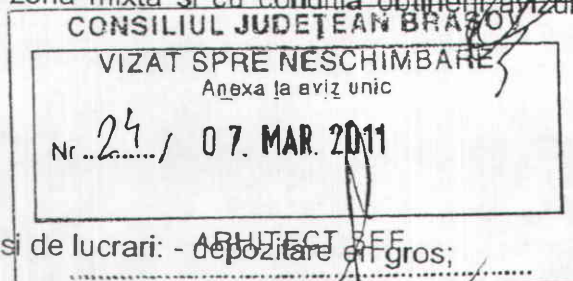
e interventie in zonele protejate **M1** vor respecta prevederile legii; se recomanda
inerea activitatilor initiale sau introducerea activitatilor compatibile cu caracterul
i protejate;

a - in zonele existente se admite conversia locuintelor in alte functiuni, cu
mentinerii ponderii locuintelor in proportie de minim 30% din ADC-ul subzonei
ale;



M1+M2+M3+M3a+M3b

- toate cladirile vor avea la parterul orientat spre strada functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de functionare;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializeaza bauturi alcoolice la o distanta mai mica de 100 ml de scoli si de biserici;
- se admite completarea cu cladiri comerciale in interspatiile dintre blocuri, pe terenuri proprietate privata, cu conditia sa se mentina accesele carosabile si trecerile pietonale necesare si sa se respecte cerintele de protectie a cladirilor existente;
- se pot mentine unitatile de mica productie existente cu conditia sa nu fie poluante, sa nu prezinte risc tehnologic si/sau sa fie incomode prin traficul generat si sa fie compatibile ca functionare si aspect cu zona mixta si cu conditia obtinerii avizului Agentiei pentru Protectia Mediului.



ART. 3 - UTILIZARI INTERZISE

M1+M2+M3+M3a+M3b

Sunt interzise urmatoarele tipuri de activitati si de lucrari: - **depozitare de gros;**

M1+M2+M3+M3a+ M3b+ M3c

Sunt interzise urmatoarele tipuri de activitati si de lucrari:

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natura, cu exceptia celor pentru organizare de santier pe durata existentei santierului si a firmelor si panourilor publicitare independente sau adosate constructiilor, dar numai in conditiile aprobarii acestora in Comisia tehnica de amenajarea teritoriului si urbanism
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati de substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- statii de intretinere auto, spalatorii auto, vulcanizari;
- spalatorii chimice;
- platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice;
- dispunerea in intersectii de panouri luminoase pentru imagini in miscare (display-uri electronice);

SECTIUNEA II:

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

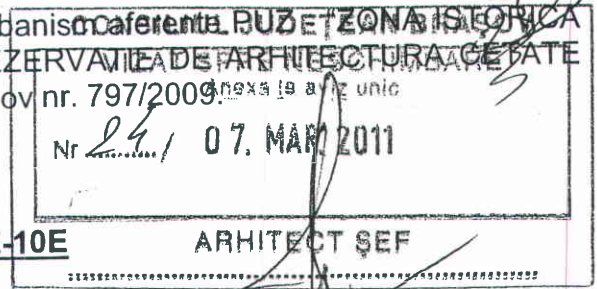
ART. 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- Pentru a fi construibila direct, in baza prezentului regulament o parcela trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii:

M1

- se vor mentine caracteristicile parcelarului din zona protejata;

- se vor aplica Regulamentele Locale de Urbanism aferente "PUZET ZONA ISTORICA BRASOVUL VECHI" si "ZONA DE REZERVATIE DE ARHITECTURA CETATE BRASOV". aprobat HCL municipiul Brasov nr. 797/2009 anexa la art. 2 unic



M2

Suprafete ale parcelelor: M2- constructii P+8E-10E

- **M2- LOCUINTE COLECTIVE, BIROURI, SEDII DE FIRMA CU SAU FARA COMERT LA PARTER, IN REGIM DE INALTIME P+8E-10E – CONSTRUCTII CUPLATE LA UN CALCAN** (sau cuplate partial la un calcan)

sa aiba o suprafata minima de **700 mp**;
sa aiba un front la strada de minim **18,00 ml**;

La amplasarea constructiei pe parcele se vor realiza studii de insorire si impact: curenti de aer si coridoare de vant;

- **M2- LOCUINTE COLECTIVE, BIROURI, SEDII DE FIRMA CU SAU FARA COMERT LA PARTER, IN REGIM DE INALTIME P+8E-10E – CONSTRUCTII IZOLATE**

a) sa aiba o suprafata minima de **1000 mp**;
b) sa aiba un front la strada de minim **30,00 ml**;

La amplasarea constructiei pe parcele se vor realiza studii de insorire si impact: curenti de aer si coridoare de vant;

Suprafete ale parcelelor: M2 – ACCENT INALT, P+14E-15E

- **M2- LOCUINTE COLECTIVE, BIROURI, SEDII DE FIRMA CU SAU FARA COMERT LA PARTER, ACCENT INALT P+14E-15E – CONSTRUCTII CUPLATE LA UN CALCAN** (sau cuplate partial la un calcan)

a) sa aiba o suprafata minima de **1200 mp**;
b) sa aiba un front la strada de minim **30,00 ml**;

La amplasarea constructiei pe parcele se vor realiza studii de insorire si impact: curenti de aer si coridoare de vant;

- **M2- LOCUINTE COLECTIVE, BIROURI, SEDII DE FIRMA CU SAU FARA COMERT LA PARTER, ACCENT INALT P+14E- 15E – CONSTRUCTII IZOLATE**

a) sa aiba o suprafata minima de **3000 mp**;
b) sa aiba un front la strada de minim **50,00 ml**;

La amplasarea constructiei pe parcele se vor realiza studii de insorire si impact: curenti de aer si coridoare de vant;

In subzona functionala M2, pentru un regim de inaltime sub P+8E se va urma regulamentul aferent M3a, M3b

M3

Suprafete ale parcelelor M3 – pentru LOCUINTE INDIVIDUALE / COLECTIVE, BIROURI INDIVIDUALE, BIROURI PROFESIUNI LIBERALE, CU H MAX. P+2E+M, P+2E-3E

Regim de construire	Dimensiuni minime parcela	
	Suprafata parcele - mp.	Front la strada -m.
Insiruit	150	8
Cuplat	200	12
Izolot	300	14

- adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia
- o parcela poate fi adusa in conditii de constructibilitate prin asociere cu una din parcelele vecine sau prin contopire cu aceasta;

- pe parcelele neconstruibile, **sub 150 mp**, conform prevederilor prezentului articol si a RGU, Consiliul Local poate decide autorizarea unor constructii cu conditia elaborarii unui **Plan Urbanistic de Detaliu** insotit de ilustrare de arhitectura care sa demonstreze posibilitatea construirii cu respectarea celorlalte prevederi ale regulamentului;

Suprafete ale parcelelor M3 – CONSTRUCTII PENTRU MICA PRODUCTIE, DEPOZITARE MIC GROS, SERVICII, COMERT CU AMANUNTUL DE TIP MINIMARKET, IN CONSTRUCTII INDEPENDENTE, IZOLATE PE LOT

- mica productie, mica depozitare, minimarket, showroom :

- sa aiba o suprafata de minim **900 mp**;
- sa aiba un front la strada de minim **25,0 m**

Se va asigura un loc de parcare la 100mp suprafata desfasurata a constructiei.

Suprafete ale parcelelor M3 – CONSTRUCTII PENTRU SUPERMARKET-URI (TIP MEGAIMAGE ETC) IN CONSTRUCTII INDEPENDENTE, IZOLATE PE LOT

- sa aiba o suprafata de minim **2000 mp**
- sa aiba un front la strada de minim **40,0 m**

Se va asigura un loc de parcare la 50 mp suprafata desfasurata a constructiei;

M3a, M3b

Suprafete ale parcelelor M3a, M3b - pentru constructii in regim inaltime P+2E+M, P+2E-3E

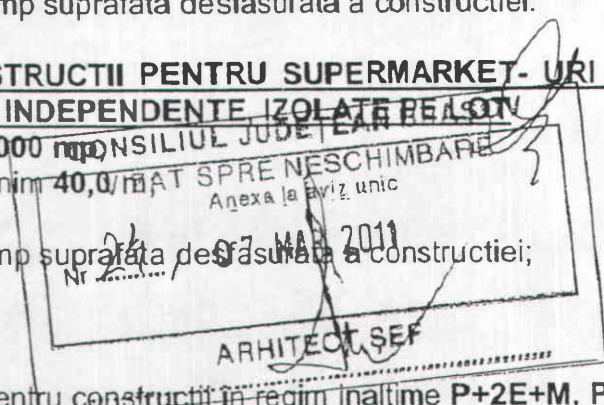
- **M3a, M3b – LOCUINTE INDIVIDUALE/COLECTIVE, BIROURI INDIVIDUALE, BIROURI PROFESIUNI LIBERALE, CU H P+2E+M, P+2E-3E – CONSTRUCTII INSIRUITE**
 - sa aiba o suprafata minima de **150 mp** – conform R.G.U.
 - sa aiba un front la strada de:
 - minimum **8,0 m**. in cazul constructiilor insiruite (2 calcane laterale)

M3a, M3b – LOCUINTE INDIVIDUALE/COLECTIVE, BIROURI INDIVIDUALE, BIROURI PROFESIUNI LIBERALE, CU H MAX. P+2E+M, P+2E-3E – CONSTRUCTII CUPLATE SAU IZOLATE

- sa aiba o suprafata minima de **200 mp** – conform R.G.U.
- sa aiba un front la strada de:
 - minimum **12,0 m**. in cazul constructiilor cuplate (un calcan lateral, o fatada laterala)
 - minimum **14,0 m**. in cazul constructiilor izolate (patru fatade)

Suprafete ale parcelelor M3a, M3b – pentru constructii in regim de inaltime P +4E - 6E

- **M3a, M3b – LOCUINTE INDIVIDUALE/COLECTIVE, BIROURI INDIVIDUALE, BIROURI PROFESIUNI LIBERALE, CU H MAX. P+4E- 6E – CONSTRUCTII INSIRUITE**
 - sa aiba o suprafata minima de **300 mp** .



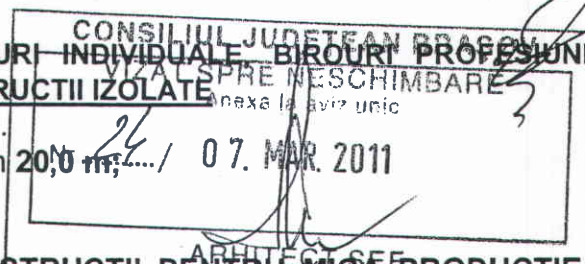
a aiba un front la strada de:- minimum **8,0 m**. in cazul constructiilor insiruite (2 laterale)

TE INDIVIDUALE/COLECTIVE, BIROURI INDIVIDUALE, BIROURI PROFESIUNI RALE, CU H MAX. P+4E – 6E – CONSTRUCTII CUPLATE

a aiba o suprafata minima de **400 mp** .
a aiba un front la strada de: minimum **15,0 m**;

TE INDIVIDUALE/COLECTIVE, BIROURI INDIVIDUALE, BIROURI PROFESIUNI RALE, CU H MAX. P+4E -6E – CONSTRUCTII IZOLATE

a aiba o suprafata minima de **500 mp** .
a aiba un front la strada de: - minimum **20,0 m**;



te ale parcelelor M3a, M3b – CONSTRUCTII PENTRU MICA PRODUCTIE TARE MIC GROS, SERVICII, COMERT CU AMANUNTUL DE TIP RKET IN CONSTRUCTII INDEPENDENTE, IZOLATE PE LOT

market: a) sa aiba o suprafata minima de **1700 mp** .
b) sa aiba un front la strada de: - minimum **30,0 m** ;
showroom: a) sa aiba o suprafata minima de **1400 mp** .
b) sa aiba un front la strada de: - minimum **25,0 m** ;
depozitare a) sa aiba o suprafata minima de **900 mp** .
b) sa aiba un front la strada de: - minimum **25,0 m** ;

sigura parcaje la sol:

constructii cu caracter comercial: 1 loc la 50 mp;
constructii destinate productiei, depozitarii si expunerii: 1 loc la 150 mp;

minimarket: a) sa aiba o suprafata minima de **1700 mp** .
b) sa aiba un front la strada de: - minimum **30,0 m** ;
showroom a) sa aiba o suprafata minima de **2 500 mp** .
b) sa aiba un front la strada de: - minimum **30,0 m** ;
depozitare, mica productie: a) sa aiba o suprafata minima de **3 500 mp** .
b) sa aiba un front la strada de: - minimum **40,0 m** ;

sa parcaje la sol:

constructii cu caracter comercial: 1 loc la 50 mp;
constructii destinate productiei, depozitarii si expunerii: 1 loc la 100 mp;

te ale parcelelor M3a, M3b – CONSTRUCTII PENTRU SUPERMARKET- URI (LA, PENNY-MARKET ETC) IN CONSTRUCTII INDEPENDENTE, IZOLATE PE

a aiba o suprafata minima de **10 000 mp** .
a aiba un front la strada de: - minimum **60,0 m** ;
sigura parcajele la sol, in incinta: 1 loc de parcare/20 mp Ac comert ;

te ale parcelelor M3c – HYPER-MARKET-URI, SHOW-ROOM-URI, MALL-URI TARI IN CONSTRUCTII DE MARI DIMENSIUNI CU AC > 5.000 mp

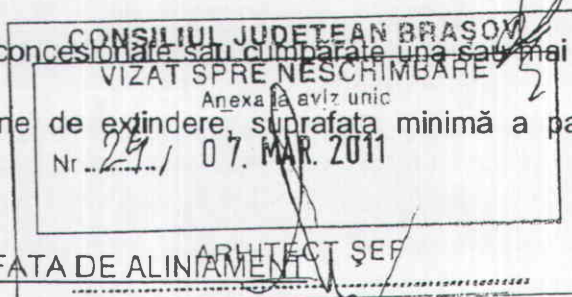
a aiba o suprafata minima de **20. 000 mp (2ha)** .
a aiba un front la strada de: - minimum **80,0 m** ;
sigura parcajele in incinta: 1 loc parcare/20mp Ac comert;

M2+M3+ M3a+ M3b

- suprafețele loturilor și dimensiunile fronturilor la strada mai sus expuse reprezintă **dimensiuni minime** care dau posibilitatea autorizării funcțiunii intenționate de investitor pe o parcelă amplasată în subzonele funcționale de tip M2, M3, M3a, M3b, M3c.
- În cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de **1000 mp.**, cu un front la strada de min. **30 m.**
- O parcelă poate fi adusă în condiții de construibilitate prin asociere cu una din parcelele vecine sau prin contopire cu aceasta (regrupare parcele)
- Nu se acordă autorizație de construire pe parcelele care nu sunt construibile conform prevederilor prezentului articol. Aceeași prevedere se aplică parcelelor care devin neconstruibile prin divizări irrationale rezultate din ieșire din indiviziune, instrainare, moștenire.
- Pe parcelele neconstruibile conform prevederilor prezentului articol, Consiliul Local al municipiului Brașov poate decide autorizarea unor construcții cu condiția elaborării unui Plan Urbanistic de Detaliu sau Plan Urbanistic Zonal și a unei ilustrații de arhitectură care să demonstreze posibilitatea construirii cu respectarea celorlalte prevederi ale prezentului regulament;

M2 +M3+ M3a + M3b - cu următoarele condiționări pentru subzona mixtă din lungul principalelor artere de circulație și pentru zona de extindere:

- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de **1000 mp**, cu un front la stradă de minim **30,0 metri**;
- pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele pe baza unor documentații de urbanism **PUZ**, cu respectarea condițiilor expuse anterior;
- în funcție de necesități vor putea fi concesionare sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente;
- în cazul parcelarului propus în zone de extindere, suprafața minimă a parcelei construibile va fi de **300 mp**.



ART. 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

M1 – se va respecta caracterul zonei protejate prin menținerea tipului tradițional de raportare la aliniament;

M2 +M3+ M3a+M3b - Racordarea aliniamentelor la intersecțiile strazilor se va face printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea dintre aliniamente, având lungimea de **12,00 m.** pe strazile de categoria I-a și a II-a, și de **6,00 m.** pe cele de categoria a III-a;

- Cladirile care adapostesc funcțiuni publice reprezentative se vor amplasa retrase de la aliniament la o distanță de minim **6,00 m.** cu condiția să nu lase vizibile calcane ale cladirilor obligatoriu de menținut situate pe limitele laterale ale parcelelor.
- În raport cu caracterul strazilor existente, cladirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu condiția să nu lase aparente calcane ale cladirilor învecinate propuse a fi menținute datorită valorii lor arhitectural urbanistice sau de întrebuințare.

- Retragerile sau iesirile la nivelele de deasupra parterului in afara alinierii pot fi autorizate cu conditia sa se inscrie in tipologia si gabaritele constructiilor existente pe strada respectiva, in conditiile pastrarii unei distante de min. **4,50 m.** fata de nivelul terenului si avizarii documentatiei de catre Comisia tehnica de amenajarea teritoriului si urbanism.

M2+M3+M3a+M3b - în cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri care nu sunt servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament;

- se pot accepta retrageri de minim **5,00 metri** numai cu condiția ca clădirile adiacente să fie retrase față de limitele laterale ale parcelelor și să prezinte fațade laterale; în cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea;

- Balcoanele sau bow-windowurile pot depasi cum ~~maxa 0,90 m~~ **mai mare de 10,00 m** spre strada pe strazi cu distanta intre alinierea fatadelor **mai mare de 10,00 m**; aviz unic

- Pe strazile cu distanta intre alinierea fatadelor **sub 10,0 m.** se admit balcoane sau bow-windowuri pe fatade spre strada, numai **cand depasesc alinierea fatadelor cu cel mult 0,30 m.**

- Cornisele pot iesi din alinierea strazii cu max. **1/10** din largimea strazii si fara a depasi **1,20 m.**

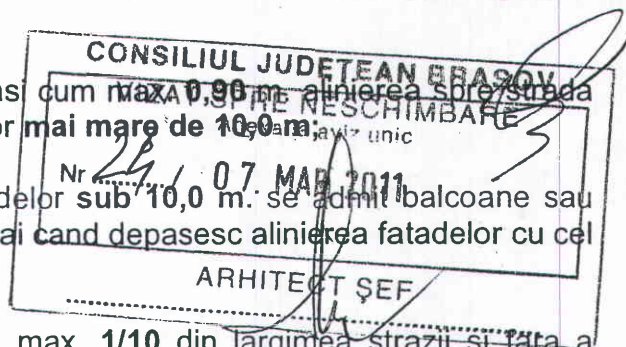
- în cazul străzilor in curs de constituire cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim:

- **5.00 metri** pentru constructii cu regimul maxim de inaltime **P+2E-3E**;
- **6,00 metri** pentru constructii cu regimul maxim de inaltime **P+4E-6E**;
- **10,00 metri** minim pentru constructii cu regimul de inaltime **mai mare de P+6E sau accente inalte**; se recomanda ca amplasarea constructiilor accente inalte sa fie studiata prin **PUZ** ce va fi supus aprobarii in conditiile legii;

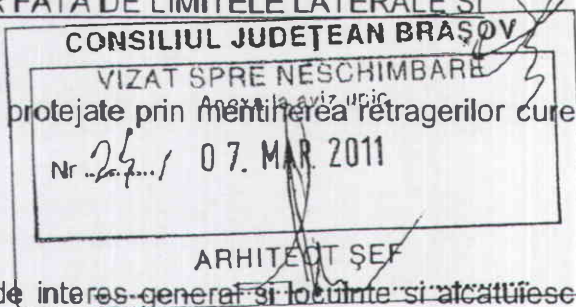
- in situatia strazilor cu front la strada constituit, continuu sau discontinuu, in cazul in care se solicita amplasarea unei constructii avand regimul de inaltime caracteristic strazii si functiunea similara sau compatibila cu a constructiilor existente se va respecta retragerea de la aliniament (aliniera fatadelor) caracteristica strazii;

- in cazul in care se solicita amplasarea unei constructii in regim de inaltime **P+4E-6E** pe o strada cu un front constituit sau in curs de constituire, pentru care retragerea curenta de la aliniament este mai mica de **5,00 m** (distanta intre fronturile construite opuse ale strazii este mai mica 20 m) si regimul de inaltime curent este mai mic decat **P+4E**, constructia va avea ultimul etaj sau ultimele 2 etaje retrase conform regulii de retragere, iar autorizarea constructiei se va face in baza unei documentatii de urbanism **PUD sau PUZ** (dupa caz), **insotita de ilustrare de tema**;

- Amplasarea de garaje si functiuni tehnice in subteran este permisa pe suprafata de maxim 80% din suprafata parcelei pana la limita propusa pentru domeniul public, cu conditia asigurarii suprafetelor obligatorii de spatii verzi cu un strat de pamant vegetal cu o grosime de **min. 2,0 m** peste zona de subsol aflata in afara amprentei la sol a constructiei;



ART. 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR



M1 – se va respecta caracterul zonei protejate prin mentinerea retragerilor curente fata de limitele parcelelor;

M2+M3+M3a+M3b

- cladirile care adapostesc functiuni de interes general si locuinte si atcatuiesc fronturi continue prin alipire de calcanele cladirilor invecinate vor fi dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pana la o distanta de **maxim 20.00 m.** de la aliniament, dupa care se vor retrage cel puțin de la una din limitele de proprietate putand ajunge astfel pana la **max. 40,0 m.** lungime.

- cladirile se vor amplasa pe limita de proprietate atunci cand se cupleaza cu o cladire posibil de realizat pe parcela alaturata respectand regula de cuplare a strazii sau se alipesc de calcanul unei cladiri alaturate protejate sau in stare buna si sunt indeplinite urmatoarele conditii:

- parcela alaturata este libera de constructii
- peretele realizat pe limita de proprietate atunci cand ramane vizibil din domeniul public va fi tratat cu aceeași atentie si aceleasi materiale de finisaj ca si celelalte fatade.

- 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 constructii de **locuinte, birouri, sedii de firma** cu regim de inaltime **P+4E-6E**, cuplate la un calcan sau dispuse in regim izolat retragerea de la limita/limitele laterale de proprietate va fi de minimum **6 metri**. In cazul in care se va solicita o retragere de la limitele laterale mai mica decat cea **minim** permisa prin prezentul regulament, autorizarea executarii constructiilor va avea la baza o documentatie de urbanism, PUD, care va cuprinde studiu de insorire;

- pentru constructii de **locuinte, birouri, sedii de firma** cu regim de inaltime **P+8E-10E**, cuplate la un calcan sau dispuse in regim izolat retragerea de la limita/limitele laterale de proprietate va fi de minimum **10 metri**. Autorizarea executarii constructiilor va avea la baza o documentatie de urbanism, PUZ, care va cuprinde studiu de insorire;

- pentru constructii de **locuinte, birouri, sedii de firma**, cu regim de inaltime **P+14E-15E sau accenta inalte**, cuplate la un calcan sau dispuse in regim izolat retragerea de la limita/limitele laterale de proprietate va fi de minimum **20 metri**. Autorizarea amplasarii acestor constructii va avea la baza o documentatie de urbanism, PUZ, care va cuprinde si studiu de insorire;

- pentru **constructii de mica productie, depozitare, servicii, mini-market** dispuse in regim izolat, retragerea de la limitele laterale de proprietate va fi de minimum **5,0 metri**.

- pentru **constructii supermarket** dispuse in subzona functionala **M3**, in regim izolat, retragerea de la limitele laterale de proprietate va fi de minimum **5,0 metri**.

- pentru **constructii super-market** dispuse in subzonele functionale **M3a, M3b**, in regim izolat, ca si pentru functiunile admise in **subzona functionala M3c** retragerea de la limitele laterale de proprietate va fi de minimum **10,0 metri**.

- se interzice construirea pe limita laterala a parcelei daca aceasta este si linia de separatie fata de o cladire publica dispusa izolat sau fata de o biserica; in acest caz se admite o retragere fata de limitele parcelei de **min. 5,00 m**.

- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornise, dar nu mai putin de:

- **5,00 m**. pentru **locuinte, birouri, servicii, mica productie, depozitare, mini-market** cu regim de inaltime **mai mic decat P+4E**;
- **6,00 m**. pentru **locuinte, birouri, sedii de firma** cu regim de inaltime **P+4E-6E**;
- **10,00 m**. pentru **locuinte, birouri, sedii de firma** cu regim de inaltime **P+8E-10E**;
- **25,00 m**. pentru **locuinte, birouri, sedii de firma accente inalte**, cu regim de inaltime **P+14E-15E**;
- **10,00 m** pentru **supermarket-uri** amplasate in constructii independente pentru **seu** pentru functiunile admise in **subzona functionala M3c**,

- se interzice construirea pe limita posterioara a parcelei, cu exceptia cazului in care exista un calcan al unei cladiri principale, iar noua constructie se limiteaza la acoperirea acestuia;

- in cazul loturilor putin adanci, cu adancime mai mica de **20m** se permite ca retragerea... de la limita posterioara a parcelei sa fie de **min. 3,0 m**, in cazul in care se amplaseaza constructii cu regim de inaltime de max. **P+2E (P+2E+M)**;

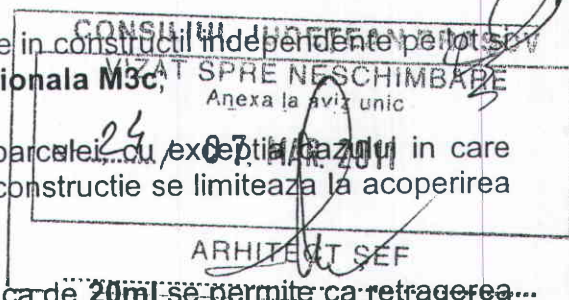
- balcoanele si bow-windowurile de fatada, deasupra strazii, trebuiesc retrase cu **1,0 m**. de la limita laterala de proprietate. Ele pot fi prelungite pana la limita cu acordul notarial al vecinilor, atunci insa balcoanele trebuie sa fie in aceeasi linie orizontala

- proiectia balcoanelor si bow-windowurilor pe fatada respectiva nu trebuie sa depaseasca **1/3** din suprafata acesteia. Suprafata fatadei se considera socotind lungimea totala a fatadei proprietatii si inaltimea maxima reglementata pe strada respectiva;

- se recomanda ca pentru respectarea intimitatii locuintelor, parapetul ferestrelor de pe fatadele laterale ale cladirilor din zona mixta cu alte functiuni decat locuinte, care sunt orientate spre locuintele de pe parcelele laterale, situate la mai putin de **10,0 m**. sa aiba parapetul ferestrelor la **min. 1,90 m**. de la pardoseala incaperilor;

ART. 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

M1- se va respecta caracterul zonei protejate prin mentinerea distantelor caracteristice;
- se vor aplica Regulamentele Locale de Urbanism aferente PUZ - "ZONA ISTORICA BRASOVUL VECHI" si "ZONA DE REZERVATIE DE ARHITECTURA CETATE BRASOV". aprobat HCL municipiul Brasov nr. 797/2009.



M2+M3+M3a+M3b+M3c

- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu jumătate din înălțimea la cornise a celei mai înalte dintre ele.

- distanța se poate reduce la $\frac{1}{4}$ din înălțime, dar nu mai puțin de:

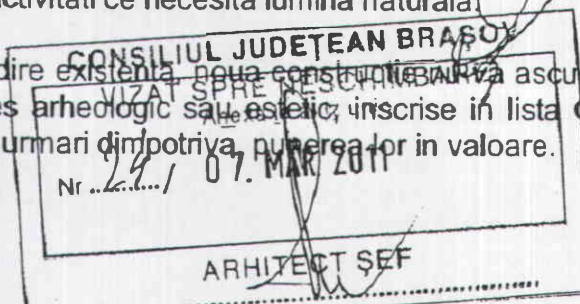
3,0 m pentru **P+2E – 3E**,

5,0 m pentru **P+4E-6E**;

8,0 m pentru **P+8E-10E**;

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 lumină naturală.

- în cazul adăugării unui corp nou la o clădire existentă, noua construcție nu va ascunde elemente de arhitectură veche, de interes arheologic sau estetic, înscrise în lista CMI sau descoperite în timpul lucrărilor. Se va urmări din potrivă, punerea lor în valoare.



ART. 8 - CIRCULATII SI ACCESE

M1 – se va mentine modul de acces pe parcele caracteristic zonei protejate; în mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea cerințelor de acces carosabil de **minim 4,0 m** latime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate, cu **avizul unității teritoriale de pompieri** (conf. R.G.U.);

M2+M3+M3a+M3b+M3c

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de **minim 4,0 m** latime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate; Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor;

- latimea servitului de trecere se va corela cu lungimea acesteia, conform prevederilor RGU (HGR 525/1996) – Anexa 4: „Accese carosabile”, dar nu va fi mai mică de **4,00 m**;

- prin prezentul Regulament se recomandă evitarea rezolvării acceselor carosabile la loturi prin servituti de trecere;

- în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși **30,00 m**.

- numărul și configurația acceselor se vor încadra în prevederile Anexei nr 4 a Regulamentului General de Urbanism;

- se pot realiza pasaje și curți comune private accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;

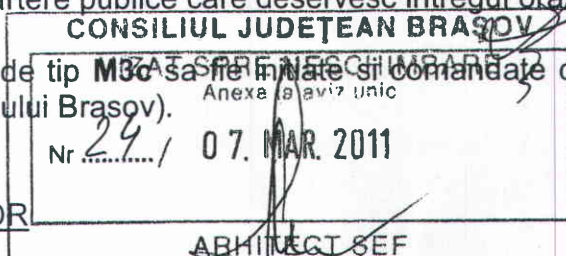
- autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor este permisă numai dacă se asigură accese pietonale potrivit importanței și destinației construcției. Prin accese pietonale se înțelege: calea de acces pentru pietoni dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, pietre pietonale și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică, sau pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului (conf. R.G.U.);

- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultati de deplasare;

M3c

- deoarece accesele in marile zone comerciale sunt generatoare de puncte de conflict in trafic, autorizarea executarii constructiilor de mari dimensiuni pentru comert-servicii, depozitare (Hypermarket-uri, mall-uri, showroom-uri, complexe de vanzari en-gros etc) este conditionata de elaborarea unui **PUZ** pentru intreaga zona, **cu studiu de trafic**, care sa rezolve trama stradala de acces si circulatie in zona fara interferente si intreruperea fluentei traficului pe principalele artere publice care deservesc intregul oras;

- Se recomanda ca PUZ-urile pentru zonele de tip **M3c** sa fie indate si comandate de administratia publica locala (Primaria Municipiului Brasov).



ART. 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

M1- se vor aplica Regulamentele Locale de Urbanism aferente PUZ-urilor "ZONA ISTORICA BRASOVUL VECHI" si "ZONA DE REZERVATIE DE ARHITECTURA CETATE BRASOV".

M2+M3+M3a+M3b+M3

- Stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice respectiv domeniului public;

- Calculul capacitatii de parcare in functie de obiectiv, modul de amplasare si detaliile de proiectare se vor asigura in conformitate cu "Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane" (indicativ P132-93) si Anexa nr. 5 a Regulamentului General de Urbanism

- In cazul in care nu se pot asigura in limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj in cooperare ori concesionarea locurilor necesare intr-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate in zona adiacenta la o distanta de max. **250 metri**;

- Normele indicate anterior sunt aplicabile pentru orice cladire noua sau extindere a suprafetei utile pentru o cladire existenta. In cazul schimbarii functiunii unei cladiri existente, se va cere un numar de locuri de parcare corespunzator noii functiuni, diminuat cu numarul de locuri corespunzator vechii functiuni, considerate ca existand.

- Se recomanda ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol sa se faca in suprafete dimensionate si dispuse astfel incat sa permita ulterior, odata cu cresterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

ART. 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

M1+M2+M3+M3a+M3b+M3c

- regimul de inaltime a cladirilor se va stabili conform restrictiilor impuse de zona aeroportuara care urmeaza a se realiza in baza PUZ „Zona aeroportuara – Ghimbav”, in curs de aprobare;

- in perimetrul zonelor de servitute aeronautica instituite de prezenta Aeroportului International, inaltimea maxima a cladirilor va fi stabilita prin avizul Autoritatii Aeronautice Civile Romane;

M1 – in zona protejata se va respecta alinierea corniselor existente;

- in cazul unor volume care depasesc inaltimea vecinatilor imediate se vor prezenta justificari suplimentare privind inscrierea in zona protejata si relatiile cu monumentele existente care sunt situate in limita a 100 metri, privind impactul noii volumetriei asupra siluetei interioare si generale a orasului printr-o documentatie de urbanism PUZ cuprinzand ilustrare de tema;

M2 – inaltimea maxima admisa a subzonei este de P+14 niveluri, cu accente inalte; amplasarea constructiilor va avea la baza o documentatie PUZ aprobata insotita de studii de insorire, studii de impact: curenti de aer si conditii de vant si ilustrare de tema. Inaltimea minima a constructiilor este P+4E.

M3 - inaltimea maxima admisa in subzona este P+2 niveluri+ mansarda, si P+3 niveluri;

M3a, M3b – inaltimea maxima admisa in subzona este P+6 niveluri;
In ansambluri noi, in situatia in care distanta prevazuta de normele de insorire permite, aceasta inaltime poate fi majorata cu 1 nivel sau prin mansardare. Suprafata mansardei va fi considerata 60% din suprafata nivelului curent. Justificarea solutiei se va realiza prin PUZ, insotit de ilustrare de tema si studiu de insorire. Suplimentarea inaltimei se va realiza cu respectarea normelor prezentate mai jos.

Inaltimea minima a constructiilor este P+2E, cu exceptia halelor care vor avea regimul de inaltime solicitat prin tema beneficiarului: P, P inalt etc.

M2+M3+M3a+M3b

- inaltimea maxima admisibila la cornise in planul fatadei nu va depasi distanta dintre aliniamente (nu va fi mai mare decat distanta pana la alinierea admisa spre strada pentru cladirile situate pe frontul opus al aceleiasi strazi);

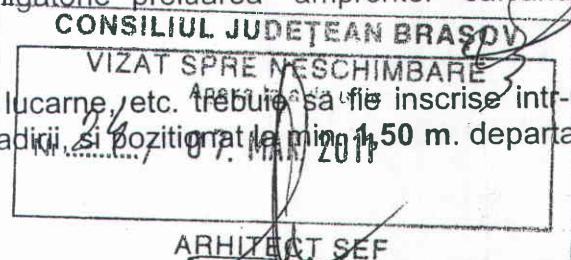
- depasirea acestei inaltimei - cu max. 2 niveluri retrase fata de planul fatadei in interiorul unui cerc cu raza de 4,0 m. si tangenta la 45 grade la acesta - este posibila numai cand prin aceasta:

- nu se realizeaza un calcan spre o cladire protejata sau aflata in stare buna si mentinuta;
- atunci cand prin realizarea unei cladiri care se inscrie in prevederile regulamentului se dezveleste calcanul unei cladiri existente mentinute;

- depasirea acestei inaltimei este posibila numai cu conditionarile anterior enumerate si numai atunci cand:

- dimensiunea frontului la strada si suprafata parcelei permit o retragere de la limitele laterale egala cu H/2; in acest sens, inaltimea maxima la cornisa este cea din planul fatadei principale, cu conditia ca si fatadele laterale sa respecte aceeaasi regula de retragere ca si fatada principala (2 niveluri retrase din planul fatadei in interiorul unui cerc cu raza de 4m si tangenta la 45 de grade la acesta);

- frontul la strada este front continuu, cu constructii insiruite, in acest caz nemaexistand conditionarea privind retragerea minima de la limitele laterale de proprietate, ci numai cea privitoare la distanta dintre aliniamente;
- se admite realizarea unor cladiri cu inaltime mai mare pe parcelele care respecta dimensiunile mentionate anterior si care sunt situate in amplasamente care necesita a fi subliniate (intersectii de strazi, pietete, cornise), amplasate in baza unor **documentatii de urbanism special elaborate, cuprinzand si ilustrare de tema;**
- in cazul racordarii intre strazi avand regim diferit de inaltime, se va prelungi regimul cel mai inalt spre strada secundara pe o lungime de maxim **50,00 metri** daca strada are 6 sau 4 fire de circulat si pe o lungime de maxim **25,0 metri** daca strada are 2 fire de circulatie;
- atunci cand noua constructie depaseste ca inaltime constructia alaturata propusa a fi mentinuta este obligatoriu ca volumul care se inalta sa fie retras de la limita de proprietate pentru a fi tratat ca fatada conform Codului Civil. Pentru constructiile cuplate la calcanul unei cladiri existente este obligatorie preluarea "amprentei" calcanului acesteia in zona vizibila din domeniul public;
- Motivele de decoratiune ale acoperisului, lucarne, etc. trebuie sa fie inscise intr-un plan paralel cu acela al partii superioare a cladirii si pozitionat la min. **1,50 m.** de departare de acesta.



M2+M3a+ M3b

- in cazul invecinarii cu un alt tip de subzona functionala cu regim mic de inaltime (L1a, L2a, M3) si in situatia in care separatia dintre subzone este reprezentata de limitele de proprietate, „autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimii medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei, **fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate.** In sensul prezentului regulament (RGU-HGR 525/1996), **cladirile imediat invecinate sunt cele amplasate alaturat, de aceeasi parte a strazii**” (conf. RGU- articol 31: Inaltimea cladirilor)

M3c

- pentru constructiile de mari dimensiuni pentru comert-servicii depozitare se permite o inaltime maxima la cornisa de **18,0 ml** (hypermarket-uri, showroom-uri, depozite de mari dimensiuni, spatii pentru vanzari en-gros);
- zona de birouri aferenta halelelor poate avea **H max. P+4E;**
- in cazul mall-urilor urbane inaltimea se va stabili prin tema beneficiarului, iar autorizarea va avea la baza o documentatie de urbanism **PUZ**, aprobata conform legii;

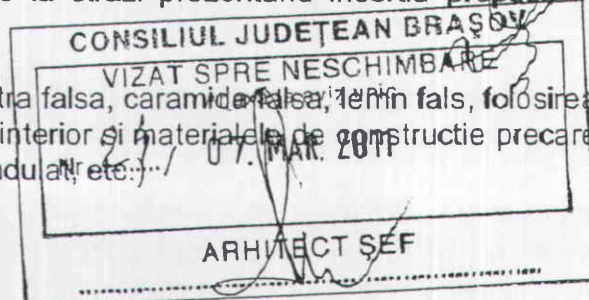
ART. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

M1 - orice interventii vor necesita studii de insertie avizate conform legii;

- se interzice modificarea aspectului cladirilor existente prin tratarea diferita a finisa - jului primului nivel sau a altor elemente de decor a fatadei, fata de cel al nivelurilor superioare sau acoperirea cu firme a parapetelor ferestrelor de la primul nivel;
- se vor aplica Regulamentele Locale de Urbanism aferente PUZ - “ZONA ISTORICA BRASOVUL VECHI ”si “ZONA DE REZERVATIE DE ARHITECTURA CETATE BRASOV”.aprobat HCL municipiul Brasov nr. 797/2009.

M2+M3+M3a+M3b+M3c

- aspectul cladirilor, reclamelor si elementelor de mobilier urban noi va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de rolul social al strazilor zonei mixte, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de covizibilitate;
- aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de "coerenta" si "eleganta";
- se va asigura o tratare similara a tuturor fatadelor aceleiasi cladiri avand in vedere perceperea acestora din cladirile inalte si de pe formele de relief inconjuratoare
- se va acorda atentie modului de tratate a acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din cladirile inalte si de pe formele de relief inconjuratoare;
- orice constructie noua, sau modificare a uneia existente trebuie sa se inscrie armonios in zona, fiind posibila si armonia prin contrast. In acest sens, se vor intocmi documentatii de urbanism care vor include desfasurarile la strazi prezentand insertia propusa in contextul existent.
- sunt interzise imitatiile de materiale ca: piatra falsa, caramida falsa, ferin fals, folosirea in exterior a unor materiale fabricate pentru interior si materialele de constructie precare (de tip asbociment, tabla ondulata, plastic ondulat, etc.);



Interventii asupra cladirilor existente

- Vor fi mentinute si in functie de nevoie, restaurate urmatoarele categorii de imobile:
 - imobilele sau fragmentele de imobile inregistrate ca monumente pe **Lista Monumentelor Istorice**;
 - pasajele de trecere (gangurile) pe sub imobilele enumerate mai sus;
 - elementele de mobilier urban (sculpturi, feronerie, imprejmuii din fier forjat),
 - amenajari ale spatiilor publice aferente imobilelor mentionate mai sus;
- Pentru imobilele inregistrate ca monument, masurile de conservare si protejare cuprind si elementele de arhitectura interioare ca: scari, picturi interioare, decoratiuni, lambriuri si toate elementele decorative apartinand imobilului. Mentinerea in situatia originala si restaurarea lor vor trebui asigurate in aceleasi conditii ca si pentru elementele exterioare;
- Pentru imobilele inregistrate ca avand calitate arhitecturala sunt permise lucrarile de reconversie functionala si modificari interioare cu conditia pastrarii aspectului exterior dar si a materialelor originale;
- Inlocuirea sau extinderea imobilelor acolo unde sunt permise - se pot face cu conditia ca noile constructii sa fie compatibile cu aspectul general al ansamblului arhitectural;
- Sunt interzise lucrarile de imbunatatire asupra constructiilor incompatibile din punct de vedere functional sau arhitectural cu zona, altele decat cele menite sa contribuie la schimbarea cu o functiune compatibila cu zona si armonizarea plasticii exterioare cu caracterul zonei;

- Descoperirea in cursul lucrarilor a unor fragmente de arhitectura veche (bolti, sculptura, decorati) necunoscute in momentul autorizarii trebuie declarata imediat **Ministerului Culturii** si emitentului autorizatiei conform prevederilor legale. Lucrarile nu vor putea fi continuate decat in masura in care ele nu vor prejudicia cercetarea, conservarea sau punerea in valoare a vestigiilor descoperite;

Reguli particulare pentru comert

- Cererile de Autorizatie de construire pentru modificarea vitrinelor sau de creare a unor vitrine noi, trebuiesc insotite de un dosar continand toate elementele necesare unei bune cunoasteri a starii actuale a parterului, a contextului sau (fatada totala a imobilului si a celor alaturate), precum si a situatiei sale originale;

- Este admisa si recomandata reconversia functiunilor de la parterul cladirilor cu front la domeniul public in functiuni cu acces public si deschiderea de vitrine spre domeniul public – pentru subzonele de tip **M2, M3, M3a, M3b**;

- Ocuparea caii publice va fi limitata prin regulile in vigoare. Singurele ce pot fi autorizate sunt amenajarile temporare reduse la simple etalaje mobile in masura in care ele nu incomodeaza circulatia pietonala.

ART. 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

M1+M2+M3a+M3b+M3c

Retele de apa

- Orice constructie noua de locuit si orice local putand servi pentru munca, odihna sau agrement, trebuie sa fie racordate la reseaua publica de distributie a apei potabile sau sa-si aiba asigurat necesarul din sursa proprie, cu avizul Administratiei Nationale "Apele Romane" si Inspectoratului Sanitar Brasov.

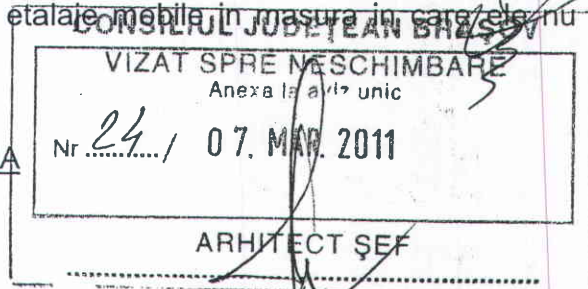
Reteaua de canalizare menajera si pluviala

- Racordarea la reseaua de canalizare este obligatorie pentru orice constructie sau instalatie noua;
- Amenajarile pe orice teren trebuiesc astfel realizate incat sa permita scurgerea apelor meteorice spre reseaua publica colectoare a acestora;
- Racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii.

Retele electrice, telefonice si CATV

- Cablurile de alimentare cu energie electrica destinata consumului particular ca si iluminatului public, de asemenea si retelele de telecomunicatii trebuiesc introduse in subteran. In caz de imposibilitate tehnica si numai atunci, pot fi dispuse astfel incat sa urmareasca liniile de cornisa ale imobilelor, cu scopul de a se confunda cu zonele de umbra ale acoperisurilor.

- Bransamentele, pe cat posibil trebuiesc ascunse; in caz de imposibilitate tehnica majora, ele trebuiesc plasate la extremitatile fatadelor si vopsite in tonul fatadelor pe care se aplica. Contoarele si cofretele lor vor fi montate in gangurile sau curtile cladirilor iar posturile TRAF0 vor fi pozate la nivel subteran.



Reteaua de alimentare cu gaze

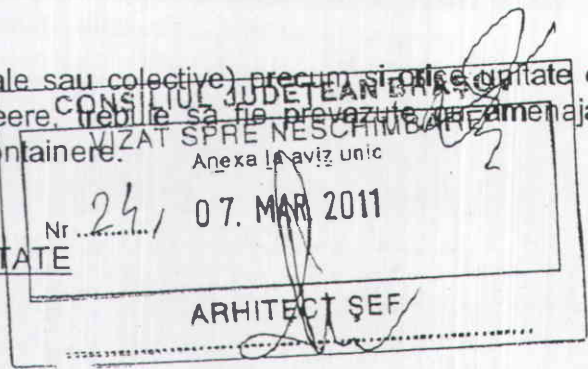
- Orasul este alimentat cu gaze naturale prin intermediul a trei statii de predare din care pleaca conducte de medie presiune, care servesc consumatorii casnici si industriali;
- Se recomanda bransarea noilor investitii la sistemul de alimentare cu gaze al orasului;
- Toate conductele in afara imobilelor vor fi amplasate in subteran.

Sisteme de incalzire

- Se propune reabilitarea si modernizarea sistemelor de energie termica existente, aflate in exploatarea serviciului public de incalzire a municipiului Brasov. In masura in care exista posibilitatea tehnica de extindere a capacitatii sistemului si, la dorinta investitorilor, noile constructii se pot bransa la sistemul de alimentare centralizata;
- Alimentarea cu caldura se mai poate realiza prin racordarea la centralele termice de cvartal sau construirea, in cazul dezvoltarii unui ansamblu de constructii, a unei centrale termice de cvartal;
- Incalzirea se poate asigura si prin centrale termice proprii de bloc sau de apartament.

Salubritate

- Orice cladire de locuit (locuinte individuale sau colective) precum si orice unitate cu caracter lucrativ, pentru odihna sau recreere, trebuie sa fie prevazute cu amenajari pentru colectarea deseurilor menajere in containere.



ART.13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

M1+M2+M3a+M3b+M3c

- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.;
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulatii pietonale, terase;
- parcajele la sol grupand mai mult de 10 locuri de parcare vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare si vor fi inconjurate cu un gard viu de minim 1,20 metri;
- spatiile libere din fata constructiilor in front continuu si functiuni publice la parter vor fi tratate in continuitate cu spatiul public, atunci cand frontul este retras de la aliniament si nu poate fi utilizat pentru amenajarea de locuri de parcare;
- spatiul dintre aliniament (limita dintre proprietate si domeniul public) 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 parter, ca spatiu liber circulatiei pietonale;
- se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor, arborii importanti existenti avand peste 4,00 m. inaltime si diametrul tulpinii peste 15,00 cm. In cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 10 arbori in perimetrul unor spatii plantate publice din apropiere.

- in gradinile de fatade ale echipamentelor publice minim **40%** din suprafata va fi prevazuta cu plantatii inalte;

- procentul de teren din suprafata parcelei alocat amenajarii ca spatiu verde va respecta prevederile Anexei 6 din Regulamentul general de urbanism (aprobat HGR 525/1996).

M2+M3+M3a+M3b

- se recomanda mentinerea, pe cat posibil, in spatiile urbane constituite (cartiere de locuinte colective) a gradinilor de fatada, spatiilor si scuarurilor verzi.

- este imperativ ca implantarea noilor constructii in cadrul ansamblurilor constituite - pe terenuri retrocedate fostilor proprietari - sa aiba la baza o documentatie de urbanism **PUD/PUZ** in functie de caracteristicile si regimul de inaltime al constructiei ce se doreste a fi amplasata. Pentru locuintele colective si celelalte functiuni admise se va incerca pe cat posibil rezolvarea spatiilor de parcare la subsol pentru pastrarea caracterului inverzit al parcelei.

ART.14 - IMPREJMUIRI

M1- in cazul unificarii functiunilor interioare a mai multor cladiri se va mentine, prin tratarea terenului spre domeniul public si a imprejmuirilor, **imprejmuierea** parcelarului traditional;

M2+M3a+M3b+M3c

- Imprejmuirile spre strada sau spre domeniul public vor fi transparente, cu o inaltime de **1,80 m.** din care un soclu opac de **0,60 m.** inaltime;

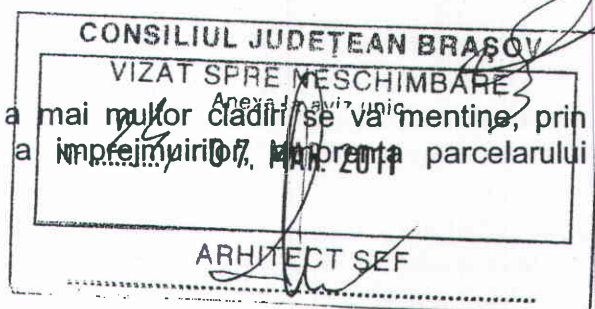
- In toate cazurile se va asigura perceperea de catre trecator a fatadei cu vedere la strada;

- Se recomanda separarea terenurilor echipamentelor publice si bisericilor cu garduri transparente de **1,80 m.** inaltime din care **0,60 m.** soclu opac, dublate de gard viu.

- Spatiile comerciale si alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii si pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele, etc.

- Imprejmuirile spre limitele laterale si posterioare pot fi opace cu inaltimea maxim de **2,20 m;**

- Se interzice vopsirea in culori stridente si stralucitoare a imprejmuirilor



SECTIUNEA III: POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

M1 - conform caracterului zonei protejate si reglementarilor continute in PUZ – „ZONA ISTORICA BRASOVUL VECHI”, PUZ- „ZONA DE REZERVATIE DE ARHITECTURA CETATE BRASOV”;

M1- In mod exceptional in cazul constructiilor care sunt delimitate pe toate laturile de domeniul public si de calcane ale unor constructii existente valoroase sau refac o

construcție valoroasă dispărută, POT poate ajunge până la 100% și numai în baza de P.U.Z. aprobat.

M2

Construcții P+8E-10E – POT 35% pentru proiectia la sol a construcției înalte cu posibilitatea extinderii parterului, mezaninului și etajului 1 până la POT maxim = 60%

Construcții accent înalt P+14E-15E – POT 20% pentru proiectia la sol a construcției înalte cu posibilitatea extinderii parterului, mezaninului și etajului 1 până la POT maxim = 60%

M3

Construcții P+2E+M, P+2E -3E

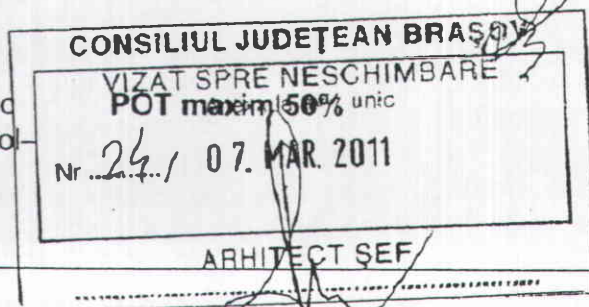
Locuințe individuale, case de vacanță:
Locuințe colective, pensiuni:

POT maxim = 40%
POT maxim = 35%

Alte funcțiuni decât locuințe inclusiv minimarket-uri în construcții specializate: mică producție și depozitare în construcții de dimensiuni medii și mici

POT maxim = 60%

Supermarket-uri în construcții individuale, (Ac max. 1000mp) cu asigurarea parcajelor la sol



M3a + M3b

Construcții P+4E- 6E:

POT = 35%, cu posibilitatea acoperirii restului curții cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8 m.) până la POT maxim = 60%

Construcții P+2E -3E:

Locuințe individuale, case de vacanță:
Locuințe colective, pensiuni:

POT maxim = 40%
POT maxim = 35%

Alte funcțiuni decât locuințe (birouri etc) inclusiv minimarket-uri în construcții specializate, mică producție și depozitare în construcții de dimensiuni medii și mici:

POT maxim = 60%

Supermarket-uri în construcții individuale, (Ac max. 3000mp) cu asigurarea parcajelor la sol

POT maxim 30%

M3c

M3c- hypermarket-uri, showroom-uri, depozitari de mari dimensiuni ($A_c > 5.000$ mp):
cu asigurarea parcajelor la sol sau in subsol sau in constructii pentru parcaje supraetajate

POT maxim 60%

ART. 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

M1 - conform PUZ: Zona istorica „Brasovul Vechi” si PUZ: Zona de Rezervatia de arhitectura „Cetate”;

M2 -

Constructii P+8E-10E – CUT maxim = 4,2

- pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

Constructii accent inalt P+14E-15E –CUT maxim = 4,4

- în cazul accentelor peste 45 - 50 m. CUT maxim se va justifica prin P.U.Z.;
- pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

M3

Constructii P+3E max.

Locuinte individuale, case de vacanta:

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

Locuinte colective, pensiuni:

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

Alte functiuni decat locuinte (birouri P+3E,etc) inclusiv minimarket-uri in constructii specializate: mica productie si depozitare in constructii de dimensiuni medii si mici (**H max cornisa 10,0 m**):

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

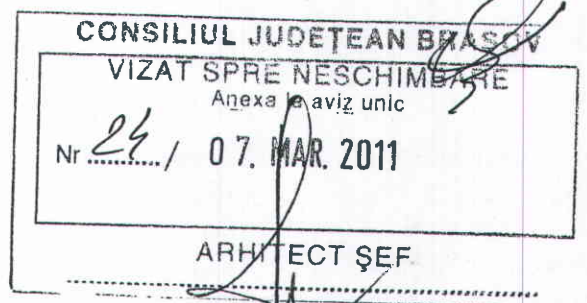
Supermarket-uri in constructii individuale, (A_c max. 1000mp) cu asigurarea parcajelor la sol- **H maxim cornisa 10,0 m**

CUT volumetric max. 5

M3a + M3b

Constructii P+4E- 6E - CUT maxim =2,9

- pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului



Constructii P+3E max.

Locuinte individuale:

- P+2E CUT maxim = 1,20
- P+3E CUT maxim = 1,60

Locuinte colective:

- P+2E CUT maxim = 1,05
- P+3E CUT maxim = 1,40

Alte functiuni decat locuinte (birouri, minihoteluri etc):

CUT maxim = 2,4

Alte functiuni decat locuinte:

minimarket-uri in constructii specializate:
mica productie si depozitare in constructii
de dimensiuni medii si mici (H maxim
cornisa 15,0 m)

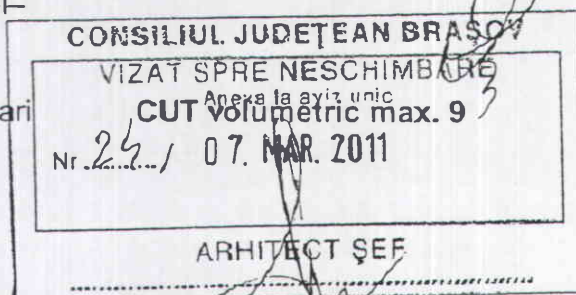
CUT maxim = 2,4

CUT volumetric max.=8,5

Supermarket-uri in constructii individuale, (Ac
max. 3000mp) cu asigurarea parcajelor la sol-
H maxim cornisa 15,0 m

CUT volumetric max. 4,5

M3c- hypermarket-uri, showroom-uri, depozitari
de mari dimensiuni (Ac>5.000 mp):



H maxim cornisa 18,0 m

Prin **CUT volumetric** se intelege raportul dintre volumul halei/ halelor care urmeaza a se amplasa pe teren si suprafata parcelei.

In subzonele **M2 + M3a+M3b** - coeficientul de utilizare a terenului poate fi majorat prin cumulare, dupa cum urmeaza:

- cu 0,5 pentru parcelele cu suprafata mai mare de 1000 mp.
- cu 0,5 pentru parcelele situate la intersectia a doua strazi (parcelele de colt, sau in cazul intersectiei in T, parcela situata in dreptul strazii care nu se mai continua)
- cu 0,5 pentru terenuri care-si modifica situatia juridica (asociere sau comasare parcele, rezultand o parcela cu o suprafata de min. 700 m.) sau functionala (reconversie functionala - pentru functiuni existente incompatibile cu zona)

 L ZONA DE LOCUIT

L ZONA DE LOCUIT



GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Municipiului Brasov cuprinde in teritoriul sau zone importante cu caracter rezidential dominant, fie dezvoltate de-a lungul timpului in zona istorica a orasului -locuinte cu P+2E si pod - fie dezvoltate in perioada socialista - locuintele colective P+4E -P+8E - P+10E- din cartierele dormitor, create odata cu platformele industriale implantate in oras.

Intr-o proportie mai mica, pot fi identificate in oras si cateva zone create in epoca interbelica cuprinzand lotizari aparute in urma unei operatiuni urbane de parcelare. Situate in afara perimetrului istoric, aceste zone sunt identificabile datorita tramei stradale regulate pastrand un pas constant, si rationalitatii divizarii terenului. Desi in mare parte aceste zone adopta o trama stradala carteziana, in unele situatii descoperim strazi croite in arc de cerc (In cartierul "Temelia") sau sub forma de "potcoava" (cartierul Florilor").

In multe din aceste zone numai parcelarul zonei este rezultatul unei operatiuni urbane, casele fiind construite in timp, intr-o arhitectura eterogena.

In alte zone, cum ar fi strada Independentei si strada Tablei, descoperim "locuinte tip" cuplate pe loturi cu dimensiuni rezonabile.

In cartierul Ceferistilor in schimb, apare o situatie similara cu cea din zona "Regiei de tutun" din Bucuresti – cu cate 4 locuinte cuplate pe loturi subdimensionate. Dimensiunea unui lot aferent unei astfel de locuinte este de 14ml adancime x 13ml deschidere, cu locuinte avand dimensiunea de 5ml x 9,5 ml. Deschiderea terenului intre 2 strazi paralele este de 28ml. Sunt 5 strazi care delimiteaza astfel de loturi. Dupa 1989 aceste loturi au fost supuse, individual, comasarii, rezultand loturi cu adancimea de 28ml si deschidere la cate doua strazi.

Datorate dezvoltarii in timp a orasului, aceste zone de locuit pot fi diferite pe urmatoarele categorii:

1. Diferentieri din punct de vedere al valorii arhitecturale si ambientale al acestora:

- zone rezidentiale situate in interiorul perimetrului delimitat prin PUZ "Zona istorica Brasovul vechi" si PUZ "Zona de rezervatie arhitecturala Cetate Brasov" grupand constructii cu o valoare arhitecturala ridicata
- zone rezidentiale situate in perimetrului zonelor construite protejate – delimitate prin PUG municipiul Brasovanterior -, grupand constructii cu o certa valoare ambientala si arhitecturala si in care interventia este menita sa contribuie la mentinerea si conservarea particularitatii acestora, limitand posibilitatea unor interventii agresive care ar deteriora caracterul intregii zone – Scheii Brasovului si Noua.
- zone rezidentiale situate in afara perimetrului zonelor construite protejate si in care interventia este menita sa contribuie la ridicarea valorii arhitectural ambientale a zonei, la constituirea unui caracter, a unei particularitati a acesteia

tieri din punct de vedere al tipologiei fondului construit existent:

rezidentiale cuprinzand locuinte individuale cu inaltime mica, cu parcela

parcelari traditionale, spontane rezultat al divizarii in timp a unor parcele de mai mari dimensiuni

parcelari planificate, rezultat al unei interventii pe baza de regulament corect pus in aplicare.

rezidentiale cu locuinte colective in blocuri:

locuinte cu locuinte de inaltime medie - blocuri cu pana la P+4 niveluri

locuinte colective inalte - blocuri cu inaltime de P+8Ar+14 niveluri

tieri din punct de vedere al parcelarului existent si propus prin viitoare i urbanistice.

ne rezidentiale cu locuinte individuale si colective mici pe parcelari traditionale, ontane

rezidentiale cu locuinte individuale si colective mici situate in noile extinderi

enclave neconstruite - in care se aplica un sistem de parcelare propus prin ezentul Regulament (Anexa II)

generala propusa prin P.U.G. si Regulamentul local referitor la zona de locuit i municipiului Brasov urmareste:

Incurajarea, protejarea si imbunatatirea functiei rezidentiale in acest perimetru entieri dupa morfogeneza, tipologie si grad de protectie si cu grija evitarii spatiale si sociale.

Acceptarea in interiorul zonei rezidentiale a functiunilor complementare ocuirii - si descurajarea amplasarii de functiuni incompatibile cu zona sau care ina schimbarea caracterului acesteia.

Protejarea spatiilor libere existente in zona rezidentiala cu locuinte colective in favorizarea amenajarii de spatii verzi, locuri de joaca pentru copii, spatii actele sociale, nuclee de ambianta locala.

Stabilirea unor indicatori urbanistici si reglementari care sa permita existenta i plantate in interiorul loturilor in zonele cu locuinte cu parcela individuala, spatii verzi publice amenajate - in special in noile extinderi spre nord ale im ar fi zona Stupini.

Mentinerea si intarirea specificului orasului Brasov de "oras verde", caracter nul rand de imprejurimile orasului, de prezenta in oras a enclavei Cetatii , situata pe un deal impadurit, si a Dealului Melcilor cat si de spatiile verzi stente- parcuri si gradini publice.

este mentinerea "fundalului verde" al orasului prin descurajarea construirii in adurite si dezvoltarea unor zone rezidentiale cu cladiri cu front intrerupt si cu bile din strada.

face posibila realizarea acestei strategii prin prezentul regulament zona de it subimpartita in urmatoarele subzone si unitati teritoriale de referinta:

L1: SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI

L1a - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție, pe parcelari tradiționale, spontane *

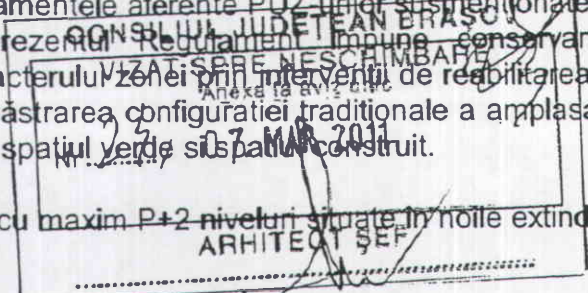
* In aceasta subzona Regulamentul de fata urmareste incurajarea comasarii parcelelor pentru a se ajunge la dimensiuni convenabile realizarii unor cladiri care sa corespunda normelor si cerintelor actuale de igiena si confort, dar are in acelasi timp elasticitatea necesara pentru a permite construirea pe parcele atat de diferite ca dimensiuni si configuratie, evitand crearea de zone de abandon.

Prin prezentul Regulament in aceasta subzona au fost inglobate si locuintele construite in noile extinderi ale orasului, si ale caror autorizare a avut la baza PUZ-uri aprobate.

L1b - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în interiorul perimetrelor de protecție; pe parcelari tradiționale, spontane **

** In aceasta subzona Regulamentul de fata urmareste *mentinerea parcelarului traditional* ca o sursa importanta a particularitatii locale permitand construirea pe parcele atat de diferite ca dimensiuni si configuratie locale.

Pentru perimetrele cuprinse in PUZ "ZONA ISTORICA BRASOVUL VECHI" si "ZONA DE REZERVATIE DE ARHITECTURA CETATE BRASOV", marcate pe planul de Reglementari al PUG, se vor aplica Regulamentele aferente PUZ-urilor susmenționate. Pentru Scheii Brasovului si Noua, prezentul Regulament impune conservarea parcelarului traditional si conservarea caracterului zonei prin intervenții de reabilitare și potențare a fondului construit precum și păstrarea configurației tradiționale a amplasării construcției pe parcela și a raportului între spațiul verde și spațiul construit.



L1c - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în noile extinderi sau enclave neconstruite*

*in care emiterea autorizatiei de construire este conditionata de elaborarea si aprobarea unui PUZ prin care se propune o trama stradala coerenta, corelata la trama stradala a orasului si un sistem de parcelare conform prezentului Regulament.

In cazul in care pentru zonele respective exista Planuri urbanistice zonale aprobate conform Legii, in autorizarea constructiilor se vor aplica prevederile RLU aferente respectivelor documentatii PUZ dar numai pe perioada de valabilitate a acestor PUZ-uri.

L2: SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI REALIZATE PE BAZA UNOR LOTIZĂRI ANTERIOARE / ACTUALE

L2a - locuințe individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări urbane anterioare/actuale (prin documentatii de urbanism aprobate) cu P - P+2 niveluri situate în afara zonei protejate:

L2b - locuințe individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări urbane anterioare cu P - P+2 niveluri situate în zone protejate;

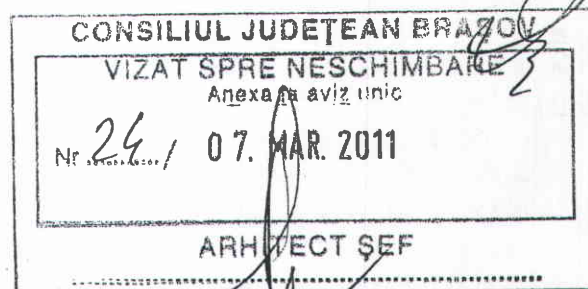
L3: SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII (P+2-4 NIVELURI) SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE

L3a - subzona locuințelor colective medii cu P+2 – P+4 niveluri formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate;

L3b - subzona locuințelor colective medii cu P+2 – P+4 niveluri formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în zona protejată.

L4: SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE ÎNALTE CU P+5 - P+10 NIVELURI, SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE

L4 - subzona locuințelor colective înalte cu P+5 - P+10 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale, situate în afara zonei protejate;



L1 – SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAX. P+2 NIVELURI

CONSILIU LOCAL
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la aviz unic
Nr. 241 / 07. MAR. 2011

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Subzona locuințelor individuale și colective mici se compune din terenurile carele unități de referință:

- L1a** - locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, situate în afara zonei protejate, cu regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat); realizate pe parcelari tradiționale, spontane, dezvoltate în timp prin refaceri succesive. Acestea prezintă o diversitate de situații din punctul de vedere al calității și viabilității; pe de altă parte loturile incluse în această subzona funcțională prezintă o mare diversitate din punctul de vedere al dimensiunii parcelei și frontului la stradă, variind de la loturi cu dimensiuni modeste și fronturi înguste în imediată apropiere a zonei istorice, la parcele supradimensionate, pe terenuri repuse în posesie;
- L1b** - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în interiorul zonei protejate cu regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat); realizate pe parcelari tradiționale; acest tip de locuințe constituie o ilustrare a evoluției localității și a rezonanței la fenomenele arhitecturii europene din secolele XVI, XVII, XVIII, XIX și XX;

Tesutul acestor zone are trasaturi medievale (parcele alungite, construcții așezate pe limite laterale de lot, constituind front compact la stradă, cu accesibilitate pe lot prin gang). Există construcții clasate ca monumente, datând din secolele XIV și XVIII. Caracteristic în așezarea construcțiilor pe parcele este îndepărtarea față de limitele posterioare de lot, cu configurarea unor spații verzi pe fund de lot a căror conservare contribuie la continuitatea spațiului verde natural. Funcțiunea dominantă este locuirea. Este vizibilă o anumită stare de degradare fizică a construcțiilor existente.

În privința intervențiilor în aceste zone, pentru perimetrele cuprinse în PUZ "ZONA ISTORICĂ BRASOVUL VECHI" și "ZONA DE REZERVATIE DE ARHITECTURĂ CETATE BRASOV", marcate pe planul de Reglementări al PUG, se vor aplica Regulamentele aferente PUZ-urilor susmenționate.

Pentru **Scheii Brasovului și Noua**, prin normele cuprinse în prezentul Regulament pentru subzona L1b, se impune conservarea parcelarului tradițional și conservarea caracterului zonei prin intervenții de reabilitare și potențare a fondului construit precum și păstrarea configurației tradiționale a amplasării construcției pe parcelă și a raportului între spațiul verde și spațiul construit.

În vederea autorizării construcțiilor de locuințe în **Schei și Noua** se recomandă elaborarea unui studiu de fatadă care să permită încadrarea noii construcții în tipologia existentă în zonă (ex. regim de înălțime max. P+1E, 2 ferestre pe fatadă, pante ale acoperișului mai mari de 40° etc)

Cererile de autorizație pentru orice intervenție în zonele istorice sau/si protejate, orice modificare, chiar parțială a unei clădiri trebuie însoțite de un relevu al

clădirii și o prezentare a stării corespunzătoare datei de depunere a cererii, susținută printr-un documentar fotografic amanunțit, cuprinzând și detalii specifice.

Documentația trebuie să fie întocmită conform legislației în vigoare și avizată de **Comisia Monumentelor Istorice** pentru construcțiile clasificate ca monument sau situate în zona clasificată.

L1c - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în noile extinderi sau în enclavile neconstruite, prevăzute a fi realizate prin viitoare operațiuni urbanistice, în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat);

Pentru autorizarea construcțiilor în aceste zone este necesară studierea teritoriului prin **PUZ**, cu avizul Comisiei de circulație.

În cazul teritoriilor studiate prin PUZ-uri aprobate, preluate în prezentul Regulament de urbanism, prevederilor acestor Planuri Urbanistice Zonale, inclusiv indicatorii urbanistici aprobati prin acestea (POT, CUT, regim de înălțime) rămân valabile pe perioada de valabilitate a PUZ-urilor. Pentru teritoriile studiate prin aceste planuri urbanistice zonale, regulamentul local aferent acestora se aplică prioritar, până la expirarea valabilității documentației de urbanism respective.



SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART.1 - UTILIZĂRI ADMISE

L1a + L1c

- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat);
- pensiuni, cazare turistică, în construcții mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat);
- funcțiuni complementare locuirii și echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- se admite înglobarea locuințelor și comerțului/serviciilor în același volum-locuințe cu parter destinat altei funcțiuni decât locuire;
- scuaruri publice.

L1b - Pentru perimetrele cuprinse în PUZ "ZONA ISTORICĂ BRASOVUL VECHI" și "ZONA DE REZERVATIE DE ARHITECTURĂ CETATE BRASOV", conf RLU aferente PUZ-urilor susmenționate.

L1b - Schei și Noua:

- construcțiile de locuit, respectiv locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, în regim de construire continuu (înșiruite în fronturile omogene) sau discontinuu (cuplat sau izolat);
- pensiuni familiale, cazare turistică, în construcții mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat);
- extinderi minore ale construcțiilor existente pentru probleme tehnologice, sub rezerva aplicării reglementărilor privitoare la acest aspect;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale și centrale;

Funcțiunile complementare locuirii admise cu sau fără condiționari sunt:

mic comerț, educație (creșe, grădinite), sănătate (cabine medicale, birouri clinici dispensare), loisir și activități economice la domiciliu, care să permită servirea și utilizarea zonei de locuit.

CONTRAVENȚIE

Anexa la aviz unic

Nr. 24 / 07. MAR. 2011

ARHITECT ȘEF

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

L1a + L1c

- se admite mansardarea clădirilor (P+2+M) cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de 45 grade; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent; mansardarea se poate realiza și prin ridicarea perimetrale a zidurilor de închidere, sub acoperis, până la H max. 1,20m;
- se admite extinderea locuințelor existente cu condiția ca locuința rezultată să se înscrie în indicatorii urbanistici stabiliți prin prezentul Regulament (retrageri de la limite de proprietate, P.O.T., C.U.T). Derogarea de la prevederile Regulamentului va fi posibilă numai cu întocmirea unei documentații de urbanism PUD/PUZ, aprobată conform legii;
- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 300 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție; funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD/PUZ (dupa caz);

L1b- Schei si Noua

- se admite, după caz, utilizarea pentru locuire sau alte utilizări admise prin mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent și nu va modifica forma și înălțimea acoperișului.
- se admit, după caz, utilizări pentru servicii de turism sau mici activități manufacturiere compatibile cu statutul zonei centrale protejate și atractive pentru turismul cultural, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;

L1a+ L1c - este admisă amplasarea următoarelor funcțiuni complementare locuirii: dispensare, cabinete medicale, creșe, grădinite, învățământ, culte, sport-intretinere în baza unui PUD/PUZ aprobat;

L1b – Schei si Noua: -este admisă amplasarea funcțiilor complementare locuirii menționate mai sus prin refuncționalizarea unor spații în cadrul construcțiilor existente;

L1a+L1c - în zonele de lotizări constituite ce cuprind parcele care în majoritatea lor îndeplinesc condițiile de constructibilitate și sunt dotate cu rețele edilitare autorizarea construcțiilor se poate face direct sau în baza unor documentații PUD/PUZ (după caz).

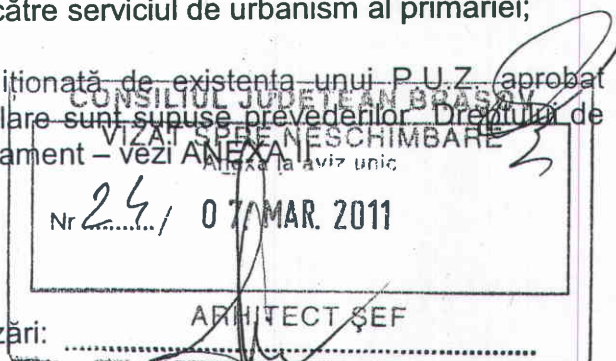
L1a - Operatiunile notariale de comasare, dezmembrare sau lotizare a parcelelor in vederea construirii sunt conditionate de **existenta unui PUZ aprobat**;

L1b - Pentru perimetrele cuprinse in PUZ "ZONA ISTORICA BRASOVUL VECHI" si "ZONA DE REZERVATIE DE ARHITECTURA CETATE BRASOV", conf RLU aferente PUZ-urilor susmentionate

L1b – Schei si Noua

- orice intervenții în zona protejată se vor aviza în condițiile legii, cu avizele **Comisiei zonale pentru monumente istorice nr. 11 si Directiei judetene cultura, patrimoniu construit si natural**;
- se admite pentru modernizarea dotarii locuintelor cu bai si grupuri sanitare, extinderea cladirii in partea poteroara cu o suprafata construita la sol de maxim **12,0 mp**;
- se admit implantări de mobilier urban (cabine telefonice, corpuri de iluminat) sub rezerva autorizării acestora de către serviciul de urbanism al primăriei;

L1c - realizarea locuințelor noi este conditionată de existența unui P.U.Z. aprobat conform legii si operatiunile de parcelare sunt supuse prevederilor Directiei de parcelare - conform prezentului Regulament – **VEZI ANEXA II**



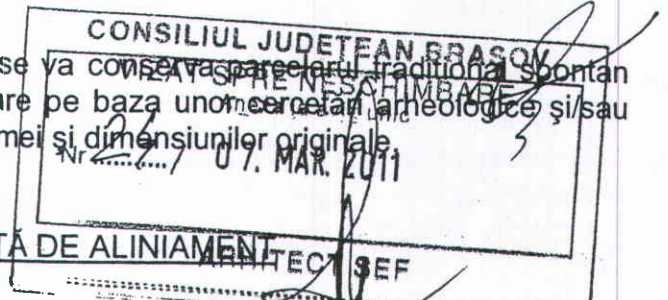
ART. 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

L1a+L1b+L1c - se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de **250 mp ADC (L1b)**, respectiv **300 mp ADC (L1a+L1c)**, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- realizarea unor false mansarde;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- construcții provizorii de orice natura cu exceptia firmelor si panourilor publicitare independente sau adosate constructiilor, dar numai in conditiile aprobarii acestora in Comisia tehnica de amenajarea teritoriului si urbanism (L1a si L1c) si de catre Directia judeteana cultura, patrimoniu construit si natural Brasov (L1b);
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;

L1b- Pentru perimetrele cuprinse in PUZ "ZONA ISTORICA BRASOVUL VECHI" si "ZONA DE REZERVATIE DE ARHITECTURA CETATE BRASOV", conf RLU aferente PUZ-urilor susmentionate.

L1b- Schei si Noua: Se va respecta si se va conserva parcelele traditionale spontan existent sau se va modifica in cazul in care pe baza unor cercetari arheologice si/sau istorice va apărea necesitatea restituirii formei si dimensiunilor originale.



ART. 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Aliniamentul este definit in sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata (R.G.U.)

- Racordarea aliniamentelor la intersectiile strazilor se va face printr-o linie perpendiculara pe bisectoarea dintre aliniamente avand lugimea de 12,00 m. pe strazile de categoria I-a si a II-a: si de 6,0 m. pe cele de categoria a III-a

L1a + L1b + L1c: cladirile se dispun pe aliniament sau cu retragere conform tipologiei predominante existente pe strada pe care se amplaseaza. In cazul in care sunt retrase de la aliniament acest lucru este posibil cu conditia sa nu lase aparente calcane ale cladirilor invecinate aflate in stare buna sau cu valoare arhitectural urbanistica

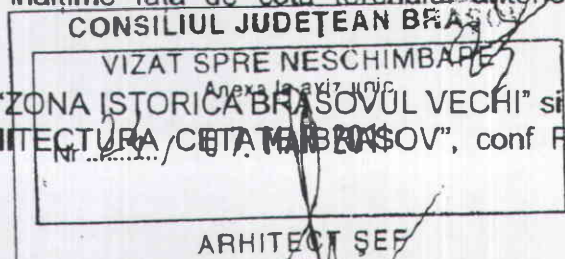
- în cazul **regimului de construire continuu (înșiruit)** clădirile se dispun față de aliniament:

- pe aliniament sau cu respectarea retragerii caracteristice străzii respective, cu condiția să nu se lase calcane vizibile;
- retras față de aliniament cu **minim 3,0 metri** în cazul lotizărilor existente cu parcele care îndeplinesc în majoritate condițiile de constructibilitate și echipare edilitare, iar străzile au profile minime de **6,0 metri carosabil cu trotuare de 1,5 metri**;
- distanțele se pot majora în cazul protejării unor arbori sau în cazul alipirii la o clădire existentă situată mai retras, pentru a nu se crea noi calcane;
- se recomandă retrageri față de aliniament de **minim 4,0 metri** pe străzi de categoria III și **5,0 metri** pe străzi de categoria II și I;
- în fâșia non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

- în cazul **regimului de construire discontinuu (cuplat, izolat)** clădirile se dispun față de aliniament:

- pe aliniament sau cu respectarea retragerii caracteristice străzii respective;
- retras față de aliniament cu **minim 4,0 metri** pe străzi de categoria III și **5.0 metri** pe străzi de categoria II și I;

- retras față de aliniament cu minim **3,0 metri** în cazul lotizărilor existente cu parcele care îndeplinesc în majoritate condițiile de construibilitate și echipare edilitare, iar străzile au profile minime de **6,0 metri carosabil cu trotuare de 1,5 metri**;
- distanțele se pot majora în cazul protejării unor arbori sau în cazul alipirii la o clădire existentă situată mai retras, pentru a nu se crea noi calcane;
- în fâșia non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioră lucrărilor de terasament.



L1b - Pentru perimetrele cuprinse în PUZ "ZONA ISTORICĂ BRAȘOVUL VECHI" și "ZONA DE REZERVATIE DE ARHITECTURĂ / CETATEA BRAȘOV", conf RLU aferente PUZ-urilor susmenționate.

L1b- Schei și Noua

- Pentru construcțiile cu statut de monument sau cu valoare ambientală a căror fațadă principală este situată pe aliniament, zidul imobilului existent se consideră formalizarea aliniamentului, oricare ar fi poziția acestui zid în raport cu clădirile învecinate.
- Față de stradă, construcțiile se vor așeza preponderent în regim continuu, cu accesibilitate la parcelă prin gang.
- Construcțiile de colț se racordează și eventual se retrag.

L1c – retragerile față de aliniament se stabilesc prin **P.U.Z.** aprobat conform legii, cu următoarele condiționări:

- clădirile, indiferent de regimul de construire, se vor retrage față de aliniament la o distanță de **minim 5.0 metri** pentru a permite în viitor parcare a celei de a doua mașini în fața garajului și pentru a se permite plantarea corectă a unor arbori în grădina de fațadă fără riscul deteriorării gardurilor și a trotuarelor de protecție ale clădirilor;
- în cazul clădirilor înșiruite, nu se admit pe parcelele de colț decât clădiri cu fațade pe ambele străzi (semi-cuplate sau izolate);
- în fâșia non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție, cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterior lucrărilor de terasament;

L1a + L1b + L1c

- iesirile în consola la nivelele de deasupra parterului în afara alinierii pot fi autorizate cu condiția să se înscrie în tipologia și gabaritele construcțiilor existente pe strada respectivă, în condițiile păstrării unei **distanțe verticale de min. 4,50 m.** față de nivelul terenului amenajat și avizării documentației de către Comisia de amenajarea teritoriului și urbanism;
- balcoanele sau bow-windowurile pot depăși cu max. **0,90 m.** alinierea spre stradă.

- cornisele pot iesi din alinierea strazii cu max. 1/10 din largimea strazi si fara a depasi 1,20 m.
- amplasarea de functiuni tehnice in subteran este permisa pe intreaga suprafata a parcelei pana la limita propusa pentru domeniul public cu conditia asigurarii unei suprafete de min. 25% din suprafata parcelei cu un strat de pamant vegetal cu o grosime de min. 2,00 m.
- balcoanele sau bow-windowurile de fatada, deasupra strazii, trebuiesc retrase cu 1,0 m. de la limita laterala de proprietate. Ele pot fi prelungite pana la limita cu acordul notarial al vecinilor, atunci insa balcoanele rebuie sa fie in aceeasi linie orizontala;

ART.6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

L1a + L1c



- cladirile construite in regim insiruit: se vor alipi pe limitele laterale de calcănete de pe parcelele invecinate pe o adancime de max. 15,0 m. dupa care se vor retrage cel putin fata de una din limitele de proprietate. Dimensiunea retragerii, necesara pentru luminarea incaperilor de locuit, se va studia de la caz la caz, prin PUD.

- în cazul segmentării înșiruirii, spre interspațiu se vor întoarce fațade care vor fi retrase de la limita proprietății la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri;
- se interzice construirea pe limita laterala a parcelei daca aceasta este si linia de separatie fata de o cladire cu acces public dispusa izolat

- cladirile construite in regim cuplat: cladirile se vor amplasa pe limita de proprietate atunci cand se cupleaza cu o cladire posibil de realizat pe parcela alaturata respectand regula de cuplare a strazii, sau se alipesc de calcanul unei cladiri alaturate protejate sau in stare buna si sunt indeplnite urmatoarele conditii:

- parcela alaturata este libera de constructii
- peretele realizat pe limita de proprietate atunci cand ramane vizibil din domeniul public va fi tratat cu aceeasi atentie si aceleasi materiale de finisaj ca si celelalte fatade

-clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;

- clădirile izolate: se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri;

L1a + L1c - retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5.0 metri.

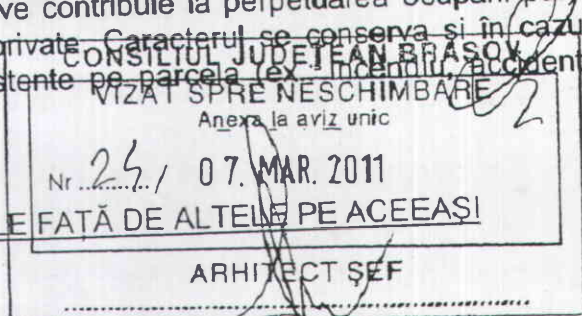
- în cazul loturilor puțin adânci se acceptă construirea clădirilor pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar adosarea respectă înălțimea și lățimea calcanului acesteia, prevederea nefiind valabilă în cazul unor anexe și garaje;

L1a – prevederea privind posibilitatea cuplării clădirilor pe latura posterioară a parcelei (numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar adosarea respectă înălțimea și lățimea acestui calcan), este valabilă și pentru parcelele care la data intrării în vigoare a prezentului regulament au mai puțin de 12,0 m. adâncime;

L1b - se va respecta caracterul țesutului urban existent, conform P.U.Z. - „Zona istorica Brasovul Vechi” și „Zona de rezervatie de arhitectura Cetate Brasov”. Se va aplica RLU aferent acestor PUZ-uri

L1b- Schei si Noua

- în absența unor definiții ale parcelelor pe documentul grafic se prescrie refacerea construcțiilor în locul celor modificate.
- la front închis, se alipesc calcane la calcane.
- pe parcele a căror lățime la stradă este suficientă, orice nouă construcție poate fi retrasă de la limitele separatoare, respectând prescripțiile Codului Civil și cu condiția realizării continuității vizuale a frontului existent prin gard înalt cu poartă pentru acces.
- caracteristica așezării față de limitele posterioare este depărtarea față de această limită; în acest caz se instituie „aliniament posterior de lot” trasat la limita spațiilor construite actuale; aliniamentele respective contribuie la perpetuarea ocupării părții posterioare a parcelelor cu spații verzi private. Caracterul se conserva și în cazul dispariției accidentale a construcției existente pe parcele (ex. incendii, accident, alunecare teren, etc.).



ART. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

L1a + L1c :

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de 4,0 metri, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;

L1b - Se vor respecta prevederile P.U.Z. - „ZONA ISTORICA BRASOVUL VECHI” și „ZONA DE REZERVATIE DE ARHITECTURA CETATE BRASOV”

L1b - Schei si Noua

- în cazul adăugării unui corp nou la o clădire existentă, noua construcție nu va ascunde elemente de arhitectură veche, de interes arheologic sau estetic, înscrise în lista C.M.I. sau descoperite în timpul lucrărilor. Se va urmări dimpotriva, punerea lor în valoare.

dirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a ei mai înalte dintre ele. Distanța se poate reduce la $\frac{1}{4}$ din înălțime numai în cazul care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură iluminarea naturală a orăncăperi de locuit sau destinate unor activități care impun iluminare naturală. Distanța dintre două ferestre așezate față în față nu poate fi mai mică de 3.00 m.

L1c - garajele și alte anexe se pot amplasa pe limita de proprietate cu condiția să pășească înălțimea gardului către parcelele învecinate (2,20 m.)

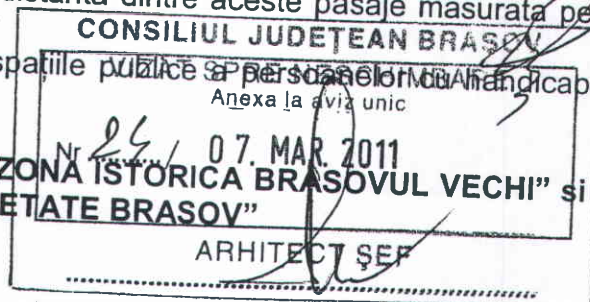
8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

L1b + L1c - parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4,00 m.** lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate; Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor;

se recomandă evitarea rezolvării acceselor carosabile la loturi prin servituti de trecere, iar marșrutul și configurația acceselor se vor încadra în prevederile Anexei nr.4 a Regulamentului General de Urbanism. Accesurile înșiruite vor avea asigurat un acces în partea posterioară a parcelei de minim **2,5 metri.**

În cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea din partea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul vehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe linia de înălțime nu va depăși **30,00 m;** este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice și personale cu dificultăți de deplasare.

Se vor respecta prevederile P.U.Z. - „ZONA ISTORICĂ BRASOVUL VECHI” și „REZERVATIE DE ARHITECTURA CETATE BRASOV”



Schei și Noua

Spațiile publice sau private destinate circulației vehiculelor sau pietonilor vor fi realizate astfel încât să facă obiectul autorizării cu precizarea unor dispoziții particulare de amenajare, îmbrăcăminti, mobilier urban, semnalizare.

Amplasarea destinată spațiului pentru circulație auto se va executa, pe cât posibil, cu materiale cu forme geometrice simple al căror aspect va pune în valoare caracteristicile și panta (linii de nivel sau rigole). Se recomandă materiale naturale precum pavaje de piatră cioplită sau piatră de râu, calupuri de granit de diferite dimensiuni. Îmbrăcămintele vechi, autentice, tip pavaj sau dalaj pot fi doar conservate și restaurate. Pentru stratul de uzură carosabil sunt permise și suprafețe turnate din beton, a căror culoare și textură vor fi supuse avizării.

LUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

b + L1c - staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice, respectiv a domeniului public; vor respecta prevederile P.U.Z. - „Zona istorică Brasovul Vechi” și „Zona rezervatie de arhitectura Cetate Brasov”

L1b – Schei si Noua

- parcarele vehiculelor trebuie să fie asigurata pentru constructiile noi sau pentru constructii existente transformate, care au ca rezultat sporirea ariei locuibile cu mai mult de un apartament.
- parcajele trebuie amenajate dacă e posibil pe aceeași unitate funciara. in caz de imposibilitate tehnica, economica sau reglementara de a putea amenaja numarul de locuri de parcare pe care le are în deficit, constructorul este obligat să construiasca pe alt teren (la max. 300 m de primul) cu conditia sa faca dovada ca realizeaza aceste locuri. El poate de asemenea să încredinteze realizarea unui organ abilitat de colectivitatea locala sa colecteze fonduri în acest scop.
- in mod tranzitoriu constructorul va putea satisface aceasta cerere printr-un angajament de cumparare sau de locatie de spatiu pentru parcaje, corespunzator numarului reglementar.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

L1a+L1b+L1c

- regimul de inaltime a cladirilor se va stabili conform restrictiilor impuse de zona aeroportuara care urmeaza a se realiza in baza P.U.Z. „Zona aeroportuara – Ghimbav”, in curs de aprobare;
- in perimetrul zonelor de servitute aeronautica instituite de prezenta Aeroportului International, inaltimea maxima a cladirilor va fi stabilita prin avizul Autoritatii Aeronautice Civile Romane;

L1a + L1c

- înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2 (10-11metri la cornisa); se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită (P+2E+M);
- se admite un nivel suplimentar la construcțiile de colț în cazul intersecțiilor în care cel puțin una dintre străzi este de categoria a II-a (14 metri).

L1a + L1b - se admit depășiri de 1- 2 metri numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat.

L1b - se vor respecta prevederile P.U.Z. - „Zona istorica Brasovului vechi” si „Zona de rezervatie de arhitectura Cetate Brasov”

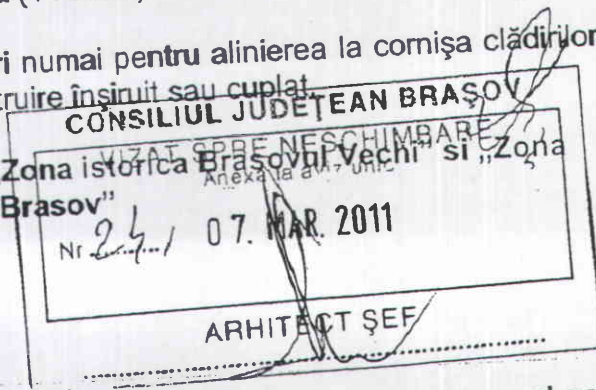
L1b – Schei si Noua

Constructii existente:

- cladirile care se conserva și se restaureaza trebuie pastrate ca volum general sau reduse la volumele originale cu excepția cazului când se impun anumite modificari;
- orice modificare a inaltimei cladirilor care pot fi conservate, ameliorate sau inlocuite trebuie justificata prin desene, machete, fotomontaje sau oricare alt mijloc care permite reprezentarea insertiei în sit, inclusiv raportul cu cladirile invecinate.

Constructii noi:

- Cand nu este posibila comparatia cu cladiri alaturate inaltimea absoluta se limitează la 14 m masurați de la terenul natural la coama acoperisului.



- Se recomandă luarea în considerare, acolo unde este cazul, ca termen de referință, media înălțimilor clădirilor existente.
- dacă terenul natural are panta, înălțimea maximă la coama se calculează pornind de la cota de nivel la strada a parcelei,
- dacă se implantează între două construcții existente, noua clădire va fi aliniată la cornișă sau cu o diferență la cornișă de max. 0,50 m mai jos/sus față de clădirea existentă și cu max. 1 m la coama mai jos/sus față de clădirea existentă.
- dacă se implantează între o clădire existentă și un spațiu neconstruit, diferența de max. 0,50 m la cornișă și max. 1 m la coama se raportează la clădirea existentă.
- În interiorul parcelelor se aplică aceleași reguli pentru clădirile alipite.
- Clădirile noi vor respecta păstrarea aliniamentului posterior de față.
- În toate cazurile, propunerile se vor justifica prin PUZ/PUD însoțit de desene, machete, fotomontaje care să susțină inserția în sit.



ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR ARHITECT ȘEF

L1a + L1b + L1c - clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;

- se interzice realizarea unor mansarde false;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
- sunt interzise imitațiile de materiale ca: piatra falsă, caramida falsă, lemn fals, folosirea în exterior a unor materiale fabricate pentru interior și materialele de construcție precare (de tip asbociment, tabla ondulată, plastic ondulat, etc.)
- este interzisă placarea cu poliestiren termoizolant a fațadelor exterioare ale clădirilor istorice decorate cu profilaturi artistice, de natură să altereze modernitatea.

L1b - orice intervenții în zona protejată se vor aviza în condițiile legii și vor respecta prevederile P.U.Z. - „Zona istorică Brașovul Vechi” și „Zona de rezervatie de arhitectura Cetate Brașov”

L1b – Schei și Noua

- operațiunile de restaurare sau transformare vizează, atât realizarea amenajărilor necesare satisfacerii condițiilor normale de locuire, cât și consolidarea, punerea în valoare a construcțiilor existente, ameliorarea aspectului lor și restituirea echilibrului alterat prin modificări ca: suprînălțări, demolări, strapungeri, blocări de goluri, rupturi sau alterări ale modernităților existente.
- clădirile cu valoare de monument sau ambientală trebuie să reprimească aspectul și caracterul original prin suprimarea adaugirilor, mai puțin cele cu valoare istorică, arheologică sau arhitecturală intrinsecă. În acest ultim caz ele se vor restaura în același regim cu clădirea.
- se vor suprima rețele și conducte parazite.
- Pentru rețele și conducte se vor folosi trasee subterane ori de câte ori condițiile tehnice de execuție și exploatare o permit;

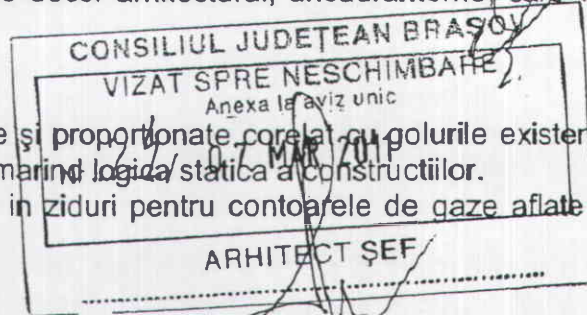
- se va urmări conservarea elementelor originale sau, dacă este cazul, revenirea la forma inițială a decoratiilor din piatră aparentă și a golurilor precum și a acoperisurilor și a compoziției, concepției și profilelor tâmplăriei exterioare.
- la descoperirea în timpul lucrărilor a fragmentelor de arhitectură veche (arce, basoreliefuli, muluri, elemente de lemn) și/ sau a vestigiilor arheologice necunoscute la data eliberării autorizației, se vor anunța forurile autorizate ale **Ministerului Culturii** pentru a decide menținerea și restaurarea lor. Lucrarea nu va continua până la stabilirea destinației elementelor.

Materiale

- zidăriile din piatră sau elemente din piatră de talie (placaje la socluri sau la elemente de structură, elemente de modenatură) se vor trata aparent. Dacă aceste elemente au suferit acoperiri cu tencuieli sau zugraveli, ele vor fi degajate de acoperiri și repute în starea originală. Pietrele deteriorate vor fi restaurate și completate, după caz. Înlocuirea acestora se va face numai cu acordul specialistului prin elemente de aceeași culoare, profil și mărime ca cele originare. Se admite și utilizarea pietrei artificiale cu condiția ca, pe bază de mostre (granulații, culoare etc.) aceasta să se identifice cu cea naturală.
- tencuielile de epocă se vor conserva și zugravelile vor fi în tente naturale sau colorate, dar pastelate, cu excluderea tencuielilor pe bază de ciment pur. Ele se vor executa din mortar de var și nisip în tonalități inspirate din cele vechi conservate sau restaurate de specialiști.
- tencuiala va lăsa aparente elemente de decor arhitectural, încadrăminte, care vor trebui să se restaureze.

Goluri în ziduri

- noile goluri în ziduri vor fi dimensionate și proporționate corelat cu golurile existente la aceeași clădire sau la cele vecine urmărind logica statică a construcțiilor.
- Se recomandă a nu se practica goluri în ziduri pentru contoarele de gaze aflate la fațada clădirilor.



Tâmplărie exterioară

- Tâmplăria de epocă se va conserva, se va completa și numai dacă este cazul se va reface identic atunci când există elemente martor; când nu există, refacerea se va face după un model relevat pe o construcție de același tip și din aceeași epocă;
- În cazul ferestrelor duble cu tâmplărie istorică la fața zidăriei se impune păstrarea cercevelor exterioare și plasarea tâmplăriei cu geam termoizolant la interior.
- realizarea tâmplăriilor din PVC este admisă numai cu respectarea culorii, texturii și conformației tâmplăriei inițiale.

Acoperisuri

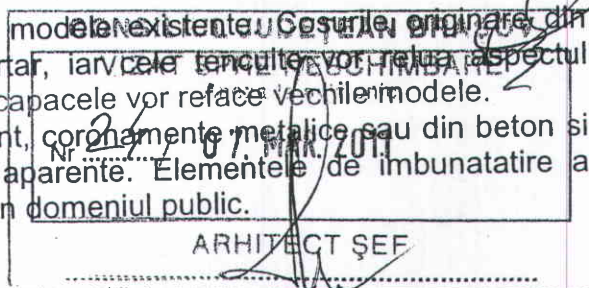
- se interzic următoarele materiale: azbociment; materiale plastice, carton asfaltat, tablă;
- se recomandă țigla solzi, de formă, culoarea și dimensiunile celor existente;
- coamele se vor realiza cu țigle speciale prinse cu mortar de var.
- acoperisurile vor trebui să conserve materialele și forma originală (se va lua în considerare necesitatea conservării „peisajului acoperisurilor”, specific centrelor istorice medievale).
- mansardările vor păstra geometria exterioară a acoperisurilor din zonă.
- se interzice înlocuirea acoperisurilor existente cu acoperisuri terasă.

Lucarnele

- se vor conserva în forma care există și se vor restaura, fara a fi inlocuite cu lucarne nespecifice și netraditionale; cele de lemn se vor trata cu insecticide și fungicide și se vor vopsi.
- crearea de noi lucarne se va supune autorizarii serviciului de urbanism al primăriei sub rezerva evitarii multiplicării excesive și cu condiția executiei celor noi identice cu cele existente pe acoperisul clădirii sau pe imobile comparabile.
- pentru realizarea partilor metalice ale acoperisurilor (racorduri pentru scurgerea apelor pluviale), se recomanda folosirea tablei de cupru sau a celei aramite sau tabla de zinc, lacuita in tente de culoare închisă.
- se va căuta pozitionarea cat mai adecvata a elementelor de scurgere aparenta si, de regula, se va reduce numarul acestora prin regrupari. Se interzic coturi sau coborari oblice pe planul fatadei.

Coșurile de fum și de ventilație

- se vor restaura sau se vor realiza după modele existente. Coșurile originare din caramida aparenta se vor rostui cu mortar, iar cele tencuite vor ține aspectul fatadelor de același tip. Coronamentele și capacele vor reface vechile modele.
- se interzic: coșuri de fum din beton aparent, coronamente metalice sau din beton și diverse sisteme de ventilație mecanica aparente. Elementele de imbunatatire a tirajului se vor amplasa discret, invizibile din domeniul public.



Elemente secundare

- lucrarile vechi de feronerie se vor conserva și restaura (grilaje, balcoane, decoratiuni, etc.). Modelele noi se vor apropia cat mai mult de cele existente.
- se interzice confecționarea elementelor de feronerie din metal cromat sau stralucitor, în special pentru manere de usi sau de porti. Se recomanda patinarea elementelor noi de metal pentru a se obtine o imagine cat mai apropiata de cea a elementelor originale.
- pentru protectia golurilor se interzice amplasarea grilajelor de protectie fixe la exteriorul golurilor, precum și folosirea grilajelor tip „acordeon”.
- obloanele exterioare traditionale, se vor conserva sau se vor executa asemanător cu cele de origine sau cu modele comparabile;
- pentru anumite case de epoca medievala se poate autoriza folosirea geamurilor clare sau a altor combinații de sticla numai in concordanta cu concluziile studiului istoric. Deasemena se poate folosi tâmplărie de tip PVC cu condiția utilizării ramelor avand culoarea, textura si conformatia asemanatoare cu vechea tâmplărie din lemn (se vor folosi materiale PVC care sa imite lemnul). Se interzice folosirea geamurilor reflectorizante, metalizate etc.
- se vor folosi usi exterioare de lemn ale caror compozitii, proportii și desen vor fi compatibile cu specificul clădirii. Lemnul va fi tratat sau vopsit, urmarind caracterul de epocă al edificiului.
- nu se recomanda usi prefabricate în stil rustic sau alte diverse stiluri.
- la imobilele existente nu se admite crearea de balcoane care avansează în spatiul public.
- se autorizează suprimarea adaosurilor create ulterior constructiilor originare, cu prilejul lucrarilor de restaurare sau refacere a fatadei.
- curțile de serviciu (spatii gospodaresti sau locuri de depozitare a pubelelor) vor fi disimulate în interiorul imobilelor.
- la cladirile cu statut de monument, fatadele spre curtile interioare vor face obiectul unui proiect de restaurare, impreună cu amenajarea terenului aferent și a pavajului acestuia.

- în orice alt caz refacerea sau modificarea tratamentului solului va trebui să facă obiectul unui studiu de pavaj, dalaj sau îmbracaminte, adăugat documentației pentru autorizația de construcție (ex. curți interioare, ganguri etc.).

Reguli cu privire la construcțiile noi

- nu este definită nici o prescripție privind forma, modernitatea sau tehnica de construcție pentru a nu se aduce restricții utilizării unor procedee inovatoare care să permită implantarea de elemente contemporane integrabile.

Se vor lua în considerare:

- asigurarea perenității clădirilor prin utilizarea de materiale care asigură o bună conservare;
- integrarea construcțiilor noi în coerența generală a zonei prin aliniament, gabarit și acoperis;

Materiale

- se vor utiliza materiale tradiționale, specifice pentru zona respectivă;
- se vor alege materiale cu comportare garantată în timp și în conformitate cu prescripțiile referitoare la construcții existente;



Reguli particulare pentru comerț

Fațade comerciale – vitrine

- se vor autoriza numai tratări ale unor goluri de fațadă în vederea semnalizării unor funcțiuni noi care înlocuiesc locuirea (pensii, cafenele, baruri, etc.).
- nu se admite schimbarea dimensiunii și formei golurilor originale, ci numai îmbunătățirea aspectului lor prin asigurarea unei calități corespunzătoare a tamplăriei, geamurilor, concomitent cu reabilitarea fațadei.
- documentațiile pentru autorizarea acestor lucrări vor fi însoțite de relevu al fațadei care se reabilitează și fotografii ale fațadelor învecinate.
- din proiectul de modificare trebuie să rezulte modul de tratare a golurilor, tratamentul structurii, propunerile de amenajări interioare, valorificarea elementelor existente.
- documentația se va completa cu detalii privind inscripțiile proiectate (număr, dispozitii, dimensiuni, materiale, culoare, iluminare)

Firme, materiale și culori

- firmele, materialele și culorile vor fi supuse autorizării Serviciului de urbanism al primăriei și Ministerului Culturii. - cererile de autorizație se vor însoți cu documente grafice necesare înțelegerii proiectului și cu esantioane de materiale și culori.
- se recomandă autorizarea unor inscripții discrete privind natura activității, excluzând orice publicitate de marca.
- se recomandă materiale de calitate, grafisme care figurează simbolic activitatea, efecte de transparență și decupaj.
- se recomandă ca firmele să fie în consola sau orizontale, din litere decupate, prinse individual pe fațadă;
- se interzic inscripții pe cornișe, balcoane și acoperișuri

ART.12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

L1a + L1b + L1c

- toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

- _____ la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- _____ se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- _____ toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- _____ se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV;

L1c – pana la echiparea zonei cu utilitatiprin investitii ale municipalitatii se admit in mod provizoriu solutii locale, cu asigurarea posibilitatii de racordare la viitoarele retele de apa si canalizare si cu conditia respectarii normelor de protectie sanitara;

L1b - se vor respecta prevederile RLU aferente **P.U.Z.- „ZONA ISTORICA BRASOVUL VECHI” si „ZONA DEREZERVATIE DE ARHITECTURA CETATE BRASOV” BRASOV**

L1b – Schei si Noua:

Alimentare cu apa

- se recomanda modernizarea bransamentelor existente și a sistemului de inregistrare a debitului de apă.

Canalizare

- se vor asigura guri de scurgere asezate din 50 în 50 m.pentru scurgerea apelor meteorice
- se recomanda la cladirile dispuse pe aliniament ca racordarea burlanelor sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii.

Electricitate

- cablurile de alimentare cu energie electrica destinate atat consumul particular, cat si iluminatul public, ca și retelele de telecomunicatii vor trebui să fie îngropate.
- acolo unde solutia nu va putea fi aplicata, sau, în mod tranzitoriu, pana la refacerea retelelor existente, se pot tolera unele trasee pe fatadă, cu conditia de a fi cat mai puțin vizibile.
- modificarile de parcurs aerian al retelelor de alimentare cu energie electrica se vor supune avizului serviciului de urbanism al primăriei.
- cu ocazia modificarilor sau refacerilor de retele sau de lucrari de fatadă se vor inlatura orice elemente parazitare, retele inutile și suporturile lor.
- pentru eliminarea antenelor individuale folosite pentru statiile de radio și televiziune, cat si a antenelor parabolice pentru satelit se recomandă rețele C.A.T.V.

Gaze

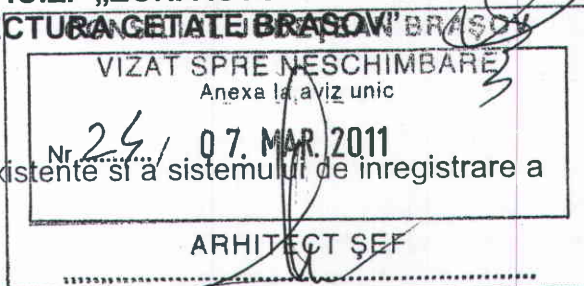
- toate conductele din afara cladirilor vor fi îngropate.
- cofretele, contoarele și casele de reglare vor fi mascate. Pe cat posibil acesta se vor amplasa in ganguri sau curti, evitandu-se amplasarea la exterior pe fatada principala.

Surse de încălzire

- in afara gazelor naturale se pot folosi ca surse de încălzire lemnul de foc și electricitatea.
- se recomanda limitarea folosirii de carbuni și combustibil lichid.

Salubritate

- orice clădire trebuie să fie prevăzute cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în containere.



ART.13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

L1a + L1b + L1c

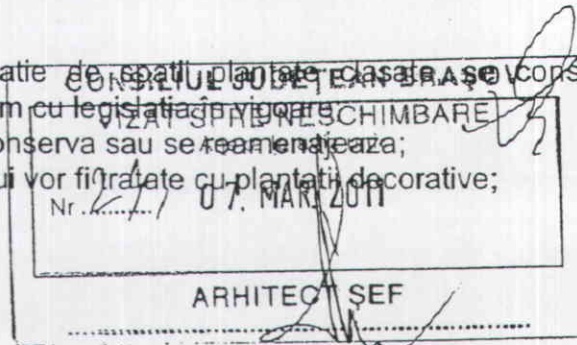
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- minimum 25% din suprafața parcelei va fi amenajată ca spațiu verde

L1b - se vor respecta prevederile RLU aferente P.U.Z.- „ZONA ISTORICA BRASOVUL VECHI” și „ZONA DE REZERVATIE DE ARHITECTURA CETATE BRASOV”;

- spațiile libere, vizibile din circulațiile publice, situate în zonele istorice protejate vor fi amenajate numai cu vegetație, fără aranjamente din piatră de carieră, jardiniere din beton sau alte elemente de mobilier urban neconforme cu tradiția.

L1b – Schei si Noua

- spațiile recenzate ca având vocație de spațiu plantat în orașul Brașov, se conserva, se restaurează sau se recrează, conform cu legislația în vigoare;
- spațiile verzi publice existente se conserva sau se recomanda;
- curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu plantații decorative;



ART.14 - ÎMPREJMUIRI

L1a + L1c

- împrejuririle spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2.00 metri din care un soclu opac de 0,60 metri și o parte transparentă dublată cu gard viu;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2.50 metri;

L1b – se conserva tipul și materialele tradiționale pentru împrejmuire, caracteristice zonei

SECȚIUNEA III: POȘIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART.15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

L1a + L1c: POT maxim = 40%

L1b - POT maxim conform regulamentului aferent „PUZ – Zona istorica Brasovul vechi” și „Zona de rezervatie de arhitectura Cetate Brasov”;

L1b - Schei si Noua

POT maxim = 50%

L1b - In mod exceptional in cazul constructiilor cu functiune diferita de locuire care sunt delimitate pe toate laturile de domeniul public si de calcane ale unor constructii existente valoroase, sau refac o constructie valoroasa disparuta, POT nu este limitat putand ajunge pana la 100%

L1b- pentru parcelele cu constructii existente valoroase, care trebuiesc mentinute si nu dispun de bai si grupuri sanitare este admisa realizarea acestora in extindere cladirii existente cu o suprafata construita la sol de max. **12,0 m.** chiar daca prin aceasta se depaseste POT admis;

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la aviz unic

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

L1a + L1c

- CUT maxim pentru înălțimi P+1 = 0,8 mp. ADC / mp. teren
- CUT maxim pentru înălțimi P+2 = 1,2 mp. ADC / mp. teren

ARHITECT ȘEF

L1b - CUT maxim conform regulamentului aferent „**PUZ – Zona istorica Brasovul Vechi**” si **PUZ „Zona de rezervatie de arhitectura Cetate Brasov”**;

L1b -Schei si Noua

- CUT maxim pentru înălțimi P+1 = 1,0 mp. ADC / mp teren
- CUT maxim pentru înălțimi P+2 = 1,5 mp. ADC / mp.teren

- nu se ia in calculul CUT-ului extinderea ariei construite admise de maxim 12,0 mp. pentru ameliorarea dotarii cu incaperi sanitare.
- cererile de eliberare a autorizarii de construire pentru situatii în care este permisa depășirea CUT vor fi însoțite, în mod obligatoriu de o ilustrare de arhitectura.

L1a + L1b + L1c - în cazul mansardelor, se admite o depasire a CUT proportional cu suplimentarea ADC cu maxim 0.6 din AC.

Posibilitati de depasire a CUT

Coeficientul de utilizare a terenului poate fi majorat prin cumulare dar fara a depasi **1,6** in zonele L1 si in urmatoarele situatii:

- cu **0,4** pentru parcelele situate la intersectia a doua strazi (parcelele de colt, sau in cazul intersectiei in T parcela situata in dreptul strazii care nu se mai continua)
- cu **0,4** pentru terenuri amplasate spre pietele importante sau situate la o distanta mai mica de 500 m. de un spatiu public plantat cu o suprafata de min. 1,0 ha;

- autorizarea constructiilor acest caz va fi conditionata de Avizul Comisiei Tehnice de Urbanism din Primaria municipiului Brasov pentru ilustrarea de arhitectura;

- proprietarii parcelelor din care prin PUZ sunt propuse fragmente spre transfer catre domeniul public beneficiaza de un spor al suprafetei desfasurate admise egal cu de 3 ori suprafata de teren transferata spre domeniul public atunci cand acest transfer este facut pe baza de act notarial si fara despagubiri din partea Primariei municipiului Brasov.

In acest caz (care implica majorarea CUT) este necesar Avizul Comisiei Tehnice de Urbanism din Primaria municipiului Brasov pentru ilustrarea de arhitectura;

- pentru a permite modernizarea patrimoniului construit existent pentru parcelele pe care este permisa si recomandata demolarea constructiilor existente avand un CUT superior celui permis prin prezentul Regulament, noile constructii vor putea mentine CUT-ul existent cu incadrarea in celelalte prevederi ale regulamentului;



**L2 – SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU P-P+2
NIVELURI REALIZATE PE BAZA UNOR LOTIZARI ANTERIOARE /ACTUALE**

Nr. 25 / 07. MAR. 2011

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Obiectivul general al Regulamentului cu privire la această zonă este...pastrarea caracterului parcelarii initiale cu mentinerea si creșterea gradului de confort al zonei si incurajarea construirii in zone cu parcelar rezultat in urma unei operatiuni urbane de lotizare, care asigura coerenta spatiala a structurii urbane rezultate.

ARHITECT ȘEF

Subzona se compune din următoarele tipuri de lotizări anterioare / actuale, reglementate sau proiectate cu locuințe individuale si colective mici realizate independent, sau prin operațiuni urbanistice cu locuinte standard:

L2a - locuinte individuale si colective mici realizate pe baza unor lotizari urbane anterioare/actuale (pe baza unor documentatii de urbanism aprobate) cu P - P+2 niveluri, situate în afara zonei protejate;

UTR L2a1 - locuinte individuale si colective mici realizate pe baza unor lotizari urbane anterioare cu P - P+2 niveluri situate în afara zonei protejate, dar in interiorul Perimetrului Central al municipiului Brasov;

L2b - locuințe individuale si colective mici realizate pe baza unor lotizari urbane anterioare cu P - P+2 niveluri, situate în zona istorica;

Referindu-ne la locuinte realizate pe baza unor lotizari urbane anterioare, problemele ridicate de această subzona (amintite si in preambulul zonei „L”- Generalitati -caracterul zonei) sunt variate, unele lotizari constituind reper pentru nivelul de locuire al clasei favorizate sau medii - in general cele amplasate in zona protejata, altele, mai modeste, fiind viabile, iar altele aflandu-se într-un stadiu avansat de uzura.

In general (cu exceptia lotizarilor din Cartierul Ceferistilor) dimensiunile loturilor precum și regulile după care au fost realizate initial, rămân și astazi valabile. In timp, in unele cazuri, au apărut modificari, adaugiri si insertii de alte cladiri, generand situatii necorespunzatoare pentru vecinatati.

Procesul de reconstructie și modernizare a locuințelor de pe aceste lotizari este normal si inevitabil, dar tranzitia la case mult mai mari și cu un numar mai ridicat de niveluri este considerata ca fiind o potentiala cauza de deteriorare a calitații locuirii și de nemulțumiri ale locuitorilor din cauza reducerii insoririi, iluminarii naturale, intimitații locuințelor și aparitiei disonantelor într-o zonă coerenta, toate acestea având efecte negative asupra valorii proprietatii și indirect asupra veniturilor la bugetul local.

Cea mai dificila problema este ridicata de lotizarile cu case standard cuplate pe doua laturi, de tipul celor existente in Cartierul Ceferistilor. Suprafata construita la sol a acestor unitati este de cca 48mp, fiind total inadecvata pentru standardele actuale de locuire, iar refacerea unei unitati implica lucrari la celelalte doua unitati cu care are cate un perete comun.

O alta problema dificila de aceeasi natura este ridicată de lotizarile cu case standard cuplate în care refacerea unei unitați de locuire semi-cuplata impune lucrari similare

pentru unitatea cu care se cuplează, mai ales dacă între cele două construcții există numai un zid comun.

Din aceste motive, pentru eliberarea autorizației de construire, se impune prezentarea unui plan de situație cu întreaga lotizare care să illustreze respectarea regulilor proprii lotizării respective.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

L2a + L2b - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat):

- pensiuni, cazare turistică, în construcții mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat);
- funcțiuni complementare locuirii și echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- scuaruri publice;

L2b – și conform RLU aferent P.U.Z. – „Zona istorică Brașovul vechi” și „Zona de rezervatie de arhitectură Cetate Brașov”

Funcțiunile complementare locuirii admise cu sau fără condiționări sunt: mic comerț, educație (creșe, grădinițe), sănătate (cabine medicale, microclinici dispensare), loisir și activități economice la domiciliu, care nu impun servicii în utilizarea zonei de locuit.



ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

L2a + L2b

- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC și să nu afecteze liniștea, securitatea și salubritatea zonei;
- funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată peste 250 mp. se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD/PUZ;
- se admite pentru modernizarea dotării locuințelor cu băi și grupuri sanitare, extinderea clădirii în partea posterioară cu o suprafață construită la sol de maxim 12,0 mp- pentru locuințele existente pe lotizări urbane anterioare ;
- se admite mansardarea în interiorul volumului acoperișului și suplimentarea pentru aceasta a ariei desfășurate cu maxim 60% din aria construită la sol, fiind interzise falsele mansardări;

L2a - pentru locuințe construite pe lotizări contemporane – conform Regulamentului pentru subzona L1a;

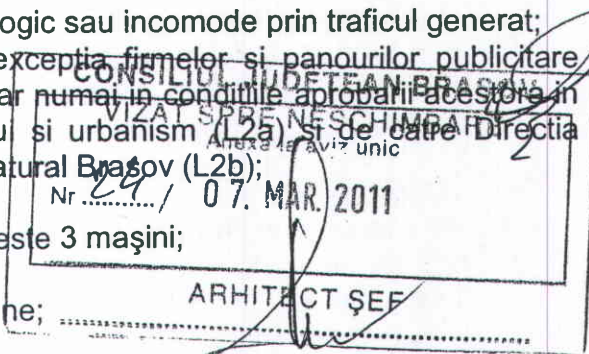
L2b - Se vor respecta cu precădere reglementările conținute în Regulamentul aferent P.U.Z. – „ZONA ISTORICĂ BRĂSOVUL VECHI” și „ZONA DE REZERVATIE DE ARHITECTURĂ CETATE BRĂSOV”

- orice modificare a volumetriei și arhitecturii fațadelor va necesita justificări suplimentare pentru integrarea în caracterul zonei și va avea avize de specialitate conform legii.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

L2a + L2b - se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după ora 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură cu excepția firmelor și panourilor publicitare independente sau adosate construcțiilor, dar numai în condițiile aprobării acestora în Comisia tehnică de amenajarea teritoriului și urbanism (L2a) și de către Direcția județeană cultura, patrimoniu construit și natural Brașov (L2b);
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 3 mașini;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- creșterea animalelor pentru subsistență;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto, stații de alimentare cu carburanți (benzinarii), vulcanizări și spalatorii auto;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- dispunerea în intersecții de panouri luminoase pentru imagini în mișcare (display-uri electronice);



- L2b** - se interzic orice intervenții de natură să contravină statutului de zonă protejată și caracterului general al lotizării.
- și conform RLU aferent PUZ „Zona istorică Brașovul vechi” și PUZ „Zona de rezervatie de arhitectură Cetate Brașov”

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- L2a** - pentru locuințe construite pe lotizări contemporane – conform Regulamentului pentru subzona L1a;

L2a + L2b

- pentru lotizari anterioare se mențin dimensiunile și forma parcelarului inițial care variază între 300 și 700 mp. in L2a , si 550mp - 1000mp in L2b;

In zona „Tractorul” parcelele cuprinzand „duplexuri cuplate” pe lot au suprafata de cca 600mp (300 mp aferenti unei unitati de locuit). In aceeași zona, pe o parcelare vecina in care sunt construite duplexuri cuplate dar fiecare avand lot propriu, dimensiunea lotului este fie de 330 mp fie de 450-530mp. In aceste cazuri, cu loturi lungi si front de cca 13ml - au inceput sa apara extinderi sau chiar o a doua constructie in partea din spate a lotului, contrazicand tipologia initiala a parcelarului. Prezentul Regulament nu incurajeaza acest tip de indesire.

In zona de **vis-a-vis de Stadionul Tineretului** loturile medii au dimensiuni de peste 700 mp dar au inceput deja sa faca obiectul unor impartiri nerationale; Se recomanda ca amplasarea constructiilor sa aiba la baza un **PUD** insotit de **ilustrare de tema**.

O alta situatie care trebuie evidentiata este cea privitoare la cartierul Ceferistilor, cu patru locuinte cuplate, in care suprafata unei unitati de locuit este de cca 48 mp iar suprafata lotului aferent unei locuinte este de cca 180mp. In acest caz, in care adancimea lotului este de 14 ml. iar distanta dintre strazi (dimensiunea loturilor cuplate pe limita din spate) este de 28 ml., se recomanda reconstruirea prin asociere.

- dacă o parcelă neconstruită dintr-o lotizare are o suprafață și un front de dimensiuni mai mici decât celelalte parcele (de exemplu parcelele de colț), aceasta se poate considera constructibilă numai dacă terenul nu provine din subîmpărțirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale pentru lotizarea respectivă, are o suprafață mai mică cu cel mult **50,0 mp** și un front la stradă (sau ambele fronturi în situația de parcele de colț) mai redus cu cel mult **25%**;

L2b - se interzice comasarea parcelelor pentru evitarea schimbării caracterului zonei protejate;

- se vor respecta cu precadere regulamentele continute in Regulamentele aferent P.U.Z. – „Zona istorica Brasovul Vechi” și P.U.Z. „Zona de rezervație de arhitectura Cetate Brasov”



ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE ALINIAMENT

L2a - pentru locuinte construite pe lotizari contemporane - conform Regulamentului pentru subzona L1a;

L2a + L2b

- cladirile se dipun cu retragere de la aliniament conform alinierii spre strada existenta in zona si pe parcelele alaturate;

- se menține limita până la care se consideră în planurile inițiale parcela constructibilă (aliniament posterior);

- iesirile in consola la nivelele de deasupra parterului in afara alinierii pot fi autorizate cu conditia sa se inscrie in tipologia si gabaritele constructiilor existente pe strada

respectiva, in conditiile pastrarii unei distante verticale de min. 4,50 m. fata de nivelul terenului amenajat si elaborarii unui PUZcu ilustrare de tema supus avizarii Serviciului de Urbanism si Amenajarea Teritoriului si aprobarii C.L. municipiul Brasov.

- amplasarea de functiuni tehnice in subteran este permisa pe intreaga suprafata a parcelei pana la limita propusa pentru domeniul public cu conditia asigurarii unei suprafete de min. 25% din suprafata parcelei cu un strat de pamant vegetal cu o grosime de min. 2,00 m.

L2b - se vor respecta cu precadere reglementarile continute in Regulamentele aferente P.U.Z. – „Zona istorica Brasovul Vechi” si PUZ „Zona de rezervatie de arhitectura Cetate Brasov”

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR



L2a - pentru locuinte construite pe lotizari contemporane... conform Regulamentului pentru subzona L1a;

L2a – pentru lotizari anterioare clădirile vor respecta regimul de construire propriu lotizării;

L2b - se vor respecta cu precadere reglementarile continute in „Regulamentele aferente P.U.Z. – Zona istorica Brasovul Vechi” si PUZ „Zona de rezervatie de arhitectura Cetate Brasov”

L2a - retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi determinată de aliniamentul posterior al lotizării care va putea fi depășit numai pentru extinderi în suprafața de maxim 12,0 mp. construiți la sol (pentru îmbunătățirea dotării cu încăperi sanitare) și numai în cazul în care distanța față de limita posterioară va rămâne egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 5,0 metri;

- clădirile se vor cupla respectând sistemul existent pe o adâncime care nu va depăși 15 metri de la aliniament, cu o retragere față de limita laterală opusă a parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3.0 metri;

- se interzice dispunerea clădirilor semi-cuplate cu calcanul vizibil din circulația publică cu excepția cazului în care una dintre clădirile existente pe loturile învecinate încalcă regula de cuplare, iar noua clădire respectă regula valabilă pentru întreaga lotizare;

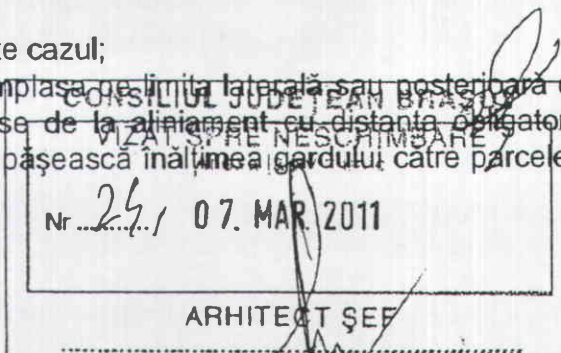
- în cazul unui lot remanent impar, în care clădirile de pe ambele parcele laterale sunt cuplate și sunt retrase de la limita parcelei prezentând fațade cu ferestre ale unor încăperi locuibile, clădirea se va realiza izolat și se va retrage de la limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri, dacă frontul parcelei este de minim 12.0 m.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

L2a - pentru locuințe construite pe lotizări contemporane – conform Regulamentului pentru subzona L1a;

L2a + L2b – pentru lotizări anterioare, nu este cazul;

- garajele și alte anexe se pot amplasa pe linia laterală sau posterioară de proprietate cu condiția să fie retrase de la aliniament cu distanța obligatorie pentru clădirea de locuit și să nu depășească înălțimea gardului către parcelele învecinate (2,50 m.).



ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

L2a - parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,50 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

- caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Când lățimea accesului este mai mică de 3,50m. este obligatorie obținerea avizului Brigazii de pompieri;

- dacă există parcelări rezultate din operațiuni urbanistice, cu clădiri înscrise: în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30,00 m.

- numărul și configurația acceselor se vor încadra în prevederile Anexei nr. 4 a Regulamentului General de Urbanism

L2b - se vor respecta cu precădere reglementările conținute în Regulamentele aferente P.U.Z. – Zona istorică Brașovul Vechi” și PUZ „Zona de rezervatie de arhitectura Cetate Brașov”

În general nu există lotizări urbane la care să se ajungă prin servitute . Parcelarea s-a realizat odată cu croirea străzilor.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

L2a + L2b - staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

L2a + L2b - regimul de înălțime a clădirilor se va stabili conform restricțiilor impuse de zona aeroportuară care urmează să se realizeze în baza PUZ „Zona aeroportuară – Ghimbav”, în curs de aprobare;

îmetrul zonelor de servitute aeronautica instituite de prezenta Aeroportului
nal, inaltimea maxima a cladirilor va fi stabilita prin avizul Autoritatii Aeronautice
omane;

b - înălțimea maximă a clădirii măsurată de la nivelul terenului la cornișă va
respecta înălțimea maximă prevăzută prin proiectul inițial al lotizării;
- se admite mansardarea clădirilor existente având șarpantă cu panta de
45 grade, cu o suprafață de maxim 60% din aria construită la sol a
clădirii;

2b - se interzice supraetajarea clădirilor standardizate cuplate, dacă nu se
respectă Articolul 6 și dacă nu se realizează simultan supraetajarea
ambelor clădiri cuplate.

2b- In cazul in care obiectul parcelarii l-a constituit numai planul parcelar (ca de
au fost amplasate "constructii tip": inaltimea cladirilor la cornise nu va fi mai
cat distanta pana la alinierea admisa spre strada, pentru cladirile situate pe
aceleiasi strazi.



ul strazii se va respecta aceeasi inaltime la cornisa:

le invecinate, in raport cu care se judeca inaltimea la cornisa a unei constructii
it considerate cele situate pe parcelele cu care lotul in cauza are limite de
ate comune.

se vor respecta cu precadere reglementarile continute in Regulamentele aferente
**„P.U.Z. – Zona istorica Brasovul Vechi” si PUZ „Zona de rezervatie de
arhitectura Cetate Brasov”**

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

2b - clădirile noi sau modificările ori reconstrucțiile de clădiri existente se vor
în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca
în finisaje;

acoperișurile vor fi prevăzute sau nu cu acoperiș, funcție de caracterul inițial al
lotizării;

garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaj și
arhitectură cu clădirea principală;

se interzice folosirea azbocimentului și tablei strălucitoare de aluminiu pentru
acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;

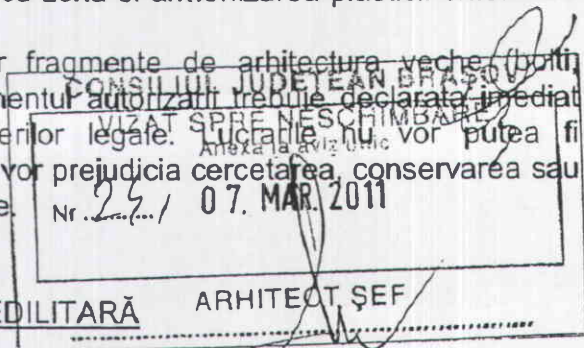
se vor respecta cu precadere reglementarile continute in Regulamentele aferente
**„P.U.Z.–ZONA ISTORICA BRASOVUL VECHI” si PUZ „ZONA DE REZERVATIE
DE ARHITECTURA CETATE BRASOV”** si orice intervenție se va aviza conform
legii.

Intervenții asupra cladirilor existente

subzonele de tip **L2b** din zona istorica, aflate in zona protejata conform **P.U.Z. –
ISTORICA BRASOVUL VECHI”** si PUZ **„ZONA DE REZERVATIE DE**

ARHITECTURA CETATE BRASOV” vor fi mentinute si in functie de nevoie, restaurate urmatoarele categorii de imobile:

- imobilele sau fragmentele de imobile inregistrate ca monumente pe listele Comisiei Monumentelor Istorice
- pasajele de trecere (gangurile) pe sub imobilele enumerate mai sus
- elementele de mobilier urban (sculpturi, feronerie, imprejmuii din fier forjat), amenajari ale spatiilor publice aferente imobilelor mentionate mai sus.
- pentru imobilele inregistrate ca monument, masurile de conservare si protejare cuprind si elementele de arhitectura interioare ca: scari, picturi interioare, decoratiuni, lambriuri si toate elementele decorative apartinand imobilului. Mentinerea in situatia originala si restaurarea lor vor trebui asigurate in aceleasi conditii ca si pentru elementele exterioare.
- pentru imobilele inregistrate ca avand calitate arhitecturala sunt permise lucrarile de reconversie functionala si modificari interioare cu conditia pastrarii aspectului exterior;
- inlocuirea sau extinderea imobilelor acolo unde sunt permise - se pot face cu conditia ca noile constructii sa fie compatibile cu aspectul general al ansamblului arhitectural;
- sunt interzise lucrarile de imbunatatire asupra constructiilor incompatibile din punct de vedere functional sau arhitectural cu zona, altele decat cele menite sa contribuie la schimbarea cu o functiune compatibila cu zona si armonizarea plasticii exterioare cu caracterul zonei.
- descoperirea in cursul lucrarilor a unor fragmente de arhitectura veche (sculptura, decoratii) necunoscute in momentul autorizarii trebuie declarata imediat emitentului autorizatiei conform prevederilor legale. Lucrarile nu vor putea fi continuate decat in masura in care ele nu vor prejudicia cercetarea, conservarea sau punerea in valoare a vestigiilor descoperite.



ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ

L2a + L2b - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

- se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

L2a + L2b - spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;

- spațiile neconstruite și neocupate de acces și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu cel puțin un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca, pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru acces;
- minimum 25% din suprafața parcelei va fi amenajată ca spațiu verde;

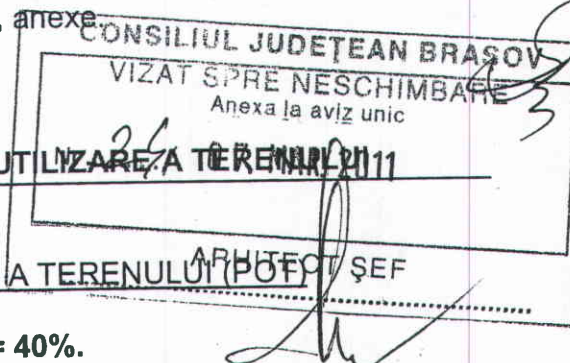
L2b - se vor respecta cu precădere reglementările continute in Regulamentele aferente **P.U.Z. – ZONA ISTORICA BRASOVUL VECHI” si PUZ „ZONA DE REZERVATIE DE ARHITECTURA CETATE BRASOV”**.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

L2a + L2b - se va menține caracterul existent al împrejurimilor astfel:

- gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea maxim **2,00 m** înălțime din care un soclu opac de **0,60 m.** și pot fi dublate de gard viu;
- gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim **2,50 metri** pentru a masca spre vecini garaje, sere, anexe

SECȚIUNEA III: POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI



ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

L2a: pentru lotizari contemporane - POT maxim = **40%**.

L2a: pentru lotizari urbane anterioare - POT maxim = **35%**.

L2a – POT maxim = 40%: numai pentru cartirul **Ceferistilor** (stre. Telegrafului, str. Semaforului, str. A. Saligni, str. Locomotivei, str. Pavilioanele CFR) pentru situatia loturilor cu **4 unitati de locuit cuplate** (lot 180 mp. aferent unei unitati);

L2b- se vor respecta cu precadere indicatorii urbanistici continuti in Regulamentele locale aferente **P.U.Z. – Zona istorica Brasovul Vechi”** si **PUZ „Zona de rezervatie de arhitectura Cetate Brasov”**.

L2b - în cazul unor parcelări protejate se va respecta POT inițial al lotizării, fără a se lua în calcul extinderea ariei construite admise de maxim **12,0 mp.** pentru ameliorarea dotării cu încăperi sanitare.

- pentru parcelele cu constructii existente valoroase, care trebuiesc mentinute si nu dispun de bai si grupuri sanitare este admisa realizarea acestora in extinderea cladirii existente cu o suprafata construita la sol de max. **12,0 mp.** chiar daca prin aceasta se depaseste POT admis

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

L2a lotizari contemporane:

- CUT maxim pentru înălțimi P+1 = **0,8 mp. ADC/mp. teren**
- CUT maxim pentru înălțimi P+2 = **1,2 mp. ADC/mp. teren**

L2a lotizari anterioare:

- CUT maxim pentru înălțimi P+1 = **0,7 mp. ADC / mp. teren;**
- CUT maxim pentru înălțimi P+2 = **1,1 mp. ADC / mp. teren;**

L2a - în cazul mansardelor, se admite o depășire a CUT proporțional cu suplimentarea ADC cu maxim 0.6 din AC.

Cartierul Ceferistilor:

L2a - CUT maxim pentru înălțimi P+1 = **0,8 mp. ADC / mp. teren;**

CUT maxim pentru înălțimi P+2 = 1,2 mp. ADC / mp. teren;

L2b- se vor respecta cu precădere indicatorii urbanistici continuti in Regulamentele Locale aferente P.U.Z. – Zona istorica Brasovul Vechi” si PUZ „Zona de rezervatie de arhitectura Cetate Brasov”

L2b - în cazul unor parcelări protejate se va respecta CUT inițial al lotizării, fără a se lua în calcul extinderea ariei construite admise de maxim 12,0 mp. pentru ameliorarea dotării cu încăperi sanitare.



L3 - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII (P + 2- 4 niveluri) SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE.

CONSILIUL JUDEȚEAN BRĂSOV

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Anexa la aviz unic

Nr. 26 / 07. MAR. 2011

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din următoarele subzone și unități de referință:

L3a - subzona locuințelor colective medii cu P+2 + P+4 niveluri formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate;

L3b - subzona locuințelor colective medii cu P+2 – P+4 niveluri formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în zona protejată;

Pentru ansamblurile existente, noile cerințe ale locuitorilor și disfuncționalitățile cauzate de nerespectarea proiectelor inițiale, de subdimensionarea dotarilor în cazul marilor cartiere de locuit construite în epoca socialistă sau de unele modificări arbitrare ale cadrului construit și amenajat vor impune intervenții corective pentru care va fi necesar să se elaboreze P.U.D.-uri parțiale în condițiile explicitate în Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. – Municipiul Brașov

Pentru noile ansambluri rezidențiale situate în extinderea intravilanului se vor realiza operațiuni urbanistice pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale cu următoarele recomandări:

- (1) operațiunile să se realizeze în parteneriat public-privat, sectorului public revenindu-i responsabilități privind operațiunile funciare prealabile, lucrările principale de infrastructură, echipamentele publice, locuințele sociale și amenajările plantate publice precum și garantarea calității generale a operațiunii în care intră bani publici;
- (2) locuințele sociale să fie integrate într-o pondere de minim 20% în orice operațiune de construire a locuințelor.

Enclavele de lotizari existente mentinute vor respecta Regulamentul zonei L1a.

În situația în care, în subzone de tip L3a, apar terenuri proprietate privată obținute prin reconstituirea dreptului de proprietate, posibilitatea construirii pe aceste terenuri se va studia, de la caz la caz, prin documentații de urbanism PUZ.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

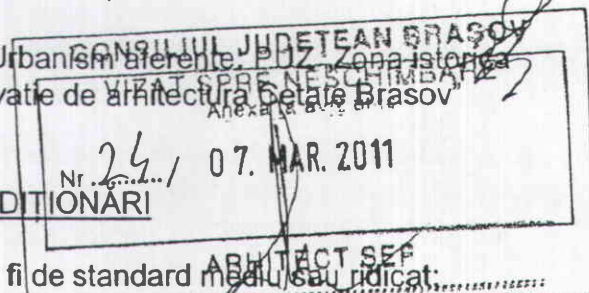
L3a+L3b

Sunt admise următoarele utilizări:

- locuințe în proprietate privată, pensiuni- cazare turistică;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale publice și private, parcaje, garaje colective, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi;

- se admite mansardarea locuintelor colective existente numai pe baza unui PUZ insotit de ilustrare de tema si studiu de insorire;
- sunt admise locuinte (pensiuni) noi numai in baza PUD sau PUZ aprobat conform Legii;
- in noile extinderi amplasarea constructiilor este conditionata de elaborarea si aprobarea unei documentatii de urbanism PUZ;

L3b – si conform Regulamentelor Locale de Urbanism aferente PUZ „Zona istorica Brasovul Vechi” si PUZ „Zona de rezervatie de arhitectura Detale Brasov”



ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- L3a - locuințele din clădiri colective medii pot fi de standard mediu sau ridicat;
- locuințele sociale dintr-o operațiune urbanistică nu vor distona în nici o privință în raport cu locuințele în proprietate privată;
 - în cazul existenței unor echipamente publice la parterul blocurilor de locuit se recomandă:

- dispensarele de la parterul blocurilor să aibă un acces separat de cel al locatarilor;
- creșele și grădinițele să aibă un acces separat de cel al locatarilor și să dispună în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de 100 mp. pentru jocul copiilor;

L3a - se permite schimbarea destinației apartamentelor indiferent de amplasare numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională private cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.;

- se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parterul blocurilor amplasate la strazi de categoria I si II in destinatii cu caracter comercial, cum ar fi comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc.;
- lucrări ample de remodelare a fațadelor, acceselor sau spațiilor publice pot fi aprobate numai în condițiile promovării unor proiecte vizând transformarea funcțională a parterului unui întreg tronson de clădire;
- se permite, in conditiile legii, construirea de balcoane la parterul blocurilor cu conditia ca acestea sa fie amplasate sub balcoanele existente, pe aceeasi verticala, sa se inscrie in gabaritul balcoanelor situate la etajele superioare si sa foloseasca acelasi tip de finisaj exterior;
- se permite, in conditiile legii, inchiderea balcoanelor cu conditia folosirii pe intreaga fatada a aceluasi tip de tamplarie de inchidere, si a aceluasi tip de divizare în panouri de tamplarie, pentru pastrarea unitatii fatadei;
- se permite modificarea acoperirii blocurilor existente avand acoperisul in „terasa” cu acoperis in „sarpanta” pentru marirea confortului termic, in urmatoarele conditii:
 - cererea de autorizare sa fie adresata de toti proprietarii apartamentelor din blocul respectiv;

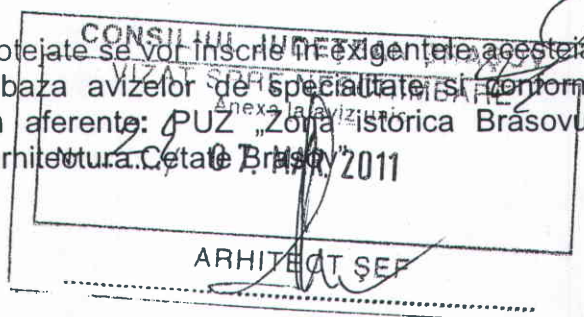
- sarpanta sa fie realizata cu structura usoara in baza unei expertize tehnice a constructiei;
- mansarda astfel obtinuta va avea un singur nivel; se interzice realizarea mansardelor duble;

recomanda avizarea unei **solutii unice** de acoperire pentru acelasi tip de iune, care va fi aplicata unitar in intregul oras/ cartier. PUZ-ul cuprinzand tia propusa, cu ilustrare de arhitectura si studiu de insorire va fi supusa arii Comisiei Tehnice de Urbanism din Primaria municipiului Brasov;

azul unor enclave de lotizări existente în ansamblurile de locuințe colective, stea vor fi considerate funcțional și urbanistic similar zonei **L1a** și se vor une reglementărilor de construire pentru această subzonă;

admit spații pentru administrarea grupurilor de peste 50 - 70 apartamente rietate privată, eventual cu locuința administratorului / portarului angajat nanent:

medii de locuințe din zonele protejate se vor înscrie în Exigențele acestora aprobate conform legii pe baza avizelor de specialitate și conform ulamentelor Locale de Urbanism aferente: PUZ „Zona istorică Braşovul hi” și PUZ „Zona de rezervatie de arhitectura Cetate Braşov” 2011



JL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

interzice schimbarea destinației apartamentelor pentru activități generatoare confort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, alimentație publică, lectronice sau de noroc, depozite de marfă, ateliere de reparații etc.;

erzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea ulație, holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scărilor etc.;

nterzice conversia locuintelor existente din cladirile colective in alte functiuni nstruirea unor locuinte colective mixtate cu alte functiuni cu exceptia celor tate la Articolul 2;

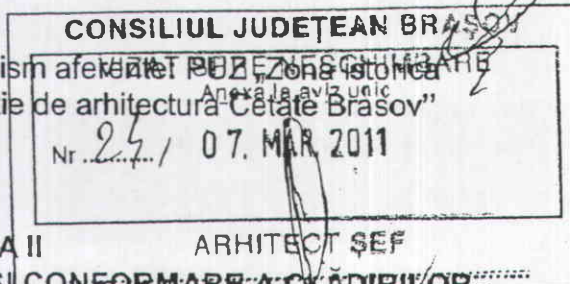
nterzice utilizarea spatiilor care deja au facut obiectul conversiei pentru : te, alimentatie publica si alte activitati de natura sa incomodeze locuintele.

: la nivelul ansamblului următoarele activități și lucrări:

- orii chimice;
- ctții provizorii de orice natură cu excepția firmelor și panourilor publicitare ndente sau adosate construcțiilor, dar numai în condițiile aprobării acestora în a tehnica de amenajarea teritoriului și urbanism (L3a) și de către Direcția ına cultura, patrimoniu construit și natural Braşov (L3b);
- tare en-gros sau mic-gros;
- tări de materiale re folosibile;
- ne de pre colectare a deşeurilor urbane;
- tarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- ze;
- e întreținere auto peste 5 mașini;
- arii, spalatorii auto, vulcanizari;

- stații de betoane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.
- dispunerea în intersecții de panouri luminoase pentru imagini în mișcare (display-uri electronice);
- lucrări de „indesire” prin amplasarea în ansamblurile existente a unor noi tronșoane de locuințe colective având ca efect deteriorarea calității locuirii și nemulțumiri ale locuitorilor din cauza reducerii însoțirii, iluminării naturale, intimității locuințelor și apariției disonanțelor într-o zonă coerentă.

L3b – conform Regulamentelor Locale de Urbanism aferente PUZ „Zona istorică Brașovul Vechi” și PUZ „Zona de rezervatie de arhitectură Cetate Brașov”



SECTIUNEA II
CONDII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

L3a - amplasarea construcțiilor se va stabili prin PUZ, cu următoarele recomandări:

- clădirile colective de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesul asigurat din circulația publică prin intermediul unor circulații private;
- se pot menține în cadrul ansamblurilor de locuințe colective enclavale de lotizări existente care vor fi considerate similare cu subzonele L1a;
- în cazul unor repuneri în posesie, posibilitatea construirii pe astfel de parcele poate fi precizată numai în urma elaborării și aprobării unei documentații PUZ. Documentațiile vor fi supuse avizării numai în cazul în care suprafața parcelelor rezultate este de peste 600 mp., nu afectează rețelele, circulațiile, parcajele și localizările prevăzute în planul ansamblului pentru echipamente publice și pentru spații plantate publice.

L3b - Conform Regulamentului aferent PUZ – „Zona istorică Brașovul vechi” și PUZ – „Zona de rezervatie de arhitectură Cetate Brașov”

- în zona protejată, locuințele colective medii vor menține caracteristicile parcelarului existent sau amprentele acestuia în cazul unificării mai multor parcele și îl vor exprima volumetric prin segmentarea fatadelor;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

L3a – conform PUZ, cu următoarele recomandări:

- clădirile se dispun cu retragere de la aliniament conform alinierii spre strada existentă în zona și pe parcelele alăturate;

- clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim **4.0 metri** pe străzi de categoria III și **6.0 metri** pe străzi de categoria II și I, dar nu cu mai puțin decât diferența dintre înălțimea construcțiilor și distanța dintre aliniamente;
- în cazul enclavelor de lotizări existente menținute, retragerile de la aliniament vor respecta caracterul inițial al acestora (minim **3,0 metri** sau minim **4.0 metri**, conform regulamentului în vigoare la data parcelării).

L3b - în cazul existenței retragerilor de la aliniament, se va respecta situația din zona protejată;

- în cazul în care în zona protejată clădirile sunt dispuse pe aliniament în front continuu, noile clădiri se vor dispune de asemenea pe aliniament;
- în cazul situării la intersecția unor străzi având situații diferite ale clădirilor față de aliniament, noile clădiri vor asigura racordarea prin întoarcerea retragerii de la aliniament și pe strada având clădirile dispuse pe aliniament pe o distanță egală cu cea dintre aliniamentele fronturilor opuse, cu condiția să nu rămână calcane vizibile.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

L3a - conform PUZ, cu următoarele condiționari:

- clădirile izolate vor avea fațade laterale și se vor retrage de la limitele parcelei la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișa clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;
- clădirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei, fiind retrase față de cealaltă limită laterală cu o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișa clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren; în cazul în care este necesar, iluminarea se va asigura prin curți interioare.
- clădirile care se înscriu în regim de construire continuu se alipesc pe o adâncime de maxim **15.0 metri** de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor, cu excepția parcelelor de colț unde se va întoarce fațada în condițiile de aliniere ale străzii laterale; - retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu înălțimea clădirii;

L3b -- Conform Regulamentului aferent PUZ – „Zona istorica Brasovul vechi” si PUZ – „Zona de rezervatie de arhitectura Cetate Brasov”

L3b - în funcție de regimul de construire, clădirea se alipește pe o adâncime de maxim **15.00 metri** fie de două calcane de pe limitele parcelei, fie, dacă există pe o limită un calcan, iar față de cealaltă limită clădirea învecinată este retrasă, noua clădire se alipește de calcanul existent și se retrage față de cealaltă limită la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii.

- În cazul clădirilor izolate, retragerea față de limitele laterale ale parcelei, va fi la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dacă pe fațadele clădirilor învecinate sunt ferestre ale unor încăperi de locuit; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de **6,0 metri** în cazul în care pe fațadele laterale ale clădirilor învecinate sunt numai **ferestre ale dependențelor și casei scării**.

CONSILIUL JUDEȚEAN BRASOV
 VIZAT SPRE NESCHIMBARE
 Anexa la aviz unic
 26.07.2010
 ARHITECT ȘEF

L3a + L3b - retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **5.0 metri**.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

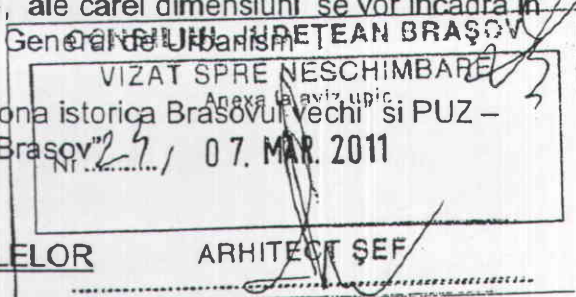
L3a + L3b - între fațadele înspre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependințelor și ale casei scării.

L3b - Conform Regulamentului aferent PUZ – „Zona istorica Brasovul vechi” si PUZ – „Zona de rezervatie de arhitectura Cetate Brasov”.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

L3a + L3b - clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct, fie, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private, ale carei dimensiuni se vor încadra în prevederile Anexei nr.4 a Regulamentului General de Urbanism

L3b - Conform Regulamentului aferent PUZ – „Zona istorica Brasovul vechi” si PUZ – „Zona de rezervatie de arhitectura Cetate Brasov”



ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

L3a + L3b - staționarea autovehiculelor va fi asigurată în afara spațiilor publice. Se vor asigura interiorul parcelei (la sol sau la subsol) locurile de parcare necesare pentru autovehiculele tuturor locatarilor.

L3b - Conform Regulamentului aferent PUZ – „Zona istorica Brasovul vechi” si PUZ – „Zona de rezervatie de arhitectura Cetate Brasov”

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

L3a + L3b - regimul de înaltime a cladirilor se va stabili conform restrictiilor impuse de zona aeroportuara care urmeaza a se realiza in baza PUZ „Zona aeroportuara – Ghimbav”, in curs de aprobare;

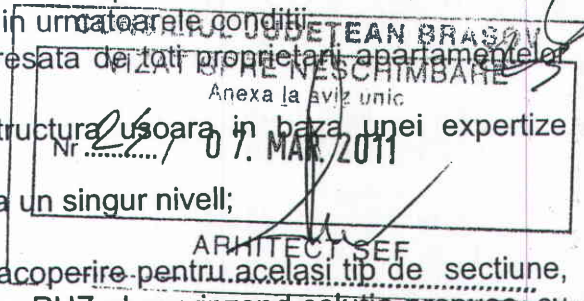
- in perimetrul zonelor de servitute aeronautica instituite de prezenta Aeroportului Intenational, inaltimea maxima a cladirilor va fi stabilita prin avizul Autoritatii Aeronautice Civile Romane;

- in cazul invecinarii cu o alta subzona functionala cu regim mic de inaltime (L1a, L2a, M3) si in situatia in care separatia dintre subzone este reprezentata de limitele de proprietate, „autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimii medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate. In sensul prezentului regulament (RGU-HGR 525/1996), cladirile imediat invecinate sunt cele

amplasate alaturat, de aceeași parte a străzii” (conf. RGU- articol 31: Înălțimea clădirilor)

L3a –regimul de înălțime maxim admis este **P+2E-4E** cu următoarele condiții:

- înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente;
- depășirea acestei înălțimi este posibilă numai când prin aceasta nu se realizează un calcan spre o clădire protejată sau aflată în stare bună și menținută și numai în următoarele condiții:
- în baza unui **P.U.Z.** aprobat cu următoarele condiționări:
 - o în cazul în care înălțimea depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament la o distanță egală cu diferența dintre acestea, dar nu mai puțin de **4,00 metri**;
 - o se admite depășirea cu maxim două niveluri numai cu condiția ca acestea să fie retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,00 m și a tangentei la acesta, la 45 grade.
 - o în cazul enclavelor de lotizări existente menținute, în care se urmează regulamentul de construire pentru subzona **L1a**, înălțimea clădirilor va fi de maxim **P+2** niveluri (**H cornisa = 10 m.**)
- În baza unui **PUZ aprobat**, cu ilustrare de tema și studiu de însorire se permite modificarea acoperirii blocurilor existente având acoperisul în „terasa” cu acoperis în „sarpanta” pentru mărirea confortului termic, în următoarele condiții:
 - cererea de autorizare să fie adresată de toți proprietarii apartamentelor din blocul respectiv;
 - sarpanta să fie realizată cu structura ușoară în baza unei expertize tehnice a construcției;
 - mansarda astfel obținută va avea un singur nivel;



Se recomandă avizarea unei **soluții unice** de acoperire pentru același tip de secțiune, care va fi aplicată unitar în întregul oras/ cartier. PUZ-ul cuprinzând soluția propusă, cu ilustrare de arhitectură și studiu de însorire va fi supus avizării Comisiei Tehnice de Urbanism din Primăria municipiului Brasov;

L3b - Conform Regulamentului aferent PUZ – „ZONA ISTORICĂ BRASOVUL VECHI” și PUZ – „ZONA DE REZERVATIE DE ARHITECTURA CETATE BRASOV”;

- în toate cazurile, justificarea înălțimii clădirilor se va face în baza unui studiu de impact și în relație cu imobilele din zona protejată / zona de protecție a monumentelor istorice;
- în cazul volumelor situate pe colț, la racordarea între străzi având regim diferit de înălțime, dacă diferența este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe întreaga parcelă; dacă regimul diferă cu două sau mai multe niveluri se va realiza o descreștere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe strada principală pe o lungime minimă egală cu distanța dintre aliniamente;
- se admite depășirea cu maxim două niveluri numai cu condiția ca acestea să fie retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza 4,0 metri și a tangentei la acesta, la 45 grade.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

L3a – se va urmări condiția integrării în particularitățile zonei și armonizării cu vecinătățile imediate;

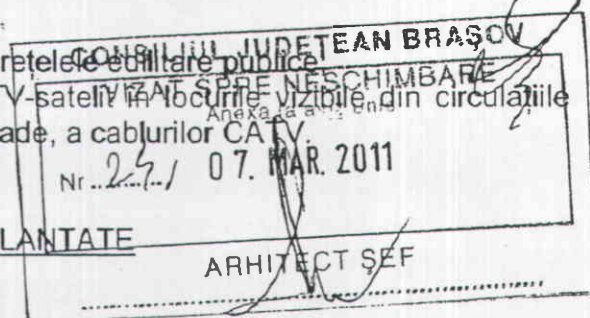
L3b - Conform Regulamentului aferent PUZ – „ZONA ISTORICA BRASOVUL VECHI” și PUZ – „ZONA DE REZERVATIE DE ARHITECTURA CETATE BRASOV”

- volumetria noilor clădiri ca și modul de realizare a fațadelor necesită un studiu de specialitate, avizat conform legii. În tratarea fațadelor este indicată folosirea materialelor tradiționale.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

L3a + L3b

- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele de utilitate publice
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locurile vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă, pe fațade, a cablurilor CATV



ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

L3a + L3b

- terenul liber rămas în afara circulațiilor, parcajelor și trotuarelor, va fi plantat cu un arbore la fiecare **100 mp**;
- terenul amenajat cu spații de joc, de odihnă și grădini de față decorative va reprezenta cel puțin **50%** din suprafața totală a terenului liber;
- în orice operațiune efectuată pe un teren mai mare de **5000 mp**, se va prevedea ca din acest spațiu o suprafață de minim **10%** să fie destinată folosinței în comun.

L3b - Conform Regulamentului aferent PUZ – „Zona istorica Brasovul vechi” și PUZ – „Zona de rezervatie de arhitectura Cetate Brasov”

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

L3a + L3b - în cazul clădirilor izolate sau cuplate retrase de la stradă, gardurile spre stradă vor fi transparente; vor avea înălțimea de maxim 2,20m și minim 1.50m, din care soclu opac de 0.40m, partea superioară fiind realizată din fier sau plasă metalică (pot fi dublate de un gard viu);

- împrejuririle de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi opace din zidărie sau lemn, vor avea înălțimea de 2.20m, iar panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejuririi.

L3b - Conform Regulamentului aferent PUZ – „Zona istorica Brasovul vechi” și PUZ – „Zona de rezervatie de arhitectura Cetate Brasov”

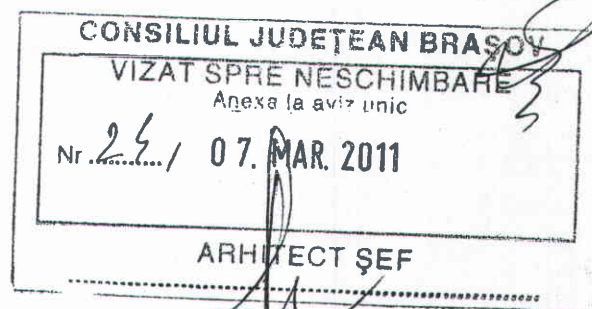
**SECȚIUNEA III:
POȘIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- L3a + L3b**
- POT maxim P+2-4E = 30%
 - POT maxim pentru enclave de lotizări existente menținute = 40%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- L3a + L3b:**
- CUT maxim P + 2E = 0,9
 - CUT maxim P + 3E = 1,2
 - CUT maxim P + 4E = 1,5
 - CUT maxim pentru enclave de lotizări existente menținute = 1,2



L4 - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE ÎNALTE CU P+5 - P+10 NIVELURI, SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din următoarea subzona:

L4 - subzona locuințelor colective înalte cu P+5 – P+10 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale, situate în afara zonei protejate;

Noile cerințe ale locuitorilor, disfuncționalitățile existente și costurile mai ridicate de întreținere a acestor locuințe vor impune intervenții corective pentru care va fi necesar să se elaboreze P.U.D. sau P.U.Z.-uri parțiale având următoarele obiective:

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

Atragem atenția asupra faptului ca, în cazul zonelor rezidențiale în curs de constituire, volumetria construcțiilor va fi influențată de apropierea Aeroportului, cu consecințe asupra înălțimii maxime admisibile a construcțiilor, care va fi stabilită prin Avizul Autorității Aeronautice Civile Române

Clădirile înalte situate în zonele de protecție se mențin în situația actuală. Se consideră inoportun ca în viitor să se mai dispună blocuri înalte de locuit în zonele protejate.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

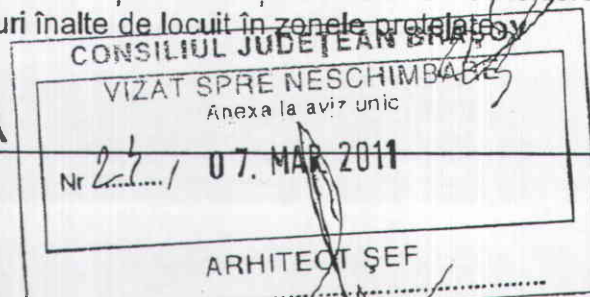
ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

L4 - sunt admise următoarele utilizări:

- locuințe în proprietate de standard ridicat;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje semi-îngropate și subterane, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și recreere (eventual piscină descoperită), construcții pentru echiparea tehnică, împrejurimi;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

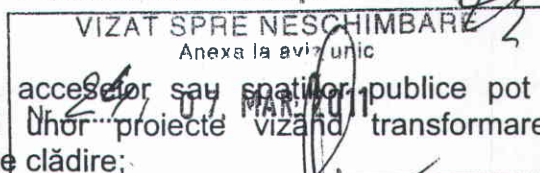
L4 - se admit spații pentru administrarea grupurilor de peste 50 - 70 apartamente proprietate privată, eventual cu locuința administratorului/ portarului angajat permanent.



se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai în următoarele categorii de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și activități profesionale private cu grad redus de perturbare a locuirii și program de funcționare de 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de activități profesionale, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc. cu condiția asigurării unui acces din windfang sau holul comun;

se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parterul blocurilor amplasate în zone rezidențiale de categoria I și II în destinații cu caracter comercial, cum ar fi comerț cu amănuntul, restaurante, biserici, case de cultură, case de muncă, case de mb valutar etc.

se permite înlocuirea și înlocuirea completă a fațadelor, acceselor sau spațiilor publice pot fi realizate numai în condițiile promovării unui proiect vizând transformarea funcțională a parterului unui întreg tronson de clădire;



se permite, în condițiile legii, construirea de balcoane la parterul blocurilor cu condiția ca acestea să fie amplasate sub balcoanele existente, pe aceeași verticală, să se înscrie în gabaritul balcoanelor situate la etajele superioare și să folosească același tip de finisaj exterior;

se permite, în condițiile legii, închiderea balcoanelor cu condiția folosirii pe întreaga suprafață a aceluși tip de tamplarie de închidere, și același tip de divizare în panouri de tamplarie, pentru păstrarea unității fațadei;

se permite modificarea acoperirii blocurilor existente având acoperișul în „terasă” cu condiția să se realizeze în „sarpanta” pentru mărirea confortului termic, în următoarele condiții:

- o cererea de autorizare să fie adresată de toți proprietarii apartamentelor din blocul respectiv;
- o sarpanta să fie realizată cu structura ușoară în baza unei expertize tehnice a construcției;
- o mansarda astfel obținută să aibă un singur nivel; se interzice realizarea mansardelor duble;

se permite comanda avizarea unei soluții unice de acoperire pentru același tip de secțiune, soluția să fie aplicată unitar în întregul oras/ cartier. PUZ-ul cuprinzând soluția propusă, cu planșă de arhitectură și studiu de însorire va fi supusă avizării Comisiei Tehnice de Urbanism din Primăria Municipiului Brașov;

în cazul existenței unor echipamente publice la parterul blocurilor de locuit se solicită comandă:

- dispensarele de la parterul blocurilor să aibă un acces separat de cel al locatarilor;
- creșele și grădinițele să aibă un acces separat de cel al locatarilor și să dispună în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de 100 mp. pentru jocul copiilor;

se permite în situația în care, în subzone de tip L4, apar terenuri proprietate privată obținute în urma reconstituirea dreptului de proprietate, posibilitatea construirii pe aceste terenuri se va studia, de la caz la caz, prin documentații de urbanism PUZ.

- în cazul unor enclave de lotizări existente în ansamblurile de locuințe colective, acestea vor fi considerate funcțional și urbanistic similar zonei L1a și se vor supune reglementărilor de construire pentru această subzonă.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

L4 - se interzice schimbarea destinației apartamentelor pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, alimentație publică, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfă, ateliere de reparații;

- se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație (holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scărilor, etc.);

L4 – la nivel de ansamblu, se interzic următoarele lucrări:

- construcții provizorii de orice natură cu excepția firmelor și panourilor publicitare independente sau adosate construcțiilor, dar numai în condițiile aprobării acestora în Comisia tehnică de amenajarea teritoriului și urbanism;
- depozitare en-gros sau mic-gros;
- depozități de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitate peste 3 mașini;
- benzinarii, spalatorii auto, vulcanizari auto;
- stații de betoane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.
- dispunerea în intersecții de panouri luminoase pentru imagini în mișcare (display-uri electronice);
- lucrări de „indesire” prin amplasarea în ansamblurile existente de locuințe colective având ca efect deteriorarea calității locuinței și nemulțumiri ale locuitorilor din cauza reducerii însoțirii, iluminării naturale în spațiile locuințelor și apariției disonanțelor într-o zonă coerentă.

CONSILIUL JUDEȚEAN BRĂȘOV

SECRETAR GENERAL
Nr. 107/17.12.2011

ARHITECT ȘEF

SECȚIUNEA II

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

L4 - clădirile de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesele asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private;

- se pot menține în cadrul ansamblurilor de locuințe colective enclavele de lotizări existente care vor fi considerate similar cu subzonele L1a;

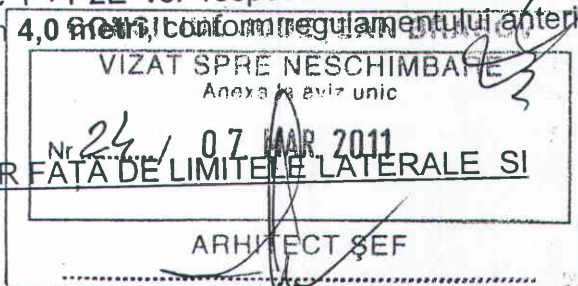
- în cazul unor repuneri în posesie, posibilitatea construirii pe astfel de parcele poate fi precizată numai în urma elaborării și aprobării unei documentații **PUZ**. Documentațiile vor fi supuse avizării numai în cazul în care suprafața parcelelor rezultate este de peste **700 mp.**, nu afectează rețelele, circulațiile, parcajele și localizările prevăzute în planul ansamblului pentru echipamente publice și pentru spații plantate publice.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Conform **PUZ**, cu următoarele conditionari:

- L4** - clădirile se vor dispune izolat și se vor retrage de la aliniament cu minim **6,0 metri** pe străzile de categoria **I, II sau III**, dar nu cu mai puțin decât diferența dintre înălțimea construcțiilor și distanța dintre aliniamente;

- în cazul enclavelor de lotizări existente menținute, retragerile de la aliniament ale locuințelor în regim de înălțime **P+1-2E** vor respecta caracterul inițial al acestora (minim **3,0 metri** sau minim **4,0 metri**, conform regulamentului anterior în vigoare la data parcelării).



ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Conform **PUZ**, cu următoarele conditionari:

- L4** - clădirile izolate vor avea fațade laterale și se vor retrage de la limitele parcelei la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren; această distanță se poate reduce la jumătate dacă segmentele de fațadă care se opun nu au ferestre ale camerelor de locuit;

- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **8,0 metri**.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Conform **PUD/PUZ**, cu următoarele conditionari:

- L4** - între fațadele spre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependințelor și ale casei scării;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Conform **PUZ**, cu următoarele conditionari:

- L4** - clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu **accesul dintr-o circulație publică fie direct, fie, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private** ale carei dimensiuni se vor încadra în prevederile Anexei nr.4 a Regulamentului General de Urbanism;

- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultati de deplasare;

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

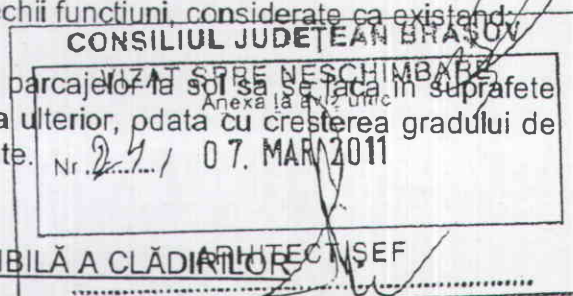
Conform **PUZ**, cu urmatoarele conditionari:

L4 - stationarea autovehiculelor va fi asigurată în afara spațiilor publice.

- calculul capacitatii de parcare in functie de obiectiv, modul de amplasare si detaliile de proiectare se vor asigura in conformitate cu "Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane" (indicativ P132-93) si Anexa nr. 5 a Regulamentului General de Urbanism;

- normele indicate anterior sunt aplicabile pentru orice cladire noua sau extindere a suprafetei utile pentru o cladire existenta. In cazul schimbarii functiunii unei cladiri existente, se va cere un numar de locuri de parcare corespunzator noii functiuni, diminuat cu numarul de locuri corespunzator vechii functiuni, considerate ca existand;

- se recomanda ca gruparea prin cooperare a parcajelor sa se faca in suprafete dimensionate si dispuse astfel incat sa permita ulterior, odata cu cresterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.



ARTICOLUL 10 - ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

L4 - regimul de inaltime a cladirilor se va stabili conform restrictiilor impuse de zona aeroportuara care urmeaza a se realiza in baza PUZ „Zona aeroportuara – Ghimbav”, in curs de aprobare;

- in perimetrul zonelor de servitute aeronautica instituite de prezenta Aeroportului International, inaltimea maxima a cladirilor va fi stabilita prin avizul Autoritatii Aeronautice Civile Romane;

- in cazul invecinarii cu o alta subzona functionala cu regim mic de inaltime (L1a, L2a, M3) si in situatia in care separatia dintre subzona este reprezentata de limitele de proprietate, „autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimii medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate. In sensul prezentului regulament (RGU-HGR 525/1996), cladirile imediat invecinate sunt cele amplasate alaturat, de aceeasi parte a strazii” (conf. RGU- articol 31: Inaltimea cladirilor)

L4 – conform PUZ cu urmatoarele conditionari:

- Inaltimea cladirilor nu va fi mai mare decat distanta pana la aliniamentul impus pentru frontul invecinat la strazii si nu va depasi:

- o **P+9 niveluri** pentru parcele avand o suprafata de min. 1000 mp.;
- o mai inalte de **P+10 niveluri** pentru parcele avand o suprafata de min. 2000 mp.;

- se admite depasirea inaltimii cu maximum **2 niveluri** retrase fata de planul fatadei in interiorul uni cerc cu raza de **4 m. si tangenta la 45 grade** la acesta;

- se admite realizarea unor cladiri cu inaltime mai mare atunci cand prin realizarea unei cladiri care se inscrie in prevederile regulamentului se dezveleste calcanul unei cladiri existente mentinute;
- în cazul enclavelor de lotizări existente menținute, înălțimea clădirilor va fi de maxim **P+2 niveluri (H = 10 m.)**;

L4 - se admite realizarea unor cladiri cu inaltime mai mare pe parcelele care respecta dimensiunile mentionate anterior si care sunt situate in amplasamente care necesita a fi subliniate (intersectii de strazi, pietete, cornise), amplasate in baza unor **PUZ**-uri aprobate;

- in cazul racordarii intre strazi avand regim diferit de inaltime, se va prelungi regimul cel mai inalt spre strada secundara pe o lungime de **50,0 metri** daca strada are 6 sau 4 fire de circulatie si pe o lungime de **25,0 metri** daca strada are 2 fire de circulatie;

- atunci cand noua constructie depaseste ca inaltime constructia alaturata propusa a fi mentinuta este obligatoriu ca volumul care se inalta sa fie retras de la limita de proprietate pentru a fi tratat ca fatada conform Codului Civil;

- pentru constructiile cuplate la calcanul unei cladiri existente ("plombe") este obligatorie preluarea "amprentei" calcanului acesteia in zona vizibila din domeniul public.

L4 – in baza unui **PUZ aprobat** insotit de ilustrare de tema si studiu de insorire se permite modificarea acoperirii blocurilor existente avand acoperisul in „terasa” cu acoperis in „sarpanta” pentru marirea confortului termic, in urmatoarele conditii:

- cererea de autorizare sa fie adresata de toti proprietarii apartamentelor din blocul respectiv;
- sarpanta sa fie realizata cu structura usoara in baza unei expertize tehnice a constructiei;
- mansarda astfel obtinuta va avea un singur nivel;

Se recomanda avizarea unei **solutii unice** de acoperire pentru acelasi tip de sectiune, care va fi aplicata unitar in intregul oras/ cartier. **PUZ-ul cuprinzand solutia propusa**, cu ilustrare de arhitectura si studiu de insorire va fi supus avizarii Comisiei Tehnice de Urbanism din Primaria municipiului Brasov;

CONSILIUL JUDETEAN BRASOV
VIZAT SI PE NE SCHIMBATE
Nr. 204 / 07. MAR. 2011
ARHITECT ȘEF

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

L4 – conform PUZ, cu condiția integrării în particularitățile zonei și armonizării cu vecinătățile imediate;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- L4** - toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;
 - cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbrelți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- L4 - terenul liber rămas în afara circulațiilor, parcajelor și trotuarelor va fi plantat cu un arbore la fiecare **100 mp**;
- terenul amenajat ca spații de joc, de odihnă și grădini de fațadă, decorative, va reprezenta cel puțin **30%** din suprafața totală a terenului;
 - în orice operațiune efectuată pe un teren mai mare de **5000 mp**, se va prevedea ca din aceste spații o suprafața de minim **10%** să fie destinată folosinței în comun.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- L4 - în cazul clădirilor izolate sau cuplate retrase de la stradă, gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim **1,80 m.**, din care soclu opac de **0,60 m.**, putând fi dublate de un gard viu;
- împrejuririle de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor (atunci când aceste limite reprezintă și demarcația de altă subzonă funcțională) pot avea maxim **2,50 metri** și vor fi opace sau transparente, în funcție de preferințele de intimitate față de vecinătăți;
 - se recomandă realizarea împrejuririlor cu gard viu, atât spre stradă cât și spre limitele laterale și posterioare;
 - se admite ca în noile grupări de clădiri realizate în condițiile în care gardurile să cuprindă întreaga grupare sau să fie înlocuite cu un parapet de maxim **0.6 metri**, dublat de gard viu;

CONSILIUL JUDEȚEAN BRĂȘOV

Nr. 24 / 07. MAR. 2011

ARHITECT ȘEF

SECȚIUNEA III

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

L4 - POT maxim = **20%**

POT maxim pentru enclave de lotizări existente menținute = **40%**;

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

L4 - CUT maxim = **2, 2**

CUT maxim pentru enclave de lotizări existente menținute = **1,2**

DRAGOMIR TAVU
12/12/2010

ZONA SPAȚIILOR VERZI

GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde spații verzi publice cu acces nelimitat sau specializate de interes supramunicipal și municipal, spații pentru sport și agrement cu acces limitat, de apartenență la cluburi sau contra cost, spații plantate de protecție și păduri de diferite tipuri.

Zona este compusa din urmatoarele subzone sau unitati teritoriale de referinta:

V1 - Spații verzi publice cu acces nelimitat :

V1a - Parcuri, grădini, scuaruri și fâșii plantate publice, plantatii de aliniament pe artere principale/secundare, plantatii promenade pietonale, amenajari locale ambientale; ex. Parcul Tractorul, Parcul Nicolae Titulescu , Parcul Trandafirilor, Parcul Lumea Copiilor;

V1b- Amenajări sportive publice: Stadionul Municipal, Stadionul Tineretului, Stadionul Tractorul, Stadionul Carpati, Stadionul I.C.I.M., Stadionul Dinamo, Baza sportiva Hidromecanica;

V1c- Spații plantate protejate- rezervatii naturale si peisagistice: Muntele Tampa, Dealul Melcilor, Dealul Cetatua, Dealul Warthe, Dealul Stejeris;

V2 - Spații verzi publice de folosință specializată: – Grădina Dendrologica și Zoologica;

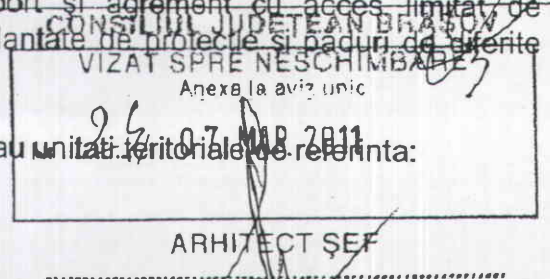
V3 - Spații verzi pentru agrement:

- **V3a -** Baze de agrement, parcuri de distracții, poli de agrement : "Pietrele lui Solomon", Aqua-Land Noua, Baza de agrement Lacul Noua, Baza de agrement „Strand Bartolomeu”, zona de agrement „Sub Tampa”;
- Zona de agrement – traseu de agrement: "Belvedere - Drumul Poienii", strada Dupa Gradini (Scheii Brasovului), strada Dupa Ziduri (Cetate). Aleea Tiberiu Brediceanu (Cetate).
- **V3b -** Complexe și baze sportive: Baza sportiva Brasovia, Baza sportiva „Fartec”, Complexul sportiv „ICIM”-Astra, Baza sportiva CFR, Baza sportiva Hidromecanica, Clubul sportiv Dinamo, Baza Sportivă Metrom, Baza sportiva Rulmentul, Baza Sportivă Noua, Bazinul se inot acoperit, Sala sporturilor Dumitru Popescu Colibasi, Complexul sportiv Ion Tiriac (Fed. Romana karate) Baza Sportivă Olimpia, Complexul sportiv Forex;

V4 - Spații verzi pentru protecția cursurilor de apă: spatiu verde pentru protectia Lac de acumulare Racadau, Lac Noua, Rau Ghimbasel;

V5 - Culoare de protecție fata de infrastructura tehnica majora, culoare de protectie ale CF;

V6 - Păduri de agrement.



V7 - Păduri și plantații forestiere

V8 - Păduri și fâșii plantate de protecție sanitară (în jurul gropilor de gunoi în conservare).

Pentru noile parcuri, baze de agrement, parcuri de distracții și pentru noile complexe și baze sportive sunt necesare **Planuri Urbanistice Zonale**.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.



V1a - sunt admise numai funcțiunile de spațiu plantat public constând în:

- spații plantate;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- drumuri de halaj din care se asigură - prin dimensionare corespunzătoare - accesul direct din drumuri publice la lac pentru aprovizionarea cu apă a mașinilor de pompieri de tonaj ridicat;
- mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;
- construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț;
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- parcaje.

V1b - sunt admise amenajări pentru practicarea sportului în spații descoperite și acoperite, anexele necesare și alte activități legate direct de activitatea sportivă.

V1c - se mențin funcțiunile specifice în zonele verzi protejate;

- nu se admit nici un fel de intervenții care depreciază calitatea peisagistică a spațiului plantat protejat sau modifică proiectul inițial;

V2 - sunt admise numai construcțiile legate de programul specific funcțiunii specializate.

V3a + V3b- sunt admise construcțiile și instalațiile specifice conform proiectelor legal avizate.

V3a- traseu agrement „Belvedere- Drumul Poienei”:

- mici puncte de alimentare publică și comerț cu **S max. 50 mp**;
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- amplasarea acestor puncte de alimentare publică și comerț se va aproba numai în condițiile elaborării și aprobării unui „**PUZ de traseu**”, care va detalia amplasamentele propuse de-a lungul „Drumului Poienei”

V4 - pe fâșia de protecție de **30,0 metri** din lungul oglinzilor de apă ale lacurilor, cu funcțiune publică, ecologică și peisagistică, se admit următoarele:
drum de halaj, alei, amenajări de mici dimensiuni pentru odihnă, agrement, joc și sport, debarcadere, anexe sanitare, mici puncte de alimentație publică (S max. 6 mp) specifice programului de parc.

V5 - conform legilor și normelor în vigoare.

V6 + V7 + V8 – conform normelor specifice în vigoare.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

V1 a + V1 b- se admit construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț, limitate la arealele deja existente conform proiectului inițial și care funcționează în acest scop;

- se admit noi clădiri pentru cultură, sport, recreere și anexe, cu condiția ca suprafața acestora însumată la suprafața construită existentă și menținută, la cea a circulațiilor de toate categoriile și a platformelor mineralizate, să nu depășească **15%** din suprafața totală a parcului;
- clădirile și amenajările pentru diferite activități din parcurile și grădinile publice se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații.

V1c - orice intervenție necesită documentații specifice aprobate de organele competente în conformitate cu prevederile Legii nr.137/1995(modificata prin Legea 159/1999) și cu nomele de protecție stabilite pe plan local.

V6 - se admite utilizarea pentru agrement cu condiția ca prin dimensionarea și configurarea spațiilor libere fără vegetație înaltă să nu se afecteze nivelul de ameliorare a climatului local.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

V1 - V8 - se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare.

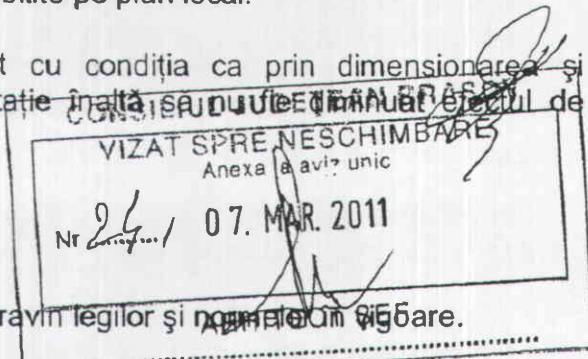
V1 – V4 -se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate;

- se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale;
- se interzice ocuparea malurilor între drumul de halaj și oglinda de apă ca și poziționarea pe platforme flotante sau pe piloți în interiorul oglinzii de apă a unor funcțiuni în absența unui P.U.Z. de ansamblu al amenajării peisagistice a malurilor;
- se interzic orice improvizații ale colectării apelor uzate ale construcțiilor lacustre;
- se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi.

V1c - nu se admit nici un fel de intervenții care depreciază caracterul zonei protejate;

- este interzisă amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare asupra vegetației și amenajărilor în perimetrul de protecție.

V5 - se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport a apei potabile (apeducte), energiei electrice, petrolului și gazelor;



V6 - se interzice diminuarea suprafețelor împădurite, realizarea caselor de vacanță, a locuințelor permanente sau a oricăror construcții care nu servesc funcțiunii de pădure de agrement

V1 - V8 - se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

SECȚIUNEA II : **CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI).

V1 - V8 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

V5 – lățimea zonei verzi de protecție față de infrastructura de circulații și rețele tehnice majore va respecta normele în vigoare;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

V1 - V8 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;



ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.

V1 - V8 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

V1 - V8 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

V1 - V8 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

- se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale.
- se va asigura din drumul de halaj accesul direct la lac al mașinilor de pompieri.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

V1 - V8 - parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

V1- V8 - regimul de înaltime a cladirilor se va stabili conform restrictiilor impuse de zona aeroportuara care urmeaza a se realiza in baza PUZ „Zona aeroportuara – Ghimbav”, in curs de aprobare;

- in perimetrul zonelor de servitute aeronautica instituite de prezenta Aeroportului Intenational, inaltimea maxima a cladirilor va fi stabilita prin avizul Autoritatii Aeronautice Civile Romane;

V1- V8 - cu exceptia instalatiilor, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși **P+2** nivele. Construcțiile și instalațiile specifice vor avea înaltimea stabilita prin proiectele legal avizate.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

V1 - V8 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.
- se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferentelor categorii de spații plantate.



ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

V1 - V8 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii. Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă și iluminat public conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de spațiu plantat în care este admis accesul publicului;

V1 + V2 + V3 - se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate.

V1 + V2 + V3 - în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

V1 – V8 – plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;

- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 metri înălțime;

- se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice, cu excepția segmentelor decorative cu caracter special din zonele **V1** și **V2**.

IL 14 - ÎMPREJMUIRI

conform normelor specifice existente; se recomandă în intravilan împrejuriri parente de **2,00** metri înălțime din care un soclu opac de **0,60** metri dublate rd viu.

deosebire de parcuri și grădini, scuarurile și fâșiile plantate nu vor fi îngrădite or fi separate de trotuare fie prin parapet de 0.60 cm. înălțime, fie prin borduri igul cărora, pe o distanță de minim 0,5 metri terenul va fi coborât cu minim metri sub nivelul părții superioare a bordurii pentru a împiedica poluarea cu rovocată de scurgerea pământului pe trotuare.

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI BRASOV
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la aviz unic
Nr. 24 / 07. MAR. 2011

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

JL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

V4 – POT cu construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale = maxim 60% cu excepția spațiilor plantate protejate (V1c) care se mențin conform proiectului inițial;

cu construcții, circulații, platforme = maxim 30% .

fără obiect.

conform normelor specifice în vigoare și P.U.Z. avizat conform legii.

UL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

+ **V4 - CUT** maxim 0,2 mp. ADC/ mp. teren, cu excepția spațiilor plantate protejate (V1c) care se mențin conform proiectului inițial.

maxim 0,30 mp. ADC/ mp. teren sau conform normelor specifice în vigoare și P.U.Z. avizat conform legii.

conform normelor specifice în vigoare și P.U.Z. avizat conform legii.

A ZONA ACTIVITATILOR PRODUCTIVE

A**ZONA ACTIVITATILOR PRODUCTIVE**

CONSILIUL JUDEȚEAN BRĂSOV

VIZAT SPRE MĂSCHIMBARE

Nr. 24 / 07. MAR. 2011

ARHITECT ȘEF

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona de activitati productive se compune din terenurile ocupate de activități productive de bunuri (producție "concretă" incluzând toate categoriile de activități industriale conform CAEN) și servicii (producție "abstractă" cuprinzând activități manageriale, comerciale și tehnice pentru industrie, cercetare, servicii pentru distribuție, expunere și comercializare, la care se adaugă diverse alte servicii pentru salariați și clienți etc.). Din această zonă fac parte atât unitățile existente care se mențin, se află în proces de restructurare presupunând reconversie în profile industriale diferite sau în profile de servicii pentru industrie, distribuție și comercializare, cât și terenurile rezervate pentru viitoare activități productive și servicii.

În cadrul acestei zone se află obiective protejate aparținând patrimoniului construit; pentru orice intervenții în aceste zone protejate este necesară elaborarea unui P.U.Z., avizat de Ministerul Culturii."

Intrucat in municipiul Brasov un mare numar de unitati industriale, - cuprinse in perimetrul orasului asa cum era definit pana in 1989 si consumand la ora actuala teren urban pretios - au fost propuse spre reamplasare, prin prezentul regulament au fost prevazute zonele de „relocare” ale industriei.

Insa pentru a deveni imediat accesibile si atractive pentru investitori, aceste terenuri trebuie sa fie „terenuri servite” - prin aceasta intelegandu-se terenuri echipate cu utilitati si cu acces la infrastructura rutiera majora.

Aici intervine rolul Primariei, care pe de o parte trebuie sa aduca la cunostinta sectorului privat care sunt zonele prevazute prin PUG pentru aceasta destinatie si pe de alta parte trebuie sa furnizeze infrastructura in teritoriu.

Zona destinata activitatilor productive cuprinsa in prezentul Regulament, se compune din urmatoarele subzone / unități teritoriale de referință:

A1 - subzona activităților productive și de servicii, cuprinzand subzona unităților predominant industriale și de servicii;

A2 - subzona unităților mici și mijlocii productive și de servicii.

Pentru toate platformele industriale va fi necesară elaborarea unor Planuri Urbanistice Zonale sau de Detaliu necesare pentru identificarea infrastructurii tehnice, stabilirea circulațiilor publice rutiere și feroviare (linii de garaj) și pentru relotizarea terenului.

Pentru toate UTR sunt admise utilizari compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de unități; în cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților și / sau este necesară schimbarea destinației, se cere P.U.Z. (reparcelare / reconfigurare).

Pentru toate zonele de tip **A** situate pe terenuri libere sau în extinderile intravilanului sunt necesare documentații P.U.Z. avizate conform legii.

SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

A1 +A2 - pentru toate subzonele sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de unități;

- în cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților și / sau este necesară schimbarea destinației se cere **P.U.Z.** (reparcelare / reconfigurare).

A1: -activități productive nepoluante desfășurate în construcții industriale mari și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor, cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren. Cuprind suprafețe de parcare pentru angajați, accese auto sigure și suficient spațiu pentru camioane – încărcat / descărcat și manevre. În mod obișnuit sunt permise activitățile care necesită spații mari în jurul clădirilor și care nu generează emisii poluante.

A1 - se admit:

- activități industriale productive și de servicii, IMM desfășurate în construcții industriale mari și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse, cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren;
- servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare;

A2 - se admit:

- activități productive desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, destinate producției, distribuției și depozitării bunurilor și materialelor, cercetării industriale și anumitor activități comerciale care nu necesită suprafețe mari de teren.

- A1+A2:**
- parcaje la sol și multietajate;
 - stații de întreținere și reparații auto;
 - stații de betoane
 - stații de benzină;
 - comerț, alimentație publică și servicii personale;
 - locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.



ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

A1 – în zonele industriale protejate orice intervenții vor respecta prevederile legale și vor obține avizul Ministerului Culturii.

- terenurile accesibile pe cale ferată industrială vor fi rezervate activităților productive și de depozitare care utilizează acest mod de transport pentru materia primă și produse;

A1 + A2:

- în zonele nesupuse reamplasării, activitățile actuale vor fi permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin 50% a poluării actuale în termen de 5 ani;
- extinderea sau reconversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării;

- se pot localiza cu aceleași condiții de diminuare a poluării următoarele funcțiuni:

1. birouri incluzând oricare din următoarele utilizări:

- a) birouri profesionale sau de afaceri;
- b) servicii pentru afaceri;
- c) instituții financiare sau bancare;
- d) poștă și telecomunicații

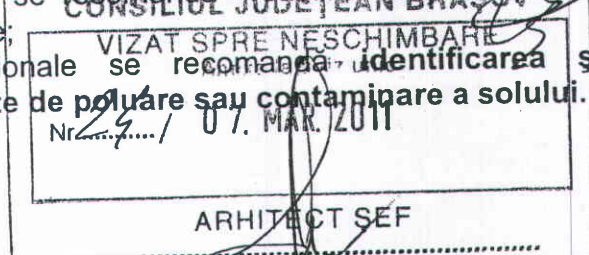
2. activități productive și servicii incluzând oricare din următoarele utilizări:

- a) producție manufacturieră;
- b) birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principală, fie ca utilizare secundară;
- c) activități de cercetare - dezvoltare cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;

A1 - în cazul conversiei parțiale a profilului actual pot fi realizate, în loc, garaje și parcaje publice supraetajate.

A1 + A2 - în cazul conversiei funcționale se recomandă reabilitarea și adaptarea clădirilor industriale abandonate;

- în cazul reconversiei funcționale se recomandă identificarea și eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului.



ARTICOLUL 3 – UTILIZARI INTERZISE

A1 + A2 - se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic;

- se interzice amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA.

A1 + A2 - se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu.

SECȚIUNEA II

CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

A1 + A2 - pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de **5000 mp.** și un front minim la stradă de **50,00 metri**;

- parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive;
- dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor noi apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare, etc);
- în cazul în care în momentul aprobării prezentului Regulament parcelele au dimensiuni mai mici decât cele specificate anterior, este necesară relocarea unităților productive respective în termen de **5 ani** de la data aprobării prezentului Regulament.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

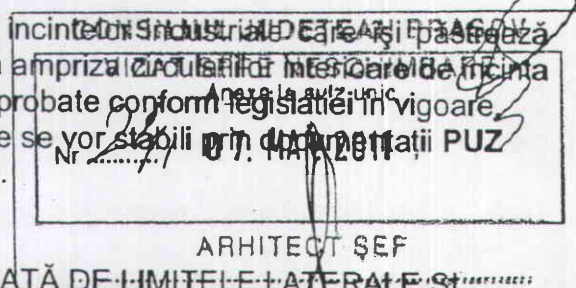
A1 + A2 - Prin P.U.Z. se vor preciza retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrare și interioare, ele vor fi însă obligatoriu mai mari de :

- 10,00 metri pe străzile de categoria I-a și a II-a;
- 6,00 metri pe străzile de categoria a III-a;

- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi, având o lungime de minim 12.0 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 6.0 metri pe străzi de categoria a III-a.

A1 + A2 - în cazul unor intervenții în cadrul incintelor industriale care își păstrează funcțiunea dominantă existentă, retragerile de la ampriza circulațiilor interioare de incintă se vor stabili prin documentații PUD avizate și aprobate conform legislației în vigoare.

- retragerile de la aliniamente circulațiilor publice se vor stabili prin documentații PUD avizate și aprobate conform legislației în vigoare.



ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

A1 + A2 - conform prevederilor viitorului PUD/P.U.Z., cu următoarele condiționări:

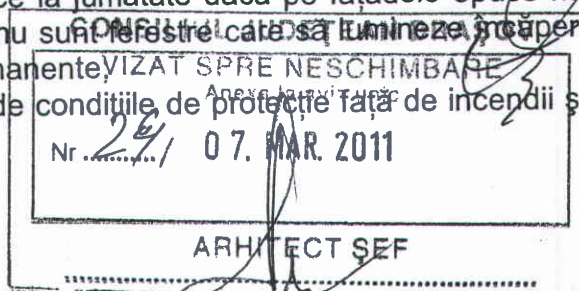
- clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);
- în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6.00 metri;
- în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 6.00 metri;
- în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât A, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone;
- în zona vecinătăților cu alte tipuri de funcțiuni decât A, retragerea construcțiilor de la respectiva limita de proprietate va fi de minim 10,0 m, iar spațiul dintre construcție și limita de proprietate va fi tratat ca plantatie de protecție;
- se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6.00 metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor. Nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (în special servicii publice și locuințe) a ferestrelor cu parapetul sub 1,90 metri de la nivelul solului.

A1 + A2 - în cazul unor intervenții în cadrul incintelor industriale care își păstrează funcțiunea dominantă existentă, retragerile de la limitele parcelelor se vor stabili prin documentații PUD avizate și aprobate conform legislației în vigoare;

UL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI

istanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de **6,00 metri**;

distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze grupurile în care se desfășoară activități permanente, în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.



UL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- în conformitate cu viitorul **P.U.Z.**, cu următoarele condiționări:
a) să fie construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită printr-o teren adiacentă, având o lățime de minim **4,00 metri** pentru a permite accesul elor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
b) servituti de trecere se va corela cu lungimea acesteia, conform prevederilor (GR 525/1996) – Anexa 4: Accese carosabile, dar nu va fi mai mica de **4,00**

omanda evitarea rezolvarii acceselor carosabile la loturi prin servituti de
le în parcele, din străzile de categoria I și II se vor asigura dintr-o dublură a
principale de circulație;
asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

UL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- în conformitate cu viitorul **P.U.Z.**, cu următoarele condiționări:
a) zona de staționare a vehiculelor atâta timp cât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul nării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având
b) în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
c) în interiorul parcelei se vor prevedea parcaje pentru angajați și vizitatori calculate
n prevederilor R.G.U.;
d) spațiul de retragere față de aliniament, maxim **50%** din teren poate fi rezervat
e) pentru parcajele cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de
im 1,20 m;

UL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- regimul de înălțime a clădirilor se va stabili conform restricțiilor impuse de oportuara care urmează a se realiza în baza PUZ „Zona aeroportuara –
, în curs de aprobare;

netrul zonelor de servitute aeronautica instituite de prezenta Aeroportului
ial, înălțimea maxima a clădirilor va fi stabilita prin avizul Autoritatii Aeronautice
nane;

A1 + A2 - în conformitate cu viitorul P.U.Z. , cu următoarele condiționări:

A1 - se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de **20,0 metri**;

A2 - se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de **15,0 metri**;

A1 + A2 - înălțimea pe străzile interioare ale zonei industriale nu va depăși distanța între aliniamente;

A1 + A2 - în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

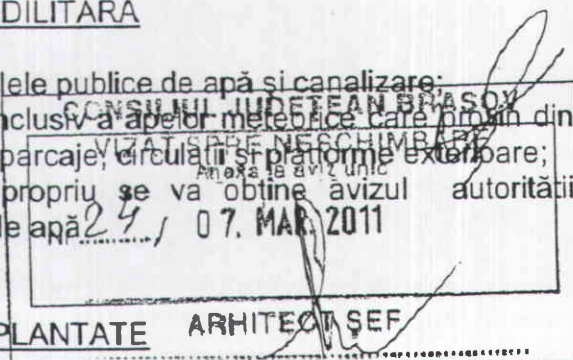
A1 + A2- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;

- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile mai înalte înconjurătoare, în special din cele cu funcțiuni publice;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

A1 + A2 - toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare;

- se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă



ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

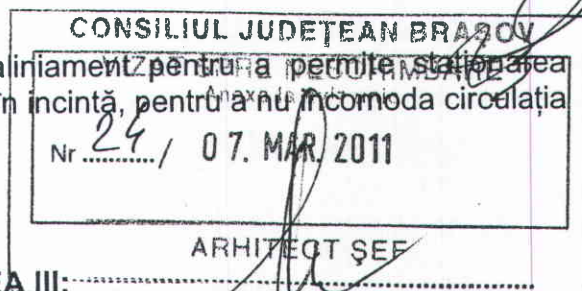
A1 +A2 - orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității;

- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim **40%** formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei, cu lățimea de min. **10m**;
- se impune ca în interiorul zonelor industriale mari organizarea spațială să permită crearea unui spațiu verde compact de tip scuar cu suprafața minimă de **15%** din suprafața zonei respective;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200 mp**;
- se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

A1 + A2 - împrejuririle spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim **2,00** metri din care un soclu opac de **0.60** m., și vor fi dublate cu un gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la **2,50** metri distanță, cu un al doilea gard transparent de **2,50** m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;

- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;



SECȚIUNEA III: POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim (%):

Zona /unitatea de referință	H maxim (metri)	POT maxim %
A1 - subzona unităților predominant industriale și de servicii	20,0	80
A2 - subzona unităților mici și mijlocii productive și de servicii	15,0	60

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

CUT volumetric maxim (mc. / mp. teren)

Zona /unitatea de referință	H maxim (metri)	CUT volumetric maxim
A1 - subzona unităților predominant industriale și de servicii	20,0	15
A2 - subzona unităților mici și mijlocii productive și de servicii;	15,0	9

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

ARHITECT ȘEF

Întrucât aspectul general al municipiului este puternic influențat de imaginile oferite către principalele căi de acces rutier și feroviar, ca și de legătura dintre viitorul aeroport și centrul localității, se va acorda o atenție sporită considerentelor estetice în acordarea autorizațiilor de construire pentru subzonele de transporturi.

Aspectul oferit de spațiul aferent căii ferate, constituind o carte de vizită pentru Municipiu, va fi necesar să facă obiectul unui studiu de ansamblu și a unor programe de ameliorare, în condițiile prezentului Regulament, pentru întreg traseul căilor de acces în oraș, cuprins între gări și soselele ocolitoare, respectiv autostrazile proiectate, precum și pe tot traseul acestora.

În privința căilor de comunicație feroviare, Brasovul este unul dintre cele mai importante noduri de cale ferată din rețeaua de transport feroviar a țării, pentru transportul de marfa și călători, deservind 6 județe prin intermediul a patru magistrale de cale ferată (magistrala 205 Brasov - Podu Olt, Coridorul IV paneuropean - magistrala 300 București Nord - Ploiești Vest - Brasov - Cluj Napoca - Eposcopia Bihorului Fr., magistrala 316 Brasov - Ciceu - Deda - Razboieni), o linie secundară de cale ferată 206 Bartolomeu-Zarnesti și alte linii cale ferată secundare (314 A1, A2, B, C, D, E, F, G, 315) și linii cf din Complexul Brasov Triaj (conf. Aviz 1c/1178/09.07.2010 emis de Ministerul transporturilor și infrastructurii - Compania națională de cai ferate C.F.R. S.A.).

La autorizarea executării construcțiilor, se va solicita avizul Sucursalei Regionale de Cai Ferate Brasov și **se va respecta cu strictete zona cadastrală CFR** (teren proprietate publică a statului sau proprietate privată CN "CFR"-S.A, cu limită variabilă, așa cum a fost el expropriat, respectiv cumpărat pentru construirea căii ferate. Limita zonei cadastrale CFR se găsește în arhiva Sucursalelor Regionale de Cai ferate Brasov- Serviciul cadastru pe planurile de situație cadastrale CFR sc. 1/1000 corelate cu procesele verbale de delimitare a zonei cadastrale CFR) **fiind interzisă încălcarea (ocuparea) acestui teren CFR** (conf. Aviz 1c/1178/09.07.2010 emis de Ministerul transporturilor și infrastructurii - Compania națională de cai ferate C.F.R. S.A și Aviz nr. 56/15.02.2010 emis de Sucursala Regională de Cai Ferate Brasov.).

Se va respecta OUG nr. 12/1998, cap. IV, art 25 al.(2) aprobată cu Legea 89/1999, care instituie și definește **zona de siguranță și zona de protecție** a infrastructurii feroviare publice pentru *condițiile de conformare și amplasare a construcțiilor în raport cu calea ferată și se va respecta:*

- **zona de siguranță**, ce cuprinde fașiile de teren, situate de o parte și de alta a axului căii ferate, **având limită la distanță de 20,0 m** măsurată din axul căii ferate. Prin HG nr. 581/1998 se precizează că "CFR-SA" are dreptul să folosească zona de siguranță pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranță circulației, a instalațiilor și lucrărilor de protecție mediului, **construcțiile și instalațiile neferoviare fiind strict interzise** (inclusiv drumuri, parcuri, parcuri, imprejmuri etc). În situația în care zona de siguranță include teren proprietate privată, în caz de nevoie CN "CFR" - S.A. poate iniția procedura de expropriere pentru cauză de utilitate publică, în condițiile legii;
- **zona de protecție** cuprinde terenurile limitrofe situate de o parte și de alta a axului căii ferate, indiferent de proprietar, precum și terenurile care servesc la funcționarea

căii ferate, în limita a **100,0 m** distanța măsurată din axul ultimei linii de cale ferată. Astfel construcțiile terților se pot amplasa în aceste zone numai cu acordul și în condițiile impuse de "CFR" –S.A. și de MTI, conform prevederilor în vigoare.

Prin Avizul nr. 1c/1178/09.07.2010 emis de Ministerul transporturilor și infrastructurii - Compania națională de căi ferate "C.F.R"-S.A. și Aviz nr. 56/15.02.2010 emis de Sucursala Regională de Căi Ferate Brașov, **CN "CFR"-S.A. nu recomandă amplasarea construcțiilor, și mai ales a locuințelor, în zona de protecție a căii ferate.** Calea ferată, ca factor agresiv, creează neajunsuri acestui amplasament: degradări ale construcțiilor determinate de vibrațiile produse de circulația trenurilor, poluare fonică produsă de traficul feroviar etc.

Totuși în situația existenței locuințelor supuse poluării fonice cauzate de distanța redusă a acestora față de calea ferată, va fi necesar ca, în sectoarele în care această distanță este sub 20 metri, să fie realizate ziduri antifonice sau construcții cu același rol, pe baza unor studii de specialitate.

Zona transporturilor se compune din următoarele subzone:

T1 - Subzona transporturilor rutiere:
T1a - unități de transporturi izolate;
T1b - unități de transfer.

T2 - Subzona transporturilor feroviare.



SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

T1 - activități legate de transporturi la distanță pe căi rutiere pentru călători și mărfuri:

T1a - autogări și alte construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport rutiere cu tonaj și gabarit admis pe străzile din Municipiu, pentru transportul de călători și mărfuri, precum și serviciile anexe aferente;
- stații de alimentare cu carburanți, spalatorii auto;

T1b - construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport greu rutier și pentru transferul mărfurilor transportate în mijloace de transport cu tonaj și gabarit care nu sunt admise în localitate, instalații tehnice de transfer, precum și serviciile anexe aferente, parcaje, garaje;

- servicii pentru transportatorii în tranzit: birouri, telecomunicații, moteluri, restaurante, destindere;
- vamă;
- unități de producție și asamblare.

T2 - stații de călători, de mărfuri și de triaj cu instalații, construcții, depozite și amenajări necesare funcționării serviciilor feroviare;

- servicii publice și de interes general compatibile cu funcționarea serviciilor feroviare;

menajări, lucrări de terasamente și infrastructură, spații necesare funcțional pentru asigurarea securității transportului feroviar (sistemizarea verticală a drenului se va realiza astfel încât apele pluviale să nu fie dirijate spre zona de siguranță a căii ferate);
lucrări de protecție împotriva poluării (ziduri antifonice etc.).

spații verzi amenajate pe suprafețele libere rezultate din modul de organizare a incintelor, necesare îmbunătățirii calității mediului și aspectului peisagistic;
parcaje pentru salariați și pentru călători.

24 / 07. MAR. 2011

IL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

pentru toate construcțiile, instalațiile și amenajările aferente se vor obține măsurile de protecție specificate prin R.G.U. și legislația în vigoare;

parcare se vor dimensiona și amplasa conform prevederilor din:

R. 1 - art. 33 și Anexa Nr. 5;

Normativul pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane - indicativ P 132-93;

Normativul pentru proiectarea, execuția, exploatarea și postutilizarea parcajelor etajate pentru autoturisme - indicativ NP 24 - 1997;

Arborele public vor fi plantate și înconjurate de gard viu de minim 1,20 m înălțime;
Intersecțiile ale drumurilor cu liniile de cale ferate se vor proiecta denivelat (pasaje superioare, pasaje inferioare);

Obiectivele, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:

să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țigări, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);

să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);
să respecte în extravilan următoarele distanțe minime de protecție de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului, funcție de categoria drumului:

autostrăzi	- 50 m.;
drumuri naționale	- 22 m.;
drumuri județene	- 20 m.;
drumuri comunale	- 18 m.;

Obiectivele căilor de comunicație în zona obiectivelor speciale să respecte măsurile în vigoare (Ordine MLPAT, MAPN, MAI și SRI din 1995).

Construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecție a infrastructurii feroviare vor fi autorizate numai cu avizul C.N.C.F. "CFR"-S.A. și a Ministerului Transporturilor în conformanță cu art. 20 din R.G.U. modificat;

Zonele de protecție a infrastructurii feroviare cuprind terenurile limitrofe, indiferent de proprietate, cu lățimea de 100 m măsurată de axul ultimei cai ferate, situată de o parte și de alta a căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc sub formă funcționării acesteia;

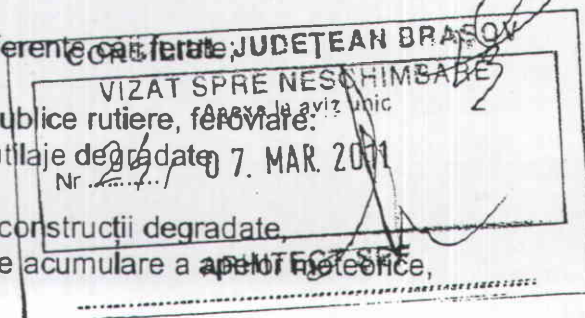
- depozitele și anexele C.F. vor respecta măsurile și normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscurilor de incendiu și explozie;
-
- Conform Aviz nr. 56/15.02.2010 emis de Sucursala Regionala de Cai Ferate Brasov, pentru obtinerea autorizatiei de construire se va solicita obligatoriu avizul C.N."C.F.R."-S.A. pentru:
 - amplasarea constructiilor in zona de protectie a infrastructurii feroviare publice;
 - supratraversarea caili ferate cu pasaje superioare;
 - subtraversarea caili ferate cu pasaje inferioare;
 - subtraversarea caili ferate cu retele de utilitati;
 - trasee ale retelelor de utilitati paralele cu linia de cale ferata, pe zona de protectie a caili ferate

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE.

T1 + T2 – se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;

- se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:
 - lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse, lărgirea arterei ocolitoare și completarea traseului acesteia, realizarea sistemului de autostrăzi și penetrațiile în Municipiul Brasov;
 - modernizarea intersecțiilor;
 - realizarea pasajelor supra și subterane;
 - realizarea spațiilor de parcare;
 - dezvoltarea, modernizarea / realizarea traseelor de cale ferată și a stațiilor C.F. aferente (conf.Aviz nr. 56/15.02.2010 emis de Sucursala Regionala de Cai Ferate Brasov);
 - modernizarea /realizarea podurilor aferente caili ferate;

- se interzic pe terenurile vizibile din circulațiile publice rutiere, feroviare:
- depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate;
 - amenajări de șantier abandonate,
 - platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate,
 - terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice,
 - depozite de deșeuri etc.;



T1 - în zona de siguranță și protecție aferentă drumurilor și autostrăzilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări:

- construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare impiedică buna desfășurare, organizări și dirijări a traficului sau prezintă riscuri de accidente;
- panouri independente de reclamă publicitară;

T2 - în zonele de siguranță și protecție aferente infrastructurii feroviare publice este interzisă (conform OUG nr. 12/1998) autorizarea următoarelor lucrări:

- în zona de siguranță: construcțiile, (inclusiv drumuri, parcuri, parcuri, imprejmuiți etc) și instalațiile neferoviare sunt interzise

T1 + T2 - înălțimea clădirilor în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente și nici înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor tehnice.

T2 - conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

T1 + T2 - volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;

- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul ca acestea pot fi percepute din clădirile înconjurătoare mai înalte;

T1 - în cazul autogărilor noi din proximitatea locuințelor, zonelor comerciale și a polilor urbani, se recomandă soluționarea în așa fel încât să permită acoperirea și închiderea spațiilor de parcare și îmbarcare în autobuze, pentru evitarea disconfortului utilizatorilor clădirilor învecinate

ANEXA LA AVIZ UNIC
Nr. 25 / 07. MAR. 2011
ARHITECT ȘEF

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

T1 + T2 - toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulații și platforme exterioare;

- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

T1 + T2 - în limitele standardelor tehnice de siguranță a circulației, utilizarea spațiilor libere și amenajarea peisagistică a plantațiilor din aceste subzone, atât în intravilan cât și în extravilan (până la linia de centură), se subordonează exigențelor de calitate a imaginii municipiului Brașov, fiind "porțile" reprezentative de intrare.

T1 + T2 - orice parte a terenului incintelor sau culoarelor vizibile din circulațiile publice, inclusiv de pe calea ferată și din aeronave la decolare și aterizare, vor fi astfel amenajate încât să nu altereze aspectul general al localității;

- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp. și tratate peisagistic.

T2 - conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

T1 + T2

- împrejuririle spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim **2,00 metri**, din care un soclu opac de **0,60 m.** și vor fi dublate cu gard viu;
- în cazul necesității unei protecții suplimentare, se recomandă dublarea spre interior, la **2,50 m** distanță, cu un al doilea gard transparent, sau de opacitatea necesară, de **2,20 m înălțime**, între cele două garduri fiind plantați dens arbori și arbuști;
- porțile de intrare în incinte vor fi tratate simplu, similar cu împrejmuirea.

T2 - terenul aferent căilor ferate va fi îngrădit pe ambele laturi ale culoarelor în limitele intravilanului pe baza unor modele standard;

- oriunde distanța dintre calea ferată și locuințe este mai mică de **15 metri** se vor realiza în loc de garduri, ziduri de protecție antifonică de minim **4.0 metri** înălțime.

SECȚIUNEA III: POȘIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI ȘI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

T1 + T2 + T3 - POT maxim - %

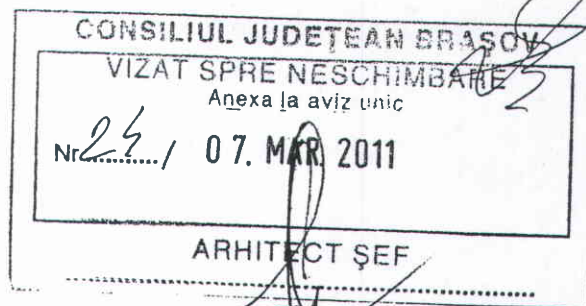


Zona construibilă	Nr. niveluri	POT maxim %
T2 - Incinte principale ale transporturilor pe cale ferată (gări)	conform studiilor de specialitate	
T1 + T2 - Incinte tehnice dispersate, cu sau fără clădiri de birouri	1, 2 și 3	70
	4 și 5	50
	6 și peste	50
T1 + T2 - Incinte tehnice în zone industriale	-	80
T1 + T2 - Birouri	1, 2 și 3	70
T1 + T2 - Birouri - cu condiția să nu se depășească o adâncime de 20 metri față de aliniament iar din restul curții să poată fi construită o pondere de 75% cu clădiri având maxim 2 niveluri (8 metri).	4 și 5	50
	6 și peste	50

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).

T1 + T2 - C.U.T. maxim - mp.ADC / mp. teren sau
C.U.T. volumetric - mc. / mp. teren.

Zona construibilă	nr. niveluri	CUT	CUT - volumetric-
T2 - Incinte principale ale transporturilor pe cale ferată (gări)	conform studiilor de specialitate		
T1 + T2 - Incinte tehnice dispersate, cu sau fără clădiri de birouri	1	0,7	
	2	1,4	
	3	2,0	
	4 și 5	2,4	
	6 și peste	2,4	
T 1 + T2 - Incinte tehnice în zone industriale	-	-	12
T 1 + T2 - Birouri	1	0,7	
	2	1,4	
	3	2,0	
	4 și 5	2,2	
	6 și peste	2,4	



G

ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona G reuneste toate functiunile care apartin gospodariei comunale si asigura servirea populatiei cu transport in comun, piete comerciale, echipare edilitara, cimitire si salubritate

Aflata in prezent in restructurare, aceasta zona va fi si in continuare compusa din incinte specifice (G), dar va dispune si de diferite sedii / birouri si spatii functionale, inserate in interiorul altor zone (C, M, A), respectand regulamentul acestora.

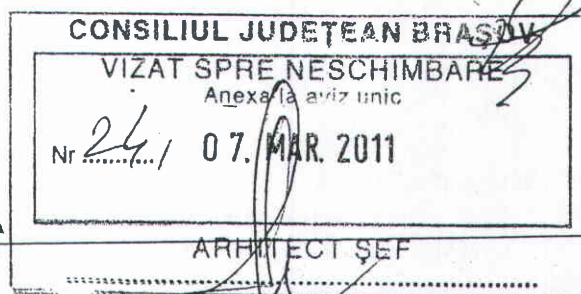
Zona este alcatuita din urmatoarele subzone:

G1 - subzona constructiilor si amenajarilor pentru gospodarie comunala;

G2 - subzona cimitirelor:

G2a - subzona cimitirelor;

G2b - subzona cimitirelor protejate

**SECTIUNEA 1: UTILIZARE FUNCTIONALA****ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE.**

G1 - constructii, instalatii si amenajari pentru gospodaria comunala:

- birouri autonome;
- incinte tehnice cu cladiri si instalatii pentru sistemul de alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu energie etectrica si termica, transportul public urban, piete comerciale, salubritate, intretinerea spatiilor plantate.

G2 - cimitire si cladiri anexa:

- cimitire;
- capela mortuara;
- mausoleu - osuar;
- circulatii carosabile,
- parcaje;
- circulatii pietonale;
- plantatii;
- pavilion pentru administratie, depozitare si anexe sanitare.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

G1 - se vor asigura zonele de protectie prevazute prin norme;

G2 - se va asigura, conform normelor, o zona perimetrata de protectie cu latimea minima de **50,0 metri** atat la cimitirele constituite cat si la cele propuse;

- se va asigura pentru noile cimitire o densitate mai redusa a locurilor de veci (intre **7,5 mp** si **10,0 mp**.teren brut pentru un loc de veci), circulatii carosabile si pietonale civilizate si o pondere mai ridicata a vegetatiei, potrivit rolului de reculegere si respectului cuvenit;

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

G1 - pentru incintele situate in zone rezidentiale se interzic orice activitati care prezinta risc tehnologic si produc poluare prin natura activitatii sau prin transporturile pe care le genereaza;

G2 - se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor si distrugerea vegetatiei din lungul acestora sau a celei perimetrare.

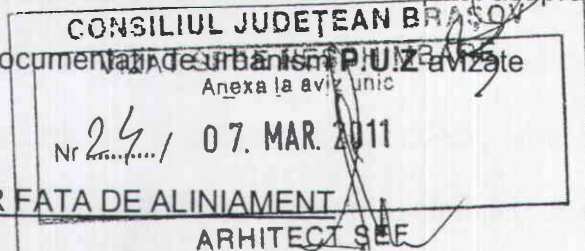
G2b - in cimitirele care sunt incluse in categoria zonelor protejate sunt interzise orice lucrari care afecteaza traseele amenajarii initiale, constructiile funerare monumente de arhitectura si arta, precum si plantatiile perimetrare si interioare.

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

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI).

G1 - pentru diferite servicii si birouri suprafata minima a parcelei este de **400 mp.** si un front la strada de minim **15 metri**;

- pentru incintele tehnice, in functie de complexitatea impactului functiunii in teritoriul inconjurator, se va elabora un **Plan Urbanistic Zonal** si un studiu de impact asupra mediului;
- pentru pietele comerciale se vor elabora documentatiile de urbanism **P.U.Z.** avizate conform legii.



ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

G1 - la intersectia dintre strazi, aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre strazi, avand o lungime de minim **12,0 metri** pe strazi de categoria I si a II-a si de **6.0 metri** pe strazi de categoria a III-a;

G1 - cladirile noi sau reconstruite pentru birouri se vor dispune pe aliniament in cazul in care pe strada respectiva majoritatea cladirilor mai noi se afla in aceasta situatie, sau se vor retrage la o distanta care sa respecte alinierea la frontul construit dar nu mai putin de **6.0 metri** in cazul in care majoritatea fronturilor dominante noi sunt retrase de la strada;

- in cazul incintelor tehnice situate in zone de activitati industriale, de servicii si depozitare, se impun retrageri ale cladirilor de la aliniament la o distanta de minim **10,0 metri** pe strazile de categoria I-a si a II-a si de minim **8,0 metri** pe strazile de categoria a III-a.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

G1 - distanta cladirilor fata de limitele parcelei va fi de minim jumătate din inaltimea cladirii, dar nu mai putin de **6.0 metri**;

- se interzice alipirea cladirilor cu functiuni tehnice de calcanele cladirilor cu functiuni publice si de locuit;

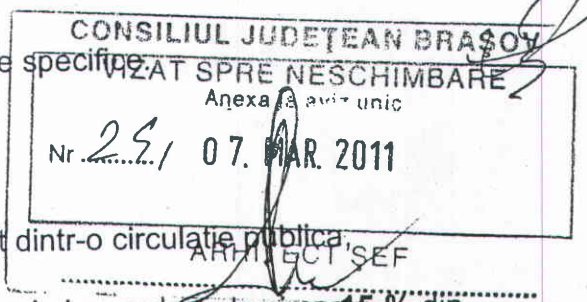
- in cazul in care activitatile constituie o sursa de zgomote si vibratii, in cazul in care au loc procese de productie non-stop (3 schimburi) sau in caz de risc tehnologic se vor respecta normele specifice in vigoare.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

G1 - distanta minima intre cladiri va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte, dar nu mai putin de **6,0 metri**;

- distanta de mai sus dintre cladiri se poate reduce la jumatate daca pe fatadele opuse nu sunt accese in cladirile respective si nu sunt ferestre care lumineaza incaperi in care se desfasoara activitati permanente;

- in toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice



ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

G1 - se va asigura accesul in incinte numai direct dintr-o circulatie publica;

G2 - se vor asigura circulatiile carosabile si pietonale in pondere de circa **15 %** din suprafata totala a cimitirului iar pentru cele noi se va crea o trama de alei pietonale necesara accesului civilizat la toate locurile de veci;

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR.

G1 - stationarea autovehiculelor pentru admiterea in incinta se va asigura in afara spatiului circulatiei publice;

- locurile de parcare vor fi asigurate in afara circulatiilor publice,

- in spatiul de retragere de la aliniament din incinte se poate rezerva maxim **50%** din teren pentru parcaje ale salariatilor si vizitatorilor.

G2 - parcajele se vor asigura in afara circulatiei publice si vor fi plantate cu un arbore la 4 locuri de parcare.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

G1- regimul de inaltime a cladirilor se va stabili conform restrictiilor impuse de zona aeroportuara care urmeaza a se realiza in baza PUZ „Zona aeroportuara – Ghimbav”, in curs de aprobare;

- in perimetrul zonelor de servitute aeronautica instituite de prezenta Aeroportului International, inaltimea maxima a cladirilor va fi stabilita prin avizul Autoritatii Aeronautice Civile Romane;

G1 - inaltimea cladirilor nu va depasi inaltimea maxima admisa in unitatile de referinta adiacente, cu exceptia instalatiilor si a cosurilor; pentru cladirile de tip hala se recomanda o inaltime maxima de **12.0 metri**;

G2 - nu este cazul.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

G1 - volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate;

- fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala;
- tratarea acoperirii cladirilor va tine seama de faptul ca acestea se percep din cladirile inconjuratoare mai inalte si de pa formele de relief inconjuratoare

G2 - se va tine seama de caracterul sobru al functiunii.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

G1 - toate cladirile vor fi racordate la retelele publice de apa si canalizare si se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din intretinerea si functionarea instalatiilor, din parcaje, circulatii si platforme exterioare;

- in cazul alimentarii cu apa in sistem propriu se va obtine avizul autoritatii competente care administreaza resursele de apa;
- pietele comerciale vor fi dotate cu servicii sanitare conform normelor;

G2 - se vor asigura puncte de apa din retea publica sau in cazul alimentarii cu apa in sistem propriu se va obtine avizul autoritatii competente care administreaza resursele de apa;

- se va asigura un punct sanitar;
- se va asigura un spatiu de depozitare a florilor, plantelor si a altor elemente de amenajare a terenului;
- se va asigura colectarea si evacuarea rapida la rețeaua publică de canalizare a apelor meteorice.



ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

G1 - orice parte a terenului incintei, vizibila dintr-o circulatie publica, inclusiv de pe calea ferata, va fi amenajata astfel incat sa nu altereze aspectul general al localitatii;

- suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori in proportie de minim **40%** formand de preferinta o perdea vegetala pe tot frontul incintei;
- parcajele din dreptul fatadei vor fi inconjurate de un gard viu de **1,20 metri** si vor fi plantate cu un arbore la fiecare **4 locuri** de parcare;
- suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200 mp.**;

G2 - se vor asigura plantatii inalte pe aleile principale si la limita exterioara a incintei in proportie de minim **5 %** din suprafata totala a cimitirului.

ARTICOLUL 14 – IMPREJMUIRI

G1 - imprejmuirile spre strada vor fi transparente cu inaltime de minim **2.00 metri** din care un soclu opac de **0.60 m.** si vor fi dublate cu gard viu;

- in cazul necesitatii unei protectii suplimentare se recomanda dublarea spre interior la **2,50 metri** distanta cu un al doilea gard transparent de **2,50 metri** inaltime, intre cele doua garduri fiind plantati arbori si arbusti;

- in scopul de a nu incomoda circulatia pe drumurile publice cu trafic intens si cu transport in comun, portile de intrare vor fi retrase fata de aliniament pentru a permite stationarea vehiculelor tehnice inainte de admiterea lor in incinta;

G2 - imprejmuirile spre strada vor fi semi-opace sau opace, vor fi tratate arhitectural in mod discret, potrivit functiunii, avand inaltime de maxim **2,00 metri**, se va acorda atentie modului de tratare arhitecturala a accesului.

SECTIUNEA III: POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

G1 - POT maxim = 50%

G2 - suprafata totala pentru un loc de veci va fi de **7,5 - 10 mp.**, din care
15 % circulatii carosabile si pietonale,
5 % plantatii
1 % constructii.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

G1 - CUT maxim = 1,8 mp ADC / mp.teren

G2 - CUT maxim = 0,05 mp ADC / mp.teren

CONSILIUL JUDEȚEAN BRASOV	
VIZAT SPRE NESCHIMBARE	
Anexa la aviz unic	
Nr. <u>26</u> /	07. MAR. 2011
ARHITECT ȘEF	

S

ZONA CU DESTINATIE SPECIALA

GENERALITATI : CARACTERUL ZONEI

Zona este alcatuita din urmatoarele subzone/unitati teritoriale de referinta:

S1 – subzona cu destinatie speciala cu caracter urban formata din:

- unitati militare;
- unitati apartinand serviciilor speciale;
- penitenciare;
- unitati de protectie civila si paza contra incendiilor;
- unitati de politie;

S2 – subzona cu destinatie speciala in care ponderea spatiilor plantate este dominanta.

Au fost mentinute toate localizarile existente in prezent.

In situatia in care forurile tutelare vor decide, in viitor, reamplasari ale unor zone cu destinatie speciala, terenurile ocupate in prezent vor putea face obiectul unor reconversii functionale.

Teritoriul care va rezulta - teren proprietate privata a statului – va putea fi studiat prin documentatii de urbanism **PUZ** in vederea amplasarii institutiilor sectorului public local, institutiilor descentralizate ale statului, dotarilor pentru sanatate si educatie in regim public, locuintelor sociale, spatiilor verzi de interes public.

Prin prezentul Regulament pentru zona **S2** se va limita suprafata care va putea fi acoperita cu cladiri si circulatii la **15%** din teren si inaltimea cladirilor la maximum **P+2E**.

Eliberarea autorizatiilor de construire se va face cu respectarea normelor specifice si cu avizele ministerelor tutelare conform legilor in vigoare pe baza documentatiilor **PUD** sau **PUZ**.

SECTIUNEA 1: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 – 3 – fara precizari



SECTIUNEA II

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 – 9 – fara precizari

ARTICOLUL 10 – INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

S1+S2 - regimul de inaltime a cladirilor se va stabili conform restrictiilor impuse de zona aeroportuara care urmeaza a se realiza in baza PUZ „Zona aeroportuara – Ghimbav”, in curs de aprobare;

- in perimetrul zonelor de servitute aeronautica instituite de prezenta Aeroportului International, inaltimea maxima a cladirilor va fi stabilita prin avizul Autoritatii Aeronautice Civile Romane;

S1 – fara precizari

S2 – inaltimea maxima a cladirilor nu va depasi **P+2** niveluri

ARTICOLUL 11 – 13 – fara precizari

ARTICOLUL 14 – IMPREJMUIRI

S1 + S2:

- Imprejmuirile spre strada vor fi transparente cu inaltime de max. **2,20 metri** si minim **1,80 metri**, din care un soclu opac de **0,60 metri** si vor fi dublate cu gard viu. In cazul necesitatii unei protectii suplimentare conform unor norme specifice, se recomanda dublarea spre interior la **2,50 – 5,0 metri** distanta , cu un al doilea gard conform normelor, intre cele doua garduri fiind plantati in mod compact arbori si arbusti;
- Imprejmuirile catre parcelele laterale si posterioare vor fi opace de **2,50 metri** inaltime sau vor fi in conformitate cu normele specifice.
- Pentru unitatile apartinand MapN cuprinse in S1 (subzone cu destinatie speciala cu caracter urban), in cazul in care nu exista conditionari de alta natura, se recomanda realizarea imprejmuirilor conform celor expuse mai sus.

SECTIUNEA III: POSBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

S1 - POT maxim conform normelor specifice- recomandabil: **50%**

S2 – POT maxim **15%** inclusiv circulatiile carosabile si pietonale;

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

S1 - CUT maxim conform normelor specifice- recomandabil: **1,8 mp ADC / mp.teren**

S2 - CUT maxim = **0,40 mp ADC / mp.teren**



II. ZONE SITUATE IN EXTRAVILAN

II. ZONE SITUATE IN EXTRAVILAN

GENERALITATI : CARACTERUL ZONEI

Pentru asigurarea functionarii actuale si pentru protejarea posibilităților de dezvoltare viitoare a orasului in mod corelat cu localitatile limitrofe este necesar ca în Planul de Amenajare a Teritoriului Zonei Metropolitane si in Planurile Urbanistice ale localitatilor inconjuratoare sa fi luate în considerare necesități de ocupare și utilizare a terenului din jurul teritoriului intravilan al Municipiului Brasov:

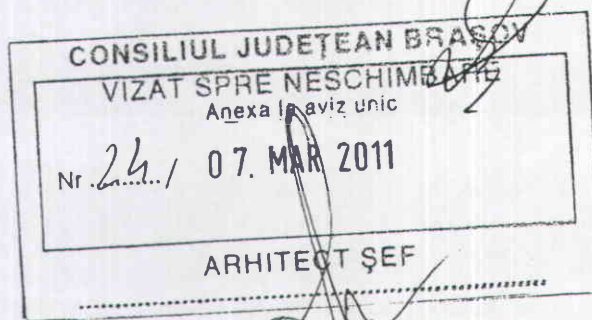
Terenurile situate in extravilan identificate ca fiind necesare pentru functionarea actuala si viitoare a municipiului Brasov sunt urmatoarele:

EX 1 SUBZONE PLANTATII FORESTIERE SITUATE IN EXTRAVILAN

EX 1 – Zona consta in masive plantate existente, situate in extravilan si pentru care se propune mentinerea in situatia actuala.

RESTRICTII PROVIZORII RECOMANDATE

EX - se recomandă interzicerea in mod provizoriu a realizării oricăror construcții definitive, până la aprobarea studiilor de fezabilitate, aprobarea Planurilor de Amenajare a Teritoriului Intercomunal, a Planului de Amenajare a Teritoriului Zonei Metropolitane a municipiului Brasov și reactualizarea PUG – urilor localitatilor limitrofe..



ANEXA I

LISTA PUZ-URILOR APROBATE PRELuate IN PLANUL URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI BRASOV

PUZ-uri APROBATE, PRELuate IN PREZENTUL REGULAMENT, CARE SUNT
IESITE DIN VALABILITATE DAR AU CREAT EFECTE

Nr. Crt.	DENUMIRE DOCUMENTATIE	H.C.L. nr
1.	Targ international Brasov si Studiu de dezvoltare S.C. MECO S.A.	7/1994
2.	Statie redresare R.A.T.	105/1995
3.	Piata de gros	176/1995
4.	Zona Darste – servicii, comert, expozitii, birouri si mica industrie	40/1996
5.	Str. Bronzului – zona de locuinte individuale	57/1996
6.	Zona teatrului “Sica Alexandrescu” – B-dul Eroilor	143/1996
7.	Zona CET - Triaj	263/1998
8.	Str. Harmanului – Autogara 3	201/2000
9.	DN 1- DN 73 (Autoliv)	210/2000
10.	Stupini – etapa IV	318/2000
11.	Reactualizare – Calea Bucuresti	20/2001
12.	Calea Bucuresti – actualizare circulatie	175/2001
13.	Timis - Triaj	324/2001
14.	Calea Bucuresti – UTR 10/1	70/2002
15.	Locuinte str. Fanului	135/2002
16.	Calea Bucuresti – UTR 6	157/2002
17.	Locuinte individuale, str. Lacurilor – str. Murelor	128/2003
18.	Str. Pasunii, Stupini	103/2003
19.	Ansamblu de locuinte, str. Pasunii	118/2004
20.	Str. Zizinului – Timisul Sec	294/2004

CONSILIUL JUDETEAN BRASOV

VIZAT SPRE NESCHEMA

Anexa la aviz unic

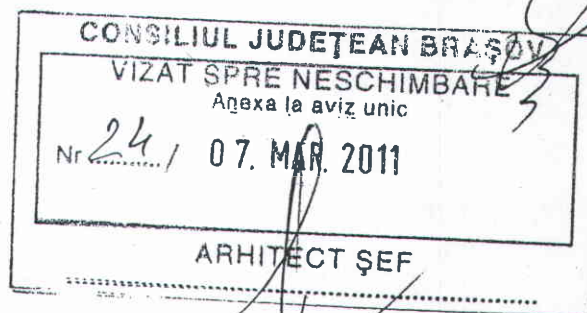
Nr. 29 / 07 MAR. 2011

PUZ-uri APROBATE PRELuate IN PREZENTUL REGULAMENT AFLATE IN
PERIOADA DE VALABILITATE LA DATA DE 30.04.2010, ALE CAROR RL II SE VA
APLICA PRIORITAR PANA LA IESIREA DIN VALABILITATE

Nr. Crt.	DENUMIRE DOCUMENTATIE	H.C.L. nr.
21.	Modificare “PUZ – Parcelare pentru locuinte individuale”, cartier Stupini	406/2005
22.	Finalizare PUZ Warthe II	458/2005
23.	Zona de locuinte, str. Molidului	460/2005
24.	Ansamblu de locuinte si dotari aferente, str. Coltul Putinarilor	461/2005
25.	Zona DN 1 (camping Darste) – Construire showroom, sediu firma	279/2006
26.	Zona DN 13 – Construire ferma floricola si dotari complementare	440/2006
27.	Modificare plansa de reglementari din “PUZ – Zona str. Fanului – str. Plugarilor”	547/2006
28.	Modificare plansa de reglementari din “PUZ – Zona str. Lanii – str. Dimitrie Anghel - str. Plugarilor”	548/2006
29.	Construire ansamblu de locuinte, str. Dimitrie Anghel f.n.	649/2006
30.	Cimitirul Municipal, str. Plugarilor	677/2006
31.	Coasta Vacilor, Brasov	692/2006
32.	Str. Albinelor – limita intravilan – str. Nicovalei - SP	960/2006
33.	Str. Fagurului – SP – Limita intravilan Brasov	961/2006
34.	Str. Lanii – str. Albinelor – str. Plugarilor – Paraul Ghimbasel	962/2006
35.	Construire 5 blocuri de locuinte, str. Molidului f.n.	109/2007
36.	Amenajare zona centrala Brasov	253/2007
37.	Ansamblu de locuinte, str. Ciresului f.n.	254/2007
38.	Construire blocuri de locuinte, Calea Fagarasului nr. 1A	375/2007

39.	Stupini Nord – Podul Barsei, Brasov	412/2007
40.	Construire hala industrială, depozite, birouri – DN13 f.n.	430/2007
41.	Plansa reglementari urbanistice – actualizare circulatii aferenta documentatiei "PUZ – Zona str. Zizinului – Timisul Sec"	431/2007
42.	PUZ Modificator – Ansamblu rezidential privat, str. Pasunii f.n.	498/2007
43.	Construire spalatorie auto manuala, DN 13	499/2007
44.	Construire cartier de locuinte colective, zona Timis – Triaj, intre str. Ciceu si str. Narciselor	500/2007
45.	PUZ Modificator – zona cuprinsa intre str. Targului – DN 13 - canal - strada	570/2007
46.	Construire 24 case, str. Barsei f.n.	818/2007
47.	Construire blocuri P+4E+M, str. 13 Decembrie f.n.	819/2007
48.	Zona locuinte si functiuni complementare, str. Gr. Ureche – str. E. Teodoroiu – DN 13	820/2007
49.	Construire bloc de locuinte, str. Brazilor f.n.	1002/2007
50.	Actualizare PUZ Poiana Brasov – PUZ preliminar	1005/2007
51.	PUZ Modificator – Tractorul VI Brasov	6/2008
52.	Construire statie carburanti, str. Timisul Sec f.n.	7/2008
53.	Construire imobil locuinte D+P+2E+M, str. Warthe nr. 1	131/2008
54.	Construire ansamblu de locuinte, str. Printre Gradini f.n.	132/2008
55.	Actualizare PUZ – Poiana Cristianului, Brasov	218/2008
56.	Zona DN 13 – DE 959 – linia CFR – Ocolitoare inelara Brasov	344/2008
57.	Str. Nucului – str. Lacurilor – Calea Bucuresti	423/2008
58.	Construire ansamblu de locuinte, str. Nicovalei f.n.	424/2008
59.	Construire locuinta, str. Maior Cranta f.n.	425/2008
60.	Construire campus universitar, zona institutul de cercetare a Cartofului Brasov.	426/2008
61.	Construire locuinte colective P+8, str. Albinelor – str. Lanii	427/2008
62.	Complex sportive, agrement si comert, str. Turnului nr. 1	543/2008
63.	Construire locuinte colective, str. Lanii nr. 49	544/2008
64.	Construire ansamblu rezidential cu dotari complementare 2-3S+p+24E si amenajari exterioare, zona SC Marub SA	694/2008
65.	Construire centru comercial multifunctional, str. Stadionului nr. 15	695/2008
66.	Construire locuinte individuale si imprejmuire, str. Barsei f.n.	665/2008
67.	Construire centru de tratament si recuperare, str. Plopilor f.n.	666/2008
68.	Zona Dealul Cetatii – str. Ghe. Marinescu	867/2008
69.	Construire imobil de locuinte S+P+10E, str. Harmanului f.n.	979/2008
70.	Reactualizare PUZ – str. Fanarului	980/2008
71.	Construire depozit de flori si accesorii, Calea Feldioarei nr. 6, (DN 13)	981/2008
72.	Construire ansamblu rezidential, zona DN 1, Brasov	982/2008
73.	Construire pensiune D+P+3E+M, str. M. Eminescu f.n.	3/2009
74.	PUZ Modificator – Construire ansamblu de locuinte, str. Pluganilor f.n.	4/2009
75.	Construire hala service auto si birouri, Calea Feldioarei f.n.	5/2009
76.	Reactualizare PUZ str. Fanarului – planşa de reglementari	71/2009
77.	Construire ansamblu rezidential, str. Sanzienelor f.n.	184/2009
78.	Indreptarea erorii materiale (rectificare limita zona studiata) din HCL 865/2008	267/2009
79.	Locuinte colective si dotari anexe, zona DN 1, Brasov	331/2009
80.	Construire imobile din structuri metalice cu functiunea de comert (showroom, prestari servicii, depozite), Calea Fagarasului f.n.	332/2009
81.	Ansamblu de locuinte si dotari anexe, zona Institutul Cartofului Brasov	333/2009
82.	Locuinte si functiuni complementare, Zona Calea Bucuresti – str. Uranus – str. Traian – str. Ernest Thalman	334/2009
83.	Zona locuinte, birouri, spatii comerciale si dotari (Tractorul VIII)	336/2009
84.	Construire locuinte, Calea Feldioarei f.n.	337/2009
85.	Reactualizare PUZ – Centrul Civic Brasov	443/2009
86.	Reactualizare PUZ – Tractorul VII Brasov	447/2009
87.	PUZ Modificator – Construire bloc de locuinte cu spatii comerciale si servicii la parter, amenajari exterioare, str. Murelor f.n.	449/2009
88.	PUZ Modificator – zona str. Merilor – canal desecare – DN 13 – modificare retea stradala	525/2009
89.	Zona DN 13 – Paraul Ghimbasel – linia CFR – str. Garii, Stupini (Ovidiu Densusianu)	599/2009
90.	Completare HCL 71/2009 prin care s-a aprobat Reactualizare PUZ – str. Fanarului	603/2009
91.	Imobile cu functiuni mixte, blocuri de locuinte, spatii comerciale, spatii de birouri, spatii de cazare, str. Carpatilor nr. 93	605/2009
92.	Ansamblu de locuinte tip vila si functiuni complementare, zona DN 13 – str. Fagurului – str.	676/2009

	Fantanii – DE 598/5/1	
93.	Regenerare urbana zona industrială Tractorul Braşov	737/2009
94.	Rectificare PUZ – Pensiune str. Mihai Eminescu f.n., aprobat cu HCL 3/2009 cu modificare plansei de reglementari urbanistice si a valorilor POT si CUT	740/2009
95.	Sedii de firma, showroom si depozite, zona statiei de transformare Harman	796/2009
96.	Zona istorica Brasovul Vechi si Zona de rezervatie de arhitectura Cetate Brasov	797/2009
97.	Construire sediu de firma si spatii comerciale, str. Carpatilor nr. 9	798/3009
98.	Construire complex multifunctional, locuinte si functiuni complementare – hotel, clinica, birouri, servicii, comert, anexe, accese, imprejmuire, amenajare curte, str. Carpatilor nr. 44	872/2009



ANEXA II LA SUBZONA FUNCTIONALA "L1"

DREPTUL DE PARCELARE

CONSILIUL JUDEȚEAN BRASOV	
VIZAT SPRE NESCHIMBARE	
Anexa la aviz unic	
Nr. 24 /	07. MAR. 2011
ARHITECT SEF	

CAP. 1. - CONSIDERATII GENERALE

ART. 1.

- a. Se intelege prin **parcelare** impartirea unei intinderi de teren, constituind o singura proprietate, in 4 sau mai multe parti, rezultand astfel pache noi, cu destinatia de a fi sau nu instrainate prin vanzari, cedari si utilizari pentru constructiile permise de legile si regulamentele in vigoare.
- b. Se intelege prin **parcela**, in prezentul Regulament, orice intindere de teren, constituind o singura proprietate, publica sau particulara, indiviza si care poate fi utilizata in conformitate cu legile si regulamentele in vigoare.
- c. Se diferentiaza in baza prezentului regulament:
parcele **existente**, adica acelea care se gasesc in forma si dimensiunile lor actuale la data intrarii in vigoare a regulamentului de fata - **L1a, L1b, L2a, L2b**.
parcele **nou create**, rezultate din parcelarile aprobate dupa data intrarii in vigoare a acestui regulament - **L1c, L2a**
- d. Faptul de a proiecta sau construi mai mult de patru cladiri pe o parcela, constituind un singur trup, este considerat din punct de vedere al autorizarii constructiilor, ca o **parcelare**, in sensul celor prevazute anterior.
- e. Proprietarii suprafetelor de teren pe a caror intindere se pot construi patru sau mai multe locuinte sau cladiri de orice natura, au dreptul sa le parceleze. Dreptul de parcelare este supus, inafara de prevederile inscrite in legile si regulamentele publice, dispozitiilor prezentului Regulament si a Regulamentului General de Urbanism aprobat cu HG 525/ 1996

ART. 2 . Se poate autoriza parcelarea unui teren numai in baza unei documentatii de urbanism (P.U.Z./P.U.D.) aprobate , daca:

1. terenul se afla in intregime sau in parte intr-o zona constructibila
2. pentru fiecare portiune de teren se aplica prevederile zonei si ale unitatilor teritoriale respective
3. asezarea si natura terenului permite construirea in mod igienic, eficient si dupa normele de rezistenta in vigoare

4. au trecut cel puțin 10 ani de la umplerea gropilor, pentru terenurile nivelate în acest mod.

Operatiunea de parcelare poate avea la baza o documentatie de urbanism PUD., în situatia în care lotul ce urmeaza a fi parcelat este situat într-o zona structurata din punct de vedere urbanistic, are frontul la o circulatie publica existenta, si parcelarea nu impune dezvoltarea altor circulatii publice.

CAP. 2 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

ART.3. - Pentru a putea obtine **autorizatia de parcelare** proprietarul terenului trebuie sa-si procure în prealabil **certificatul de urbanism** care se obtine de la Primaria Municipiului Brasov, în conditiile prezentului regulament.

ART. 4.

4.1. Sunt interzise parcelarile pentru mai mult de 12 loturi pe terenurile situate pe strazi, unde nu exista lucrari de canalizare pentru apa potabila si pentru evacuarea apelor uzate si unde Primaria nu face inca, sau nu poate face lucrari la care sa se racordeze acelea ale parcelarilor

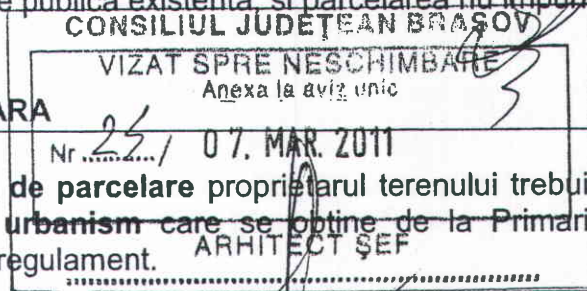
4.2. Se poate totusi admite pacelarea acestor terenuri daca proprietarul executa sau plateste costul executarii racordarii lucrurilor edilitare ale parcelarii la acelea ale orasului numai cu avizarea unui „plan de precoordonare retele edilitare”, conform conditiilor cerute de societatile care administreaza retelele publice de alimentare cu apa si canalizare în zona respectiva si / sau (dupa caz) de Regia Apele Romane si Agentia de Protectia Mediului.

4.3. Pe strazile unde nu exista conducte pentru alimentare cu apa potabila si canalizare si unde nici nu urmeaza a se executa de catre Primaria Municipiului Brasov sau particulari lucrari de racordare la retelele orasului, se poate totusi autoriza, cu avizul Agentiei de Protectia Mediului, parcelarea cu parcele cu suprafata minima de 2500 mp. În acest caz trebuie sa se execute de catre parcelator lucrari locale separate pentru fiecare parcela în parte, care sa asigure alimentarea cu apa potabila si evacuarea apelor uzate. Pentru toate aceste lucrari se va cere în prealabil avizul Regiei Apele Romane si al Agentia de Protectia Mediului.

4.4. Daca ulterior executarii parcelarilor în conditiile de mai sus, se vor înfiinta pe strada respectiva canalizarile necesare - fie de catre Primaria Municipiului Brasov, fie de catre proprietar/parcelator - acestia din urma vor putea reduce prin divizare suprafata parcelelor de 2500 mp , conform prevederilor regulamentare, dar numai dupa ce vor fi platit costul sau vor fi executat racordurile necesare la conductele de apa si canal pentru aleile si strazile nou create prin parcelare.

CAP. 3. - DIMENSIUNI MINIME PENTRU PARCELE NOI: SUPRAFATA, FRONT LA STRADA, ADANCIME

Art. 5. - Pentru ca o parcela sa poata fi autorizata trebuie ca parcelele care se creeaza sa aiba suprafata, frontul la strada si adancimea prevazute mai jos; fiecare conditie de minimum se va considera separat pentru fiecare dimensiune cat si pentru suprafate, ele trebuind sa fie respectate fiecare în parte.



a. front la strada: - min. 8m - pentru locuinte insiruite;
- min. 10 m - pentru locuinte cuplate.
- min. 14 m – pentru locuinte izolate

b. suprafata minima a parcelei - min 150 mp – pentru locuinte insiruite
- min 250 mp – pentru locuinte cuplate
- min. 350 mp – pentru locuinte izolate

ART. 6.

6.1. La o parcelare cu cel mult 5 parcele, se admite pentru o singura parcela, o toleranta de 25 % pentru suprafata, fata de minimum admis de prezentul Regulament.

6.2. La o parcelare cu un numar mai mare de loturi, o cincime din numarul total al loturilor pot beneficia de toleranta de 25 % pentru suprafata si numai daca configuratia terenului nu permite realizarea tuturor parcelelor conform prevederilor Regulamentului.

6.3. Pentru parcelele care au fatada spre unghiurile intrande ale aleilor deschise prin parcelare, se admite o fatada cu dimensiune sub aceea prevazuta in Regulament, pana la 5 m lungime, insa numai pentru maxim o cincime din numarul total al parcelelor create.

6.4. Se admite asezarea parcelelor pe doua randuri, unele la alinierea strazii si altele spre fundul parcelei, daca fiecare parcela de fund are cate o trecere libera, separata, spre drumul public, in deplina proprietate, cu latimea minima de 3,5 m si cu o adancime de max. 25 m, din alinierea strazii.

6.5. Pe terenurile care se parceleaza fara a se crea strazi noi si care au o adancime mai mica decat minimum prevazut de Regulament, se admite o toleranta de 25 % la adancime pentru toate parcelele. Pentru suprafata se admite de asemenea in cast caz, o toleranta de 25 % din minimum permis, insa numai pentru o cincime din numarul total al parcelelor create.

CAP. 4. - CIRCULATII SI ACCESE

ART. 7. – Accesul la circulatiile publice si dimensiunea acestora.

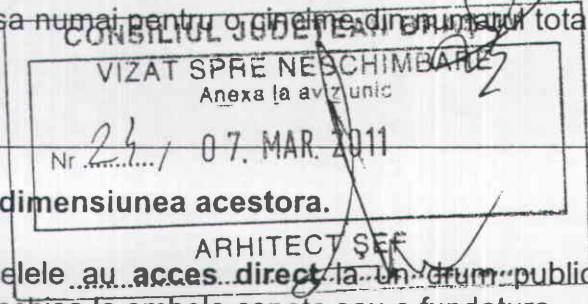
7.1. Orice parcelare in care nu toate parcelele au acces direct la un drum public existent, trebuie sa aiba cel putin o strada deschisa la ambele capete sau o fundatura.

7.2. Prin acces direct la un drum public se intelege- in sensul prezentului regulament- ca deschiderea parcelei la alinierea strazii sa fie de min. 3,5 m.

7.3. Strazile sau aleile vor indeplini conditiile aratate in aliniatele urmatoare.

7.4. Aleile (semi) carosabile din interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de min. 25 m, vor avea o latime de min. 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevazute cu supralargiri pentru depasiri si suprafete pentru manevrele de intoarcere a automobilelor.

7.5. Strazile, aleile carosabile (inclusiv fundaturile) nou create din interiorul pacelarii, cu o lungime de 30 m pana la max. 100 m, trebuie sa aiba min. 2 benzi de circulatie (min. 7,0 m) cu trotuar pe cel putin o latura.



7.6. O proprietate cu adancime mare se poate diviza in doua parcele, una la alinierea strazii si alta catre fund, cu conditia ca parcela de fund sa aiba un acces carosabil de min. 3,5 m creat pe teren propriu.

7.7. Fundaturile nu pot avea mai mult de **100 m lungime** - din alinierea strazii pana in capatul ei. La partea de capat, fundatura trebuie sa prezinte o largire de o forma si cu dimensiunile astfel alese, incat sa asigure intoarcerea unui vehicul din cel mult trei miscari, inscriindu-se in curbe cu raza exterioara de **min. 10 m**. Aceste curbe trebuiesc desenate pe planuri cu razele lor.

7.8. Strazile din parcelare, deschise la ambele capete, cu dimensiuni minime aratate in acest articol nu pot depasi lungime de **200 m**; daca insa depasesc aceasta lungime, ele trebuie sa fie traversate de alte strazi, sau sa prezinte largiri cu diametru de min. 20 m pentru intoarcerea autovehiculelor, la distante de cel mult 200 m .

7.9. Pe cat e posibil se va evita ca o artera de mare circulatie sa fie intrerupta prea des de astfel de strazi provenite dintr-o parcelare.

ART. 8.

8.1. Proiectul de parcelare trebuie sa prevada strazi, alei, pieti si treceri spre parcele in conditiile impuse prin prezentul Regulament.

Proiectul cu toate aceste suprafete, complet echipate din punct de vedere edilitar, se va preda Primariei in mod obligatoriu si gratuit de catre proprietar.

8.2. La parcelarile unor terenuri cu suprafata mai mare de **10 000 mp** – atat in regiunea urbana cat si in regiunea suburbana – inafara indeplinirii celorlalte conditii de parcelare, trebuie sa se prevada pe langa terenul necesar deschiderii strazilor, o suprafata de teren pentru scopuri publice (scoala, biserica, terenuri de sport, etc)

Acesta suprafata va fi de **10%** din intinderea totala a terenului – pentru terenurile cu suprafata intre **10 000 si 20 000mp** si de **15 %** pentru terenurile in suprafata mai mare de **20 000mp**.

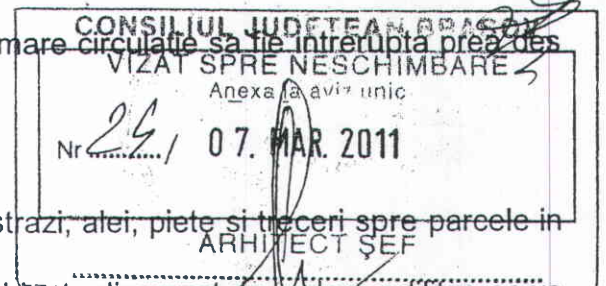
CAP. 5. - UNITATEA DE CARACTER ARHITECTURAL A CLADIRILOR DINTR-O PARCELARE

ART. 9.

9.1. Toate cladirile ce urmeaza a se construi pe parcelele rezultate din diviziunea unei singure proprietati in indiviziune, trebuie sa fie concepute si executate intr-o coerenta de caracter arhitectural, astfel incat toate cladirile sa apara ca un intreg armonios.

9.2. Sunt exceptate parcelarile anterioare, cu autorizatii anterioare intrarii in vigoare a prezentului Regulament si in care nu s-au prevazut asemenea dispozitii.

9.3. Odata cu planul urbanistic de parcelare, trebuie prevazut un numar indestulador de norme generale dupa care urmeaza a fi realizate construirea grupului de cladiri si ambientarea lui cu plantatii si opere de arta.



Intocmit,
M. Sc. Arh. PLACINTESCU Teodora Daniela

Verificat,
Conf. Dr. Arh. Catalin SÂRBU



Handwritten initials

