

# **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.** **ÎNTOCMIRE P.U.Z. – AMENAJARE HOTEL IN SPATIU EXISTENT (CONVERSIE CLĂDIRE CU RISC SEISMIC MAJOR (RI) ȘI CU FUNCȚIUNE CENTRALĂ TELEFONICĂ, ÎN HOTEL DE 5 STELE)**

**Judetul BRASOV –C.U. 2587 din 11.08.2016**

Regulamentul General de Urbanism (R.L.U.) aferent P.U.Z. reprezinta o piesa de baza in aplicarea P.U.Z intarind si detaliind reglementarile P.U.Z.

Prescriptiile cuprinse in R.L.U. sunt obligatorii pe intreg teritoriul ce face obiectul P.U.Z.

La baza elaborarii R.L.U. stau :

- Legea 350/ 2001, republicata, Ordinul MLPAT nr. 21/ N/ 200, HG 525/ 96, republicata in 2016
- GM-010 / 2000, ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al P.U.Z.
- GM-007 / 2000, ghid privind elaborarea si aprobarea R.L.U.
- Codul civil
- Legea 50/91 republicata in 2016
- Legea 10/ 95 republicata in 2016
- Legea locuintei 114/96 republicata in 2017
- Prdinul ministerului sanatatii 1030/2009
- Ordonanta nr. 119/2014
- Legea 95/2006
- Legislatia in vigoare specifica fiecarei institutii implicate in aprobarea PUZ.

Odata aprobat, impreuna cu P.U.Z. din care face parte, R.L.U. constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

## **DISPOZITII GENERALE**

### **1.ROLUL R.L.U.**

Regulamentul local de urbanism reprezinta sistemul unitar de norme tehnice si juridice care sta la baza elaborarii planurilor urbanistice.

El explica si detaliaza sub forma unor prescriptii si recomandari Planul Urbanistic Zonal in vederea urmaririi si aplicarii acestuia.

El cuprinde reguli specifice de urbanism instituite in teritoriul considerat.

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal insoteste, explicită și reglementează modul de aplicare a prevederilor PUZ referitoare la amplasarea și amenajarea construcțiilor din zona studiată/reglementată, în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR 525/1996, republicat în 2002.

Regulamentele locale de urbanism constituie acte locale de autoritate a administratiei publice locale si cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor in zona de reglementare a PUZ, indiferent de proprietarul terenului sau de beneficiarul constructiei. Fac exceptie de la prevederile de mai sus constructiile cu caracter militar si special, care se autorizează si execută in conditiile prevăzute de lege.

Prezentul regulament de urbanism, prezinta in detaliu reglementari si propuneri planimetrice pentru proiectarea viitoarelor investitii, nefiind necesare planuri urbanistice de detaliu.

Documentatia de fata este intocmita pentru **ÎNTOCMIRE P.U.Z. – AMENAJARE HOTEL IN SPATIU EXISTENT (CONVERSIE CLĂDIRE CU RISC SEISMIC MAJOR (RI) ȘI CU FUNCȚIUNE CENTRALĂ TELEFONICĂ , ÎN HOTEL DE 5 STELE)**, Judetul BRASOV – municipiul Brasov, bulevardul Eroilor, nr.23;

## **2.BAZA LEGALA A ELABORARII**

Elaborarea acestei documentatii s-a facut in baza certificatului de urbanism nr. **607 din 09.03.2016**, si **2587 din 11.08.2016** eliberate de Primaria Municipiului Brasov.

Anterior documentatiei PUZ care face obiectul studiului, au fost aprobate urmatoarele documentatii urbanistice:

PUZ « zona istorica Brasovul vechi » si « zona de rezervatie de arhitectura Cetate Brasov », aprobat cu HCL 656/2014, subzona ZIR3, **PRELUAT IN P.U.G. BRASOV.**

Reglementarea tehnica este elaborata in conformitate cu prevederile legale ale actelor normative, specifice domeniului sau complementare acestuia.

## **3.DOMENIUI DE APLICARE**

Regulamentul local de urbanism se aplica pentru ,proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor amplasate pe oricare din terenurile studiate in prezentul PUZ.

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. cuprinde norme (permisiuni si restrictii) pentru autorizarea executării constructiilor pe oricare din terenuri, in cadrul zonei studiate.

In cadrul P.U.Z.-ului s-a detaliat o zona functionala, caracterizate prin omogenitate functională si morfologică, reprezentand suportul grafic pentru exprimarea prescriptiilor Regulamentului Local de Urbanism.

Prezentul regulament local de urbanism a fost initiat pentru terenul pe care se doreste autorizarea de: **AMENAJARE HOTEL IN SPATIU EXISTENT (CONVERSIE CLĂDIRE CU RISC SEISMIC MAJOR (RI) ȘI CU FUNCȚIUNE CENTRALĂ TELEFONICĂ , ÎN HOTEL DE 5 STELE)**, Judetul BRASOV – municipiul Brasov, bulevardul Eroilor, nr.23.

## **PREVEDERI PENTRU ZONE FUNCTIONALE SI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ ZONE FUNCTIONALE NOU PROPUSE, INDICATORI URBANISTICI**

***ZIR3a "ZONA CENTRALA MIXTA, OCUPATA CU CLADIRI ALE INSTITUTIILOR PUBLICE DE IMPORTANTA MUNICIPALA SU SUPRAMUNICIPALA, SPATII PUBLICE DE INTERES ZONAL SI MUNICIPAL, DOTARI TURISTICE SI COMERCIALE"***

### **SECTIUNEA I – UTILIZARE FUNCTIONALA**

#### **ART.1 UTILIZĂRI ADMISE**

- constructii cu regim de construire continuu,izolat sau cuplat;
- functiuni turistice
- menținerea utilizărilor inițiale ale clădirilor (obiective de utilitate publică);
- conversii de funcțiuni care să țină seama de necesitatea păstrării caracterului de reprezentativitate zonală (zona centrală, centru istoric), municipală, supramunicipală ( cultură, învățământ, media, edituri, agenții,

comerț, servicii profesionale, recreere, turism, etc.);

- extinderi minore ale construcțiilor existente pentru probleme tehnologice (ex.: centrale termice zonale)
- echipamente publice specifice zonei centrale (garaje).

#### **ART.2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:**

- este admisă amplasarea de funcțiuni complementare locuirii: dispensare, învățământ, sport întreținere prin refuncționalizarea unor spații în cadrul construcțiilor existente cu condiția păstrării aspectului unitar al construcțiilor;
- lucrări pentru săpături arheologice (cu condiția îndepărtării materialelor degajate);
- săpături pentru crearea de echipamente publice sau private (parcaje, clădiri comerciale, clădiri culturale);
- reamenajări de spații verzi publice (în limitele existente ale unor terenuri cu aceeași destinație).

#### **ART.3 UTILIZARI INTERZISE**

- servicii profesionale care depășesc suprafața de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, produc poluare;
- alte 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 incintelor pentru depozitare și producție și prin deșeurile produse
- funcțiuni comerciale temporare adăpostite în construcții provizorii;
- depozitare en-gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre-colectare a deșeurilor urbane;
- depozite și spații pentru vânzare de substanțe inflamabile sau toxice;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- antrepozite și adăposturi care nu sunt legate de activitatea specifică zonei;
- crearea sau amenajarea de terenuri pentru staționarea vehiculelor; - construcții destinate creșterii animalelor mari.

## **SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE OCUPARE A TERENULUI**

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

Se va păstra parcelarul existent neschimbat sau se va modifica, în cazul în care pe baza unor cercetări arheologice și/sau istorice va apărea necesitatea restituirii formei și dimensiunilor originale.

Construibilitatea parcelelor pentru funcționalitatea zonei impune parcele de minimum. 1000 mp cu front stradal de 30,0 m, pentru funcțiuni reprezentative și de minimum 500 mp pentru funcțiuni mai simple.

#### **ART.5: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE ALINIAMENT**

Clădirile care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative se vor amplasa pe aliniament sau retrase de la aliniament, cu condiția să nu lase vizibile calcane ale clădirilor obligatoriu de menținut situate pe limitele laterale ale parcelelor.

Amenajarea și îmbrăcăminte terenuului dintre aliniament și retragerea de fațadă vor fi supuse unei tratări specifice domeniului public din zonă.

Retragerile sau ieșirile la nivelurile de deasupra parterului în afara alinierii pot fi autorizate cu condiția să se înscrie în tipologia și gabaritele construcțiilor existente pe stradă, în condițiile păstrării unei diferențe de 4,50 m față de nivelul terenului.

Pentru construcțiile cu valoare de monument sau ambientală se consideră ca aliniament zidul imobilului existent, oricare ar fi poziția acestui zid în raport cu clădirile învecinate.

Amplasarea de garaje sau funcțiuni tehnice în subteran este permisă pe întreaga suprafață până la limita propusă pentru domeniul public, cu condiția asigurării suprafețelor obligatorii de spații verzi cu un strat de pământ vegetal de min. 2,0 m.

#### **ART.6: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

Se păstrează regimul de aliniere existent, pe terenul de 1443.00mp (clădirea este amplasată pe aliniament, pe trei laturi, fiind marginită de strazi). Retragera față de limita estică va fi de min.5.00m pentru fatadele ce au ferestre și codul civil în cazul fatadelor ce nu au ferestre de încăperi principale.

Pentru restul zonei studiate se va respecta :

-Pentru parcelele cu lățimea la stradă sub 35,0 m și o adâncime de max. 15 m de la aliniamentul străzii, orice nouă construcție trebuie construită pe limitele separatoare adiacente circulației, fără dispoziții speciale sau servituți de teren.

-Când adâncimile depășesc 15,0 m orice nouă clădire se va putea construi: fie pe limitele separatoare, dacă parcelele vecine au o construcție sau un zid de sprijin, fie retras față de limitele separatoare, dacă parcelele vecine nu au construcții sau ziduri de sprijin. În acest caz, distanța măsurată pe orizontală din orice punct al clădirii la cel mai apropiat punct al limitei separatoare va trebui să fie egală cu cel puțin jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 3,0 m.

Se interzice construirea pe limita laterală a parcelei dacă aceasta este și limita separatoare față de o clădire publică dispusă izolat; în acest caz se admite retragerea față de limitele parcelei de min. 4.0 m.

Pentru parcele a căror lățime la stradă atinge 35,0 m, orice nouă construcție poate fi retrasă de la limitele separatoare. În acest caz, distanța măsurată pe orizontală de la orice punct al clădirii la punctul cel mai apropiat al limitei separatoare trebuie să fie egală cu cel puțin jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 3,0 m.

Se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei, cu excepția cazului în care există un calcan al unei clădiri principale, iar noua clădire se limitează la acoperirea acestuia.

Balcoanele sau bow-window-urile situate spre stradă trebuie retrase de la limitele laterale de proprietate; ele pot fi prelungite până la limită cu acordul notarial al vecinilor, dar elementele trebuie să fie în aceeași linie orizontală.

#### **ART.7 : AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FATĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELĂ**

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele. Distanța se poate reduce la  $\frac{1}{4}$  din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură iluminarea naturală a unor încăperi 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.

În cazul adăugirii 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.

#### **ART.8: CIRCULAȚII SI ACCESE**

Accesele noi vor satisface aceleași condiții ca și cele existente.

Din punct de vedere circulații carosabile, parcuri și circulații pietonale, zona studiată a ajuns la o fază concretă, stabilă, fără a se mai putea interveni pentru crearea de locuri de parcare și/sau supralargiri de benzi de circulație.

Pe terenul ce a inițiat PUZ-ul, în suprafața de 1443.00mp, circulațiile carosabile se vor desfășura pe dale înierbate.

Grupările de parcaje sau garaje dispuse pe parcele trebuie constituite în așa fel încât să păstreze un spațiu de manevră în interiorul acestora și să prezinte un singur acces spre strada publică.

Amenajările publice sau private destinate circulației vehiculelor sau pietonilor vor trebui să facă obiectul unei autorizații conform indicațiilor din preambul, cu precizarea dispozițiilor de amenajare, îmbrăcăminte, mobilier urban, semnalizare.

#### **Îmbrăcămintea căilor de circulație**

Îmbrăcămintele vechi, autentice tip pavaj sau dalaj pot fi doar conservate și restaurate.

Se autorizează suprafețe turnate a căror culoare va fi supusă avizării.

Este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

### **ART.9: STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Calculul capacității de parcare în funcție de obiectiv, mod de amplasare și detalii de proiectare se asigură conform normelor în vigoare (HG 525/96).

În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelelor locurile normate de parcare se va demonstra (cu forme legale) posibilitatea realizării unui parcaj în cooperare sau prin concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje trebuie să fie situate în zona adiacentă.

În cazul schimbării unor funcțiuni se impune un număr de locuri de parcare corespunzător noii funcțiuni, diminuat cu numărul de locuri corespunzător vechii funcțiuni, considerate ca existând.

Se propune realizarea unui parcaj public subteran, amplasamentul urmând a face obiectul unui studiu tehnic amănunțit supus avizării organelor competente.

#### **Pentru terenul ce a inițiat PUZ-ul:**

SE VA RESPECTA HG525/96, PENTRU FUNCȚIUNEA PROPUȘĂ:

5.10 - Construcții de turism

5.10.1 - Pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, 1 - 4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare, prin concesionarea de locuri de parcare de la administrația locală, sau operatorul desemnat de Consiliul local.

Soluția aleasă de investitor este de a crea câteva locuri de parcare în incinta curții interioare, și câteva în arealul sudic al clădirii.

Pe lângă aceste locuri de parcare investitorul a mai închiriat din fondul de parcuri al municipiului Brașov, administrate de P&P SRL, 11 locuri de parcare, urmând ca pe viitor să suplimenteze aceste locuri tot prin închiriere, în funcție de necesarul generat de fluxul de clienți și gradul de ocupare al hotelului.

Menționăm că investitorul a discutat cu reprezentanții Primăriei Brașov pentru realizarea unui contract de închiriere pe termen lung, pentru un număr de 20-40 de locuri de parcare, la Parcare realizată lângă Spitalul Militar, Regina Maria.

Pe lângă aceste locuri de parcare investitorul a rezervat locuri de parcare la parcare privată administrată de City Parking SRL, pe str. George Barițiu, circa 20 de locuri de parcare, precum și în curtea interioară a imobilului de pe strada M. Sadoveanu nr.3, deținut de Parohia Bisericii Evanghelice Brașov, circa 20 de locuri de parcare. De îndată ce investiția este finalizată, iar hotelul este operațional, aceste locuri de parcare vor fi contractate.

In acelasi timp, pentru emiterea avizului comisiei de circulatie din cadrul Primariei Brasov, beneficiarul a prezentat, in forma autentica, acordul pentru realizarea accesului subteran intre viitorul hotel si viitoarea parcare subterana prevazuta a se realiza sub Parcul N. Titulescu (in plansa de reglementari urbanistice este marcata zona in care se va realiza pasajul).

La faza de autorizare – DTAC se va prezenta contractul de inchiriere aferent locurilor de parcare , astfel incat prevederile articolului 33 din HG525/96, republicata, ale legii 50/1991, republicata, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, dar si ale HG nr. 955/2004, actualizata, pentru aprobarea regulamentului cadru de aplicare a Ordonantei Guvernului nr. 71/2002 privind organizarea si functionarea serviciilor publice de administrare a domeniului public si privat de interes local, sa fie respectate.

Parcajele din incinta proprietatii ce a initiat PUZ-ul, se vor amenaja din dale inierbate.

#### **ART.10: INALTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

Pentru terenul ce a initiat PUZ:

Regim de inaltime maxim admis in ceea ce priveste constructiile va fi: **REGIM MAXIM DE INALTIME S+P+5+etaj tehnic; Hmax =23.50m.**

Pentru reztul zonei studiate prin PUZ

-RESTUL CLADIRILOR, IN CEEA CE PRIVESTE REGIMUL DE INALTIME, SE VOR INCADRA IN LIMITELE INDICATORILOR PROPU SI

-CLADIRILOR, CE AU INDICATORII URBANISTICI, POT SI CUT, EXISTENTI, DEPASITI FATA DE CEI REGLEMENTATI IN P.U.Z.-UL DE FATA, LI SE INTERZICE SUPRAINALTAREA

Depășirile de înălțimi sunt posibile, in limitele indicatorilor propusi, dacă prin acestea nu se realizează calcane spre clădiri protejate sau cu valoare ambientală. Ele se admit mai ales când avem de a face cu un amplasament care necesită a fi subliniat (ex.:intersecții de străzi).

#### **ART.11: ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

În măsura conformării cu cerințele funcționale se recomandă ca arhitectura și plastica construcțiilor să exprime prestigiului zonei și să răspundă exigențelor de coerență și eleganță.

##### **Se interzic:**

- imitarea stilurilor arhitecturale străine regiunii sau folosirea de materiale tradiționale nespecifice regiunii;
- imitarea materialelor naturale (ex.: piatră, lemn, simulări de paramete etc.);
- paramente sau elemente de beton armat lăsate aparente, buciardate sau brutdecofrat decât dacă cofrajele, granulometria și culoarea agregatelor și cimentului sunt acceptate de către comisia tehnica de urbanism din cadrul Primariei Brasov
- modificarea aspectului arhitectural al clădirilor prin tratarea diferită a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare.

##### **Reguli privind clădirile existente**

Cererile de autorizație pentru 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. Documentația trebuie să fie întocmită conform legislației în vigoare.

Dacă imobilul se găsește de-a lungul unei străzi se vor preciza date privind profilul străzii, fațadele învecinate, desfășurări ale ambelor fronturi stradale. Se vor adăuga la dosar fotografii și/ sau fotomontaje cu situație existentă.

Clădirile cu valoare de monument sau ambientală trebuie să reprimească aspectul și caracterul original prin suprimarea adăugirilor posterioare, mai puțin a celor 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.

Se vor desființa construcțiile parazitare, edificate fără autorizație de construire.

### **Materiale**

Zidăriile din piatră sau elemente din piatră de talie (placaje la socluri sau la elemente de structură, elemente de modernizare: cornișe, bandouri, subasmente) se vor trata aparent. Dacă aceste elemente au suferit acoperiri cu tencuieli sau zugrăveli, ele vor fi degajate de acoperiri și repuse în starea originală. Pietrele deteriorate vor fi înlocuite prin elemente de aceeași culoare, profil și mărime ca cele originale. Se admite și utilizarea pietrei artificiale cu condiția ca, pe bază de mostre (granulații, culoare etc.) aceasta să se identifice cu cea naturală.

În măsura conformării cu cerințele funcționale se recomandă ca arhitectura și plastica construcțiilor să se armonizeze cu caracterul zonei protejate.

Tencuiala va lăsa aparente elemente de decor arhitectural, ancadramente, 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.

### **Tâmplărie exterioară**

În clădirile cu valoare ambientală, refacerea tâmplăriei se va face 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.

### **Acoperișuri**

Se interzic următoarele materiale:

- azbociment;
- materiale plastice;

Acoperișurile vor trebui să fie în concordanță cu caracterul zonei de referință.

**Coșurile de fum și de ventilație** se vor realiza după modele existente. Se interzic: coșuri de fum din beton aparent, coronamente metalice sau din beton și diverse sisteme de ventilație mecanică aparente.

### **Reguli relative la construcțiile noi**

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

Se vor lua în considerare doar:

- asigurarea perenității clădirilor prin utilizarea de materiale care asigură o bună conservare;
- grija pentru integrarea în coerența generală a zonei.

### **Materiale**

Se vor utiliza numai materiale cu comportare garantată în timp.

Alegerea materialelor tradiționale se face în conformitate cu prescripțiile referitoare la construcții existente.

### **Reguli speciale**

#### **Fațade comerciale – vitrine**

Dispozițiile se aplică la toate imobilele existente.

Documentațiile pentru autorizările acestor lucrări vor fi însoțite de plan de situație, relevu al fațadei care se modifică și fotografiile ale fațadelor învecinate. Din proiect trebuie să rezulte la o scară suficientă (ex.:



1:50) modul de tratare a golurilor, tratamentul structurii, propunerile de amenajări interioare. Documentația se va completa cu detalii privind inscripțiile proiectate (număr, dispoziții, dimensiuni, materiale, culoare, iluminare) și memoriu explicativ.

În cazul modificării imobilelor existente, vestigiile care s-ar putea descoperi cu această ocazie se vor restaura, reintegra și pune în valoare.

#### **Vitrine la stradă**

Dacă este cazul, inserția vitrinelor va trebui să fie în conformitate cu caracterul zonei. Vitrinele se vor limita la parterul clădirilor (acolo unde există, balcoanele și balustradele decorative vor rămâne libere).

#### **Firme, materiale și culori**

Firmele, materialele și culorile vor fi supuse autorizării de către serviciul de urbanism al primăriei. Cererile de autorizație se vor însoți cu documente grafice necesare înțelegerii proiectului și cu eșantioane de materiale și culori.

Se interzic mari suprafețe unite în plastic strălucitor, metal polisat sau sticlă reflectorizantă, pictură sau afișaj permanent pe geamuri.

Se interzic materialele care se degradează rapid.

Firmele vor putea fi paralele sau perpendiculare pe fațadă. Aspectul general va fi în acord cu arhitectura imobilului sau a imobilelor vecine.

### **ART.12: CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- toate clădirile vor fi racordate la rețele tehnico-edilitare
- se interzice conducerea supraterană a apelor meteorice, scurgerea acestora spre domeniul public sau parcelele vecine
- se interzice dispunerea vizibilă a cablurilor de orice fel
- lucrările de investiții, inclusiv autorizarea construcțiilor, pot fi demarate numai după realizarea completă a infrastructurii pe spațiile publice (echipare tehnico-edilitară, circulații auto și pietonale, spații libere) - necesară funcționării imobilului în cauză în formula definitivă
- poziționarea traseelor rețelelor tehnico-edilitare în interiorul parcelelor se va face coordonat cu poziția acceselor auto și pietonale. Traseele rețelelor vor fi accesibile din spații cu acces neîngrădit.
- Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de obligația efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitori.
- Realizarea rețelelor edilitare se face pe cheltuielile investitorilor.

### **ART.13: SPATII LIBERE SI PLANTATE**

Spațiile recenzate ca având vocație de spații plantate clasate, se conservă, se restaurează sau se recrează, conform cu legislația în vigoare.

Spațiile verzi publice existente se conservă sau se reamenajează.

Reamplasarea arborilor izolați, clasați ca făcând parte din patrimoniul care trebuie valorificat, se impune, când aceștia dispar.

Curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu plantații decorative.

Amplasamentele care se rezervă pentru spațiu verde public primesc interdicție temporară de construire.

Pe suprafața de 1443.00mp ce a inițiat PUZ-ul, terenul rămas liber se va amenaja ca spațiu verde, cu gazon, arbuști și arbori ornamentali și o alee pentru circulația în curtea interioară.

Pe lângă aceste spații verzi investitorul dorește să creeze pe terasele de la etajele superioare, create prin retragerea construcției, spații înierbate și spații verzi care să suplimenteze arealul de spații verzi existent la nivelul solului și în zona studiată.



Pentru zona studiată prin PUZ, se dorește ca odată cu reabilitarea fațadelor clădirilor, să se asigure zone de terase înierbate și dezvoltarea interiorului parcelelor cu zone verzi combinate cu introducerea fluxului pietonal.

#### **ART.14: ÎMPREJMURI**

Împrejmirile existente cu rol deosebit în decorul urban se vor conserva și proteja.

Împrejmirile noi sau transformate pot fi constituite din zidărie, grilaje sau plantații de gard viu. În toate cazurile se va asigura perceperea de către trecător a fațadei cu vedere la stradă; se interzice vopsirea în culori stridente sau strălucitoare a împrejmirilor.

Se recomandă separarea terenurilor echipamentelor publice cu garduri transparente de 1,80 m înălțime, din care 0,60 m soclu opac, dublate de gard viu.

### **SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚII MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR**

#### **ART.15: PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI ADMIS**

**POT<sub>max</sub>=60%;**

pentru zonele unde indicatorii sunt mai mici decât aceștia

**POT<sub>max</sub>=70.34%;**

pentru terenul ce a inițiat PUZ și pentru zonele unde indicatorii existenți sunt mai mari decât POT=60% dar mai mici de 70.34%

- Pentru clădirile ce au POT mai mare de 70.34%, mărirea acestuia nu este permisă, menținându-se indicatorii rezultați în urma releveelor (cel mai mare POT al zonei este de 100%)

#### **ART. 16 - COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) ADMIS**

**CUT<sub>max</sub>=2.5**

pentru zonele unde indicatorii sunt mai mici decât aceștia

**CUT<sub>max</sub>=3.68**

pentru terenul ce a inițiat PUZ și pentru zonele unde indicatorii existenți sunt mai mari de 2.5 și mai mici de 3.68

- Pentru clădirile ce au CUT mai mare de 3.68, mărirea acestuia nu este permisă, menținându-se indicatorii rezultați în urma releveelor (cel mai mare CUT al zonei este 6)

#### **ART. 17- INDICATORI REZULTATI/PROPUSI PENTRU FIECARE SUBZONA DIN P.U.Z.STUDIAT:**

##### **Subzona aferentă CLADIRII « MODAROM »**

**(comert+servicii)**

POT existent =100,00%      POT max admis=100,00%

CUT existent = 6,00      CUT max admis = 6,00

##### **Subzona aferentă HOTEL CAPITOL**

**(turism+comert+servicii)**

POT existent =73,41%      POT max admis=73.41%

CUT existent = 5,87      CUT max admis=5.87

**Subzona aferenta MUZEULUI DE ARTA****(servicii)**

POT existent =79,51%      POT max admis =79,51%

CUT existent = 1,60      CUT max admis= 2.5

**Subzona aferenta CLĂDIRII UNIVERSITĂȚII TRANSILVANIA BRAȘOV****(invatamant)**

POT existent =66,74%      POT max admis =70.34%

CUT existent = 2,00      CUT max admis= 2,5

**Subzona aferenta TELEKOM ROMANIA- CENTRALA TELEFONICĂ****(comert+servicii)**

POT existent =72,80%      POT max admis =72.80%

CUT existent = 2,91      CUT max admis = 3.68

**Subzona aferenta CLĂDIRII BISERICII EVENGHELICE - vecinătate****(locuire, comert, servicii, sedii firme)**

POT existent =41,16%      POT max admis =60.00%

CUT existent = 1,23      CUT max admis= 2,5

**Subzona aferenta CLĂDIRII BISERICII EVENGHELICE - fosta agenție CFR****(locuire, comert, servicii, sedii firme)**

POT existent =75,95%      POT max admis =75.95%

CUT existent = 2,27      CUT max admis= 2,5

**SUBZONA CE A INITIAT P.U.Z. (FOSTA CENTRALA TELEFONICA)-UNITATE TURISTICA****POT** existent = 64,21%      **POT** propus/maxim admis = 70.34%**CUT** existent = 3,68      **CUT** propus/maxim admis = 3.68**ART.18: ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE**

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale.

In cadrul viitoarelor cladiri, pentru zona de depozite, ateliere de lucru, bucatarii, spatii de preparare, etc., se recomanda orientarea spre nord.

Intocmit,  
Urb. Gabriela Micioiu