

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z. ÎNTOCMIRE P.U.Z. – MODIFICARE P.U.Z. REGENERARE URBANĂ ZONA INDUSTRIALĂ „TRACTORUL” - BRAȘOV , Strada TURNULUI, NR. 5

Judetul BRASOV –C.U. 2243 din 22.07.2016

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
- 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
- Legea 10/ 95 republicata
- Legea locuintei 114/96 republicata
- 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, explicitează, insoteste si reglementează modul de plaicare a prevederilor PUZ referitoare la amplasarea si amenajarea constructiilor din zona industrială Tractorul Brasov, in concordantă cu Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR 525/1996, republicat.

Regulamentele locale de urbanism constituie acte locale de autoritate a administratiei publice locale si cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării constructiilor 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.

Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ este valabil pentru o perioadă de 10 ani de la data aprobării lui în Consiliul Local, pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 (republicată).

Prezentul regulament de urbanism, prezintă în detaliu reglementări și propuneri planimetrice pentru proiectarea viitoarelor investiții, nefiind necesare planuri urbanistice de detaliu.

Documentația de față este întocmită pentru **ÎNTOCMIRE P.U.Z. – MODIFICARE P.U.Z. REGENERARE URBANĂ ZONA INDUSTRIALĂ „TRACTORUL” – BRAȘOV, Strada TURNULUI, NR. 5.**

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

Elaborarea acestei documentații s-a făcut în baza certificatului de urbanism nr. **2243 din 22.07.2016**, eliberat de Primăria Municipiului Brașov.

Reglementarea tehnică este elaborată în conformitate cu prevederile legale ale actelor normative, specifice domeniului sau complementare acestuia.

3. DOMENIU DE APLICARE

Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan cât și în extravilan.

Impărțirea zonei studiate în zone funcționale.

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. Zona industrială Tractorul cuprinde norme (permisiuni și restricții) pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri, în cadrul zonei studiate.

Reglementarea activității de construire pe baza Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z.-ului se va desfășura după cum urmează:

• Lucrări ce necesită autorizatie de construire

Pentru lucrări de construire, reconstruire, extindere, consolidare, protejare, restaurare, conservare, precum și orice alte lucrări indiferent de valoarea lor, care urmează să fie efectuate la:

– construcțiile de interes public

Pentru construcțiile cu caracter militar și special, autorizarea și executia se realizează în condițiile stabilite prin lege.

• Lucrări ce nu necesită autorizatie de construire

– reparații la îngrădirii, acoperisuri, învelitori sau terase, atunci când nu se schimbă forma acestora și materialele din care sunt executate;

– reparații și înlocuiri de tâmplărie interioară și exterioară, dacă se păstrează forma, dimensiunile golurilor și tâmplăriei;

– zugrăveli și vopsitorii interioare;

– zugrăveli și vopsitorii exterioare, dacă nu se modifică elementele de fatadă și culorile clădirilor;

– reparații la instalațiile interioare, la bransamentele și racordurile exterioare, de orice

fel, aferente construcțiilor, în limitele proprietății, montarea sistemelor locale de încălzire / prepararea apei calde menajere cu cazane omologate, precum și montarea aparatelor individuale de climatizare / contorizare a consumurilor de utilități;

– reparații și înlocuiri la pardoseli;

– reparații și înlocuiri la finisaje interioare / exterioare: tencuieli, placaje, altele asemenea – la trotuare, la ziduri de sprijin și la scări de acces, fără modificarea calității și a aspectului elementelor constructive;

– lucrări de întreținere la căile de comunicație și la instalațiile aferente;

– lucrări de foraje și sondaje geotehnice pentru lucrări de importanță normală sau redusă;

În cadrul P.U.Z.-ului s-au detaliat zone funcționale, caracterizate prin omogenitate funcțională și morfologică, reprezentând suportul grafic pentru exprimarea prescripțiilor Regulamentului Local de Urbanism.

PREVEDERI PENTRU ZONE FUNCȚIONALE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Tipuri admise de ocupare și utilizare a terenurilor

Zonificare pastrata conform PUZ anterior aprobat cu HCL 737/2009

TRM: ZONA MIXTĂ

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART.1 UTILIZĂRI ADMISE

• birouri, administrație, filiale ale instituțiilor publice și private, sedii de firme • locuințe multifamiliale • locuințe multifamiliale • garaje subterane aferente clădirilor cu alte funcțiuni, în subsolul sau demisolul acestora (max.1,5m. peste nivelul terenului) • clădiri pentru parcaje publice sau private, colective sub- și supraterane • gospodărie publică (furnizare de energie și alte instalații edilitare de interes local) • dotări publice de interes general, cu caracter social și cultural • spații plantate, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și recreere

ART.2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

• comerț, alimentație publică cu dotări aferente (birouri, spații tehnice), spații pentru activități sportive și de recreere, doar la parter, de-a lungul acceselor publice (străzi cu trafic auto sau pietonal)
• servicii și ateliere mici, fără aport deranjant pentru funcțiunea principală doar la parter al clădirilor de locuit
• dotări sociale și culturale, publice și private, incluse la parter al clădirilor cu altă funcțiune sau pe parcelă proprie • dotări religioase, pe parcelă proprie • grădinițe pe parcelă proprie • dotări pentru învățământ (preuniversitare și universitare) pe parcelă proprie

ART.3 UTILIZĂRI INTERZISE – ORICE ALT TIP DE ACTIVITATE, INCLUSIV:

- ☐activități productive poluante de orice fel, cu risc tehnologic sau incomode prin aportul de trafic creat.
- ☐statii de alimentare cu carburanti
- ☐construcții provizorii de orice natură
- ☐statii de intretinere auto
- ☐curățătorii chimice
- ☐platforme de precolectare a deșeurilor urbane, depozități de materiale re folosibile
- ☐lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente
- ☐orice amenajări care pot determina scurgerea apelor pe domeniul public sau parcelele adiacente

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOL 4: CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

– toate parcelele din prezenta subzona au limite comune cu rețeaua principală de drumuri și accesele spre parcele se vor face din aceste drumuri.

– Parcelele care fac parte din prezenta subzona vor fi structurate în baza documentației tehnice pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții. În cazul în care sectoare de parcelă sunt cuprinse în documentații P.A.C., în aceste documentații, întreaga suprafață a parcelei trebuie structurată cu accese auto și pietonale.

– parcelele vor avea accese din drumurile (publice) la dimensiunile și capacitatea prevăzute de norme și legislație, precum și de necesitățile funcțiilor prevăzute pe parcelă.

ARTICOL 5: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAIĂ DE ALINIAMENT

– față de limita parcelor prevăzute de acest PUZ se va institui o limită a edificabilului retrasă cu o distanță de 2m.

– De-a lungul zonei pietonale principale (vestică), pe direcția nord-sud, clădirile pot fi construite pe limita de proprietate (limita edificabilului coincide cu limita parcelei)

– Ca echivalent flexibil al alinierii, la străzile principale se va constitui un front unitar al imobilelor, pe lungimea unei parcele. Acest front se va păstra, indiferent de retragerea față de aliniament a clădirilor.

– De-a lungul Str. 13 Decembrie respectarea alinierii este obligatorie

– În interiorul parcelor se instituie o limită a edificabilului retrasă de la străzi secundare cu cel puțin 2m. Ordonarea imobilelor se va face unitar pe întreaga parcelă în cadrul unei documentații tehnice pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții pentru ansamblu sau a unei ale documentații de urbanism.

ARTICOL 6: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAIĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

– în cazul unei noi parcelări, regulile de amplasare ale clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelor vor fi cele din documentațiile legale în vigoare (Regulamentul local de urbanism -al PUG și Regulamentul general de urbanism).

ARTICOL 7: AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELĂ

– Este posibilă edificarea în sistem închis (bloc compact) sau deschis (clădiri izolate) sau combinații ale acestora.

– În sistemul deschis lungimea maximă a unui imobil cu funcțiune rezidențială este de 60m.

– În sistemul închis, fațadele laterale ale clădirilor vor prezenta calcane. Calcanele vizibile nu sunt permise. Atunci când sistemul deschis se întâlnește cu cel închis, ultimul perete vizibil nu va fi calcan.

– Pentru clădiri de locuit: clădirile vor fi dispuse la distanțe minime egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele (1H).

Distanța între clădiri poate fi diminuată atunci când fațadele alăturate ale clădirilor prezintă doar ferestre ce nu asigură luminarea unor încăperi care necesită lumină naturală, dar nu mai puțin de 2/3H din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele. În cazul fațadelor principale opuse se va păstra între clădiri o distanță minimă de o înălțime la cornișă a celei mai înalte dintre ele (1H).

– Pentru clădiri de birouri: clădirile vor fi dispuse la distanțe minime egale cu jumătatea înălțimii la cornișă a celei mai joase dintre ele (0,5H). Această prevedere nu înlocuiește normele și reglementările referitoare la protecția contra incendiilor sau alte situații. Spațiile aflate la capetele clădirilor nu vor fi iluminate de pe laturile scurte ale clădirilor, sau vor fi spații de lucru de folosință îndelungată, care nu au nevoie de lumină naturală (spații tehnice, circulații, depozitare, grupuri sanitare, etc.). În cazul fațadelor principale opuse se va păstra între clădiri o distanță minimă de o înălțime la cornișă a celei mai înalte dintre ele (1H).

– În cazul alăturării clădirilor de birouri cu cele de locuit, se vor aplica prevederile specifice distanțelor stabilite pentru clădirile de locuit.

ARTICOL 8: CIRCULAȚII ȘI ACCESE

– toate parcelele din prezenta subzona au limite comune cu rețeaua principală de drumuri și accesul spre parcele se vor face din aceste drumuri.

– Imobilelor din interiorul parcelor trebuie să li se asigure posibilitatea de realizare a acceselor auto și pietonale. La realizarea imobilelor de la marginile parcelor se va ține cont de acest fapt.

- Pentru toate drumurile si străzile interioare se va asigura posibilitatea de folosire publică neingrădită.
- Reteua de accese interioare parcelelor trebuie dimensionată conform caracterului, numărului si dimensiunilor imobilelor propuse in faza P.A.C.. Se vor respecta prevederile legislatiei si normelor specifice.
- Folosirea de către autovehicule a acceselor pietonale prevăzute in acest scop in prezentul PUZ, pentru accesarea parcelelor sau imobilelor, nu este permisă. Exceptie la folosirea motorizată a spatiilor pietonale pot face doar autovehicule care sunt parte a serviciilor de aprovizionare, păstrarea curăteniei, servicii menajere si gospodărie publică, servicii de urgentă si asigurarea ordinii publice, sau alte vehicule cu permisiune specială.

ARTICOL 9: STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Toate locurile de parcare necesare tuturor functiunilor de pe parcelă trebuie rezolvate pe parcelă proprie. Această prevedere se va respecta si in cazul divizării parcelelor existente in acest PUZ. Locurile de parcare destinate vizitatorilor pot fi rezolvate in spatiul public.
- Exceptie fac doar imobilele cu functiune de birouri si servicii, ale căror locuri de parcare se pot găsi si in garaje colective sau platforme comune de parcare de pe parcele destinate parcărilor. Distanța maximă de la un astfel de imobil la locurile de parcare prevăzute pentru acesta nu va depăși 300 m de-a lungul unor accese fără limitări de folosire.
- Pentru functiunea rezidentială locurile de parcare vor fi rezolvate in subsol sau demisol. Factorul de care se va tine seama este: 1 loc de parcare pentru o unitate de locuit de până la 100m² utili si 2 locuri de parcare pentru o unitate de locuit de peste 100m² utili. Pentru fiecare imobil se va prevedea un număr suplimentar de locuri de parcare in proportie de 5% față de cele necesare pentru locuire.
- Locurile de parcare pentru birouri pot fi rezolvate in garaje colective sub- si supraterane sau platforme de parcare. Norma care va fi respectată va fi de 1 loc de parcare la 50m² arie desfășurată a constructiei.
- Pentru alte functiuni in afara locuirii si birourilor se vor prevedea locuri de parcare conform normelor in vigoare.
- In spatiul stradal de folosintă comună se vor prevedea pentru toate functiunile locuri de parcare pentru vizitatori, aprovizionare si stationare.
- Locurile de parcare nu pot fi rezolvate pe zone verzi, cu exceptia zonelor verzi de aliniament din spatiul stradal.

ARTICOL 10: INALTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- pentru clădirile rezidentiale multifamiliale regimul minim de înălțime va fi $2S/(S+D)+P+2E$ si regimul maxim de înălțime de $2S/(S+D)+P+5E$.
- pentru clădirile de birouri regimul minim de înălțime va fi $2S/(S+D)+P+3E$ si regimul maxim de înălțime de $2S/(S+D)+P+5E$.
- Situatiile preferentiale rezultate din pozitii de exceptie din punct de vedere urbanistic (colturi de străzi, capete de perspectivă sau situatii similare) pot genera accente de înălțime care depășesc regimul maxim prevăzut pentru functiunea respectivă. Suplimentarea nu va depăși 4 niveluri in plus, pentru maximum 25% din imobilele de pe parcela respectivă.
- *Regula „CUT egal, POT flexibil”*: pentru cazurile in care se injumătătește POT, nu se mai aplică reguli referitoare la regimul maxim de înălțime, dar se păstrează regulile referitoare la CUT si la distantele față de limite de proprietate sau alte clădiri.
- Pentru scoli, regimul maxim de înălțime va fi de $2S/(S+D)+P+2E$

ARTICOL 11: ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Prevederea de bază este că toate imobilele vor avea un aspect general urban cu caracter contemporan, prin alegerea limbajului arhitectural si a materialelor de finisaj. Vor fi evitate pastisele arhitecturale. Această prevedere se va aplica in special imobilelor care prezintă fatade spre spatiul public.

- Proiectia balcoanelor pozitionate spre spatiile de circulatii publice principale pietonale sau auto nu va fi permisă. Exceptii pot constitui bovindouri integrate in fatadele principale, ale căror amprentă la sol nu va depăși linia fatadei principale cu mai mult de 1,0m.
- Clădirile de birouri nu vor avea balcoane care depășesc planul fatadelor.
- Pozitionarea antenelor de satelit si a altor instalatii nu se va face pe nici o fatadă a imobilelor.
- Este interzisă montarea materialelor publicitare pe fatadele imobilelor (bannere, mash-uri si similare). Singura exceptie poate fi montarea acestora pe schele in momentul desfășurării santierelor de constructii in zonă.
- La nivelul parterului se pot amplasa reclame cu caracter permanent ale functiunilor din imobilele respective.

ARTICOL 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 investitii, inclusiv autorizarea constructiilor, pot fi demarate numai după realizarea completă a infrastructurii pe spatiile publice (echipare tehnico-edilitară, circulatii auto si pietonale, spatii libere) - necesară funcționării imobilului in cauză in formula definitivă
- pozitionarea traseelor rețelelor tehnico-edilitare in interiorul parcelelor se va face coordonat cu pozitia acceselor auto si pietonale. Traseele rețelelor vor fi accesibile din spatii cu acces neingrădit.
- Apele pluviale colectate de pe suprafetele cu risc de poluare (zone de parcare, benzinării, unele unități economice, etc) vor trece prin separatoare locale de hidrocarburi inainte de a ajunge in rețeaua de canalizare.

ARTICOL 13: SPATII LIBERE SI PLANTATE

- Spatiile libere sunt prevăzute pentru recreere si vor fi amenajate corespunzător, ca si pietre, scuaruri locuri de joacă, cu un caracter verde prioritar.
- Procentul minim de spatii verzi a din prezentei subzone este de 30% pentru zonele rezidentiale si pentru zonele de birouri de 20% din suprafata fiecărei parcele. Acest procent nu poate fi diminuat de constructii aferente spatiilor verzi.
- Constructiile permise in zonele verzi pot fi: grădinite, mobilier urban inclusiv chioscuri si pavilioane, sau alte clădiri aferente zonelor verzi, care nu aduc dezavantaje caracterului general de recreere al spatiilor. Suprafata amprentei acestor constructii va fi calculată in procentul de ocupare al terenului aferent constructiilor din aceasta subzona (POT 40%) si nu din procentul de spatii libere.
- Spatiile libere pot avea caracter public sau semipublic. Spatiile verzi cu caracter public vor fi accesibile fără restrictii, ingrădirile acestora nefiind permise. Pentru spatiile libere cu caracter semipublic se vor aplica prevederile articolului 14 al acestei sectiuni a RLU.

ARTICOL 14: IMPREJMURI

- imprejmirile de orice fel spre accesele pietonale si străzile publice aflate in rețeaua principală de circulatii a PUZ nu sunt permise. Exceptii pot fi constituite de arcade, colonade sau pergole cu rol de delimitare spatială, care nu impiedică traversarea lor.
- Imprejmirile in interiorul parcelelor pot fi realizate din ziduri cu înălțime maximă de 0,7m, sau plantatii joase din tufisuri sau imprejmuiri transparente din metal sau lemn, cu înălțime maximă de 1,5m. Folosirea elementelor de material plastic sau tablă pentru imprejmuiri nu sunt permise. Aceste prevederi vor fi aplicate si pentru spatiile libere semipublice.
- Blocarea temporară sau permanentă a traseelor de acces auto si pietonale este interzisă.

SECTIUNEA III: POSIBILITĂTI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR

ARTICOL 15: PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI – P.O.T.

- Pentru clădiri rezidențiale: Procentul maxim de ocupare a terenului este de 40% (din suprafața constructibilă a parcelelor din prezenta subzona)
- Pentru clădiri de birouri: Procentul maxim de ocupare a terenului este de 60% (din suprafața constructibilă a parcelelor din prezenta subzona)
- Pentru școli: procentul maxim de ocupare a terenului este de 25%

ARTICOL 16: COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI – C.U.T.

- Pentru clădiri rezidențiale: Coeficientul maxim de utilizare a terenului este 2,0 (din suprafața constructibilă a parcelelor din prezenta subzona)
- Pentru clădiri de birouri: Coeficientul maxim de utilizare a terenului este 2,5 (din suprafața constructibilă a parcelelor din prezenta subzona)
- pentru școli: Coeficientul maxim de utilizare a terenului este 1.0 (din suprafața constructibilă a parcelelor din această subzona)

TRL: ZONA DE LOCUINȚE CU DOTĂRI AFERENTE

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART.1 UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe multifamiliale • garaje subterane aferente clădirilor cu alte funcțiuni, în subsolul sau demisolul acestora (max.1,5m. peste nivelul terenului) • clădiri pentru parcaje publice sau private, colective sub- și supraterane • gospodărie publică (furnizare de energie și alte instalații edilitare de interes local) • spații plantate, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și recreere

ART.2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- alimentație publică cu dotări aferente (birouri, spații tehnice), spații pentru activități sportive și de recreere, doar la parterul clădirilor aflate de-a lungul acceselor publice (străzi cu trafic auto sau pietonal) – comerț cu amănuntul, pe o arie desfășurată totală nu mai mare de 7000mp pentru întreaga UTR, doar la parterul clădirilor aflate de-a lungul acceselor publice (străzi cu trafic auto sau pietonal) – servicii și ateliere mici, fără aport deranjant pentru funcțiunea principală doar la parterul clădirilor de locuit
- dotări sociale și culturale, publice și private, incluse la parterul clădirilor cu altă funcțiune decât cea de locuire sau clădiri amplasate pe parcelă proprie
- grădinițe amplasate pe parcelă proprie
- dotări pentru învățământ (preuniversitare) amplasate pe parcelă proprie.

ART.3 UTILIZARI INTERZISE

- ☐ orice alt tip de activitate la parterul clădirilor
- ☐ activități productive poluante de orice fel, cu risc tehnologic sau incomode prin aportul de trafic creat.
- ☐ stații de alimentare cu carburanți
- ☐ dotări comerciale în clădiri izolate sau pe parcelă proprie
- ☐ clădiri pentru depozitare
- ☐ construcții provizorii de orice natură
- ☐ stații de întreținere auto
- ☐ curățători chimice
- ☐ platforme de precolectare a deșeurilor urbane, depozități de materiale re folosibile
- ☐ lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente
- ☐ orice amenajări care pot determina scurgerea apelor pe domeniul public sau parcelele adiacente

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

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

- toate parcelele din prezenta subzona au limite comune cu rețeaua principală de drumuri și accesele spre obiective se vor face din aceste drumuri.
- parcelele care fac parte din prezenta subzona vor fi structurate în baza documentației tehnice pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții (P.A.C.); întreaga suprafață a parcelei trebuie structurată cu accese auto și pietonale.
- parcelele vor avea accese din drumurile (publice) la dimensiunile și capacitatea prevăzute de norme și legislație, precum și de necesitățile funcțiilor prevăzute pe parcelă.

ART.5: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE ALINIAMENT

- față de limita parcelelor prevăzute de acest PUZ se va institui o limită a edificabilului retrasă cu o distanță de 2m.
- De-a lungul zonei pietonale principale (vestică), pe direcția nord-sud, clădirile pot fi construite pe limita de proprietate (limita edificabilului coincide cu limita parcelei)
- Ca echivalent flexibil al alinierii, la străzile principale se va constitui un front unitar al imobilelor, pe lungimea unei parcele. Acest front se va păstra, indiferent de retragerea față de aliniament a clădirilor.
- În interiorul parcelelor se instituie o limită a edificabilului retrasă de la străzi secundare cu cel puțin 2m. Ordonarea imobilelor se va face unitar pe întreaga parcelă în cadrul unei documentații tehnice pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții pentru ansamblu sau a unei ale documentații de urbanism.

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

- în cazul unei noi parcelări, regulile de amplasare ale clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi cele din documentațiile legale în vigoare

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

- Este posibilă edificarea în sistem închis (bloc compact) sau deschis (clădiri izolate) sau combinații ale acestora.
- În sistemul deschis, lungimea maximă a unui imobil este de 60m.
- În sistemul închis, fațadele laterale ale clădirilor vor prezenta calcane. Calcanele vizibile nu sunt permise. Atunci când sistemul deschis se întalnesc cu cel închis, ultimul perete vizibil nu va fi calcan.
- clădirile vor fi dispuse la distanțe minime egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele (1H)
- distanța între clădiri poate fi diminuată atunci când fațadele alăturate ale clădirilor prezintă doar ferestre ce nu asigură luminarea unor încăperi care necesită lumină naturală, dar nu mai puțin de 2/3H din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele.
- În cazul fațadelor principale opuse se va păstra între clădiri o distanță minimă de o înălțime la cornișă a celei mai înalte dintre ele (1H).

ART.8: CIRCULAȚII SI ACCESE

- toate parcelele din prezenta subzona au limite comune cu rețeaua principală de drumuri și accesele spre parcele se vor face din aceste drumuri.
- Imobilelor din interiorul parcelelor trebuie să li se asigure posibilitate de realizare a acceselor auto și pietonale. La realizarea imobilelor de la marginile parcelelor se va ține cont de acest fapt.
- Pentru toate drumurile și străzile interioare se va asigura posibilitatea de folosire publică neîngrădită.
- Rețeaua de accese interioare parcelelor trebuie dimensionată conform caracterului, numărului și dimensiunilor imobilelor propuse în faza P.A.C.. Se vor respecta prevederile legislației și normelor specifice.

– Folosirea de către autovehicule a acceselor pietonale prevăzute pentru acest scop în prezentul PUZ, pentru accesarea parcelelor sau imobilelor, nu este permisă. Excepție la folosirea motorizată a spațiilor pietonale pot face doar autovehicule care sunt parte a serviciilor de aprovizionare, păstrarea curățeniei, servicii menajere și gospodărie publică, servicii de urgență și asigurarea ordinii publice, sau alte vehicule cu permisiune specială.

ART.9: STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

– Toate locurile de parcare necesare tuturor funcțiilor de pe parcelă trebuie rezolvate pe parcelă proprie. Această prevedere se va respecta și în cazul divizării parcelelor existente în acest PUZ. Locurile de parcare destinate vizitatorilor pot fi rezolvate în spațiul public.

– Pentru funcțiunea rezidențială locurile de parcare vor fi rezolvate în subsol sau demisol. Factorul de care se va ține seama este: 1 loc de parcare pentru o unitate de locuit de până la 100 m² utili și 2 locuri de parcare pentru o unitate de locuit de peste 100 m² utili. Pentru fiecare imobil se va prevedea un număr suplimentar de locuri de parcare în proporție de 5% față de cele necesare pentru locuire.

– Pentru alte funcțiuni în afara locuirii se vor prevedea locuri de parcare conform normelor în vigoare.

– În spațiul de folosință comună se vor prevedea pentru toate funcțiunile locuri de parcare pentru vizitatori, aprovizionare și staționare.

– Locurile de parcare nu pot fi rezolvate pe zone verzi, cu excepția zonelor verzi de aliniament.

ART.10: ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

– pentru clădirile rezidențiale multifamiliale regimul minim de înălțime va fi $2S/(S+D)+P+2E$ și regimul maxim de înălțime de $2S/(S+D)+P+5E$.

– Situațiile preferențiale rezultate din poziții de excepție din punct de vedere urbanistic (colțuri de străzi, capete de perspectivă sau situații similare) pot genera accente de înălțime care depășesc regimul maxim prevăzut pentru funcțiunea respectivă. Suplimentarea nu va depăși 4 niveluri, pentru maximum 25% din imobilele de pe parcela respectivă.

– Pentru scoli, regimul maxim de înălțime va fi de $2S/(S+D)+P+2E$

ART.11: ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

– Prevederea de bază este că toate imobilele vor avea un aspect general urban cu caracter contemporan, prin alegerea limbajului arhitectural și a materialelor de finisaj. Vor fi evitate pastisele arhitecturale. Această prevedere se va aplica în special imobilelor care prezintă fațade spre spațiul public.

– Proiecția balcoanelor poziționate spre spațiile de circulație publice principale pietonale sau auto nu va fi permisă. Excepții pot constitui bovindouri integrate în fațadele principale, ale căror amprentă la sol nu va depăși linia fațadei principale cu mai mult de 1,0m.

– Poziționarea antenelor de satelit și a altor instalații nu se va face pe nici o fațadă a imobilelor.

– Este interzisă montarea materialelor publicitare pe fațadele imobilelor (bannere, mash-uri și similare). Singura excepție poate fi montarea acestora pe schele în momentul desfășurării șantiierelor de construcții în zonă.

– La nivelul parterului se pot amplasa reclame cu caracter permanent ale funcțiilor din imobilele respective.

ART.12: CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

– toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare

– se interzice conducerea suprațerană 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, circulație auto și pietonale, spații libere) - necesară funcționării imobilului în cauză în formula definitivă

– poziționarea traseelor rețelilor tehnico-edilitare în interiorul parcelelor se va face coordonat cu poziția acceselor auto și pietonale. Traseele rețelilor vor fi accesibile din spații cu acces neîngrădit.

ART.13: SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

– Spațiile libere sunt prevăzute pentru recreere și vor fi amenajate corespunzător, ca și pietre, scuaruri locuri de joacă, cu un caracter verde prioritar.

– Procentul minim de spații verzi a prezentei subzone este de 30% din suprafața fiecărei parcele. Acest procent nu poate fi diminuat de construcții aferente spațiilor verzi.

– Construcțiile permise în zonele verzi pot fi: grădinite, mobilier urban inclusiv chioscuri și pavilioane, sau alte clădiri aferente zonelor verzi, care nu aduc dezavantaje caracterului general de recreere al spațiilor. Suprafața amprentei acestor construcții va fi calculată în procentul de ocupare al terenului aferent construcțiilor din subzona (POT 40%) și nu din procentul de spații libere.

– Spațiile libere pot avea caracter public sau semipublic. Spațiile verzi cu caracter public vor fi accesibile fără restricții, îngrădirile acestora nefiind permise. Pentru spațiile libere cu caracter semipublic se vor aplica prevederile articolului 14 al acestei secțiuni a RLU.

ART.14: IMPREJMURI

– împrejuririle de orice fel spre accesele pietonale și străzile publice aflate în rețeaua principală de circulație a PUZ nu sunt permise. Excepții pot fi constituite de arcade, colonade sau pergole cu rol de delimitare spațială, care nu împiedică traversarea lor.

– Împrejuririle în interiorul parcelelor pot fi realizate din ziduri cu înălțime maximă de 0,7m., sau plantații joase din tufisuri sau împrejuriri transparente din metal sau lemn, cu înălțime maximă de 1,5m. Folosirea elementelor de material plastic sau tablă pentru împrejuriri nu sunt permise. Aceste prevederi vor fi aplicate și pentru spațiile libere semipublice.

– Blocarea temporară sau permanentă a traseelor de acces auto și pietonale este interzisă.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR**ART.15: PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI – P.O.T.**

– Procentul maxim de ocupare a terenului este de 40% (din suprafața construibilă a parcelelor din prezenta subzona)

– Pentru școli: procentul maxim de ocupare a terenului este de 25%

ART.16: COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI – C.U.T.

– Coeficientul maxim de utilizare a terenului este 2,0 (din suprafața construibilă a parcelelor din prezenta subzona)

– pentru școli: Coeficientul maxim de utilizare a terenului este 1.0 (din suprafața construibilă a parcelelor din prezenta subzona)

TRP1: ZONA DE PRODUCȚIE**SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ****ART.1 UTILIZĂRI ADMISE**

• industrie ușoară nepoluantă • depozitare în clădiri și platforme • servicii și ateliere • birouri, sedii de firme, cu cantine și alte dotări aferente • servicii publice ale companiilor de stat cu necesar de depozitare • clădiri pentru parcaje publice sau private, colective sub- și supraterane • gospodărie publică (furnizare de energie și alte instalații edilitare de interes local - pe toate parcelele și general – pe parcelele 02 și 03) • dotări publice de interes general, cu caracter social și cultural • stații de alimentare cu carburanți

ART.2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

• amenajări pentru sport și agrement în aer liber sau în spații închise, atunci când funcționarea acestora și siguranța utilizatorilor nu se află în conflict cu funcționarea unităților de producție și depozitare și a cotei de poluare maxim admise • locuințe de serviciu integrate în alte imobile cu funcțiuni de birouri.

ART.3 UTILIZĂRI INTERZISE

□unități de învățământ

□unități sanitare si spitalicesti

SECȚIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOL 4: CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEIE, FORME, DIMENSIUNI)

– parcelele din prezenta subzona au limite comune cu rețeaua principală de drumuri pe laturile sudică, estică și nordică. Accesul spre parcele se va face din aceste drumuri.

– Parcelele care fac parte din prezenta subzona vor fi structurate în baza documentației tehnice pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții (P.A.C.). În cazul în care sectoare de parcelă sunt cuprinse în documentația P.A.C., în aceste documentații sau în documentații de urbanism, întreaga suprafață a parcelei trebuie structurată cu accese auto și pietonale.

– Toate imobilele de pe parcelă vor avea accese din drumurile (publice) și accese interioare pe parcelă la dimensiunile și capacitatea prevăzute de norme și legislație, precum și de necesitățile funcțiilor prevăzute pe parcelă.

ARTICOL 5: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE ALINIAMENT

– pe latura sudică a parcelei, față de limita de proprietate se va institui o limită a edificabilului retrasă cu o distanță de 2m.

ARTICOL 6: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

– în cazul unei noi parcelări, regulile de amplasare ale clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi cele din documentațiile legale în vigoare (Regulamentul local de urbanism -al PUG și Regulamentul general de urbanism).

ARTICOL 7: AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FATĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELĂ

– se vor respecta normele și legislația în vigoare, prevederile Regulamentului General de Urbanism

– Pentru corpuri de clădire care conțin spații de lucru de folosință îndelungată, care au nevoie de lumină naturală : clădirile vor fi dispuse la distanțe minime egale cu jumătatea înălțimii la cornișă a celei mai joase dintre ele (0,5H), dar minimum 5,0 m. Această prevedere nu înlocuiește normele și reglementările referitoare la protecția contra incendiilor sau alte situații.

– În cazul alăturării clădirilor de depozitare, producție cu cele cu alte funcțiuni, se vor aplica prevederile acestui articol specifice distanțelor stabilite pentru clădirile cu alte funcțiuni decât cea de depozitare sau industrială.

ARTICOL 8: CIRCULAȚII ȘI ACCESE

– parcelele din prezentul UTR au limite comune cu rețeaua principală de drumuri și accesul spre parcele se va face din aceste drumuri.

– Imobilelor din interiorul parcelelor trebuie să li se asigure posibilitatea de realizare a acceselor pietonale, auto și de aprovizionare cu autovehicule mari (autocamioane tip TIR). La divizări ulterioare ale parcelei sau realizarea imobilelor de la marginile parcelelor se va ține cont de acest fapt.

– Rețeaua de accese interioare parcelelor trebuie dimensionată conform caracterului, numărului și dimensiunilor imobilelor propuse în faza D.T.A.C.. Se vor respecta prevederile legislației și normelor specifice.

ARTICOL 9: STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

– Toate locurile de parcare necesare tuturor funcțiilor de pe parcelă trebuie rezolvate pe parcelă proprie. Această prevedere se va respecta și în cazul divizării parcelelor existente în acest PUZ.

– Locurile de parcare pot fi rezolvate în garaje colective sub- și supraterane sau platforme de parcare conform normelor în vigoare.

ARTICOL 10: ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

– pentru clădiri (în afară de cele de producție sau depozitare) regimul minim înălțime de $2S/(S+D)+P+2E$ și maxim de $2S/(S+D)+P+5E$.

– Situațiile preferențiale rezultate din poziții de excepție din punct de vedere urbanistic (colțuri de străzi, capete de perspectivă sau situații similare) pot genera accente de înălțime care depășesc regimul maxim prevăzut pentru funcțiunea respectivă. Suplimentarea nu va depăși 4 niveluri în plus.

– Halele pentru producție sau depozitare vor avea înălțimea maximă 15m.

ARTICOL 11: ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

– imobilele care prezintă fațade spre arterele principale din spațiul public vor avea un aspect general urban cu caracter contemporan, prin alegerea limbajului arhitectural și a materialelor de finisaj.

– Poziționarea antenelor de satelit și a altor instalații nu se va face pe nici o fațadă a imobilelor.

– Este interzisă montarea materialelor publicitare pe fațadele imobilelor (bannere, mash-uri și similare). Singura excepție poate fi montarea acestora pe schele în momentul desfășurării șantiierelor de construcții în zonă.

– La nivelul parterului clădirilor se pot amplasa reclame cu caracter permanent ale funcțiilor din imobilele respective.

ARTICOL 12: CONDIȚII 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.

– Apele pluviale colectate de pe suprafețele cu risc de poluare (zone de parcare, benzinării, unele unități economice, etc) vor trece prin separatoare locale de hidrocarburi înainte de a ajunge în rețeaua de canalizare

ARTICOL 13: SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

– Spațiile libere dedicate traficului pietonal sunt prevăzute cu caracter de spații publice și vor fi amenajate corespunzător ca și pietoni și scuaruri și vor fi accesibile fără restricții, îngrădirile acestora nefiind permise.

– Procentul minim de spații verzi al prezentului UTR este de 20% din suprafața fiecărei parcele. Acest procent nu poate fi diminuat de construcții aferente spațiilor verzi. În acest procent pot fi cuprinse plantații de aliniament și pastile verzi

ARTICOL 14: ÎMPREJMURI

– împrejuririle de orice fel spre accesele pietonale și străzile publice aflate în rețeaua principală de circulații a PUZ nu sunt permise. Excepții pot fi constituite de arcade, colonade sau pergole cu rol de delimitare spațială, care nu împiedică traversarea lor.

– Zonele de serviciu ale funcțiilor comerciale pot fi împrejmuite și dotate cu accese controlate.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR**ARTICOL 15: PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI – P.O.T.**

- Pentru clădirile de producție procentul maxim de ocupare a terenului este de 50% (din suprafața construibilă a parcelelor din prezenta subzonă)
- Pentru clădirile de alte funcțiuni procentul maxim de ocupare a terenului este de 60% (din suprafața construibilă a parcelelor din prezenta subzonă)

ARTICOL 16: COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI – C.U.T.

- Pentru clădirile de producție coeficientul maxim de utilizare a terenului este 10 volumetric (din suprafața construibilă a parcelelor din prezenta subzonă)
- Pentru clădirile cu alte funcțiuni decât productivă și de depozitare, coeficientul maxim de utilizare a terenului este 2,5 (din suprafața construibilă a parcelelor din prezenta subzonă)

ZONE FUNCTIONALE NOU PROPUSE, INDICATORI URBANISTICI

Fata de PUZ-ul anterior aprobat cu HCL 737/2009, pe zona studiată, modificările PUZ sunt următoarele:

-pe zona ce a fost mixtă în PUZ-ul anterior (TR M), se propune o zonă mixtă comercială, pentru a da posibilitatea construirii de clădiri tip hipermarket, mall, redenumind-o ZMC

-pe zona ce a fost de locuințe în PUZ-ul anterior (TR L), funcțiunea și indicatorii urbanistici nu se schimbă, intervenindu-se doar asupra regimului de înălțime care inițial era P+5 și P+9 la intersecții de drumuri, propunând un regim maxim de înălțime de P+8+R (se admit subsoluri și demisoluri), redenumindu-se ZLCD

-pe o mică zonă ce a fost de locuințe în PUZ-ul anterior (TR L), s-a propus amenajarea unei zone mixte, pe care o denumim ZM, zonă destinată zonei de servicii hoteliere, locuințe, dotări, dotări publice de interes cultural, servicii comerciale

ZLCD- ZONA DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI DOTĂRI COMPLEMENTARE, DOTĂRI, SERVICII COMERCIALE, ÎNVĂȚĂMÂNT**SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCTIONALA****ART.1 UTILIZĂRI ADMISE**

- locuințe multifamiliale
- garaje subterane aferente clădirilor cu alte funcțiuni, în subsolul sau demisolul acestora (max.1,5m. peste nivelul terenului)
- clădiri pentru parcaje publice sau private, colective sub- și supraterane
- gospodărie publică (furnizare de energie și alte instalații edilitare de interes local)
- spații plantate, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și recreere
- dotări pentru învățământ (cu respectare HG525/96 și a normativului de proiectare NP 010/1997– POTmax=25%, Suprafața teren-între 2000mp și 4000mp)

ART.2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- alimentație publică cu dotări aferente (birouri, spații tehnice), spații pentru activități sportive și de recreere, doar la parterul clădirilor aflate de-a lungul acceselor publice (străzi cu trafic auto sau pietonal)
- comerț cu amănuntul, doar la parterul clădirilor aflate de-a lungul acceselor publice (străzi cu trafic auto sau pietonal)
- servicii și ateliere mici, fără aport deranjant pentru funcțiunea principală doar la parterul clădirilor de locuit

– dotări sociale și culturale, publice și private, incluse la parterul clădirilor cu altă funcțiune decât cea de locuire sau clădiri amplasate pe parcelă proprie

ART.3 UTILIZARI INTERZISE

- orice alt tip de activitate la parterul clădirilor
- activități productive poluante de orice fel, cu risc tehnologic sau incomode prin aportul de trafic creat.
- stații de alimentare cu carburanți
- dotări comerciale în clădiri izolate sau pe parcelă proprie
- clădiri pentru depozitare
- construcții provizorii de orice natură
- stații de întreținere auto
- curățătorii chimice
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane, depozități de materiale re folosibile
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente
- orice amenajări care pot determina scurgerea apelor pe domeniul public sau parcelele adiacente

SECȚIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

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

- toate parcelele din prezenta subzona au limite comune cu rețeaua principală de drumuri și accesele spre obiective se vor face din aceste drumuri.
- parcelele care fac parte din prezenta subzona vor fi structurate în baza documentației tehnice pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții (P.A.C.); întreaga suprafață a parcelei trebuie structurată cu accese auto și pietonale.
- parcelele vor avea accese din drumurile (publice) la dimensiunile și capacitatea prevăzute de norme și legislație, precum și de necesitățile funcțiilor prevăzute pe parcelă.

ART.5: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE ALINIAMENT

- față de limita parcelelor prevăzute de acest PUZ se va institui o limită a edificabilului retrasă cu o distanță de 2m.
- De-a lungul zonei pietonale principale (vestică), pe direcția nord-sud, clădirile pot fi construite pe limita de proprietate (limita edificabilului coincide cu limita parcelei)
- În interiorul parcelelor se instituie o limită a edificabilului retrasă de la străzi secundare cu cel puțin 2m. Ordonarea imobilelor se va face unitar pe întreaga parcelă în cadrul unei documentații tehnice pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții pentru ansamblu.

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

- în cazul unei noi parcelări, regulile de amplasare ale clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi cele din documentațiile legale în vigoare (HG 525/96, PUG BRASOV)

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

- Este posibilă edificarea în sistem închis (bloc compact) sau deschis (clădiri izolate) sau combinații ale acestora.
- În sistemul deschis, lungimea maximă a unui imobil este de 60m.
- În sistemul închis, fațadele laterale ale clădirilor vor prezenta calcane. Calcanele vizibile nu sunt permise. Atunci când sistemul deschis se întâlnește cu cel închis, ultimul perete vizibil nu va fi calcan.
- clădirile vor fi dispuse la distanțe minime egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele (1H)
- distanța între clădiri poate fi diminuată atunci când fațadele alăturate ale clădirilor prezintă doar ferestre ce nu asigură luminarea unor încăperi care necesită lumină naturală, dar nu mai puțin de 2/3H din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele.

– In cazul fatadelor principale opuse se va păstra între clădiri o distanță minimă de o înălțime la cornisă a celei mai înalte dintre ele (1H).

ART.8: CIRCULAȚII ȘI ACCESE

– toate parcelele din prezenta subzonă au limite comune cu rețeaua principală de drumuri și accesele spre parcele se vor face din aceste drumuri.

– Imobilelor din interiorul parcelelor trebuie să li se asigure posibilitate de realizare a acceselor auto și pietonale. La realizarea imobilelor de la marginile parcelelor se va ține cont de acest fapt.

– Pentru toate drumurile și străzile interioare se va asigura posibilitatea de folosire publică neîngrădită.

– Rețeaua de accese interioare parcelelor trebuie dimensionată conform caracterului, numărului și dimensiunilor imobilelor propuse în faza P.A.C.. Se vor respecta prevederile legislației și normelor specifice.

– Folosirea de către autovehicule a acceselor pietonale prevăzute pentru acest scop în prezentul PUZ, pentru accesarea parcelelor sau imobilelor, nu este permisă. Excepție la folosirea motorizată a spațiilor pietonale pot face doar autovehicule care sunt parte a serviciilor de aprovizionare, păstrarea curățeniei, servicii menajere și gospodărie publică, servicii de urgență și asigurarea ordinii publice, sau alte vehicule cu permisiune specială.

ART.9: STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

– Toate locurile de parcare necesare tuturor funcțiunilor de pe parcelă trebuie rezolvate pe parcelă proprie. Această prevedere se va respecta și în cazul divizării parcelelor existente în acest PUZ. Locurile de parcare destinate vizitatorilor pot fi rezolvate în spațiul public.

– Pentru funcțiunea rezidențială locurile de parcare vor fi rezolvate suprateran, în subsol sau demisol. Factorul de care se va ține seama este: 1 loc de parcare pentru o unitate de locuit de până la 100 m² utili și 2 locuri de parcare pentru o unitate de locuit de peste 100 m² utili. Pentru fiecare imobil ce va avea comerț, se va prevedea un număr suplimentar de locuri de parcare, în funcție de suprafața și funcțiune (cu respectare HG525/96), față de cele necesare pentru locuire.

– Pentru alte funcțiuni în afara locuirii se vor prevedea locuri de parcare conform normelor în vigoare.

– În spațiul de folosință comună se vor prevedea pentru toate funcțiunile locuri de parcare pentru vizitatori, aprovizionare și staționare.

– Locurile de parcare nu pot fi rezolvate pe zone verzi

ART.10: ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

– pentru clădirile rezidențiale multifamiliale regimul minim de înălțime va fi $2S/(S+D)+P+2E$ și regimul maxim de înălțime de $2S/(S+D)+D+P+8E+R$, $H=30.90m$

– Pentru scoli, grădinițe, creșe, regimul maxim de înălțime va fi de $2S/(S+D)+P+2E$; $H=12.00m$

ART.11: ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

– Prevederea de bază este că toate imobilele vor avea un aspect general urban cu caracter contemporan, prin alegerea limbajului arhitectural și a materialelor de finisaj. Vor fi evitate pastisele arhitecturale. Această prevedere se va aplica în special imobilelor care prezintă fațade spre spațiul public.

– Proiecția balcoanelor poziționate spre spațiile de circulație publice principale pietonale sau auto nu va fi permisă. Excepții pot constitui bovindouri integrate în fațadele principale, ale căror amprentă la sol nu va depăși linia fațadei principale cu mai mult de 1,0m.

– Poziționarea antenelor de satelit și a altor instalații nu se va face pe nici o fațadă a imobilelor.

– Este interzisă montarea materialelor publicitare pe fațadele imobilelor (bannere, mash-uri și similare). Singura excepție poate fi montarea acestora pe schele în momentul desfășurării șantiierelor de construcții în zonă.

– La nivelul parterului se pot amplasa reclame cu caracter permanent ale funcțiunilor din imobilele respective.

ART.12: CONDIȚII 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.

ART.13: SPATII LIBERE SI PLANTATE

- Spațiile libere sunt prevăzute pentru recreere și vor fi amenajate corespunzător, ca și pietre, scuaruri locuri de joacă, cu un caracter verde prioritar.
- Procentul minim de spații verzi a prezentei subzone este de 30% din suprafața fiecărei parcele. Acest procent nu poate fi diminuat de construcții aferente spațiilor verzi.
- Construcțiile permise în zonele verzi pot fi: grădinite, mobilier urban inclusiv chioscuri și pavilioane, sau alte clădiri aferente zonelor verzi, care nu aduc dezavantaje caracterului general de recreere al spațiilor. Suprafața amprentei acestor construcții va fi calculată în procentul de ocupare al terenului aferent construcțiilor din subzona (POT 40%) și nu din procentul de spații libere.
- Spațiile libere pot avea caracter public sau semipublic. Spațiile verzi cu caracter public vor fi accesibile fără restricții, îngrădirile acestora nefiind permise. Pentru spațiile libere cu caracter semipublic se vor aplica prevederile articolului 14 al acestei secțiuni a RLU.

ART.14: IMPREJMURI

- împrejuririle de orice fel spre accesul pietonale și străzile publice aflate în rețeaua principală de circulație a PUZ nu sunt permise. Excepții pot fi constituite de arcade, colonade sau pergole cu rol de delimitare spațială, care nu împiedică traversarea lor.
- Împrejuririle în interiorul parcelelor pot fi realizate din ziduri cu înălțime maximă de 0,7m., sau plantații joase din tufisuri sau împrejuriri transparente din metal sau lemn, cu înălțime maximă de 1,5m. Folosirea elementelor de material plastic sau tablă pentru împrejuriri nu sunt permise. Aceste prevederi vor fi aplicate și pentru spațiile libere semipublice.
- Blocarea temporară sau permanentă a traseelor de acces auto și pietonale este interzisă.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚII MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR**ART.15: PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI – P.O.T.**

- Procentul maxim de ocupare a terenului este de 40% (din suprafața construibilă a parcelelor din prezenta subzona)
- Pentru școli, grădinite, creșe: procentul maxim de ocupare a terenului este de 25%

ART.16: COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI – C.U.T.

- Coeficientul maxim de utilizare a terenului este 2,0 (din suprafața construibilă a parcelelor din prezenta subzona)
- pentru școli, grădinite, creșe: Coeficientul maxim de utilizare a terenului este 1.0 (din suprafața construibilă a parcelelor din prezenta subzona)

ZM - ZONA MIXTA(servicii hoteliere, locuințe, dotări, dotări publice de interes cultural, servicii comerciale)

SECȚIUNEA I – UTILIZARI FUNCȚIONALE

ART.1 UTILIZĂRI ADMISE

- hoteluri
- birouri, comerț, administrație, filiale ale instituțiilor publice și private, sedii de firme
- locuințe multifamiliale
- garaje subterane aferente clădirilor cu alte funcțiuni, în subsolul sau demisolul acestora (max.1,5m. peste nivelul terenului)
- clădiri pentru parcaje publice sau private, colective sub- și supraterane
- gospodărie publică (furnizare de energie și alte instalații edilitare de interes local)
- dotări publice de interes general, cu caracter social și cultural
- spații plantate, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și recreere
- dotări pentru învățământ (cu respectare HG525/96 și a normativului de proiectare NP 010/1997–POTmax=25%, Suprafata teren-intre 2000mp și 4000mp)

ART.2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- alimentație publică cu dotări aferente (birouri, spații tehnice), spații pentru activități sportive și de recreere, doar la parter, de-a lungul acceselor publice (străzi cu trafic auto sau pietonal)
- servicii și ateliere mici, fără aport deranjant pentru funcțiunea principală doar la parter al clădirilor de locuit
- dotări sociale și culturale, publice și private, incluse la parter al clădirilor cu altă funcțiune sau pe parcelă proprie
- dotări religioase, pe parcelă proprie

ART.3 UTILIZĂRI INTERZISE – ORICE ALT TIP DE ACTIVITATE, INCLUSIV:

- activități productive poluante de orice fel, cu risc tehnologic sau incomode prin aportul de trafic creat.
- statii de alimentare cu carburanti
- constructii provizorii de orice natură
- statii de intretinere auto
- curățătorii chimice
- platforme de precolectare a deeurilor urbane, depozități de materiale re folosibile
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente
- orice amenajări care pot determina scurgerea apelor pe domeniul public sau parcelele adiacente

SECȚIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**ARTICOL 4: CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

- toate parcelele din prezenta subzona au limite comune cu rețeaua principală de drumuri și accesele spre parcele se vor face din aceste drumuri.
- Parcelele care fac parte din prezenta subzona vor fi structurate în baza documentației tehnice pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții. În cazul în care sectoare de parcelă sunt cuprinse în documentații P.A.C., în aceste documentații, întreaga suprafață a parcelei trebuie structurată cu accese auto și pietonale.
- parcelele vor avea accese din drumurile (publice) la dimensiunile și capacitatea prevăzute de norme și legislație, precum și de necesitățile funcțiilor prevăzute pe parcelă.

ARTICOL 5: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE ALINIAMENT

- față de limita parcelelor prevăzute de acest PUZ se va institui o limită a edificabilului retrasă cu o distanță de 2m.
- De-a lungul zonei pietonale principale (vestică), pe direcția nord-sud, clădirile pot fi construite pe limita de proprietate (limita edificabilului coincide cu limita parcelei)

– In interiorul parcelelor se instituie o limită a edificabilului retrasă de la străzi secundare cu cel puțin 2m. Ordonarea imobilelor se va face unitar pe întreaga parcelă in cadrul unei documentatii tehnice pentru autorizarea executării lucrărilor de constructii pentru ansamblu sau a unei ale documentatii de urbanism.

ARTICOL 6: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAIĂ DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

– in cazul unei noi parcelări, regulile de amplasare ale clădirilor față de limitele laterale si posterioare ale parcelelor vor fi cele din documentatiile legale in vigoare (Regulamentul local de urbanism -al PUG si Regulamentul general de urbanism).

ARTICOL 7: AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FATĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELĂ

– Este posibilă edificarea in sistem inchis (bloc compact) sau deschis (clădiri izolate) sau combinatii ale acestora.

– In sistemul deschis lungimea maximă a unui imobil cu functiune rezidentială este de 60m.

– In sistemul inchis, fatadele laterale ale clădirilor vor prezenta calcane. Calcanele vizibile nu sunt permise. Atunci cand sistemul deschis se intalneste cu cel inchis, ultimul perete vizibil nu va fi calcan.

– Pentru clădiri de locuit: clădirile vor fi dispuse la distante minime egale cu înălțimea la cornisă a celei mai inalte dintre ele (1H).

Distanta între clădiri poate fi diminuată atunci cand fatadele alăturate ale clădirilor prezintă doar ferestre ce nu asigura luminarea unor încăperi care necesită lumină naturală, dar nu mai puțin de 2/3H din înălțimea la cornisă a celei mai inalte dintre ele. In cazul fatadelor principale opuse se va păstra între clădiri o distantă minimă de o înălțime la cornisă a celei mai inalte dintre ele (1H).

– Pentru alte functiuni decat locuire: constructiile vor fi dispuse la distante minime egale cu jumătatea înălțimii la cornisă a celei mai joase dintre ele (0,5H). Această prevedere nu inlocuieste normele si reglementările referitoare la protectia contra incendiilor sau alte situatii. Spatiile aflate la capetele clădirilor nu vor fi iluminate de pe laturile scurte ale clădirilor, sau vor fi spatii de lucru de folosintă indelungată, care nu au nevoie de lumină naturală (spatii tehnice, circulatii, depozitare, grupuri sanitare, etc.). In cazul fatadelor principale opuse se va păstra între clădiri o distantă minimă de o înălțime la cornisă a celei mai inalte dintre ele (1H).

– In cazul alăturării clădirilor de alte functiuni cu cele de locuit, se vor aplica prevederile specifice distantelor stabilite pentru clădirile de locuit.

ARTICOL 8: CIRCULAȚII SI ACCESE

– toate parcelele din prezenta subzona au limite comune cu rețeaua principală de drumuri si accesele spre parcele se vor face din aceste drumuri.

– Imobilelor din interiorul parcelelor trebuie să li se asigure posibilitatea de realizare a acceselor auto si pietonale. La realizarea imobilelor de la marginile parcelelor se va tine cont de acest fapt.

– Pentru toate drumurile si străzile interioare se va asigura posibilitatea de folosire publică neingrădită.

– Rețeaua de accese interioare parcelelor trebuie dimensionată conform caracterului, numărului si dimensiunilor imobilelor propuse in faza P.A.C.. Se vor respecta prevederile legislatiei si normelor specifice.

– Folosirea de către autovehicule a acceselor pietonale prevăzute in acest scop in prezentul PUZ, pentru accesarea parcelelor sau imobilelor, nu este permisă. Exceptie la folosirea motorizată a spatiilor pietonale pot face doar autovehicule care sunt parte a serviciilor de aprovizionare, păstrarea curățeniei, servicii menajere si gospodărie publică, servicii de urgentă si asigurarea ordinii publice, sau alte vehicule cu permisiune specială.

ARTICOL 9: STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

– Toate locurile de parcare necesare tuturor functiunilor de pe parcelă trebuie rezolvate pe parcelă proprie. Această prevedere se va respecta si in cazul divizării parcelelor existente in acest PUZ. Locurile de parcare destinate vizitatorilor pot fi rezolvate in spatiul public.

- Excepție fac doar imobilele cu funcțiune de birouri și servicii, ale căror locuri de parcare se pot găsi și în garaje colective sau platforme comune de parcare de pe parcele destinate parcarilor. Distanța maximă de la un astfel de imobil la locurile de parcare prevăzute pentru acesta nu va depăși 300 m de-a lungul unor accese fără limitări de folosire.
- Pentru funcțiunea rezidențială locurile de parcare vor fi rezolvate în subsol sau demisol. Factorul de care se va ține seama este: 1 loc de parcare pentru o unitate de locuit,
- Locurile de parcare pentru birouri, servicii comerciale și alte funcțiuni, pot fi rezolvate în garaje colective sub- și supraterane sau platforme de parcare. Norma care va fi respectată va fi cea din HG525/96.
- Pentru alte funcțiuni în afara locuirii și birourilor se vor prevedea locuri de parcare conform normelor în vigoare.
- În spațiul stradal de folosință comună se vor prevedea pentru toate funcțiunile locuri de parcare pentru vizitatori, aprovizionare și staționare.
- Locurile de parcare nu pot fi rezolvate pe zone verzi.

ARTICOL 10: ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- pentru clădirile din această zonă, regimul maxim de înălțime este de $2S/(S+D)+P+8+R$.
- Pentru dotări de învățământ, regimul maxim de înălțime va fi de $2S/(S+D)+P+2E$

ARTICOL 11: ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Prevederea de bază este că toate imobilele vor avea un aspect general urban cu caracter contemporan, prin alegerea limbajului arhitectural și a materialelor de finisaj. Vor fi evitate pastisele arhitecturale. Această prevedere se va aplica în special imobilelor care prezintă fațade spre spațiul public.
- Proiecția balcoanelor poziționate spre spațiile de circulație publice principale pietonale sau auto nu va fi permisă. Excepții pot constitui bovindouri integrate în fațadele principale, ale căror amprentă la sol nu va depăși linia fațadei principale cu mai mult de 1,0m.
- Clădirile de birouri nu vor avea balcoane care depășesc planul fațadelor.
- Poziționarea antenelor de satelit și a altor instalații nu se va face pe nici o fațadă a imobilelor.
- Este interzisă montarea materialelor publicitare pe fațadele imobilelor (bannere, mash-uri și similare). Singura excepție poate fi montarea acestora pe schele în momentul desfășurării șantiierelor de construcții în zonă.
- La nivelul parterului se pot amplasa reclame cu caracter permanent ale funcțiilor din imobilele respective.

ARTICOL 12: CONDIȚII 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.
- Apele pluviale colectate de pe suprafețele cu risc de poluare (zone de parcare, benzinării, unele unități economice, etc) vor trece prin separatoare locale de hidrocarburi înainte de a ajunge în rețeaua de canalizare.

ARTICOL 13: SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

- Spațiile libere sunt prevăzute pentru recreere și vor fi amenajate corespunzător, ca și pietre, scuaruri locuri de joacă, cu un caracter verde prioritar.
- Procentul minim de spații verzi a din prezentei subzone este de 30%

- Construcțiile permise în zonele verzi pot fi: mobilier urban inclusiv chioscuri și pavilioane, sau alte clădiri aferente zonelor verzi, care nu aduc dezavantaje caracterului general de recreere al spațiilor. Suprafața amprentei acestor construcții va fi calculată în procentul de ocupare al terenului aferent construcțiilor din această subzonă (POT 40%) și nu din procentul de spații libere.
- Spațiile libere pot avea caracter public sau semipublic. Spațiile verzi cu caracter public vor fi accesibile fără restricții, îngrădirile acestora nefiind permise. Pentru spațiile libere cu caracter semipublic se vor aplica prevederile articolului 14 al acestei secțiuni a RLU.

ARTICOL 14: IMPREJMURI

- împrejuririle de orice fel spre accesele pietonale și străzile publice aflate în rețeaua principală de circulație a PUZ nu sunt permise. Excepții pot fi constituite de arcade, colonade sau pergole cu rol de delimitare spațială, care nu împiedică traversarea lor.
- Împrejuririle în interiorul parcelelor pot fi realizate din ziduri cu înălțime maximă de 0,7m, sau plantații joase din tufisuri sau împrejuriri transparente din metal sau lemn, cu înălțime maximă de 1,5m. Folosirea elementelor de material plastic sau tablă pentru împrejuriri nu sunt permise. Aceste prevederi vor fi aplicate și pentru spațiile libere semipublice.
- Blocarea temporară sau permanentă a traseelor de acces auto și pietonale este interzisă.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR**ARTICOL 15: PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI – P.O.T.**

- Pentru clădiri rezidențiale: Procentul maxim de ocupare a terenului este de 40% (din suprafața construibilă a parcelelor din prezenta subzonă)
- Pentru dotări de învățământ: procentul maxim de ocupare a terenului este de 25%

ARTICOL 16: COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI – C.U.T.

- Pentru clădiri rezidențiale: Coeficientul maxim de utilizare a terenului este 2,0 (din suprafața construibilă a parcelelor din prezenta subzonă)
- pentru școli: Coeficientul maxim de utilizare a terenului este 1.0 (din suprafața construibilă a parcelelor din această subzonă)

ZV - ZONA VERDE

(perdea de min. 5.00m latime, pentru protecție între zona de comerț tip hipermarket și zona mixtă, făcând parte din cei min. 15% spații verzi de pe parcela rezervată supermarketului)

-se vor planta copaci de aliniament și amenaja peisagistic zonele verzi.

ZMC- ZONA MIXTA/ COMERCIALA

(servicii comerciale de tip mall, hipermarket, birouri)

SECȚIUNEA I – UTILIZARI FUNCTIONALE**ART.1 UTILIZĂRI ADMISE**

- centre comerciale (shopping-mall), funcțiuni comerciale, hipermarket
- birouri, administrație, filiale ale instituțiilor publice și private, sedii de firme
- dotări pentru distracție și agrement
- cazare în unități specializate – hotel
- clădiri pentru parcaje publice sau private, colective sub- și supraterane
- gospodărie publică (furnizare de energie și alte instalații edilitare de interes local)
- dotări publice de interes general, cu caracter social și cultural

ART.2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITIONĂRI:

- locuinte de serviciu integrate in alte imobile cu functiuni de birouri (asigurarea locurilor de parcare necesare, asigurarea accesului separat pentru acest tip de locuinte)
- depozitare de mărfuri aparținătoare funcțiunilor comerciale mari
- invatamant (cu respectare HG525/96 si a normativului de proiectare NP 010/1997– POTmax=25%, Suprafata teren-intre 2000mp si 4000mp)
- mica productie nepoluanta existenta

ART.3 UTILIZĂRI INTERZISE – ORICE ALT TIP DE ACTIVITATE, INCLUSIV:

- productie industrială
- activități poluante
- statii de alimentare cu carburanti
- abatoare

ARTICOL 4: CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

-parcela din prezenta subzona are limite comune cu rețeaua principală de drumuri si accesele spre parcelă se vor face din aceste drumuri.

- Parcela care face parte din prezenta subzona va fi structurată in baza documentatiei tehnice pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții (P.A.C.). Intreaga suprafată a parcelei trebuie structurată cu accese auto si pietonale.

- Toate imobilele de pe parcelă vor avea accese din drumurile (publice) si accese interioare pe parcelă la dimensiunile si capacitatea prevazute de norme si legislatie, precum si de necesitățile funcțiunilor prevăzute pe parcelă.

ARTICOL 5: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE ALINIAMENT

– spre latura nordica aliniamentul coincide cu limita de proprietate

-spre strada 13 Decembrie, aliniamentul se retrage in functie de largirea drumului

– pe laturile sudice si estice ale parcelei, față de limita de proprietate se va institui o limită a edificabilului retrasă cu o distanță de 2m.

– Ordonarea imobilelor se va face unitar pe intreaga parcelă in cadrul unei documentatii tehnice pentru autorizarea executării lucrărilor de constructii.

ARTICOL 6: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

– se va institui o limită a edificabilului retrasă cu o distanta de:

- 12.00m fata de marginea carosabila a axei Est-Vest, sau retrase fata de aceasta
- 10.00m fata de marginea carosabila a strazii Zaharia Stancu, sau retrase fata de acesta
- 10.00m fata de marginea carosabila vestica a axei Nord-Sud, sau retrase fata de acesta
- 12.00m fata de marginea carosabila estica a axei Nord-Sud, sau retrase fata de acesta
- 9.00m fata de marginea carosabila a strazilor de incinta, sau retrase fata de acesta

– in cazul unei noi parcelări, regulile de amplasare ale clădirilor față de limitele laterale si posterioare ale parcelelor vor fi cele din documentatiile legale in vigoare (Regulamentul local de urbanism -al PUG si Regulamentul general de urbanism).

ARTICOL 7: AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAIĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELĂ

– Pentru clădiri cu alte functiuni decat comerciale: clădirile vor fi dispuse la distante minime egale cu jumătatea înălțimii la cornisă a celei mai joase dintre ele (0,5H). Această prevedere nu inlocuieste normele si reglementările referitoare la protectia contra incendiilor sau alte situatii. Spatiile aflate la capetele clădirilor nu vor fi iluminate de pe laturile scurte ale clădirilor, sau vor fi spatii de lucru de folosintă

indelongată, care nu au nevoie de lumină naturală (spații tehnice, circulații, depozitare, grupuri sanitare, etc.). În cazul fatadelor principale opuse se va păstra între clădiri o distanță minimă de o înălțime la cornișă a celei mai înalte dintre ele (1H).

– În cazul alăturării clădirilor comerciale cu cele cu alte funcțiuni, se vor aplica prevederile specifice distanțelor stabilite pentru clădirile cu alte funcțiuni decât cea comercială.

ARTICOL 8: CIRCULAȚII ȘI ACCESE

– parcelele din prezenta subzonă are limite comune cu rețeaua principală de drumuri și accesele spre parcelă se vor face din aceste drumuri.

– Folosirea de către autovehicule a acceselor pietonale prevăzute pentru acest scop în prezentul PUZ, pentru accesarea parcelelor sau imobilelor, nu este permisă. Excepție la folosirea motorizată a spațiilor pietonale pot face doar autovehicule care sunt parte a serviciilor de aprovizionare, păstrarea curățeniei, servicii menajere și gospodărie publică, servicii de urgență și asigurarea ordinii publice, sau alte vehicule cu permisiune specială.

– Imobilelor din interiorul parcelelor trebuie să li se asigure posibilitatea de realizare a acceselor pietonale, auto și de aprovizionare cu autovehicule mari (autocamioane tip TIR). La divizări ulterioare ale parcelei sau la realizarea imobilelor de la marginile parcelelor se va ține cont de acest fapt.

– Rețeaua de accese interioare parcelelor trebuie dimensionată conform caracterului, numărului și dimensiunilor imobilelor propuse în faza D.T.A.C.. Se vor respecta prevederile legislației și normelor specifice.

ARTICOL 9: STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

– Toate locurile de parcare necesare tuturor funcțiilor de pe parcelă trebuie rezolvate pe parcelă proprie. Această prevedere se va respecta și în cazul divizării parcelelor existente în acest PUZ.

– Excepție fac doar imobilele cu alte funcțiuni în afară de cele comerciale, ale căror locuri de parcare se pot găsi și în garaje colective sau platforme comune de parcare de pe parcele destinate parcarilor. Distanța maximă de la un astfel de imobil la locurile de parcare prevăzute pentru acesta nu va depăși 300 m de-a lungul unor accese fără limitări de folosire.

– Locurile de parcare pot fi rezolvate în garaje colective sub- și supraterane sau platforme de parcare. Norma care va fi respectată va fi: HG 525/96.

ARTICOL 10: ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

– pentru clădiri de birouri și servicii 2S/(S+D)+P+5E.

ARTICOL 11: ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

– imobilele care prezintă fațade spre spațiul public vor avea un aspect general urban cu caracter contemporan, prin alegerea limbajului arhitectural și a materialelor de finisaj.

– Proiecția balcoanelor poziționate spre spațiile de circulații publice principale pietonale sau auto nu va fi permisă. Excepții pot constitui bovindouri integrate în fațadele principale, ale căror amprentă la sol nu va depăși linia fațadei principale cu mai mult de 1,0m.

– Poziționarea antenelor de satelit și a altor instalații nu se va face pe nici o fațadă a imobilelor.

– Este interzisă montarea materialelor publicitare pe fațadele imobilelor (bannere, mash-uri și similare). Singura excepție poate fi montarea acestora pe schele în momentul desfășurării șantiierelor de construcții în zonă.

– Afisajul publicitar specific funcțiunii comerciale se va face în zone și cu echipamente specializate pentru acest scop (stalpi, totemuri, etc)

– La nivelul parterului clădirilor cu altă funcțiune decât cea comercială se pot amplasa reclame cu caracter permanent ale funcțiilor din imobilele respective.

ARTICOL 12: CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

– toate clădirile vor fi racordate la rețele tehnico-edilitare

- se interzice conducerea supratrană a apelor meteorice, scurgerea acestora spre domeniul public sau parcelele vecine
- se interzice dispunerea vizibilă a cablurilor de orice fel
- lucrările de investitii, inclusiv autorizarea constructiilor, pot fi demarate numai după realizarea completă a infrastructurii pe spatiile publice (echipare tehnico-edilitară, circulatii auto si pietonale, spatii libere) necesară funcționării imobilului in cauză in formula definitivă
- pozitionarea traseelor retelelor tehnico-edilitare in interiorul parcelelor se va face coordonat cu pozitia acceselor auto si pietonale. Traseele retelelor vor fi accesibile din spatii cu acces neingrădit.
- Apele pluviale colectate de pe suprafetele cu risc de poluare (zone de parcare, benzinării, unele unități economice, etc) vor trece prin separatoare locale de hidrocarburi inainte de a ajunge in rețeaua de canalizare

ARTICOL 13: SPATII LIBERE SI PLANTATE

- Spatiile libere dedicate traficului pietonal sunt prevăzute cu caracter de spatii publice si vor fi amenajate corespunzător ca si pietre si scuaruri si vor fi accesibile fără restrictii, ingrădirile acestora nefiind permise.
- Procentul minim de spatii verzi al prezentei subzone este de 15% din suprafata fiecărei parcele. Acest procent nu poate fi diminuat de constructii aferente spatiilor verzi. In acest procent pot fi cuprinse plantatii de aliniament si pastile verzi

ARTICOL 14: IMPREJMURI

- imprejmuirile de orice fel spre accesele pietonale si străzile publice aflate in rețeaua principală de circulatii a PUZ nu sunt permise. Exceptii pot fi constituite de arcade, colonade sau pergole cu rol de delimitare spatială, care nu impiedică traversarea lor.
- Zonele de serviciu ale functiunilor comerciale pot fi imprejmuite si dotate cu accese controlate.

SECTUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR**ARTICOL 15: PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI – P.O.T.**

- Pentru clădirile de birouri si servicii, POT=60%
- Pentru cladirile comerciale tip hipermarket, mall, POT=60%

ARTICOL 16: COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI – C.U.T.

- Pentru clădirile de birouri si servicii, CUT=2.5
- Pentru cladirile comerciale tip hipermarket, mall, CUT volumetric=9

**ZONA M2 CONFORM PUG-SUBZONA MIXTA SITUATA IN AFARA LIMITELOR ZONEI
PROTEJATE, cu clădiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si
înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente inalte****UTILIZARI ADMISE**

In M2 sunt admise urmatoarele utilizari, in constructii cu regim de inaltime mediu 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, 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;

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- 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.

UTILIZARI INTERZISE

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;
- 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 pre colectare 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);

****in cazul dezvoltarii pe aceasta zona, se vor prelua conditiile si regulamentul din PUG Brasov, regulamentul fiind document public.*

ZONA AXEI PIETONALE

-circulatii pietonale, piste biciclisti

ZONA CIRCULATIILOR MAJORE

-circulatii carosabile, pietonale, piste biciclisti

ALINIEREA CONSTRUCTIILOR FATA DE STRAZI

Prin aliniere se intelege distanta cladirii fata de limita parcelei .

- pentru terenurile cu front la strada 13 Decembrie, viitoarele investitii se vor alinia cu cladirea centrului comercial Coresi, sau retrase fata de acesta
- 12.00m fata de marginea carosabila a axei Est-Vest, sau retrase fata de aceasta
- 10.00m fata de marginea carosabila a strazii Zaharia Stancu, sau retrase fata de acesta
- 10.00m fata de marginea carosabila vestica a axei Nord-Sud, sau retrase fata de acesta
- 12.00m fata de marginea carosabila estica a axei Nord-Sud, sau retrase fata de acesta
- 9.00m fata de marginea carosabila a strazilor de incinta, sau retrase fata de acesta

ZONIFICAREA FUNCTIONALA

TRM: zona mixtă

TRL: zona de locuințe cu dotări aferente

TRP1: zona de producție

ZLCD-zona de locuinte colective si dotari complementare, dotari, servicii comerciale, invatamant

ZM-servicii hoteliere, locuinte, dotari, dotari publice de interes cultural, servicii comerciale

ZV-perdea de min. 5.00m latime, pentru protectie intre zona de comert tip hipermarket si zona mixta

ZMC-servicii comerciale de tip mall, hipermarket, birouri

Zona circulatii carosabile

Zona circulatii exclusiv pietonale

Intocmit,
Urb. Gabriela Micioiu