

INTOCMIRE P.U.Z.-Construire blocuri de locuinte, spatii comerciale (alimentare si nealimentare), birouri, centre educationale, functiuni complementare, parcuri-strada Carpatilor- BRA OV FAZA: PUZ

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

INTOCMIRE P.U.Z.-Construire blocuri de locuinte, spatii comerciale (alimentare si nealimentare), birouri, centre educationale, functiuni complementare, parcuri-strada Carpatilor- BRA OV FAZA: PUZ

Municipiul BRASOV –C.U. 3552 din 07.12.2016

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
- 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, explicita si reglementeaza modul de aplicare a prevederilor PUZ referitoare la amplasarea si amenajarea constructiilor din zona studiata/reglementata, in concordanta cu Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR 525/1996, republicat in 2002.

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 autorizeaza si execută in conditiile prevăzute de lege.

Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ este valabil pentru o perioada de 5 ani de la data aprobării lui in Consiliul Local, pe baza avizelor obtinute in conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991republicata in 2016.

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

INTOCMIRE P.U.Z.-Construire blocuri de locuinte, spatii comerciale (alimentare si nealimentare), birouri, centre educationale, functiuni complementare, parcuri-strada Carpatilor- BRA OV FAZA: PUZ

Documentatia de fata este intocmita pentru - INTOCMIRE P.U.Z.-Construire blocuri de locuinte, spatii comerciale (alimentare si nealimentare), birouri, centre educationale, functiuni complementare, parcuri-strada Carpatilor- BRA OV FAZA: PUZ

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

Elaborarea acestei documentatii s-a facut in baza certificatului de urbanism nr. **3552 din 07.12.2016**, eliberat de Primaria Municipiului Brasov.

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

3. DOMENIUL DE APLICARE

Regulamentul local de urbanism se aplica in impartirea zonei studiate in zone functionale ,proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor amplasate pe orice categorie de terenuri.

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

In cadrul P.U.Z.-ului s-au detaliat zone functionale, caracterizate prin omogenitate functională si morfologică, reprezentand suportul grafic pentru exprimarea prescriptiilor Regulamentului Local de Urbanism.

PREVEDERI PENTRU ZONE FUNCTIONALE SI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Tipuri admise de ocupare și utilizare a terenurilor

ZONE FUNCTIONALE PROPUSE, INDICATORI URBANISTICI

Z-M2a - ZONA MIXTA: zona de locuinte colective si dotari complementare, dotari, servicii comerciale, servicii hoteliere, invatamant si sanatate

SECTIUNEA I – UTILIZARE FUNCTIONALA

ART.1 UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe colective
- garaje subterane în subsolul sau demisolul acestora
- clădiri pentru parcaje publice sau private, colective sub- și supraterane
- sedii de firma, cladiri de birouri
- servicii: financiar bancare, juridice, asistenta medicala, sociale
- servicii comerciale: minimarket-uri/ supermarket-uri la nivelurile inferioare ale cladirilor, restaurante, baruri, cafenele, cofetarii, hoteluri, pensiuni, dotari pentru sport si turism, agentii de turism, sport si recreere in spatii acoperite
- spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite
- spatii plantate, scuaruri, gradini de cartier, parcuri
- gospodărie publică (furnizare de energie și alte instalații edilitare de interes local, spatii rezervate deseurilor menajere)
- spații plantate, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și recreere
- dotări pentru învățământ in sistem privat (gradinite, crese, centre educationale pentru copiii angajatilor complexului multifunctional, sisteme after-school, etc)
- etaje tehnice, cu inaltimea maxima de 9.00m, situate la nivelul superior al cladirilor

INTOCMIRE P.U.Z.-Construire blocuri de locuinte, spatii comerciale (alimentare si nealimentare), birouri, centre educationale, functiuni complementare, parcare-strada Carpatilor- BRA OV FAZA: PUZ

ART.2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- 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 în clădirile cu altă funcțiune decât cea de locuire sau clădiri amplasate pe parcelă proprie
- pavilioane, foisoare sau chioscuri (amplasate pe zonele verzi, suprafata sa nu depaseasca 20-30mp, cu activitati comerciale sezoniere, activitati artistice, etc)

ART.3 UTILIZARI INTERZISE

- activități productive poluante de orice fel, cu risc tehnologic sau incomode prin aportul de trafic creat.
- statii de alimentare cu carburanti
- clădiri exclusiv pentru depozitare, depozite engros
- statii de intretinere auto
- spalatorii auto
- curățătorii chimice
- platforme de pre colectare a deeurilor urbane, depozități de materiale re folosibile
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spatiile 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 (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

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

ART.5: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE ALINIAMENT

Fata de aliniamentul de la strada Carpatilor, se va putea construi retras, cu minim 5.00m fata de acesta.

Fata de aliniamentul ce va rezulta în urma dezmembrării si cedării drumurilor, domeniului public, se va putea construi retras, cu minim 5.00 fata de acesta.

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

Retrageri fata de limitele laterale:

- pentru primele trei niveluri - min. 3.00m
- pentru P+8-10 - min. 10.00m
- pentru P+14-15 si accente înalte (3S+P+M+24)- min. 20.00m

Retrageri fata de limitele posterioare:

- pentru primele trei niveluri - min. 5.00m

INTOCMIRE P.U.Z.-Construire blocuri de locuinte, spatii comerciale (alimentare si nealimentare), birouri, centre educationale, functiuni complementare, parcare-strada Carpatilor- BRA OV FAZA: PUZ
 -pentru P+8-10 - min. 10.00m
 -pentru P+14-15 si accente inalte (3S+P+M+24)- min. 20.00m

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

Amplasarea cladirilor, unele fata de celelalte, pe aceiasi parcela, conform PUG, se va face cu respectarea distantei de minim jumătate din înălțimea cladirii mai înalte.

ART.8: CIRCULATII, ACCESE si PARCAJE

- imobilelor din interiorul parcelelor trebuie să li se asigure posibilitate 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 D.T.A.C.. Se vor respecta prevederile legislatiei si normelor specifice.
- folosirea de către autovehicule a acceselor pietonale prevăzute pentru 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 urgență si asigurarea ordinii publice, sau alte vehicule cu permisiune specială.

Prin propunerea facuta, se vor cda domeniului public, partile caroabile ale drumurilor principale, conform plansei « regim juridic – U05 ». Locurile de parcare, drumurile de incinta spatiile pietonale si zonele verzi ramanand proprietati private de utilitate publica.

PARCAJE

Parcajele se vor realiza in incinta proprietatii conform HG 525/1996 – Regulamentul general de urbanism, atat la subsolurile cladirilor cat si la suprafata terenului amenajat. Accesul catre parcarile subterane se va face din incinta proprietatii.

Pentru locuinte se va face calculul in functie de indicele de monitorizare actual (minim 1 loc de parcare/ apartament)

Numarul estimat este de 1595 de apartamente, pentru care se vor asigura minim un loc de parcare / apartament. La demisolurile blocurilor se vor amenaja 320 de locuri de parcare (cca 27 locuri de parcare/ bloc), diferenta de 1275 amenajandu-se suprateran.

Pentru celelalte functiuni/destinatii se va respecta HG 525/96 actualizata, asigurarea locurilor de parcare facandu-se atat la subsolurile cladirilor cat si suprateran, astfel:

5.3. – Constructii comerciale

5.3.1. – Pentru constructiile comerciale vor fi prevazute locuri de parcare pentru clienti, dupa cum urmeaza:

- un loc de parcare la 200 m2 suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pâna la 400 m2;
- un loc de parcare la 100 m2 suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 400–600 m2;
- un loc de parcare la 50 m2 suprafata desfasurata a constructiei pentru complexuri comerciale de 600–2.000 m2;
- un loc de parcare la 40 m2 suprafata desfasurata a constructiei pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m2.

5.3.2. – Pentru restaurante va fi prevazut câte un loc de parcare la 5–10 locuri la masa.

5.3.3. – La acestea se vor adauga spatiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clientilor.

INTOCMIRE P.U.Z.-Construire blocuri de locuinte, spatii comerciale (alimentare si nealimentare), birouri, centre educationale, functiuni complementare, parcare-strada Carpatilor- BRA OV FAZA: PUZ

5.10.- Constructii de turism

5.10.1. – Pentru toate categoriile de constructii de turism vor fi prevazute locuri de parcare, în functie de tipul de cladire si de categoria de confort, 1–4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

5.10.2. – Pentru moteluri se vor asigura 4–10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

ART.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.

– pentru functiunea rezidentială locurile de parcare vor fi rezolvate suprateran si subteran. Factorul de care se va tine seama este: 1 loc de parcare pentru o unitate de locuit de până la 100 m2 utili si 2 locuri de parcare pentru o unitate de locuit de peste 100 m2 utili. Pentru fiecare imobil ce va avea comert, se va prevedea un număr suplimentar de locuri de parcare, in functie de suprafata si functiune (cu respectare HG525/96), fată de cele necesare pentru locuire.

– locurile de parcare nu pot fi rezolvate pe zone verzi

ART.10: INALTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

– pentru functiunile propuse, regimul de inaltime este:

1. CLADIRI DE LOCUINTE COLECTIVE SI DOTARI: max D+P+10 (H=36.00m)
2. CLADIRI MULTIFUNCTIONALE: max 3S+P+M+24 (H=84.00m)

Etajele tehnice nu se vor lua in calculul CUT si nici in inaltimea maxima in metri a cladirilor.

Inaltimea maxima admisa a unui etaj etnic este de 9.00m (peste inaltimele in metri maxime admise).

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 si a materialelor de finisaj. Vor fi evitate pastisele arhitecturale. Această prevedere se va aplica in special imobilelor care prezintă fatade spre spatiul public.

– 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 de locuinte colective (bannere, mash-uri si similare). Singura exceptie poate fi montarea acestora pe schele in momentul desfășurării santierelor de constructii in zonă.

– la nivelul parterului locuintelor colective se pot amplasa reclame cu caracter permanent ale functiunilor din imobilele respective.

–pe cladiri cu alta destinatie decat locuire, este permisa montarea de bannere, mash-uri si similare.

ART.12: CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ

– toate clădirile vor fi racordate la retele 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 functionării 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.

INTOCMIRE P.U.Z.-Construire blocuri de locuinte, spatii comerciale (alimentare si nealimentare), birouri, centre educationale, functiuni complementare, parcare-strada Carpatilor- BRA OV FAZA: PUZ

ART.13: SPATII LIBERE SI PLANTATE

- spatiile libere sunt prevăzute pentru recreere si vor fi amenajate corespunzător, ca si pietee, scuaruri, locuri de joacă, cu un caracter verde prioritar.
- procentul minim de spatii verzi a prezentei subzone este de 30%
- 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.

ART.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: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR

ART.15: PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

- POT pentru P+8-10 = 30% cu posibilitatea extinderii primelor trei niveluri supraterane la POT=60%
- POT pentru P+14-15 si accente inalte 3S+P+M+24= 20% cu posibilitatea extinderii primelor trei niveluri supraterane la POT=60%

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

- CUT pentru P+8-10 =4.2
 - CUT pentru P+14-15 si accente inalte 3S+P+M+24 =4.4
- Etajele tehnice nu se vor lua in calculul CUT si nici in inaltimea maxima in metri a cladirilor.
Inaltimea maxima admisa a unui etaj ethnic este de 9.00m (peste inaltimele in metri maxime admise).

Intocmit,
Urb. Gabriela Micioiu