

MODIFICARE PARTIALA P.U.Z. TRACTORU 8

BENEFICIAR : CARMEN - VASILICA ITUL

S.C. CITYPLAN S.R.L

SEF PROIECT: ARH.GABRIEL ROZNOVĂȚ

**ECHIPA DE PROIECTARE: ARH.GABRIEL ROZNOVĂȚ
URB. RALUCA BACO
URB.STAG. CSILLA LASZLO**

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentației

Denumirea proiectului:	MODIFICARE PUZ TRACTORU 8
Beneficiar:	CARMEN – VASILICA ITUL
Proiectant:	CITYPLAN S.R.L. Brasov
Amplasament:	Intravilan mun. Brasov, jud. Brasov
Faza de proiectare:	Plan Urbanistic Zonal
Data elaborarii:	mai 2017

1.2. Obiectul lucrării

Zona studiată se întinde pe o suprafață de **56.01 ha** și se afla în proprietatea persoanelor fizice și juridice, în intravilanul localității. **Obiectivul principal al documentației de urbanism este de a valorifica și de a aduce în condiții de construibilitate o importantă rezerva de teren a orașului** în conformitate cu condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr.84 din 17.01.2017 și cu tema de proiectare însoțită de către beneficiar.

Zona studiată cuprinde următoarele loturi identificate prin extrasele C.F. atașate:

- **C.F. 145185 - nr. cad. 145187; suprafața 10 000 mp**
- **C.F. 140412 - nr. cad. 140412; suprafața 42 468 mp**
- **C.F. 146329 - nr. cad. 146329; suprafața 2 599 mp**
- **C.F. 146348 - nr. cad. 146348; suprafața 35 517 mp**
- **C.F. 128045 - nr. cad. 128045; suprafața 10 000 mp**
- **C.F. 145198 - nr. cad. 145198; suprafața 45 448 mp**
- **C.F. 131310 - nr. cad. 131310; suprafața 10 000 mp**
- **C.F. 146835 - nr. cad. 146835; suprafața 2 694 mp**
- **C.F. 110915 - nr. cad. 110915; suprafața 1 377 mp**
- **C.F. 110912 - nr. cad. 110912; suprafața 13 757 mp**
- **C.F. 114976 - nr. cad. 114976; suprafața 7 225 mp**
- **C.F. 110913 - nr. cad. 110913; suprafața 1 131 mp**
- **C.F. 110910 - nr. cad. 110910; suprafața 14 002 mp**

- C.F. 110911 - nr. cad. 110911; suprafata 14 371 mp
- C.F. 110914 - nr. cad. 110914; suprafata 763 mp
- C.F. 119921 - nr. cad. 119921; suprafata 10 000 mp
- C.F. 128227 - nr. cad. 128227; suprafata 238 986 mp
- C.F. 112135 - nr. cad. 112135; suprafata 29 500 mp
- C.F. 147026 - nr. cad. 147026; suprafata 32 288 mp
- C.F. 147098 - nr. cad. 147098; suprafata 7 834 mp

La elaborarea documentatiei s-au studiat cu caracter analitic urmatoarele documentatii: -PUG Municipiul Brasov, aprobat cu HCL nr.144/2011

-PUZ Zona de locuinte, Birouri, Spatii comerciale si dotari-Tractoru8- aprobat cu HCL. nr.336/2009.

Documentatia va urmari rezolvarea urmatoarelor aspecte:

CIRCULATII

- **Organizarea circulatiilor**, in conformitate cu **situatia dezmembrarilor** pana la momentul initierii documentatiei si pentru o deservire cat mai corecta a **functiunilor existente si propuse**.
- Posibilitatea **extinderii si relationarii zonei studiate** cu alte **zone in dezvoltare** din vecinatate: ex. PUZ - Tractoru 7

ZONIFICARE FUNCTIONALA

Funciunea predominanta este locuirea :

- Se vor stabili reglementari specifice zonei mixte de locuinte si functiuni complementare, servicii, comert, circulatie, parcare, zone verzi si indicii urbanistici de ocupare si utilizare a terenului in conformitate cu prevederile hg 525/1996.
- **Insertia punctuala (zone compacte) sau liniara (in lungul unor axe de dezvoltare) a unor zone de dotari, servicii**, intentia este de a crea un **echilibru al functiunilor** in zona studiate, dar si o **deservire** cat a buna a acesteia.

PROPUNEREA UNOR ZONE VERZI AFERENTE CULOARELOR DE PROTECTIE

REGIM DE OCUPARE AL TERENULUI : REGIM MAXIM DE INALTIME, POT, CUT

In concluzie, se urmareste **cresterea atractivitatii** si calitatii vietii in zona printr-o **zonificare functionala echilibrata, crearea unor centre de greutate – zone cu dotari de cartier**, un regim de ocupare al terenului controlat, **propunerea unei retele corente de spatii publice** destinate pietonului . Se va impune prin regulament **crearea unei continuitati a circulatiei pietonale si a bicicletelor** prin crearea unor culoare(altele decit trotuarele strazilor)care sa traverseze toate ansamblurile rezidentiale ce vor aparea in zona.

Ca urmare, in cadrul documentatiei PUZ se vor trata urmatoarele categorii de probleme:

- Zonificarea functionala a terenurilor
- Inglobarea si corelarea documentatiilor de urbanism anterior aprobate pentru aceasta zona (PUD-uri, PUZ-uri) pentru a obtine un tesut urban cat mai coerent
- Organizarea retelei stradale corelata cu strazile existente;
- Dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- Statutul juridic si circulatia terenurilor;
- Conditii de construire: regim de aliniere, regim de inaltime, POT, CUT, materiale de constructie, etc.
- Protectia mediului;

1.3. Surse de documentare – bază topografică

Anterior elaborării prezentului studiu, s-au intocmit următoarele documentații:
-ridicare topografică;
-studiu geotehnic;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

2.1. Evolutia zonei

*Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii
Potential de dezvoltare*

Zona studiata este libera de constructii. Pana in prezent interesul investitorilor relativ la cartierul Tractoru s-a concentrat pe zonele Tractoru VI, Tractoru VII, respectiv zona Coresi. Pentru zona studiata, in anul 2011 s-a elaborat PUZ-ZONA DE LOCUINTE,BIROURI, SPATII COMERCIALE SI DOTARI-TRACTORU 8 cu valabilitate pana in 2016.

De la data aprobarii documentatiei de urbanism anterioare pana in prezent, pe fondul crizei financiare, interesul investitorilor pentru aceasta zona a fost scazut,astfel incat valabilitatea PUZ-ului anterior a expirat, fara a produce efecte in teren, exceptand

o dezmembrare a unui lot cu destinatia de drum, evidentiata in partea desenata aferenta acestui studiu.

2.2. Încadrarea în localitate

Poziționarea zonei față de intravilanul localității

Zona studiată este cuprinsă în intravilanul mun. Brasov și este delimitată de următoarele repere:

- limita ocolitoare la Nord;
- limita PUZ Tractoru VII-zona 1 și Unitatea Militară la Sud;
- limita Calea ferată Brasov-Sighisoara la Vest;
- limita zonei M3b-conform PUG Brasov la Est.

Relaționarea zonei cu localitatea

Principalul acces la amplasament este prin intermediul **DE 955** și **DE 956** care se racordează la strada **13 Decembrie în zona stației RAR**.

DISFUNCȚIONALITĂȚI - DIAGNOSTIC

Din analiza situației existente în zona studiată reies următoarele disfuncționalități pe categorii de probleme, care vor trebui soluționate în prezentul proiect:

2.4. Circulația

- Terenul studiat este marginit pe două laturi de drumuri de exploatare (DE955 și DE956) care reprezintă principalele accese pe amplasament. Modernizarea și corelarea acestora cu drumurile existente din interiorul zonei studiate precum și terenurile dezmembrate în conformitate cu PUZ-ul exprimat **reprezintă punctul de plecare** în organizarea circulației în etapele următoare de proiectare;

2.5. Ocuparea terenurilor

- Terenul studiat este liber de construcții, reglementările propuse în PUZ-ul inițial nu mai fiind în vigoare după expirarea acestuia. Constatările privind tendințele dezvoltării urbanistice pe un teritoriu mai extins confirmă necesitatea stabilirii unor reguli de construire pentru amplasamentul studiat.

2.6. Echiparea edilitară

- Conform **avizului emis de Compania APA Brasov nr. 767 din 10.05.2017**, în zona studiată au fost identificate rețele de apă potabilă și canalizare.
- Conform **avizului emis de Distrigaz SUD nr. 311479525 din 28.04.2017**, în zona studiată nu au fost identificate rețele de distribuție de gaze naturale.
- Conform **adresei emise de Electrica S.A. nr. 70101722651 din 14.04.2017**, SDEE Brasov are în gestiune și exploatare instalații electrice de medie tensiune (LEA 20kV) și înaltă tensiune (LEA110kV)

- Conform **avizului condiționat emis de Telekom Romania Communications S.A. nr. 379-BV din 14.04.2017**, în zona studiată au fost identificate instalații/echipamente de telecomunicatii.

- Astfel se constată **necesitatea racordării la rețelele edilitare centralizate ale localității sau propunerea unor soluții alternative care să asigure buna funcționare a viitoarelor investiții;**

2.7. Probleme de mediu

În prezent amplasamentul studiat este liber de construcții și nu prezintă amenajări cu impact asupra mediului.

În zonele adiacente există un fond construit existent și în curs de dezvoltare, iar propunerile urbanistice pentru acest amplasament nu vor intra în incompatibilitate funcțională cu tendințele deja existente. Intervențiile viitoare vor avea ca prioritate alegerea celor mai puțin invazive soluții din perspectiva punerii în opera și exploatarea viitoarelor investiții.

NECESITĂȚI ȘI OPȚIUNI

Obiectivul principal al documentației de urbanism este de a valorifica și de a aduce în condiții de construibilitate o importantă rezervă de teren a orașului.

Luând în considerare imediată vecinătate a unei zone în care se construiește intens, și analizând punctele tari și cele slabe ale investițiilor din imediată apropiere, prin acest demers se urmărește atât exploatarea oportunităților oferite de relația cu fondul construit și în curs de edificare din proximitate, cât și oferirea unor tipuri de locuire și a unor dotări care să vină în completarea curentului principal care se manifestă pe piața imobiliară din Brașov în general și din Cartierul Tractoru în special.

Astfel, din punct de vedere urbanistic se propune în principal scăderea regimului de înălțime propus prin documentația anterioară și crearea unor zone de locuințe individuale și semicolective. Pentru fundamentarea acestor demersuri se vor studia următoarele aspecte:

- Relația zonei studiate cu orașul;
- extinderea echipării edilitare;
- delimitarea zonelor de protecție și a retragerilor obligatorii;
- modul de ocupare și utilizare a terenului (P.O.T. și C.U.T.);
- coerența arhitectural-urbanistică a zonei;
- circulația carosabilă și pietonală, corelate cu traficul în zona și relațiile cu zonele învecinate – accesul auto și pietonal;

2. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

Prin intermediul temei de proiectare s-au stabilit coordonatele preliminare viitoarei investiții și descrierea soluțiilor de organizare arhitectural – urbanistică.

Astfel, aceste reglementări se referă la:

- *propunerea unei zone funcționale cu reglementări specifice (condiții de construibilitate cf legislației în vigoare - norme sanitare, de protecție la incendii, elemente de estetică urbană etc;*

ZL1 – zona de locuinte individuale și semicolective

ZL2 – zona de locuinte colective cu regim mic și mediu de înălțime

ZLd – zona de locuinte colective și dotări de cartier

ZD – zona dotări

ZM – zona mixta

ZDS – zona cu destinație specială – unități militare

ZV – zona verde aferentă culoarelor de protecție

- ***Coordonatele preliminare ale propunerii:***

Stabilirea zonei edificabile: au fost stabilite în funcție de reglementările P.U.G. și de amplasarea în cadrul zonei studiate, respective retrageri de: 3,00m și 6,00m, în funcție de profilul străzii propus.

Regimul de înălțime maxim propus s-a stabilit în funcție de necesitățile funcționale ale obiectivelor, precum și restricțiile de înălțime impuse de rețele edilitare. :

ZL1 - maxim P+2

ZL2 - maxim P+3

ZLd - maxim P+3

ZD - maxim P+3

ZM - maxim P+6

ZDS - maxim P+2

ZV - nu este cazul

- ***Indicii de ocupare propusi:***

ZL1 - POT-30%, CUT-0,9

ZL2 - POT-35%, CUT-1,4

ZM - POT-35%, CUT-2,4

ZLd - POT-40%, CUT-1,2

ZD - POT-40%, CUT-1,2

ZDS - POT-15%, CUT-0,6

ZV - nu este cazul

Aspectul construcției: integrarea în peisajul local prin scara construcțiilor/construcției și materialele utilizate;

- **Organizarea circulației**
- *identificarea nevoilor de extindere/modernizare a rețelor edilitare sau prezentarea unor soluții prin care noul obiectiv să aibă asigurată echiparea tehnico-edilitară;*

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare și a documentațiilor specifice

Studiile de fundamentare realizate au trasat principale direcții de acțiune, care prin punere în operă vor crea cadrul unei dezvoltări urbanistice ulterioare optime.

3.2 . Căile de comunicație

Toate parcelele vor avea acces carosabil dintr-o strada publica cu latime de minim 7 m și conform profilelor stradale prezentate în plansa U03.

Drumurile și accesele în incintele construite vor fi astfel proiectate încât să asigure circulația normală și accesul ușor pentru mijloacele de transport și de lucru specifice, precum și pentru mijloacele de intervenție în caz de incendii, avarii la rețelele edilitare și a ambulantei.

Parcaje și garaje

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

Sistematizarea verticală

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

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

3.5. Zonificarea teritoriului – bilanț teritorial

Zonificarea teritoriului studiat este prezentata in plansa U03

BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE			SUPRAFETE	PROCENTE	REGIM DE OCUPARE PROPUȘ		
			ha	%	POT	CUT	RH
ZL1	ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI SEMICOLECTIVE	zona construita	0.84	30	30%	0.9	P+2
		parcari, circulatii	0.56	20			
		spatii verzi	1.40	50			
		total partial	2.80	5.00			
ZL2	ZONA LOCUINTE COLECTIVE - REGIM MIC SI MEDIU DE INALTIME	zona construita	7.42	35	35%	1.4	P+3
		parcari, circulatii	4.23	20			
		spatii verzi	9.54	45			
		total partial	21.19	37.83			
ZLD	ZONA LOCUINTE COLECTIVE SI DOTARI DE CARTIER	zona construita	0.90	40	40%	1.2	P+3
		parcari, circulatii	0.44	20			
		spatii verzi	0.90	40			
		total partial	2.24	4			
ZD	ZONA DOTARI	zona construita	0.15	40	40%	1.2	P+3
		parcari, circulatii	0.07	20			
		spatii verzi	0.15	40			
		total partial	0.37	0.66			
ZM	ZONA MIXTA	zona construita	0.60	35	35%	2.4	P+6
		parcari, circulatii	0.77	45			
		spatii verzi	0.35	20			
		total partial	1.72	3.06			
ZDs	ZONA DE SERVIRE SPECIALA UNITATE MILITARA	zona construita	0.96	15	15%	0.6	P+2
		parcari, circulatii	1.28	20			
		spatii verzi	4.16	65			
		total partial	6.40	11.44			
ZV	ZONA VERDE AFERENTA CULOARELOR DE PROTECTIE		9.65	17.22	—	—	—
	CIRCULATII, TROTUARE		11.64	20.79			
TOTAL ZONA STUDIATA			56.01	100.00			

3.6. Echiparea edilitară

Alimentare cu apa si canalizare

Alimentarea cu apa a noilor obiective se va face din rețeaua de apa PEHD De250mm existenta in zona caii ferate Brasov – Sighisoara. Compania APA Brasov nu are in intretinere si exploatare rețea de canalizare menajera. Cea mai apropiata rețea de canalizare ce are capacitatea de a prelua debitele de apa uzata menajera colectate din zona studiată o constituie colectorul "J" – Dn 1000mm existent in str. Nicolae Labis – conform avizului Compania Apa nr. **767/10.05.2017**.

Se vor respecta zonele de protectie sanitara cu regim sever aferente frontului de foraje si aductiuni de apa OL Dn 300mm.

Alimentare cu energie electrica

In zona studziata exista rețele electrice de medie tensiune (LEA 20kV) si inalta tensiune (LEA 110 kV). Alimentarea cu energie electrica se va face in baza unei studiu de solutie. Avizul de amplasament pentru faza DTAC se va elibera numai dupa reavizarea studiului de solutie si eliberarea avizului tehnic de racord.

Alimentare cu gaze naturale

In zona studziata conform avizului Distrigaz Sud nr. **311479525 din 128.04.2017** pe amplasament nu exista retele sau alte instalatii de distributie a gazelor naturale.

Conform avizului Transgaz S.A nr. **20727/703 din 18.05.17**, in scopul cresterii gradului de siguranta conducta de gaze naturale se va proteja in tub metalic in zona/zonile de intersectie cu drumurilor de acces/incinta. (cheltuielile implicate fiind suportate de beneficiar).

Curenti slabi (telefonie)

In zona TELEKOM ROMANIA are amplasate instalatii/ echipamente de telecomunicatii. Beneficiarul va opta pentru tipul si operatorul de telefonie.

3.7. Protectia mediului

Prin elaborarea prezentului PUZ se urmărește stabilirea principalelor elementelor de regulament cu privire la **organizarea unei zone de turism și agrement**. Astfel, pentru protecția mediului s-a urmărit realizarea următoarelor deziderate :

- O relaționare cât mai firească în cadrul localității ;
- Trasarea unei trame stradale care sa optimizeze circulatia in zona eliminand perioadele de stationare si prevederea de limitari in ce priveste transportul greu, in scopul reducerii poluarii ;
- S-au prevăzut limitări în ce privește folosirea terenului în mod intensiv prin următoarele pârghii care stau la îndemina urbanistului și autorităților locale :
 - Stabilirea unor indici maximi de ocupare a terenului ;
 - Stabilirea unor aliniamente maxime sau obligatorii ;
 - Menținerea unui procent de 46.67% destinat spațiilor verzi ;
- În ce privește gospodărirea deșeurilor s-au prevăzut următoarele măsuri care fac referire la cele două perioade distincte de realizare a obiectivului:

A. Deșeurile rezultate în perioada de executare a lucrărilor

B. Deșeurile rezultate în perioada de operare a obiectivului

A. Deșeurile produse în timpul execuției lucrărilor se referă la pamântul excavat pentru executarea fundațiilor și realizarea drumurilor de acces sau a platformelor. Stratul de sol fertil va fi decopertat și depozitat corespunzător pentru a putea fi folosit ulterior la amenajarea unei zone verzi în jurul amplasamentului sau în altă locație unde va fi nevoie. Deșeurile nevalorificabile și

nepericuloase rezultate din construcție vor fi stocate pe amplasament în condiții de siguranță pentru mediu și sănătate umană și vor fi eliminate prin depozitare finală la locul desemnat de autoritățile locale. Deșeurile valorificabile rezultate din construcție vor fi stocate pe amplasament în condiții de siguranță pentru mediu și sănătate umană și vor fi predate la unități specializate în valorificarea acestora.

B. Amplasamentul va genera deșeuri menajere, care vor fi colectate în recipiente din PVC și periodic sunt eliminate prin serviciul de salubritate al localității, cu care titularul va avea contract. În ce privește poziționarea și amenajarea zonei de colectare și depozitare se vor avea în vedere normele sanitare în vigoare.

Se recomandă colectarea deșeurilor în mod diferentiat, prin sortare pe tipuri de materiale reciclabile și nereciclabile (separat hartie/ carton, ambalaje, sticlă, plastic, resturi menajere).

3.8. Tipul de proprietate si circulatia terenurilor

Pentru realizarea strazilor, trotuarelor si acceselor propuse si a spatiilor verzi in zona studiata, este necesara trecerea unei suprafete aferente in domeniul public.

4. CONCLUZII

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

- încadrarea în Planul Urbanistic General
- corelarea tendințele urbanistice existente - documentațiile de urbanism aprobate în vecinătatea amplasamentului studiat din punct de vedere funcțional, circulații și echipare edilitară etc.;
- tipul de proprietate și circulația terenurilor;

Întocmit,
Arh.Gabriel Roznovăț

REGULAMENT AFERENT PUZ

I. DISPOZIȚII GENERALE

Regulamentul explică și detaliază sub forma unor prescripții și recomandări Planul Urbanistic Zonal, în vederea urmării aplicării acestuia.

În conformitate cu prevederile Legii nr.50/91, certificatele de urbanism și autorizațiile se vor elibera la cerere, numai cu respectarea strictă a tuturor prevederilor PUZ și a regulamentului aferent acestuia în cazul în care nu se întocmește o documentație în faza PUD.

Regulamentul cuprinde prescripții și recomandări generale la nivelul zonei studiate și recomandări specifice la nivelul zonei stabilite în cadrul PUZ.

II. PRESCRIPTII SI RECOMANDĂRI GENERALE LA NIVELUL ZONEI STUDIATE

Prescripții și recomandări generale

Regulamentul aferent Planului Urbanistic Zonal cuprinde următoarele precizări, condiții și măsuri urbanistice privind organizarea zonei de interes local.

- Se vor promova și încuraja acele lucrări și operațiuni urbanistice care contribuie la dezvoltarea armonioasă a zonei studiate, conform PUZ;
- Se va respecta cu strictețe zonificarea teritoriului, ținând seama de funcțiunile stabilite;
- Prin activitatea de construire, potrivit Planului Urbanistic Zonal, urmează a se construi pe terenuri libere;
- Se interzice realizarea construcțiilor sau amenajărilor având funcțiuni necompatibile cu zonificarea propusă în cadrul PUZ – ului;
- Se va avea în vedere verificarea dreptului de utilizare asupra terenului (proprietate, concesiune, etc)
- Se va urmări protejarea amplasamentelor destinate obiectivelor de utilitate publică;
- Asigurarea condițiilor de echipare tehnico – edilitară, a acceselor carosabile, etc.
- Respectarea zonei cu interdicție de construire; - amenajarea complexă funcțional - arhitecturală a spațiilor verzi;
- extinderea rețelelor tehnico-edilitare;

În cazul în care Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul aferent nu oferă date suficiente pentru eliberarea autorizației de construire și a certificatului de urbanism a unuia sau mai multor obiective prevăzute, primăria orașului are obligația de a solicita elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu pentru zona respectivă.

Reguli cu privire la siguranța și la apărarea interesului public

- Masuri cu privire la expunerea la riscuri tehnologice - instalațiile tehnico-edilitare și căile de comunicații. Prevenirea și limitarea acestora se va realiza prin reglementări specifice, astfel:
 - Zona de protecție LEA 110 kV – culoar de 37.0 m (18.5m din ax);
 - Zona de protecție LEA 20kV – culoar de 24.0m (12.0m din ax);
 - Zona de protecție magistrala gaz – culoar de 40.0 m (20m din ax);
 - Zona de protecție cale ferata – 20.0m
 - Zona de protecție foraje și aducțiuni de apă – min. 10.0m între axul fiecarui foraj, respectiv generatoarea exterioara a conductei de aducțiuni;
- Asigurarea condițiilor de echipare tehnico – edilitare;
- Asigurarea compatibilității funcționale;

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii:

- Stabilirea unei zone edificabile care să contribuie la crearea unui cadru coerent și adaptat peisajului local în curs de formare, dar și în concordanță cu prevederile din certificatul de urbanism și retragerile impuse de regimul de înălțime al cladirilor;
- Autorizarea construcțiilor se va realiza cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale;

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

- Se va asigura accesul dintr-un drum public, în cazul de față drumurile de exploatare DE 955, DE 956 și DE 664 propuse spre modernizare și drumurile propuse din interiorul terenului studiat.
- Recomandări privind organizarea circulației
Lucrarile privind circulația vor respecta Planul Urbanistic General atât ca alcatuire a rețelei generale de străzi, cât și ca rezolvare a profilurilor de artere, categoria tehnică a străzilor, etc.

De asemenea se va ține seama de seria de standarde pentru lucrări de străzi nr. 10144/1-6 și normativul pentru proiectarea parcajelor.

Noile drumuri prevăzute se vor executa numai pe baza unor proiecte de specialitate, care vor fi precedate de sondaje geotehnice astfel încât realizarea lor să cuprindă gama necesară de lucrări specifice drumurilor și explicarea lor să se facă cu un efort cât mai mic.

Amplasarea construcțiilor față de drumul de acces auto în zona trebuie să respecte profilurile transversale caracteristice ale arterelor de circulație și regimul de aliniere propus (vezi planșa U03).

Lucrarile pentru modernizarea străzilor existente se vor executa după terminarea lucrărilor tehnico – edilitare subterane.

Executia drumurilor de incinta se va face pe baza unui program corelat cu programul de constructii si instalatii, respectandu-se prevederile tehnice de executie din normative si standarde.

Reguli cu privire la echiparea edilitară:

- Extinderile de rețele sau măririle de capacitate ale acestora se realizează pe baza studiilor de specialitate (studii de soluție), costurile privind realizarea acestora fiind suportate de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în contractele încheiate cu consiliile locale. Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor.

Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri:

- Se recomandă amenajarea unor spații plantate, ținând cont atât de rolul decorativ al acestora, cât și cel de protecție, urmărind un echilibru optim între spațiile verzi și cele minerale.
- Împrejmuirile se vor înscrie în aceeași gramatică ornamentală cu restul construcției.

Reguli privind amenajarea si intretinerea spatiului public si mobilierului urban

- Amenajarea spatiilor publice si a mobilierului urban se va realiza numai pe baza documentațiilor de specialitate aprobate si a autorizațiilor de construire eliberate conform legii 50/1991 si 453/2001.

Prezentul Plan Urbanistic Zonal și Regulamentul aferent oferă date suficiente pentru eliberarea autorizației de construire și a certificatului de urbanism a unuia sau mai multor obiective prevăzute, fără a mai fi necesară solicitarea elaborării unui Plan Urbanistic de Detaliu pentru zona respectivă.

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Aspecte compoziționale și funcționale privind organizarea arhitectural – urbanistică a zonei

Pentru identificarea cu usurinta a prescripțiilor si recomandărilor regulamentului aferent PUZ, se propune impartirea teritoriului studiat in zone ale căror limite sunt materializate pe cat posibil după următoarele criterii:

- funcțiunea predominanta
- elementele cadrului natural si artificial
- categoria de importanta si traficul de pe strazile adiacente
- limitarile impuse de limite cadastrale.

Au rezultat un număr de 7 zone functionale - **ZL1**, **ZL2**, **ZLD**, **ZD**, **ZM**, **ZDs**, **ZV** cu suprafețe variabile si pentru care s-au stabilit prescripții si recomandări cu privire la regimul de amenajare instituit in zona).

ZL1– ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI SEMICOLECTIVEDATE DE RECUNOASTERE

*Zona destinata unitatilor de locuit ocupa o pondere de **5.00%** din terenul studiat si este amplasata in zona centrala a perimetrului studiat.*

SECTIUNEA I :UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- Locuinte individuale in regim izolat, cuplat sau insiruit; regim maxim de inaltime P+2
- Locuinte semicolective cu regim mic de inaltime – regim maxim de inaltime P+2

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se admit servicii profesionale (cabinete de avocatura, medicale, farmacii, birouri de proiectare) cu conditia ca amplasarea lor sa fie la parterul cladirilor, sa nu depaseasca 20% din ADC in cadrul parcelei studiate, si sa nu genereze trafic intens;
- se admit dotari de mic comert, alimentatie publica, loisir; nu vor depasi 20% din totalul ariei desfasurate construite; vor avea locuri de parcare separate de cele aferente locuintelor; fluxurile si accesele dotarilor enumerate nu se vor intersecta cu cele ale locuintelor;

ARTICOLUL 3 – UTILIZARI INTERZISE

- activitati poluante, cu risc tehnologic sau incomode pentru traficul generat, prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta
- depozitare en – gros
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice
- activitati productive de orice fel;
- statii de intretinere auto;
- 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 implica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice;

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

(suprafete, forme, dimensiuni, mod de ocupare)

Locuintele individuale se pot autoriza pe parcele de minim **500 mp**, iar **locuintele semicolective** se pot autoriza pe loturi de **minim 800 – 1000 mp**.

- O parcela poate fi adusa in conditii de constructibilitate prin asociere cu una din parcelele vecine sau prin contopire cu aceasta (regrupare parcele).
- Nu se acorda autorizatie de construire pe parcelele care nu sunt construibile conform prevederilor prezentului articol. Aceeasi prevedere se aplica parcelelor care devin neconstruibile prin divizari irationale rezultate din iesire din indiviziune, instrainare, mostenire.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Regimul de aliniere al noilor constructii este marcat in plansa U03, si a fost stabilit in functie de reglementarile P.U.G. si de amplasarea in cadrul zonei studiate, respectiv de **minim 3.00 m** fata de aliniamentul la strazile cu **profil de tipul 3** si **minim 22m din ax fata de ocolitoarea Brasovului**.

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

Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei se va face cu respectarea distantelor minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale proprietatii – conform Codului Civil

- **la 0,6m pentru fatadele fara goluri / 4m**
- **la 2,0m pentru fatadele cu goluri / 7m**
- se va evidentia la faza DTAC modul de realizare a accesului masinii de pompieri

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Se vor respecta conditiile de protectie fata de incendii si alte norme tehnice specifice functiunilor.

Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de 4.0 metri, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;

ARTICOLUL 8 – CIRCULATII SI ACCESE

Toate parcelele vor avea acces carosabil dintr-o strada publica cu latime de minim 7 m. sau prin intermediul unei alei de acces in proprietatea beneficiarului sau cu drept de servitute cu o latime minima de 3.5m pe o distanta maxima de 30m, sau latime minima de 5 m pentru distante mai mari de 30m, dar care sa nu depaseasca 50m.

Drumurile si accesele in incintele construite vor fi astfel proiectate incat sa asigure circulatia normala si accesul usor pentru mijloacele de transport si de lucru specifice, precum si pentru mijloacele de interventie in caz de incendii, avarii la retelele edilitare si a ambulantei.

ARTICOLUL 9 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se va asigura cel putin un loc de parcare la interiorul proprietatii pentru fiecare locuinta sau apartament in locuinta semicolectiva. Pentru spatiile cu alta destinatie locurile de parcare se vor asigura separat, conform normelor, pentru fiecare functiune in parte. Se recomanda asigurarea locurilor de parcare la subsolul cladirii;

- Stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice respectiv domeniului public;
- Calculul capacitatii de parcare in functie de obiectiv, modul de amplasare si detaliile de proiectare se vor asigura in conformitate cu "Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane" (indicativ P132-93) si Anexa nr. 5 a Regulamentului General de Urbanism
- In cazul in care nu se pot asigura in limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj in cooperare ori concesionarea locurilor necesare intr-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate in zona adiacenta la o distanta de max. 250 metri;
- Normele indicate anterior sunt aplicabile pentru orice cladire noua sau extindere a suprafetei utile pentru o cladire existenta. In cazul schimbarii functiunii unei cladiri existente, se va cere un numar de locuri de parcare corespunzator noii functiuni, diminuat cu numarul de locuri corespunzator vechii functiuni, considerate ca existand.
- Se recomanda ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol sa se faca in suprafete dimensionate si dispuse astfel incat sa permita ulterior, odata cu cresterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

ARTICOLUL 10 – INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Inaltimea cladirilor nu va depasi distanta dintre alinieri.

Regimul de inaltime va fi de:

- **max. P+2**, la care se pot adauga nivel la subsol – **locuintele individuale si semicolective**

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Cladirile vor fi executate din materiale durabile, cu finisaje exterioare estetice si de calitate superioara si dupa cum urmeaza:

- aspectul cladirilor, reclamelor si elementelor de mobilier urban noi va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor dar cu conditia realizarii unor ansambluri compozitionale care sa tina seama de rolul social al strazilor, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de covizibilitate;
- aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de “coerenta” si “eleganta”;
- se va asigura o tratare similara a tuturor fatadelor aceleiasi cladiri avand in vedere perceperea acestora din cladirile inalte;
- se va acorda atentie modului de tratate a acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din cladirile inalte;
- orice constructie noua, sau modificare a uneia existente trebuie sa se inscrie armonios in zona, fiind posibila si armonia prin contrast. . In acest sens se vor respecta cerintele structurii de specialitate din cadrul Primariei Municipiului Brasov.
- sunt interzise materialele de constructie precare (de tip asbociment, carton asfaltat, tabla ondulata, tabla lucioasa, plastic ondulat, etc.)
- inlocuirea sau extinderea imobilelor acolo unde sunt permise - se pot face cu conditia ca noile constructii sa fie compatibile cu aspectul general al ansamblului arhitectural;
- sunt interzise lucrarile de imbunatatire asupra constructiilor incompatibile din punct de vedere functional sau arhitectural cu zona, altele decat cele menite sa contribuie la schimbarea cu o functiune compatibila cu zona si armonizarea plasticii exterioare cu caracterul zonei;
- se pretind de asemenea inprejmuiri estetice, plantatii decorative mobilier urban adecvat si locuri de parcare suficiente, amenajate in afara drumului de acces sau a partii carosabile a strazilor laterale, la interiorul proprietatii.
- se recomanda acoperisuri de tip sarpanta cu invelitoare din tigla ceramica sau de beton in gama de culori brun, brun-roscat;
- pentru peretii exteriori se vor utiliza culori pastelate;

ARTICOLUL 12 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Toate cladirile vor fi racordate la retele edilitare ale localitatii, prin extinderea acestora. Racordarea burlanelor de scurgere a apelor pluviale de pe acoperisuri la retelele de canalizare pluviala va avea in vedere evitarea formarii ghetii.

Toate bransamentele de electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat.

ARTICOLUL 13 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Constructiile amplasate in zonele adiacente drumurilor de acces vor fi prevazute cu perdele de protectie sau spatii destinate plantatiilor decorative– in functie de caz. Se va avea in vedere amenajarea de spatii verzi pe terasele cladirilor.

- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare **100 mp.**;
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulatii pietonale, terase;
- parcajele la sol grupand mai mult de 10 locuri de parcare vor fi plantate cu **un arbore la fiecare 4 locuri** de parcare si vor fi inconjurate cu un gard viu de minim **1,20 metri**;
- spatiile libere din fata constructiilor in front continuu si functiuni publice la parter vor fi tratate in continuitate cu spatiul public, atunci cand frontul este retras de la aliniament si nu poate fi utilizat pentru amenajarea de locuri de parcare;
- spatiul dintre aliniament (limita dintre proprietate si domeniul public) si alinierea principala a cladirilor va fi tratat in mod obligatoriu ca spatiu verde de aliniament in interiorul proprietatii sau, in cazul existentei functiunilor publice la parter, ca spatiu liber circulatiei pietonale.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile vor fi la limita terenului. Se recomanda ca inatimea acestora sa nu depasesca $h = 1,80$ m si sa fie dublate de vegetație (garduri vii). Acolo unde este posibil se recomanda ca împrejmuirile sa se facă numai cu gard viu.

ARTICOLUL 15 – REGIMUL DE OCUPARE A TERENURILOR (POT, CUT)

Locuinte individuale si semicoletive : POT max = 30% , CUT max 0.9

ZL2 – ZONA LOCUINTE COLECTIVE – REGIM MIC SI MEDIU DE INALTIMEDATE DE RECUNOASTERE

*Zona destinata unitatilor de locuit reprezinta ponderea cea mai mare din zona studiata **21.19%** si este localizata intre ocolitoarea Brasov si Unitatea Militara.*

SECTIUNEA I :UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- Locuinte colective cu regim maxim de inaltime P+3, cu dotari complementare la parter – etaj 1;

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se admit servicii profesionale (cabinete de avocatura, medicale, farmacii, birouri de proiectare) cu conditia ca amplasarea lor sa fie la parterul cladirilor, sa nu depaseasca 20% din ADC in cadrul parcelei studiate, si sa nu genereze trafic intens;
- se admit dotari de mic comert, alimentatie publica, loisir; nu vor depasi 20% din totalul ariei desfasurate construite; vor avea locuri de parcare separate de cele aferente locuintelor; fluxurile si accesele dotarilor enumerate nu se vor intersecta cu cele ale locuintelor;

ARTICOLUL 3 – UTILIZARI INTERZISE

- activitati poluante, cu risc tehnologic sau incomode pentru traficul generat, prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta
- depozitare en – gros
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice
- activitati productive de orice fel;
- statii de intretinere auto;
- 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 implica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice;

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

(suprafete, forme, dimensiuni, mod de ocupare)

Locuintele colective se pot autoriza pe loturi de minim **2000 mp.**

- O parcela poate fi adusa in conditii de constructibilitate prin asociere cu una din parcelele vecine sau prin contopire cu aceasta (regrupare parcele).
- Nu se acorda autorizatie de construire pe parcelele care nu sunt constructibile conform prevederilor prezentului articol. Aceeasi prevedere se aplica parcelelor care devin neconstructibile prin divizari irrationale rezultate din iesire din indiviziune, instrainare, mostenire.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Regimul de aliniere al noilor constructii este marcat in plansa U03, si a fost stabilit in functie de reglementarile P.U.G. si de amplasarea in cadrul zonei studiate, respectiv de **minim 6.00 m** fata de aliniamentul la strazile cu **profil de tipul 1,2,3,4** si **minim 22m din ax fata de ocolitoarea Brasovului.**

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

In ce priveste amplasarea constructiilor cu regim mic si mediu de inaltime se vor avea in vedere urmatoarele:

- se interzice construirea pe limita posterioara a parcelei, cu exceptia cazului in care exista un calcan al unei cladiri principale, iar noua constructie se limiteaza la acoperirea acestuia;
- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara si fata de limitele laterale la o distanta de cel putin jumătate din inaltimea cladirii masurate la cornise;
- se vor respecta conditiile de protectie fata de incendii si alte norme tehnice specifice functiunilor

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Se vor respecta conditiile de protectie fata de incendii si alte norme tehnice specifice functiunilor.

Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de 4.0 metri, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;

ARTICOLUL 8 – CIRCULATII SI ACCESE

Toate parcelele vor avea acces carosabil dintr-o strada publica cu latime de minim 7 m. sau prin intermediul unei alei de acces in proprietatea beneficiarului sau cu drept de servitute cu o latime minima de 3.5m pe o distanta maxima de 30m, sau latime minima de 5 m pentru distante mai mari de 30m, dar care sa nu depaseasca 50m.

Drumurile si accesele in incintele construite vor fi astfel proiectate incat sa asigure circulatia normala si accesul usor pentru mijloacele de transport si de lucru specifice, precum si pentru mijloacele de interventie in caz de incendii, avarii la retelele edilitare si a ambulantei.

ARTICOLUL 9 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se va asigura cel putin un loc de parcare la interiorul proprietatii pentru fiecare locuinta sau apartament in locuinta colectiva, plus 20%. Pentru dotarile complementare amplasate la parter sau etajele inferioare locurile de parcare se vor amenaja separat de cele destinate locuintelor, conform HG 525. Se recomanda asigurarea locurilor de parcare la subsolul cladirii;

- Stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice respectiv domeniului public;
- Calculul capacitatii de parcare in functie de obiectiv, modul de amplasare si detaliile de proiectare se vor asigura in conformitate cu "Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane" (indicativ P132-93) si Anexa nr. 5 a Regulamentului General de Urbanism
- In cazul in care nu se pot asigura in limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj in cooperare ori concesionarea locurilor necesare intr-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate in zona adiacenta la o distanta de max. 250 metri;
- Normele indicate anterior sunt aplicabile pentru orice cladire noua sau extindere a suprafetei utile pentru o cladire existenta. In cazul schimbarii functiunii unei cladiri existente, se va cere un numar de locuri de parcare corespunzator noii functuni, diminuat cu numarul de locuri corespunzator vechii functiuni, considerate ca existand.
- Se recomanda ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol sa se faca in suprafete dimensionate si dispuse astfel incat sa permita ulterior, odata cu cresterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

ARTICOLUL 10 – INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Inaltimea cladirilor nu va depasi distanta dintre alinieri.

Regimul de inaltime va fi de max. **P+3**, la care se pot adauga unul sau mai multe nivele la subsol.

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Cladirile vor fi executate din materiale durabile, cu finisaje exterioare estetice si de calitate superioara si dupa cum urmeaza:

- aspectul cladirilor, reclamelor si elementelor de mobilier urban noi va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de rolul social al strazilor, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de covizibilitate;
- aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de “coerenta” si “eleganta”;
- se va asigura o tratare similara a tuturor fatadelor aceleiasi cladiri avand in vedere perceperea acestora din cladirile inalte;
- se va acorda atentie modului de tratate a acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din cladirile inalte;
- orice constructie noua, sau modificare a uneia existente trebuie sa se inscrie armonios in zona, fiind posibila si armonia prin contrast. . In acest sens se vor respecta cerintele structurii de specialitate din cadrul Primariei Municipiului Brasov.
- sunt interzise materialele de constructie precare (de tip asbociment, carton asfaltat, tabla ondulata, tabla lucioasa, plastic ondulat, etc.)
- inlocuirea sau extinderea imobilelor acolo unde sunt permise - se pot face cu conditia ca noile constructii sa fie compatibile cu aspectul general al ansamblului arhitectural;
- sunt interzise lucrarile de imbunatatire asupra constructiilor incompatibile din punct de vedere functional sau arhitectural cu zona, altele decat cele menite sa contribuie la schimbarea cu o functiune compatibila cu zona si armonizarea plasticii exterioare cu caracterul zonei;
- se pretind de asemenea inprejmuii estetice, plantatii decorative mobilier urban adecvat si locuri de parcare suficiente, amenajate in afara drumului de acces sau a partii carosabile a strazilor laterale, la interiorul proprietatii.
- se recomanda acoperisuri de tip sarpanta cu invelitoare din tigla ceramica sau de beton in gama de culori brun, brun-roscat;
- pentru peretii exteriori se vor utiliza culori pastelate;

ARTICOLUL 12 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Toate cladirile vor fi racordate la retele edilitare ale localitatii, prin extinderea acestora. Racordarea burlanelor de scurgere a apelor pluviale de pe acoperisuri la retelele de canalizare pluviala va avea in vedere evitarea formarii ghetii.

Toate bransamentele de electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat.

ARTICOLUL 13 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Constructiile amplasate in zonele adiacente drumurilor de acces vor fi prevazute cu perdele de protectie sau spatii destinate plantatiilor decorative– in functie de caz. Se va avea in vedere amenajarea de spatii verzi pe terasele cladirilor.

- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare **100 mp.**;
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulatii pietonale, terase;
- parcajele la sol grupand mai mult de 10 locuri de parcare vor fi plantate cu **un arbore la fiecare 4 locuri** de parcare si vor fi inconjurate cu un gard viu de minim **1,20 metri**;
- spatiile libere din fata constructiilor in front continuu si functiuni publice la parter vor fi tratate in continuitate cu spatiul public, atunci cand frontul este retras de la aliniament si nu poate fi utilizat pentru amenajarea de locuri de parcare;
- spatiul dintre aliniament (limita dintre proprietate si domeniul public) si alinierea principala a cladirilor va fi tratat in mod obligatoriu ca spatiu verde de aliniament in interiorul proprietatii sau, in cazul existentei functiunilor publice la parter, ca spatiu liber circulatiei pietonale.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile vor fi la limita terenului. Se recomanda ca inatimea acestora sa nu depasesca $h = 1,80$ m si sa fie dublate de vegetație (garduri vii). Acolo unde este posibil se recomanda ca împrejmuirile sa se facă numai cu gard viu.

ARTICOLUL 15 – REGIMUL DE OCUPARE A TERENURILOR (POT, CUT)

Locuinte individuale si semicoletive : POT max = 35% , CUT max 1.4

ZLD – ZONA LOCUINTE COLECTIVE SI DOTARI COMPLEMENTAREDATE DE RECUNOASTERE

*Zona este concentrata in 2 nuclee principale si ocupa o pondere de **4.00%** din zona studiata.*

SECTIUNEA I :UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- locuinte colective
- institutii, servicii si echipamente publice la nivel de cartier;
- institutii de invatamant prescolar si primar si dotari aferente;
- centre de studiu si formare profesionala ;
- spatii comerciale
- sanatate
- spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spatii plantate - scuaruri, gradina de cartier
- sport si recreere in spatii acoperite;

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI -

ARTICOLUL 3 – UTILIZARI INTERZISE

- activitati productive de orice fel;
- orice utilizari care ies din sfera dotarilor de cartier - educatie si invatamant, agrement, dotari culturale;
- 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 implica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Se admit parcele de minim 1000 mp.

- O parcela poate fi adusa in conditii de construibilitate prin asociere cu una din parcelele vecine sau prin contopire cu aceasta (regrupare parcele)
- Nu se acorda autorizatie de construire pe parcelele care nu sunt construibile conform prevederilor prezentului articol. Aceeasi prevedere se aplica parcelelor care devin neconstruibile prin divizari irrationale rezultate din iesire din indiviziune, instrainare, mostenire.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Regimul de aliniere al noilor construcții este marcat în plansa U03, și a fost stabilit în funcție de reglementările P.U.G. și de amplasarea în cadrul zonei studiate, respectiv de **minim 6.00 m** față de aliniamentul la strazile cu profil de tipul 2,3,4.

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

În ce privește amplasarea construcțiilor se vor avea în vedere următoarele:

- se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei, cu excepția cazului în care există un calcan al unei clădiri principale, iar noua construcție se limitează la acoperirea acestuia;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară și față de limitele laterale la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurate la cornise;
- se vor respecta condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice funcțiunilor

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Se vor respecta condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice funcțiunilor. Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornisa a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime pentru camere nelocuibile și până la 4.0 metri pentru fațadele fără goluri;

ARTICOLUL 8 – CIRCULATII SI ACCESE

Toate parcelele vor avea acces carosabil dintr-o stradă publică cu lățime de minim 7 m. Drumurile și accesele în incintele construite vor fi astfel proiectate încât să asigure circulația normală și accesul ușor pentru mijloacele de transport și de lucru specifice, precum și pentru mijloacele de intervenție în caz de incendii, avarii la rețelele edilitare și a ambulantei.

ARTICOLUL 9 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se va asigura numărul necesar de locuri de parcare la interiorul proprietății. Se recomandă asigurarea locurilor de parcare la subsolul clădirii;

- Stationarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice respectiv domeniului public;

- Calculul capacitatii de parcare in functie de obiectiv, modul de amplasare si detaliile de proiectare se vor asigura in conformitate cu "Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane" (indicativ P132-93) si Anexa nr. 5 a Regulamentului General de Urbanism.
- In cazul in care nu se pot asigura in limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj in cooperare ori concesionarea locurilor necesare intr-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate in zona adiacenta la o distanta de max. 250 metri;
- Normele indicate anterior sunt aplicabile pentru orice cladire noua sau extindere a suprafetei utile pentru o cladire existenta. In cazul schimbarii functiunii unei cladiri existente, se va cere un numar de locuri de parcare corespunzator noii functuni, diminuat cu numarul de locuri corespunzator vechii functiuni, considerate ca existand.
- Se recomanda ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol sa se faca in suprafete dimensionate si dispuse astfel incat sa permita ulterior, odata cu cresterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

ARTICOLUL 10 – INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Inaltimea cladirilor la strada nu va depasi distanta dintre alinieri.
Regimul de inaltime maxim va fi **P+3** nivele.

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Cladirile vor fi executate din materiale durabile, cu finisaje exterioare estetice si de calitate superioara si dupa cum urmeaza:

- aspectul cladirilor, reclamelor si elementelor de mobilier urban noi va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de rolul social al strazilor zonei mixte, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de covizibilitate;
- aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de "coerenta" si "eleganta";
- se va asigura o tratare similara a tuturor fatadelor aceleiasi cladiri avand in vedere perceperea acestora din cladirile inalte;
- se va acorda atentie modului de tratate a acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din cladirile inalte;

- orice constructie noua, sau modificare a uneia existente trebuie sa se inscrie armonios in zona, fiind posibila si armonia prin contrast. In acest sens la solicitarea Departamentului de Urbanism si Amenajarea Teritoriului din Primaria municipiului Brasov, proiectele pentru autorizare pot fi avizate de catre o comisie tehnica de specialitate abilitata prin Dispozitia Primarului Municipiului Brasov.
- sunt interzise materialele de constructie precare (de tip asbociment, tabla ondulata, plastic ondulat, etc.)
- inlocuirea sau extinderea imobilelor acolo unde sunt permise - se pot face cu conditia ca noile constructii sa fie compatibile cu aspectul general al ansamblului arhitectural;
- sunt interzise lucrarile de imbunatatire asupra constructiilor incompatibile din punct de vedere functional sau arhitectural cu zona, altele decat cele menite sa contribuie la schimbarea cu o functiune compatibila cu zona si armonizarea plasticii exterioare cu caracterul zonei;
- se pretind de asemenea inprejmuii estetice, plantatii decorative mobilier urban adecvat si locuri de parcare suficiente, minim un loc de parcare /apartament, amenajate in afara drumului de acces sau a partii carosabile a strazilor laterale, la interiorul proprietatii.

ARTICOLUL 12 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Toate cladirile vor fi racordate la retele edilitare ale localitatii, prin extinderea acestora. Racordarea burlanelor de scurgere a apelor puviale de pe acoperisuri la retelele de canalizare pluviala va avea in vedere evitarea formarii ghetii.

Toate bransamentele de electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat.

ARTICOLUL 13 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Constructiile amplasate in zonele adiacente drumurilor de acces vor fi prevazute cu perdele de protectie sau spatii destinate plantatiilor decorative– in functie de caz.Se va avea in vedere amenajarea de spatii verzi pe terasele cladirilor.

- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare **100 mp**.
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulatii pietonale, terase;
- parcajele la sol grupand mai mult de 10 locuri de parcare vor fi plantate cu **un arbore la fiecare 4 locuri** de parcare si vor fi inconjurate cu un gard viu de minim **1,20 metri**;

- spatiile libere din fata constructiilor in front continuu si functiuni publice la parter vor fi tratate in continuitate cu spatiul public, atunci cand frontul este retras de la aliniament si nu poate fi utilizat pentru amenajarea de locuri de parcare;
- spatiul dintre aliniament (limita dintre proprietate si domeniul public) si alinierea principala a cladirilor va fi tratat in mod obligatoriu ca spatiu verde de aliniament in interiorul proprietatii sau, in cazul existentei functiunilor publice la parter, ca spatiu liber circulatiei pietonale.

ARTICOLUL 14 – IMPREJMUIRI

Imprejmuirile vor fi obligatoriu din gard viu.

ARTICOLUL 15 – REGIMUL DE OCUPARE A TERENURILOR (POT, CUT)

POT max. = 40 % , CUT max. 1.2

ZD - ZONA DOTARI

DATE DE RECUNOASTERE

Zona de dotari este situatia la intrare pe amplasamentul studiat in partea estica, adiacent drumului de exploatare DE 956.

SECTIUNEA I :UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- Se admit functiuni publice reprezentative de importanta supramunicipala si municipala si locala rezultate in urma procesului de modernizare si descentralizare, institutii de coordonare regionale, sedii ale unor organisme internationale si zonal-europene, invatamant superior de tip urban, asistenta sociala, servicii medicale, strazi si pietete pietonale, plantatii decorative, reclame, mobilier urban si elemente de arta decorativa
- institutii, servicii si echipamente publice la nivel de cartier;
- institutii de invatamant prescolar si primar si dotari aferente;
- servicii sociale, colective si personale;
- centre de studiu si formare profesionala ;
- spatii comerciale
- sanatate
- biblioteci, mediateci;
- posta si telecomunicatii (releu infrastructura);
- sectii de politie si pompieri;

- grupuri sanitare publice si anexe necesare pentru gestionarea si intretinerea spatiilor publice.;
- spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spatii plantate - scuaruri, gradina de cartier
- sport si recreere in spatii acoperite;

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI -

ARTICOLUL 3 – UTILIZARI INTERZISE

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta
- depozitare en – gros
- depozitari de materiale re folosibile
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive de orice fel;
- statii de intretinere auto;
- 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 implica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Se admit parcele de minim 1000 mp.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Regimul de aliniere al noilor constructii este marcat in plansa U03, si a fost stabilit in functie de reglementarile P.U.G. si de amplasarea in cadrul zonei studiate, respectiv de **minim 6.00 m** fata de aliniamentul la strazile cu **profil de tipul 1,3,4.**

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

Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei se va face cu respectarea distantelor minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale proprietatii – conform Codului Civil:

- la 0,6m pentru fatadele fara goluri
- la 2,0m pentru fatadele cu goluri
- se va evidentia la faza DTAC modul de realizare a accesului masinii de pompieri

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Se vor respecta conditiile de protectie fata de incendii si alte norme tehnice specifice functiunilor.

ARTICOLUL 8 – CIRCULATII SI ACCESE

Toate parcelele vor avea acces carosabil dintr-o strada publica cu latime de minim 7 m. Drumurile si accesele in incintele construite vor fi astfel proiectate incat sa asigure circulatia normala si accesul usor pentru mijloacele de transport si de lucru specifice, precum si pentru mijloacele de interventie in caz de incendii, avarii la retelele edilitare si a ambulantei.

ARTICOLUL 9 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se vor asigura locuri de parcare pentru fiecare functiune conform normativelor in vigoare.

ARTICOLUL 10 – INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Regimul de inaltime va fi de max. **P+3**, la care se poate adauga subsol sau demisol

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Cladirile vor fi executate din materiale durabile, cu finisaje exterioare estetice si de calitate superioara si dupa cum urmeaza:

- aspectul cladirilor, reclamelor si elementelor de mobilier urban noi va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de rolul social al strazilor, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de covizibilitate;
- aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de “coerenta” si “eleganta”;
- se va asigura o tratare similara a tuturor fatadelor aceleiasi cladiri avand in vedere perceperea acestora din cladirile inalte;
- se va acorda atentie modului de tratate a acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din cladirile inalte;

- orice constructie noua, sau modificare a uneia existente trebuie sa se inscrie armonios in zona, fiind posibila si armonia prin contrast. . In acest sens se vor respecta cerintele structurii de specialitate din cadrul Primariei Municipiului Brasov.
- sunt interzise materialele de constructie precare (de tip asbociment, carton asfaltat, tabla ondulata, tabla lucioasa, plastic ondulat, etc.)
- inlocuirea sau extinderea imobilelor acolo unde sunt permise - se pot face cu conditia ca noile constructii sa fie compatibile cu aspectul general al ansamblului arhitectural;
- sunt interzise lucrarile de imbunatatire asupra constructiilor incompatibile din punct de vedere functional sau arhitectural cu zona, altele decat cele menite sa contribuie la schimbarea cu o functiune compatibila cu zona si armonizarea plasticii exterioare cu caracterul zonei;
- se pretind de asemenea inprejmuri estetice, plantatii decorative mobilier urban adecvat si locuri de parcare suficiente, amenajate in afara drumului de acces sau a partii carosabile a strazilor laterale, la interiorul proprietatii.
- se recomanda acoperisuri de tip sarpanta cu invelitoare din tigla ceramica sau de beton in gama de culori brun, brun-roscat;
- pentru peretii exteriori se vor utiliza culori pastelate

ARTICOLUL 12 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Toate cladirile vor fi racordate la retele edilitare ale localitatii, prin extinderea acestora. Racordarea burlanelor de scurgere a apelor pluviale de pe acoperisuri la retelele de canalizare pluviala va avea in vedere evitarea formarii ghetii.

Toate bransamentele de electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat.

ARTICOLUL 13 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Constructiile amplasate in zonele adiacente drumurilor de acces vor fi prevazute cu perdele de protectie sau spatii destinate plantatiilor decorative– in functie de caz.

ARTICOLUL 14 – IMPREJMURI

Se recomanda imprejmuri din gard viu.

ARTICOLUL 15 – REGIMUL DE OCUPARE A TERENURILOR (POT, CUT)

POT max = 40 % , CUT max 1.2

ZM – ZONA MIXTA – SERVICII, SPATII COMERCIALE, BIROURI + LOCUIREDATE DE RECUNOASTERE

Este situata in partea nordica a terenului studiat, dupa ocolitoarea Brasov.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.**- locuinte colective;**

- 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.;
- *comert cu amanuntul ;mini-market-uri,super-market-uri la primele doua nivele ale constructiilor;*
- hoteluri, pensiuni, agentii de turism;
- restaurante, baruri, cofetarii, cafenele, etc.;
- sport si recreere in spatii acoperite;
- parcaje la sol si multietajate;
- spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spatii plantate - scuaruri, gradina de cartier
- sedii de companii si firme in constructii specializate pentru birouri;
- servicii financiar-bancare si de asigurari;
- servicii autonome avansate (manageriale, tehnice si profesionale);
- servicii pentru cercetare-dezvoltare;
- servicii de formare-informare;
- biblioteci, mediateci;
- edituri, centre media;
- activitati asociative diverse;
- hoteluri alte spatii de receptie;
- expozitii, galerii de arta;
- servicii profesionale, colective si personale, servicii specializate pentru
- comert si pentru functionarea zonei centrale, pentru intretinere, servicii pentru transporturi;
- restaurante, cofetarii, cafenele, baruri, terase;
- mall-uri urbane, centre comerciale, magazine cu plaza interioare, galerii comerciale, comert cu obiecte de arta;

- casino, dancing;
- cinema- multiplex-uri, teatre;
- centre de recreere si sport in spatii acoperite si descoperite;
- unitati de productie abstracta in domenii de varf;
- agentii diverse (imobiliare, de turism);

ARTICOLUL 2 - 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.

ARTICOLUL 3 – UTILIZARI INTERZISE

- activitati poluante, cu risc tehnologic sau incomode pentru traficul generat, prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta
- depozitare en – gros
- depozitari de materiale refolosibile
- platforme de precolectare a deseurilor urbane
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice
- activitati productive de orice fel;
- statii de intretinere auto
- 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 implica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni, mod de ocupare)

Se admit parcele de minim **2000 mp.**

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Se va respecta retragerea minima fata de strada, conform profilului stradal caracteristic detaliate in plansa U03, respectiv de **minim 6.00 m** fata de aliniamentul la strazile cu profil de tip 2 si **minim 22m din ax fata de ocolitoarea Brasovului.**

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

Amplasarea constructiilor inalte va avea la baza un studiu de insorire.

Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei se va face cu respectarea distantelor minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale proprietatii impuse prin prezentul regulament:

- P+6 :** - la **4m** pentru fatadele fara goluri
- la **7m** pentru fatadele cu goluri

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Se vor respecta conditiile de protectie fata de incendii si alte norme tehnice specifice functiunilor. Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de 4.0 metri, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;

ARTICOLUL 8 – CIRCULATII SI ACCESE

Toate parcelele vor avea acces carosabil dintr-o strada publica cu latime de minim 7 m. sau prin intermediul unei alei de acces in proprietatea beneficiarului sau cu drept de servitute cu o latime minima de 3.5m pe o distanta maxima de 30m, sau latime minima de 5 m pentru distante mai mari de 30m, dar care sa nu depaseasca 50m.

Drumurile si accesele in incintele construite vor fi astfel proiectate incat sa asigure circulatia normala si accesul usor pentru mijloacele de transport si

de lucru specifice, precum si pentru mijloacele de interventie in caz de incendii, avarii la retelele edilitare si a ambulantei.

ARTICOLUL 9 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

- Calculul capacitatii de parcare in functie de obiectiv, modul de amplasare si detaliile de proiectare se vor asigura in conformitate cu "Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane" (indicativ P132-93) si Anexa nr. 5 a Regulamentului General de Urbanism
- In cazul in care nu se pot asigura in limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj in cooperare ori concesionarea locurilor necesare intr-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate in zona adiacenta la o distanta de max. **250 metri**;
- Normele indicate anterior sunt aplicabile pentru orice cladire noua sau extindere a suprafetei utile pentru o cladire existenta. In cazul schimbarii functiunii unei cladiri existente, se va cere un numar de locuri de parcare corespunzator noii functuni, diminuat cu numarul de locuri corespunzator vechii functiuni, considerate ca existand.
- Se recomanda ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol sa se faca in suprafete dimensionate si dispuse astfel incat sa permita ulterior, odata cu cresterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

ARTICOLUL 10 – INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Inaltimea cladirilor nu va depasi distanta dintre alinieri.

Regimul de inaltime va fi de max. **P+6 nivele** la care se pot adauga unul sau mai multe nivele la subsol.

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Cladirile vor fi executate din materiale durabile, cu finisaje exterioare estetice si de calitate superioara si dupa cum urmeaza:

- aspectul cladirilor, reclamelor si elementelor de mobilier urban noi va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de rolul social al strazilor, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de covizibilitate;
- aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de "coerenta" si "eleganta";
- se va asigura o tratare similara a tuturor fatadelor aceleiasi cladiri avand in vedere perceperea acestora din cladirile inalte;
- se va acorda atentie modului de tratare a acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din cladirile inalte;

- orice constructie noua, sau modificare a uneia existente trebuie sa se inscrie armonios in zona, fiind posibila si armonia prin contrast. . In acest sens se vor respecta cerintele structurii de specialitate din cadrul Primariei Municipiului Brasov.
- sunt interzise materialele de constructie precare (de tip asbociment, carton asfaltat, tabla ondulata, tabla lucioasa, plastic ondulat, etc.)
- inlocuirea sau extinderea imobilelor acolo unde sunt permise - se pot face cu conditia ca noile constructii sa fie compatibile cu aspectul general al ansamblului arhitectural;
- sunt interzise lucrarile de imbunatatire asupra constructiilor incompatibile din punct de vedere functional sau arhitectural cu zona, altele decat cele menite sa contribuie la schimbarea cu o functiune compatibila cu zona si armonizarea plasticii exterioare cu caracterul zonei;
- se pretind de asemenea inprejmuiri estetice, plantatii decorative mobilier urban adecvat si locuri de parcare suficiente, amenajate in afara drumului de acces sau a partii carosabile a strazilor laterale, la interiorul proprietatii.
- se recomanda acoperisuri de tip sarpanta cu invelitoare din tigla ceramica sau de beton in gama de culori brun, brun-roscat;
- pentru peretii exteriori se vor utiliza culori pastelate

ARTICOLUL 12 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Toate cladirile vor fi racordate la retele edilitare ale localitatii, prin extinderea acestora. Racordarea burlanelor de scurgere a apelor puviale de pe acoperisuri la retelele de canalizare pluviala va avea in vedere evitarea formarii ghetii. Toate bransamentele de electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat.

ARTICOLUL 13 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Constructiile amplasate in zonele adiacente drumurilor de acces vor fi prevazute cu perdele de protectie sau spatii destinate plantatiilor decorative– in functie de caz.Se va avea in vedere amenajarea de spatii verzi pe terasele cladirilor.

- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare **100 mp.**;
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulatii pietonale, terase;
- parcajele la sol grupand mai mult de 10 locuri de parcare vor fi plantate cu **un arbore la fiecare 4 locuri** de parcare si vor fi inconjurate cu un gard viu de minim **1,20 metri**;

- spatiile libere din fata constructiilor in front continuu si functiuni publice la parter vor fi tratate in continuitate cu spatiul public, atunci cand frontul este retras de la aliniament si nu poate fi utilizat pentru amenajarea de locuri de parcare;
- spatiul dintre aliniament (limita dintre proprietate si domeniul public) si alinierea principala a cladirilor va fi tratat in mod obligatoriu ca spatiu verde de aliniament in interiorul proprietatii sau, in cazul existentei functiunilor publice la parter, ca spatiu liber circulatiei pietonale.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile vor fi la limita terenului. Se recomanda ca inatimea acestora sa nu depasesca $h = 1.80$ m sa fie transparente si dublate de vegetație (garduri vii). Acolo unde este posibil se recomanda ca împrejmuirile sa se facă numai cu gard viu.

ARTICOLUL 15 – REGIMUL DE OCUPARE A TERENURILOR (POT, CUT)

POT max = 35% ; CUT max 2.4

ZDs – ZONA DESERVIRE SPECIALA – UNITATEA MILITARA

DATE DE RECUNOASTERE

Zona de deservire speciala se afla in continuarea Unitatii Militare adiacente terenului studiat, in cele doua colturi E –V ale amplasamentului.

Zona este alcatuita din urmatoarele subzone/unitati teritoriale de referinta:

Subzona cu destinatie speciala cu caracter urban formata din:

- unitati militare;
- unitati apartinand serviciilor speciale;
- penitenciare;
- unitati de protectie civila si paza contra incendiilor;
- unitati de politie;

Eliberarea autorizatiilor de construire se va face cu respectarea normelor specifice si cu avizele ministerelor tutelare conform legilor in vigoare pe baza documentatiilor PUD sau PUZ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Fara precizari

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI –

Fara precizari

ARTICOLUL 3 – UTILIZARI INTERZISE

Fara precizari

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Fara precizari

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Fara precizari

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

Fara precizari

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Fara precizari

ARTICOLUL 8 – CIRCULATII SI ACCESE

Fara precizari

ARTICOLUL 9 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Fara precizari

ARTICOLUL 10 – INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Inaltimea cladirilor nu va depasi distanta dintre alinieri.

Regimul de inaltime va fi de max. **P+2 nivele** la care se pot adauga unul sau mai multe nivele la subsol.

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Fara precizari

ARTICOLUL 12 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Fara precizari

ARTICOLUL 13 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Fara precizari

ARTICOLUL 14 – IMPREJMUIRI

Imprejmuirile spre strada vor fi transparente cu inaltime de max. 2,20 metri si minim 1,80 metri, din care un soclu opac de 0,60 metri si vor fi dublate cu gard viu. In cazul necesitatii unei protectii suplimentare conform unor norme specifice, se recomanda dublarea spre interior la 2,50 – 5,0 metri distanta , cu un al doilea gard conform normelor, intre cele doua garduri fiind plantati in mod compact arbori si arbusti; Imprejmuirile catre parcelele laterale si posterioare vor fi opace de 2,50 metri inaltime sau vor fi in conformitate cu normele specifice.

ARTICOLUL 15 – REGIMUL DE OCUPARE A TERENURILOR (POT, CUT)

POT max = 15 % , CUT max 0.2

ZV – ZONA VERDE AFERENTA CULOARELOR DE PROTECTIEDATE DE RECUNOASTERE

Zona verde aferenta culoarelor de protectie este situata dupa ocolitoarea Brasov, pe latatura sudica, sub liniile de inalta tensiune LEA 110 kV si deasupra magistralei de gaze naturale care traverseaza zona studiata.

SECTIUNEA I :UTILIZARE FUNCTIONALA**ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE**

- **spatii verzi amenajate ;**

ARTICOLUL 2 – UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI -**ARTICOLUL 3 – UTILIZARI INTERZISE**

Orice fel de constructii si amenajari ce nu se inscriu in sfera utilizarilor admise enumerate mai sus.

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

(suprafete, forme, dimensiuni, mod de ocupare)

Nu e cazul.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Nu e cazul.

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

Nu e cazul.

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Nu e cazul.

ARTICOLUL 8 – CIRCULATII SI ACCESE

Nu e cazul.

ARTICOLUL 9 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se vor asigura locuri de parcare pentru fiecare functiune conform normativelor in vigoare.

ARTICOLUL 10 – INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Nu e cazul.

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Nu e cazul.

ARTICOLUL 12 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Nu e cazul.

ARTICOLUL 13 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Se vor prevedea zone verzi si plantate in proportie de minim 80% din suprafata construibila a parcelei (neafectata de cai de circulatie publice).

ARTICOLUL 14 – IMPREJMUIRI

Imprejmuirile vor fi realizate numai din gard viu, sau vor fi transparente dublate de gard viu.

Intocmit,

Arh. Gabriel Roznovat