

FOAIE DE CAPAT

DENUMIREA LUCRARIÍ: **Modificare PUZ aprobat cu HCL nr.198/2015 si prelungit prin HCL nr. 378/2020**

AMPLASAMENT: **Bulevardul Grivitei, NC 180537, NC 180538, NC 180539, NC 180540, NC 180541, NC 180542, NC 180543, NC 180544 (foste NC 174150, NC 167499, NC 167747)**

BENEFICIAR: **CTPARK BRASOV S.R.L.** cu sediul in Sat Dragomiresti Deal, comuna Dragomiresti Vale, Strada Gabriela, Nr.1, Cladirea B, jud. Ilfov

PROIECTANT GENERAL: **AVENTUS DESIGN S.R.L.** cu sediul in Splaiul Independenței 291-293, et.11, sector 6, Bucuresti

FAZA DE PROIECTARE: **PUZ**

DATA:
12.2023

FOAIE DE SEMNATURI:

SEF PROIECT URBANISM:

Urb. Alina Diaconu

PROIECTANT URBANISM:

Urb. Alina Diaconu



BORDEROU

PIESE SCRISE:

01. Foaie de capat
02. Foaie de semnături
03. Borderou piese scrise
03. Memoriu Tehnic Explicativ
05. Regulament Local de Urbanism (RLU)

PIESE DESENATE:

- U.01 - Plan Incadrare
- U.02 – Situatia existenta
- U.03 – Plan situatie propusa - Reglementari urbanistice
- U.04 – Regim juridic
- U.05-1 – Retele edilitare – situatia existenta
- U.05-2 – Retele edilitare – situatia propusa
- U.06 - Ilustrare de tema 3D – Propunere de mobilare orientativa

Modificare PUZ aprobat cu HCL nr.198/2015 si prelungit prin HCL nr. 378/2020**VOLUMUL II - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM****CUPRINS****I. DISPOZIȚII GENERALE**

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism.
2. Bază legală a elaborării.
3. Domeniu de aplicare.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.
2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public.
3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.
4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.
5. Reguli cu privire la echiparea edilitară.
6. Reguli cu privire la formă și dimensiunile terenurilor pentru construcții.
7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Unități și subunități funcționale.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

V. DISPOZIȚII FINALE

I DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism (RLU) reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării planurilor urbanistice. El explică și detaliază sub forma unor prescripții și recomandări Planul Urbanistic Zonal în vederea urmăririi și aplicării acestuia.

R.L.U. cuprinde reguli speciale de urbanism instituite în teritoriul studiat.

2. Bază legală a elaborării Regulamentului Local de Urbanism

Elaborarea acestei documentații s-a făcut în baza Certificatului de urbanism nr. 3455 din 28.12.2022 emis de Primăria Municipiului Brașov, pe teritoriul căreia se va realiza obiectivul studiat și a temei de proiectare, stabilită împreună cu beneficiarul.

Reglementarea tehnică este elaborată în conformitate cu prevederile legale ale actelor normative specifice domeniului său completări ale acestora.

La baza elaborării RLU stau:

- *H.G.R. nr. 525/1996 – pentru Regulamentul General de Urbanism (cu actualizări ulterioare);*

- *Codul Civil*

- *Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare*

- *Ordin nr. 21/N/2000 al ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism*

- *Ordonanța privind regimul juridic al drumurilor – nr.43 / 1997*

- *Legea nr. 18 / 1991 privind Fondul funciar*

- *Legea nr. 33 / 1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică*

- *Ordinul ministrului sănătății pentru aprobarea Normelor de igiena și a recomandărilor privind mediul de viață al populației nr. 119/2014*

- *Legea nr. 422 / 2001 privind protejarea monumentelor istorice*

- *Ordonanata nr. 125 / 2005 privind protecția mediului*

- *Legea nr. 7 / 1996 privind cadastru și publicitatea imobiliară*

- *Legea nr. 46 / 2008 – Codul Silvic*

- *Legea nr. 107 / 1996 - Legea apelor*

- *Legea nr. 151 / 1998 privind dezvoltarea regională în România*

- *Planul de Urbanism General – elaborat și aprobat pentru Municipiul Brașov*

- *Planul Urbanistic Zonal aprobat prin H.C.L. nr. 198/2015 și prelungit prin H.C.L. nr. 378/2020;*

- *Ord. MLPAT nr.176/N/16.08.2000 – pentru aprobarea “Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal” – indicativ GM 010/2000.*

- *Ordinul 233 / 18 feb.2016 - privind completarea Ordinului ministrului finanțelor publice nr. 82/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice privind întocmirea și depunerea situațiilor financiare ale instituțiilor publice la 31 decembrie 2015, pentru modificarea și completarea Normelor metodologice privind organizarea și conducerea contabilității instituțiilor publice, Planul de conturi pentru instituțiile publice și instrucțiunile de aplicare a acestuia, aprobate prin Ordinul ministrului finanțelor publice nr. 1.917/2005, precum și pentru modificarea și completarea altor norme metodologice în domeniul contabilității publice;*

3. Domeniu de aplicare al Regulamentului Local de Urbanism

R.L.U. se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe terenul studiat, situat în Municipiul Brașov, jud. Brașov, mai exact în zona de nord a orașului, respectiv în zona bulevardului Griviței.

Zona studiată se află în intravilan și are o suprafață de 125.828 mp și următoarele vecinătăți:

- **Nord** – drum partial asfaltat si terenuri proprietate privată NC 118556, NC 119206, 118941, NC 119208, NC 109773, teren necadastrat
- **Est** – zona CF
- **Vest** – Bulevardul Grivitei (DN13)
- **Sud** – terenuri proprietate private NC 174821, NC 112867

Obiectul documentatiei ce sta la baza certificatului de urbanism nr. 3455/28.12.2022, este format din 3 loturi, in suprafata totala de 125.828 mp, avand urmatoarele numere cadastrale:

- NC 174150 – in suprafata de 45.288 mp
- NC 167499 – in suprafata de 45.270 mp
- NC 167747 - in suprafata de 35.270 mp

Terenurile astfel identificate, reprezinta proprietatea privata a CTPark Brasov S.R.L. conform contractului de vanzare avand incheierea nr. 1249/11.11.2022.

Conform certificatului de urbanism nr. 3455/28.12.2022 s-a impus conditia indeplinirii prevederilor HCL nr. 276/30.05.2018 privind reglementari juridice si tehnice cu privire la infrastructura stradala cuprinsa in documnetatiile de urbanism.

In vederea ducerii la indeplinire a conditiilor impuse prin HCL nr. 276/30.05.2018 s-a recurs la procesul de alipire si mai apoi dezmembrare a zonelor afectate de circulatiile propuse prin documentatiile de rang superior.

Astfel a rezultat lotul avand numarul cadastral 180360 in suprafata de 125.828 mp, conform Actului de Alipire avand incheierea nr. 772/20.07.2023.

Lotul alipit, avand NC 180360, in suprafata de 125.828 mp, a fost dezmembrat, conform Actului de dezlipire avans incheierea nr. 858/10.08.2023. Ca urmare a dezmembrarii au rezultat urmatoarele loturi:

- Lotul 1 - NC 180537 in suprafata de 558 mp
- Lotul 2 - NC 180538 in suprafata de 1.771 mp
- Lotul 3 - NC 180539 in suprafata de 9.897 mp
- Lotul 4 - NC 180540 in suprafata de 1.121 mp
- Lotul 5 - NC 180541 in suprafata de 243 mp
- Lotul 6 - NC 180542 in suprafata de 885 mp
- Lotul 7 - NC 180543 in suprafata de 1.453 mp
- Lotul 8 - NC 180544 in suprafata de 109.900 mp

Conform declaratiei avand incheierea nr. 337/17.08.2023, CTPark Brasov, SRL, in calitate de proprietar, renunta la dreptul de proprietate in favoarea Orasului Brasov, jud. Brasov a următoarelor loturi:

- Lotul 5 - NC 180541 in suprafata de 243 mp
- Lotul 6 - NC 180542 in suprafata de 885 mp
- Lotul 7 - NC 180543 in suprafata de 1.453 mp

II REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Se vor respecta distanțele prevăzute în ordinului 119 / 2014 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

2.1. Asigurarea echipării edilitare

Orice construcție nouă trebuie poate fi racordată la rețelele tehnico-edilitare existente.

Alimentare cu apa:

Conform avizului nr. 906/03.05.2023 eliberat de Compania Apa Brașov S.A., alimentarea cu apă a viitoarelor construcții se poate face din conducta PEHD De 225 mm existentă pe b-dul Griviței

Canalizare menajeră:

Conform avizului nr. 906/03.05.2023 eliberat de Compania Apa Brașov S.A., evacuarea apelor uzate menajere se poate realiza în colectorul de canalizare "J" – Dn 1000 mm ce traversează terenul studiat. Se va respecta distanța de min. 3 m între colectorul de canalizare și viitoarele construcții.

Canalizare pluvială:

Conform avizului de gospodărire a apelor nr. 5775/C.T.199/17.08.2023, apele pluviale, convențional curate, provenite de pe acoperișul construcției proiectate împreună cu apele pluviale potențial impurificate provenite din zonele carosabile vor fi preluate prin geigere și rigole, echipate cu grătare carosabile, cu clasa de rezistență D400, epurate printr-un separator de hidrocarburi și se vor descărca într-un bazin de retenție cu capacitatea $V = 3565$ mc. Apele colectate în acest bazin se vor utiliza la stropitul spațiilor verzi.

Apele pluviale stocate în bazinul de retenție se vor folosi la udarea și stropirea spațiilor verzi doar dacă se vor încadra în limitele maxime admisibile conform NTPA-001 din H.G. nr. 188/2002 cu modificările și completările ulterioare. În caz contrar, vor fi evacuate prin vidanjare.

2.2. Caracteristici de fundare:

Având în vedere caracteristicile fizico-mecanice ale pământurilor din amplasament se recomandă următoarele:

- fundarea directă / directă de adâncime / indirectă a obiectelor de construcție,
- dimensionarea sistemelor de fundare făcându-se de către proiectant în funcție de cotele de proiectare, de restricțiile în deformări ale structurilor și de încărcările transmise terenului de fundare, cu respectarea normelor în vigoare și recomandările studiului geotehnic.

3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

3.1. Orientarea față de punctele cardinale.

Nu este cazul.

3.2 Amplasarea față de drumurile publice.

Construirea zonei este permisă cu respectarea zonelor de protecție ale drumurilor publice conform H.G. 525 din 1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism, respectiv prin documentațiile de urbanism aflate în vigoare la momentul aprobării prezentului regulament.

3.3. Amplasarea față de aliniament

Față de aliniament (definit ca limita dintre domeniul privat și domeniul public), construcțiile vor fi amplasate la o distanță de **min. 10 m** față de bulevardul Griviței, respectiv la **min. 5 m** față de circulațiile prevăzute pe limita nordică, respectiv limita sudică a amplasamentului.

În spațiul dintre aliniament și retragerea minimă a construcțiilor se admite amplasarea de cabine poartă, totemuri, platforme, anexe, copertine, precum și spații acoperite la o distanță de min. 0,60 m față de aliniament.

3.4. Amplasarea în interiorul parcelei.

Alinierea față de limitele laterale și posterioară reprezintă retragerile construcțiilor față de limitele proprietății, altele decât aliniamentul.

- Față de limitele laterale – **min. 5.00 m**

- Față de limita posterioară – **min. 20.00 m**

Cerințe de asigurare a confortului construcției:

- respectarea condițiilor generale de protecție contra incendiilor, prin asigurarea accesului vehiculelor sau formațiilor mobile de pompieri conform art. 527 din Indicativul P 118/1 - 2013 (să se poată realiza accesul autospecialelor pe minim 2 laturi ale construcției).

În funcție de mărimea parcelei, pe suprafața acesteia pot fi amplasate una sau mai multe construcții principale și anexe/platforme. Se admite ca distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,00 m.

În spațiul dintre limita de proprietate și retragerea minimă a construcțiilor se admite amplasarea de cabina poarta, totemuri, platforme, anexe, copertine, precum și spații acoperite la o distanță de min. 0,60 m față de aliniament.

3.5. Amplasarea față de rețelele edilitare

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă mențiunile impuse de avizele operatorilor locali cât și cele impuse de operatorii naționali (dacă este cazul).

3.6. Amplasarea față de zona CF

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă mențiunile impuse prin Avizul Companiei Naționale de Căi Ferate "CFR" S.A..

4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

4.1. Accese carosabile.

Din punct de vedere al accesibilității, terenul beneficiază de deschidere la drumul public ce poartă denumirea Bulevardul Griviței.

Profilele transversale propuse sunt prezentate în planșa U3 – Plan situație propusă – reglementari urbanistice.

Prin prezentul P.U.Z. se propune și amenajarea unei circulații carosabile de incintă, necesară circulației autovehiculelor cu tonaj mare, precum și a autoturismelor, circulație carosabilă cu un profil de 7,00 m.

4.2. Accese pietonale.

Prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor.

5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

5.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente.

Realizarea de rețele edilitare

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele tehnico edilitare.

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz.

Lucrările de racordare și branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.

Alimentare cu apă: alimentarea cu apă se va face prin intermediul rețelei publice existente în zonă.

Canalizare menajeră: evacuarea apelor uzate menajere se va face către rețeaua existentă în zonă.

Canalizare pluvială: Apele pluviale convențional curate provenite de pe acoperișuri vor fi colectate și dirijate către un bazin de retenție. Apele pluviale de pe platformele drumurilor de acces, trotuare și suprafețe placate, vor fi colectate și dirijate către un bazin de retenție.

Alimentare cu energie electrică: Se vor realiza branșamente la rețeaua publică.

Alimentare cu gaz: Se vor realiza branșamente la rețeaua publică.

6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

6.1. Parcela

Prin prezentul P.U.Z. a fost reglementată o suprafață de teren de **125.828 mp** conform acte proprietate și extrase de carte funciară. Aceasta este formată din următoarele numere cadastrale:

- Lotul 1 - NC 180537 in suprafata de 558 mp
- Lotul 2 - NC 180538 in suprafata de 1.771 mp
- Lotul 3 - NC 180539 in suprafata de 9.897 mp
- Lotul 4 - NC 180540 in suprafata de 1.121 mp
- Lotul 5 - NC 180541 in suprafata de 243 mp
- Lotul 6 - NC 180542 in suprafata de 885 mp
- Lotul 7 - NC 180543 in suprafata de 1.453 mp
- Lotul 8 - NC 180544 in suprafata de 109.900 mp

Zona reglementată se afla in zona de nord a Municipiului Brasov, intr-o zona preponderant industrială ce beneficiaza de acces direct la DN13 si faciliteaza legatura cu localitatile aflate la N, N-V si N-E.

Dimensiunile terenului sunt de aprox. 600 m adancime cu 200 m deschidere la Bulevardul Grivitei (DN13).

6.2. Înălțimea construcțiilor.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii maxime corespunzătoare regimului de înălțime P – P înalt, respectiv P+4 pentru birouri $R_{hmax.} = 15,00$ m. Înălțimea maximă reglementată vizează înălțimea maximă a construcțiilor și nu include echipamentele tehnice ce pot fi amplasate pe construcții, H max aferent echipamente și instalații este de max. 20,00 m)

6.3. Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul exterior al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Fațadele:

Toate construcțiile se vor adapta caracterului arhitectural al funcțiunii reprezentate, se va ține seama în mod deosebit de latura estetică a acestora.

- se vor folosi materiale și sisteme constructive durabile;
- finisajele exterioare ale anexelor se vor armoniza cu finisajele folosite la clădirea principală;
- în materie de cromatică se vor utiliza culori neutre, care să se integreze în caracterul zonei.

Acoperișurile

Pentru acoperișuri se vor realiza acoperiri tip terasă, ce vor fi realizate de către constructori speciali acreditați, astfel evitându-se infiltrații de apă sau degradări ale acestora.

7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

7.1. Parcaje

Se vor amenaja în cadrul incintei parcelei.

7.2. Spații verzi și plantate

Toate spațiile libere, rămase neconstruite, se vor amenaja în mod obligatoriu că spații verzi de tip gazon. Procentul minim reglementat pentru suprafața de spațiu verde al incintei va fi de minim 20%.

Întreținerea și îngrijirea spațiilor verzi din incinta parcelei, revine integral proprietarilor.

7.3. Împrejurimi

Împrejmuirea terenului este opțională, conform temei de proiectare a beneficiarului. Este permisă realizarea împrejurimilor în interiorul incintei, atunci când aceasta separă activități ce au caractere diferite.

Ca materiale se pot folosi elemente metalice, zidărie, metal și lemn sau vegetație (gard viu) cu condiția ca nici un element al împrejuririi să nu depășească 2.00 m.

III ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Unități și subunități în care a fost împărțită zona și pentru care au fost elaborate reglementările și recomandările sunt următoarele:

Funcțiunea determinantă a zonei studiate:

M3c* - Subzona mixtă situată în afara zonei protejate, cu clădiri - dedicate funcțiilor de depozitare, producție, birouri, comert, showroom-uri

Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT_{maxim} = 60.00 %

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT volumetric_{maxim} = 8,50 mc/mp

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

M3c* - Subzona mixtă situată în afara zonei protejate, cu clădiri - dedicate funcțiilor de depozitare, producție, birouri, comerț, showroom-uri

1. Generalități:

Pentru M3c* - Subzona mixtă situată în afara zonei protejate, cu clădiri - dedicate funcțiilor de depozitare, producție, birouri, comerț, showroom-uri

1.1. Tipurile de subzone funcționale, care se întâlnesc în cadrul zonei MIXTE:

M3c* - Subzona mixtă situată în afara zonei protejate, cu clădiri - dedicate funcțiilor de depozitare, producție, birouri, comerț, showroom-uri

Funcțiuni complementare: spații verzi, accese pietonale și carosabile, parcaje, echipamente echipare edilitară, platforme de colectare selectivă a deșeurilor.

1.2. Funcțiunea dominantă a zonei este cea pentru activități de depozitare și producție

Zona este compusă din:

- activități de producție, depozitare, birouri și cercetare

1.3. Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt:

- spații verzi amenajate și spații verzi de protecție;

- accese pietonale și carosabile, parcaje;

- rețele tehnico-edilitare și construcții aferente;

- platforme de colectare selectivă a deșeurilor;

2. Utilizarea funcțională

2.1. Utilizări permise:

- Instituții, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector și de cartier;

- Lăcașuri de cult;

- Sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;

- Servicii financiar-bancare;
- Asistență medicală firmizată privat – cabinet medicale;
- Servicii sociale, collective și personale;
- Sedii ale unor organizații politice, profesionale, etc.;
- Comerț cu amănuntul, minimarket-uri, supermarket-uri în construcții independente sau la parterul construcțiilor;
- Showroom-uri;
- Depozitare
- Producție nepoluantă;
- Hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- Restaurante, baruri, cofetării, cafenele, etc.;
- Sport și recreere în spații acoperite;
- Parcaje la sol și multietajate;
- Spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- Spații plantate – scuaruri, grădină de cartier;
- Locuințe de serviciu, locuințe colective.

2.2. Utilizări permise cu condiții:

- platforme, anexe, copertine, spații acoperite – cu condiția de a nu perturba activitatea dominantă și de a respecta o distanță minimă de 0,60 m față de limitele de proprietate conform Art. 612 Distanța minimă în construcții din Codul Civil;

2.3. Utilizări interzise:

- unități poluante, producătoare de noxe, care prezintă riscuri tehnologice.

3. Condiții de amplasare în cadrul localității și respectarea condițiilor impuse de vecinătatea amplasamentului

3.1. Respectarea documentațiilor de urbanism

- Se vor respecta reglementările prezentate grafic pe planșa U3 – Plan situație propusă
- Reglementari urbanistice, precum și a prescripțiilor din prezentul regulament de P.U.Z.

- Se vor respecta regulile de bază privind modul de ocupare a terenurilor prezentate în cap. Îl din prezentului Regulament Local de Urbanism.

3.2. Condițiile de vecinătate ale amplasamentului

3.2.1 condiționări de ordin sanitar și de protecția mediului;

- construirea zonei este permisă cu respectarea zonelor de protecție igienico-sanitare, conform Ordin nr. 119/2014 - pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

3.2.2. condiționări datorate căilor de comunicații rutiere, căi ferate, navale, aeriene:

- construirea zonei este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor publice conform H.G. 525 din 1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

3.2.3. condiționări datorate rețelelor edilitare:

- se vor respecta prevederile avizatorilor:

3.3. – Condiționări impuse de zona servituților aeronautice

- Conform **aviz nr. 22082/31.07.2023** Amplasamentul este situat în suprafața de proiecție la sol a zonei III de servitute aeronautică civilă, la 5480,40 m est față de axa pistei 03 - 21 a Aeroportului Internațional Brașov - Ghimbav și la 752,00 m sud de pragul 21 al pistei, iar cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului este de 534,85 m

- se impune respectarea înălțimii maxime a obiectivului de 15 m, respectiv cota absolută maximă de 549,85 m (534,85 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 15 m înălțimea maximă a construcției).

4. Condiții de amplasare, echipare și conformare a construcției în cadrul incintei

1. Caracteristici de construibilitate

Clădirile se vor amplasa pe terenul studiat conform plansei U03 Plan situație propusă - Reglementari urbanistice din PUZ.

2. Amplasarea construcțiilor fata de limitele laterale și posterioare ale terenului:

Edificabilul propus va respecta următoarele retrageri:

- Față de limita nordică – min. 5,00 m
- Față de limita estică (zona cf) – min. 20,00 m
- Față de limita sudică – min.10,00 m
- Față de limita vestică (bd. Griviței) – min. 10,00 m

**se admite amplasarea totemurilor, platformelor, anexelor, copertinelor, precum și a spațiilor acoperite la o distanță de min. 0,60 m față de limitele de proprietate*

3. Amplasarea față de aliniament

Retragerea edificabilului de la aliniament, față de bulevardul Griviței este de min. 10 m. Ținând cont de deschiderea pe care o are la bulevard (>100 ml) și se faptul că poate genera un ritm în alinierea caracteristică a zonei, retragerea față de aliniament poate fi majorată conform temei beneficiarului.

Retragerea edificabilului de la aliniament, față de str. Montana (aflată pe limita nordică) va fi de min. 5 m.

Retragerea edificabilului de la aliniament, față de viitoarea ocolitoare (aflată pe limita sudică) va fi de min. 10 m.

În spațiul dintre aliniament și retragerea minimă a construcțiilor se admite amplasarea de cabina poarta, totemuri, platforme, anexe, copertine, precum și spații acoperite la o distanță de min. 0,60 m față de aliniament.

4. Orientarea construcțiilor

Nu este cazul

5. Înălțimea construcțiilor

- regimul de înălțime este P- P înalt respectiv P+4E pentru zonele de birouri (Hmax = 15.00 m). Înălțimea maximă reglementată vizează înălțimea maximă a construcțiilor și nu include echipamentele tehnice ce pot fi amplasate pe construcții.

6. Indicatori urbanistici

P.O.T. - Procentul maxim de ocupare a terenului = Suprafața construită la sol / Suprafața de teren destinată construcțiilor = 60.00 % ;

C.U.T. - Coeficientul maxim de utilizare a terenului = Volumul construcției / Suprafața de teren = 8,5 mc/mp.

P.O.T. trebuie să exprime limita maximă de suprafața permis a fi ocupată la sol de construcții. Prin construcții se înțelege: clădiri și anexe ale acestora.

Prin asocierea P.O.T și C.U.T. se poate controla densitatea într-o subzonă sau zona funcțională.

7. Accese carosabile

Accesul în zona studiată se face din drumul național DN 13 (Bd. Griviței) prin drumul amplasat pe latura nordică.

Profilele transversale propuse sunt prezentate în plansa U03 - Reglementari urbanistice.

Conformarea circulațiilor reglementate prin PUZ aprobat cu HCL nr. nr.198/2015 și prelungit prin HCL nr. 378/2020 se va realiza realizarea intocmai documentațiilor de urbanism aprobate, urmărind astfel, crearea unui nivel ridicat al calitatii urbane și un cadru adecvat noilor dezvoltări. Se va respecta realizarea acestora așa cum sunt prezentate în plansa U.03 – “Plan situație propusă – reglementări urbanistice”, respectiv:

- o drumul propus la Nord de amplasament, va fi extins conform profilului reglementat, respectiv la o ampriza de 10,00 m, ținând cont de limitele suprafețelor de teren aflate în domeniul public. Astfel, drumul propus va urmări în conformarea sa planimetrică, de limitele nordice ale imobilelor deja dezmembrate în vederea realizării circulației la profilul reglementat conform documentației de urbanism
- o profilul bulevardului Grivitei are un profil reglementat prin documentațiile de urbanism aprobate de 20,00 m, însă, ținând cont de geometria identificată în teren, respectiv prezenta unui separator de 0,4 m amplasat în axul circulației, profilul rezultat pentru Bulevardul Grivitei va respecta o ampriza de 20,40 m. Extinderea se va realiza din axul existent.

- în ce privește conformarea ocolitorii propusă în zona de sud a amplasamentului, pasaj rutier cartier Tractorul- Bd. Griviței și legături către Str. I.C. Brătianu și Bd. Griviței – faza S.F. , aceasta va respecta traseul și ampriza stabilită prin avizul comisiei tehnice de circulații nr. 161089/08.11.2023/VIII-D, având o ampriza variabilă de la 23,00 m la 36,50 m (specificațiile tehnice se vor clarifica la fazele ulterioare de proiectare)
- Situația juridică a terenurilor afectate de circulațiile publice se regăsește figurată în planșa U-04 – Regim juridic

8. Parcaje

În interiorul parcelei se vor prevedea locuri de parcare și locuri de manevră, la latitudinea beneficiarului și în conformitate cu legislația în vigoare.

9. Spații verzi și plantate

Procentul de spații verzi va fi de min. 20% din suprafața terenului. Pentru plantarea arborilor se va respecta distanța de 2 m de la linia despărțitoare a proprietăților pentru arbori înalți și de 0,5 m pentru celelalte plantații și garduri vii.

Se recomandă ca pentru faza a 2-a de dezvoltare spațiile aferente parcajelor amplasate pe sol să fie amenajate cu dale înierbate.

Parcajele la sol grupând mai mult de 10 locuri de parcare vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.

10. Aspectul exterior al construcțiilor și a împrejurii.

Beneficiarul se obligă să respecte indicațiile date de proiectant.

VI. DISPOZIȚII FINALE

Odată aprobat, împreună cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Emiterea autorizațiilor de construire se va putea face direct cu respectarea prevederilor prezentului regulament.

Intocmit,
Urb. Diaconu Alina

