

## 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 în raport cu elementele de cadru natural existente, intervențiile propuse urmărind limitarea impactului asupra integrității peisajului natural;

#### **Reguli cu privire la siguranța și la apararea interesului public**

- Masuri cu privire la expunerea la riscuri tehnologice generate de instalațiile tehnico-edilitare și căile de comunicații. Prevenirea și limitarea acestora se va realiza prin stabilirea zonelor de protecție:
  - Zona de protecție față de conducta de canalizare "J" – min.3,00m din ax;
- Asigurarea condițiilor de echipare tehnico – edilitare;
- Asigurarea compatibilității funcționale;

#### **Reguli de amplasare si 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;
- 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 printr-un drum paralel cu terenul studiat care are access direct la o artera majora de circulație, str. Calea Feldioarei.

Amplasarea constructiilor si a accesului auto se face prin respectarea profilurilor caracteristice in functie de categoria straziilor. (vezi planşa U04-c).

- **Recomandări privind organizarea circulației:**
  - Se va ține seama de seria de standarde pentru lucrări de străzi nr. 10144/1-6 și normativul pentru proiectarea parcajelor.
  - Amenajările la nivelul incintei se vor executa după terminarea lucrărilor tehnico – edilitare subterane.
  - Execuția aleilor carosabile și pietonale, precum și a lucrărilor de sistematizare verticală se va face pe baza unui program corelat cu programul de construcții și instalații, respectându-se prevederile tehnice de execuție cuprinse în normative și 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. Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor.

#### **Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții:**

- Prin reglementare terenului se va avea în vedere accesul la un drum public sau alee carosabilă cu lățimea minimă de 6.00m. În funcție de mobilarea incintei se vor include și trata diferențiat (texturi, denivelari etc.) spațiile destinate pietonilor – trotuare, pietonale, aleei.

#### **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. În cazul în care parcare subterană se extinde în afara amprentei la sol a construcției se recomandă pe cât posibil realizarea unei dale inierbate accesibile de la nivelul solului peste porțiunea extinsă;
- Împrejmuirile se vor înscrie în aceeași gramatică ornamentală cu restul construcției și se vor corela cu împrejmuirea proiectată la locuința colectivă din imediata vecinătate.

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 (Cu excepția funcțiilor admise cu condiționari).

### **III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ**

Aspecte compoziționale și funcționale privind organizarea arhitectural – urbanistică a zonei

Se va respecta cu strictețe zonificarea teritoriului, tinând seama de funcțiunile stabilite; se interzice realizarea construcțiilor sau amenajărilor având funcțiuni incompatibile cu zonificarea propusă în cadrul PUZ – ului.

Măsurile de promovare a lucrărilor și operațiunilor urbanistice necesare pentru organizarea funcțională și spațială a zonei va urmări stabilirea unor reglementări specifice al căror efect să contribuie la dezvoltarea armonioasa si controlata a zonei.

Modificarea parțială care face obiectul prezentei documentații se referă strict la imobilul care a generat documentația, pe care îl reglementează ca **ZL - zona de locuinte colective cu autorizare directa**. Pentru restul zonei reglementate stabilite prin **Avizul de oportunitate nr.01/06.02.2020** având in vedere efectele produse până în prezent de PUZ aprobat cu HCL 219/2013 (realizarea de rețele stradale, autorizarea și edificarea în baza acestui regulament de cladiri pe o suprafata considerabilă), **se mențin prevederilor acestei documentatii**. Acestea au fost incluse în **Anexa 1** la prezentul Regulament de Urbanism prin preluare din documentația întocmită de MGM Proiect srl, aprobată cu HCL 219/2013 .

## ZL– Zonă de locuințe colective– autorizare directă

### SECȚIUNEA I :UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Locuinte colective;
- Spatii verzi amenajate;
- Parcaje;
- Rețele tehnico - edilitare;

#### ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- **Echipamente publice aferente zonelor de locuinte:** cresa, gradinita, locuri de joaca acoperite; azil de batrâni, centru de asistenta pentru vârstnici; loc de joaca.
- **Servicii complementare locuirii :** comerț alimentar si nealimentar; cabinete medicale individuale, cabinete de medicina veterinara, cabinete individuale de avocatura si asistenta juridica, cabinete individuale de contabilitate, birouri si ateliere de proiectare si design, birouri individuale de consultanta, ateliere de arta, studiouri fortografice, detectivi particulari, laboratoare individuale de tehnica dentara, ateliere individuale de croitorie, tapiterie, rame si tablouri, oglinzi, tamplarie sau alte activitati manufacturiere negeratoare de zgomot sau emisii de orice fel si fara depozitari; Saloane de întreținere corporala: frizerie, coafor, cosmetica, masaj, fitness, sauna, solar; Servicii de deservire a locuirii: curatorie de haine, atelier individual de reparatii încaltaminte.

Atat in cazul **echipamentelor publice aferente zonelor de locuinte**, cat si **cel al serviciilor complementare**, realizarea obiectivelor se va face in urmatoarele conditii:

- elaborarea unui **Plan Urbanistic de Detaliu pentru organizarea ocuparii parcelei;**
- sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala;

- activitatea sa se desfasoare numai în interiorul cladirii; sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare si productie ·
- la faza D.T.A.C., se va solicita aviz de securitate la incendiu pentru investitiile (obiectivele) care intra sub incidenta HGR nr.1739/2006, modificat cu HGR nr.19/2014;

#### ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- **Sunt interzise orice utilizari, altele decât cele admise la punctul 1 si punctul 2.**
- Sunt interzise lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau 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;
- **Sunt interzise functiunile industriale. Aceasta reglementare are caracter definitiv si nu poate fi modificata prin PUZ;**
- Anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;

#### ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

(suprafete, forme, dimensiuni, mod de ocupare)

- Se menține situația existentă conform CF. nr. 107791

#### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Cladirile vor fi amplasate retras fata de aliniament, pentru a respecta prevederile impuse prin P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 219/2013. In sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.

Astfel, se va respecta aliniamentul in functie de categoria strazii conform profilelor propuse in plansa U04:

- Străzile de categ. a II-a (Calea Feldioarei) vor respecta o retragere de min. 22.00m din ax.
- Străzilor de categ. a IV-a vor păstra o retragere de min. 10.00m din ax.

#### ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Amplasarea construcției în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele proprietății, respectiv:

- Avand in vedere caracteristicile amplasarii parcelei se propune o tratare diferentiata a acestor retrageri dupa cum urmeaza:fata de latura sudica o distanta minimă egală cu inaltimea la cornisa a constructiei propuse, dar nu mai puțin de 12m, pe latura Nordica-jumătate din înălțimea maximă a clădirii ( $h/2$ ), dar nu mai puțin de 4,00 m;
- față de limita posterioară- considerata ca fiind latura vistica se va păstra o distanță minimă de 3m.

- **Orice derogare de la distanta minima se poate face doar cu acordul notarial al proprietarului terenului vecin și cu asigurarea însoririi conform reglementărilor în vigoare.**

#### ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu (pentru asigurarea circulatiei normale si accesului facil pentru mijloacele de interventie in caz de incendii), stabilite pe baza normativelor în vigoare (conform P 118/1 - 2013), precum si a normelor sanitare în vigoare (Legea 95/2006, a Ordinul nr. 1030/2009 si a Ordinul nr. 119/2014 - in vederea indeplinirii cerintelor de insorire, ventilare etc..Avand in vedere aceste aspecte se stabilaste o distanta minima intre cladiri de 10m masurati intre planurile opuse ale fatadelor.

In continuarea celor mentionate mai sus, organizarea constructiilor pe aceeasi parcela va avea in vedere:

- valorificarea optima a zonei edificabile
- realizarea unui ansamblu unitar - compozitie, scara, finisaje, etc.;
- asigurarea însoririi, conform normelor sanitare în vigoare;

#### ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Noile obiective vor avea acces la un drum public, racordat la trama stradală existentă, respectiv la strada Calea Feldioarei.

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de min. 6,0m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut pe una din proprietățile învecinate.

Aleea carosabilă de incintă va avea un profil transversal de 9,50m lățime din care 6,00m parte carosabila, cu îmbrăcăminte asfaltică sau din beton, trotuar de 1,50m pe o latura și locuri de parcare pe cealaltă.

În cazul mijloacele de transport și de lucru specifice, precum si pentru mijloacele de interventie în caz de incendii, avarii la rețelele edilitare si a ambulantei se va prevedea un access restricționat prin stâlpi retractabili direct din Calea Feldioarei.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

În vederea modernizării str. Calea Feldioarei se va ceda domeniului public o fâșie de teren conform profilului din P.U.Z. aprobat.

**Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale și carosabile**, dimensionate în conformitate cu utilizările propuse, prin grija beneficiarului.

În amenajarea incintei, respectiv a zonelor destinate circulațiilor carosabile și pietonale, se recomandă:

- finisajul circulației - astfel rezolvat încât să asigure siguranța utilizatorilor (prevenirea posibilelor accidentări -ex.alunecare)



- utilizarea unor materiale corelate aspectul exterior al viitoarelor construcții (texturi, cromatică);

#### ARTICOLUL 9 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice.

La faza DTAC se va respecta numarul minim de locuri de parcare prevazut de legislatia nationala si locala in vigoare la data respectiva, dar nu mai putin de un loc de parcare /apartament la care se va adauga un spor de 10% pentru vizitatori. Parcările la sol vor fi amenajate pe o platformă betonată prevăzută cu guri de scurgere și rigole pluviale.

#### ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea clădirilor nu va depăși distanța dintre alinieri. Regimul de înălțime maxim admis este de S+P+2+Mansarda , etaj retras sau combinat. Înălțimea maximă a construcțiilor la coamă este de 14.50m și 10,00m la cornișă/ streășină masurati de la cota terenului amenajat.

#### ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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”;
- orice constructie noua, sau modificare a uneia existente trebuie sa se inscrie armonios in zona, fiind posibila si armonia prin contrast.
- 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;
- se prevad imprejuriri 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.
- pentru peretii exteriori se vor utiliza culori pastelate;

#### ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

**Toate constructiile se vor racorda la retelele edilitare publice, eliberarea autorizatiilor de construire fiind conditionata de asigurarea accesului imobilelor propuse la utilitati, cu respectarea conditiilor impuse de fiecare furnizor in parte. Costurile de echipare tehnico - edilitara vor fi suportate de catre beneficiari.**

**Rețele edilitare propuse se vor realiza in lungul aleii de incintă racordate la cele existente de pe strada Calea Feldioarei.**

*Alimentarea cu apă. Canalizare menajeră. Canalizare pluvială.*

Sursa de alimentare cu apa o constituie sistemul de alimentare cu apa centralizat, al municipiului Brasov – respective rețeaua PEHD De 110 mm din Calea Feldioarei, ce urmeaza a se extinde pana in zona amplasamentului, conform aviz emis de Compania Apa Brasov nr. 2891/21.11.2019.

*Apele uzate menajere si pluviale*, aferente amplasamentului studiat, vor fi preluate de rețelele de canalizare centralizate ale municipiului, gravitacional, conform avize emis de Compania Apa Brasov nr. 2891/21.11.2019.

*Colectarea și depozitarea deșeurilor*

Amplasamentul va genera deșeuri menajere care vor fi colectate selectiv pe o platformă de colectare ingropată amplasate in zona parcarilor la o distanta mai mare de 10 m fata de imobile. Este obligatorie la darea in functiune a cladirii prezentarea unui contract cu o firma de salubritate ;

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

*Alimentare cu energie electrica*

Alimentarea cu energie electrica s-a facut in baza unei studiu de solutie, astfel solutia propusa este urmatoarea:

Realizare PT 20/0,4 kV – 160 kVA in anvelopa de beton cu doua compartiemnte boxa trafo si compartiment tablouri MT +jt,  $R_p < 4 \Omega$ . Racordare PTz prin 2 x LES 20 kV de tip A2XS(FL)2Y 3x1x150/25 Al/ Cu in RED existenta.

Din PTz proiectat se vor racorda 2 cutii de distributie si masura tip E2(4)-3(4)A.

Cutiile de distributie vor fi din poliester armat cu fibra de sticla si vor fi legate fiecare la cate o priza de pamant cu  $R_p < 4\Omega$ , realizata cu prize vertical formata din 8 tarusi Ol-Zn de 1.5 m si priza orizontala realizata cu platbanda Ol-Zn 40x4 de cca 40m.

Rețeaua de joasa tensiune care va alimenta cele 2 CD se va realiza cu cablu ACYAbY 3x150+70mmp.

*Alimentare cu gaze naturale*

Soluția abordata este de extinderea rețelelor si de racordare a noilelor imobile la cea mai apropiată rețea existență – situată pe Strada Calea Feldioarei.

**ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Se va menține **un procent de spații verzi de min. 20% la nivelul zonei studiate**, dispus cât mai compact.

Aceste spații verzi se vor amenaja utilizând specii locale de arbori și arbuști ornamentali, dar și specii pomi fructiferi, ambele categorii adaptate climatului specific zonei. Sunt interzise speciile de plante străine, invazive sau care pot crea disconfort.

În fazele următoare de proiectare se vor detalia amenajările propuse (indicare specii propuse, zonarea spații minerale- spații plantate etc.).

#### ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile pot fi transparente sau opace, **cu înălțimea maximă de 1,70 m**, în funcție de necesitățile specifice.

Se recomandă ca împrejmuirea la stradă să fie transparentă, permițând astfel o vizibilitate în ambele direcții. Împrejmuirea la stradă nu este obligatorie.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

Se interzic împrejmuirile din plasă de sârmă, plăci aglomerate de lemn.

#### ARTICOLUL 15 - MODUL DE UTILIZARE A TERENULUI

**P.O.T. = 40% si C.U.T. = 1.20**

Întocmit,  
**Arh. Gabriel Roznovăț**





## ANEXA 1

**(PRELUARE DIN RLU AFERENT PUZ APROBAT CU HCL 2019/2013 INTOCMIT DE MGM  
URBAN PROIECT-  
APLICABIL ZONEI DE LOCUINTE SI DOTARI COMPLEMENTARE SI ZONEI DE UNITATI DE  
PRODUCTIE, PRESTARI SERVICII, SEDII FIRMA SI DEPOZITARE MENTINUTE)**

### **II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR**

#### **1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit.**

##### **1.1. Terenuri agricole din intravilan.**

Autorizarea executarii constructiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari specifice propuse in P.U.G. si in aceasta documentatie, cu respectarea conditiilor legii si ale prezentului regulament.

Autorizarea se face cu respectarea normelor stabilite de Consiliul Local Brasov pentru ocuparea rationala a terenurilor si pentru realizarea unui ansamblu compact.

##### **1.2. Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice**

Autorizarea executarii constructiilor, care prin natura si destinatia lor pot genera riscuri tehnologice, se poate face numai pe baza unui studiu de impact elaborat si aprobat conform prevederilor legale.

##### **1.3. Asigurarea echiparii edilitare**

Autorizarea executarii constructiilor poate fi conditionata de stabilirea in prealabil, prin contract, a obligatiei efectuarii in parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitara aferente, de catre investitori interesati.

##### **1.4. Asigurarea compatibilitatii functiunilor**

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea determinanta a zonei stabilita in prezenta documentatie si in documentatia P.U.G. Brasov.

## **1.5. Lucrari cu utilitate publica**

Autorizarea executarii altor constructii pe terenuri care au fost rezervate, in aceasta documentatie, pentru realizarea de lucrari publice, este interzisa.

## **2. Reguli de amplasare si de retrageri minime obligatorii.**

### **2.1. Orientarea fata de punctele cardinale**

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

Pentru depozite, ateliere, garaje, camere ale centralelor termice, bucatarii, grupuri sanitare, bai se recomanda orientarea spre nord.

Pentru saloane, dormitoare, birouri, etc. se recomanda o astfel de orientare incat sa se asigure insorirea spatiilor.

### **2.2. Amplasarea fata de drumurile publice**

In zona drumului public, se pot autoriza, cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice:

- Constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de servire, de intretinere si exploatare,
- Parcaje,
- Conducte de alimentare cu apa, canalizare, gaze, termice, electrice si de telecomunicatii.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa cu respectarea zonelor de protectie ale drumurilor, delimitate conform H.G. 43/1997 si a aliniamentului propus.

### **2.3. Amplasarea fata de aliniament**

Prin aliniament se intelege limita intre domeniul privat si domeniul public/servituti. In plansa U-04 s-a marcat aceasta limita.

### **2.4. Alinierea constructiilor**

Prin aliniere se intelege limita de construire, care nu trebuie depasita inspre strada si este masurata fata de axul strazi.

In functie de profilurile stradale avem:

- pentru profilul stradal 1-1: regim de aliniere 15.00m fata de axul drumului
- pentru profilul stradal 2-2: regim de aliniere 22.00m fata de axul drumului
- pentru profilul stradal 3-3: regim de aliniere 10.00m fata de axul drumului
- pentru profilul stradal 4-4: regim de aliniere 10.00m fata de axul drumului

## **2.5. Aliniamentul in interiorul parcelei**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta urmatoarele :

- distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conform Codului Civil, sunt de 2,0 m,

- distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

## **2.6. Procentul de ocupare al terenului**

S-au stabilit valori maxime pentru procentul de ocupare P.O.T. si a coeficientului de utilizare a terenului C.U.T. raportand la suprafata ocupata la sol si respectiv la suprafata desfasurata a constructiilor, suprafata parcelei.

Astfel a rezultat :

- Zona locuinte : POT max=35%, CUT max=1
- Zona locuinte si functiuni complementare (dotari si servicii): POT max=40%, CUT max=1.2
- Zona unitati de productie, prestari servicii, sedii firma si depozitare: POT max=50%, CUT max=1.2.

## **3. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

### **3.1. Accese carosabile**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute.

Accesele auto si pietonale in parcele se vor face numai din drumul servitute si trotuarele aferente (servituti) nou proiectate. Accesul auto din drumurile de servitute pe parcele se va face peste trotuar prin intermediul unor borduri tesite.

Caracteristicile acceselor le drumurile publice trebuie sa permite interventia mijloacelor de stingere a incendiilor, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire.

Pentru constructiile comerciale, se vor asigura accese carosabile, parcaje, platforme de depozitare, accese pentru masini si utilaje, separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

Accesele si pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate de mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere in permanenta.

### **3.2. Accese pietonale**

Se vor asigura accese pietonale potrivit destinatiei de locuire si a dotarilor aferente-trotuare (servituti). Accesele pietonale vor fi astfel conformate incat sa permita si circulatia persoanelor cu handicap.

## **4. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara**

Viitorii investitori si/ sau beneficiari, se obliga sa racordeze noile constructii potrivit regulilor impuse de catre administratorii de retele, la reseaua centralizata publica de apa, canal, electricitate.

Lucrariile de racordare sau bransare la reseaua edilitara se suporta in intregime de investitor sau beneficiar.

Extinderile de retele sau marire de capacitate a acestora se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractului incheiat cu organele abilitate.

Retelele de apa, canalizare, gaze, energie electrica si telecomunicatii de pe drumurile publice sunt proprietate publica, indiferent de modul de finantare a acestora.

## **5. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor**

### **5.1. Parcelarea**

**-se va respecta HG525/1996 :**

*Articolul 30*

***Parcelarea***

*Parcelarea propusa in plansa U3 este orientativa.*

*Autorizarea executarii parcelarilor, in baza prezentului regulament, este permisa numai daca pentru fiecare lot in parte se respecta cumulativ urmatoarele conditii:*

- a) front la strada de minimum 8 m pentru cladiri insiruite si de minimum 12 m pentru cladiri izolate sau cuplate;
- b) suprafata minima a parcelei de 150 m<sup>2</sup> pentru cladiri insiruite si, respectiv, de minimum 200 m<sup>2</sup> pentru cladiri amplasate izolat sau cuplate; 500mp pentru locuinte colective
- c) adancime mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei.

## 5.2. Inaltimea constructiilor

- Zona de locuinte si dotari, servicii: max P+2+M
- Zona de locuinte: max P+1+M
- Zona unitati de productie, prestari servicii, sedii firma si depozitare: max P+2+M

## 5.3. Aspectul exterior al constructiilor

Executarea noilor constructii este permisa numai daca aspectul exterior nu contravine functiunii si nu depreciaza aspectul general al zonei.

Constructiile care prin conformare, volumetrie si aspect intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile generalacceptate ale urbanismului si arhitecturii sunt interzise.

## 6. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejuriri

### 6.1. Parcaje

Autorizarea executarii constructiilor, care prin destinatie necesita spatii de parcare, se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.

Necesarul de parcare va fi dimensionat conform recomandarilor normativului P132/93 si H.G. 525/1996 astfel :

- pentru constructiile de mica industrie, prestari servicii, numarul locurilor de parcare se stabileste in functie de specificul activitatii si de suprafata constructiei.
- pentru constructiile comerciale, numarul de locuri de parcare se stabileste in functie de suprafata desfasurata a constructiei.
- pentru toate aceste tipuri de constructii se vor adauga spatii de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care vor fi amplasate independent de parcajele clientilor,
- pentru constructiile tip locuinta locurile de parcare/garare se vor asigura in incinta parcelei.

## 6.2. Spatii verzi

Pentru constructiile propuse s-au prevazut spatii verzi si de aliniament cu rol de protectie. Suprafata acestora nu va fi mai mica de ~20% din suprafata totala a zonei studiate.

Autorizatia de Construire va contine obligatia realizarii acestor spatii verzi plantate.

Constructiile pentru mica industrie, prestari servicii, etc. spatiile verzi nu trebuie sa aiba o suprafata mai mica de 20% din suprafata terenului.

## 6.3. Imprejmuiri

Este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri:

- imprejmuiri opace necesare pentru protectia intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale, nu mai inalte de 2 m,
- imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor, nu mai inalte de 2 m.

Pentru ambele categorii aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiilor.

## III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

1. Zona locuinte
2. Zona locuinte si functiuni complementare- locuinte individuale, locuinte colective cu regim mic de inaltime, functiuni complementare. servicii;
3. Zona interdictie de construire - protectie unitati edilitare, conducte magistrale si retele de electricitate:

statia de epurare stupini	- raza de 200.00m
retea magistrala gaze naturale	- 20.00m stanga/ dreapta
conducta motorina	- 10.00m stanga/ dreapta
retea electrica de inalta tensiune	-37.50m stanga/ dreapta
conducta canalizare (colectorul I)	- 3.00m stanga/ dreapta
canale de desecare	-2.50m stanga/ dreapta
lea 20kV	- 12.00m stanga/ dreapta
4. Zona unitati de productie, prestari servicii, sedii firma si depozitare
5. Zona circulatie carosabila si pietonala



## ANEXA 2

### PLANUL DE ACTIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIILOR PROPUSE PRIN P.U.Z. :

După aprobarea în Consiliul Local al Municipiului Braşov a prezentului P.U.Z., se vor obține Certificate de Urbanism și se vor elabora proiectele tehnice pentru categoriile de lucrări necesare investiției. Se propun următoarele lucrări :

#### A. Realizarea infrastructurii rutiere și edilitare

Întrucât pentru drumul de acces identificat cu nr. cad 138571 s-a demarat deja procedura de autorizare pentru realizare imbracaminte semipermanentă, se poate trece direct la etapa urmatoare:

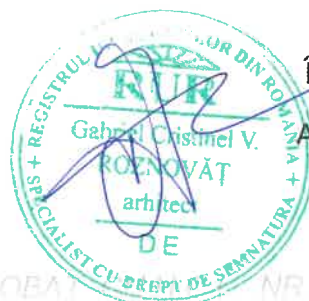
#### B. Realizarea investițiilor propriu - zise:

1. Solicitare Certificat de Urbanism pentru faza D.T.A.C., în baza căruia vor fi elaborate proiectele pentru obținerea autorizației de construire.
2. Elaborare proiecte de execuție, proiectul tehnic și detaliile de execuție.
3. Edificare construcții noi (locuințe colective), împrejurimile aferente, alei pietonale și carosabile, parcaje pe parcelă. (Lucrările de construcții și instalații, vor fi executate în baza autorizației de construire. La finalizarea lucrărilor, acestea vor fi recepționate, în conformitate cu reglementările tehnice)
4. Realizare branșamente la rețelele tehnico – edilitare.
5. Realizarea stratului de îmbracaminte asfaltică aferent drumului public și circulațiilor în incintă.
6. Recepție lucrări construire și întabulare în Cartea Funciară.

#### Notă:

- După finalizarea construcțiilor din zona studiată se va trece la asfaltarea aleii carosabile de incintă.
- După terminarea lucrărilor de asfaltare a străzilor și aleilor carosabile se va trece la realizarea trotuarelor.
- După realizarea ultimelor elemente de infrastructura se va realiza sistemul de irigații și se vor ameneja spațiile verzi și se va amplasa mobilierul urban.

Toate aceste lucrări se vor executa etapizat, pe baza unor proiecte avizate și aprobate conform legilor în vigoare.



Întocmit,

Arh. Gabriel Roznovăț