

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE, FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, SPATII COMERCIALE, CAI DE CIRCULATIE SI ACCESE, BRANSAMENTE LA UTILITATI

Judetul BRASOV, mun. Brasov, str. Targului, nr. 4

Regulamentul General de Urbanism (R.L.U.) aferent P.U.Z. reprezinta o piesa de baza in aplicarea P.U.Z intarind si detaliind reglementarile P.U.Z.

Prescriptiile cuprinse in R.L.U. sunt obligatorii pe intreg teritoriul ce face obiectul P.U.Z.

La baza elaborarii R.L.U. stau :

- Legea 350/ 2001, republicata, Ordinul MLPAT nr. 21/ N/ 200, HG 525/ 96, republicata in 2016;
- GM-010 / 2000, ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al P.U.Z;.
- GM-007 / 2000, ghid privind elaborarea si aprobarea R.L.U;
- Codul civil;
- Legea 50/91 republicata in 2016;
- Legea 10/ 95 republicata in 2016;
- Legea locuintei 114/96 republicata in 2017;
- Prdinul ministerului sanatatii 1030/2009;
- Ordonanta nr. 119/2014;
- Legea 95/2006;
- Legislatia in vigoare specifica fiecarei institutii implicate in aprobarea PUZ.

Odata aprobat, impreuna cu P.U.Z. din care face parte, R.L.U. constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

DISPOZITII GENERALE

1.ROLUL R.L.U.

Regulamentul local de urbanism reprezinta sistemul unitar de norme tehnice si juridice care sta la baza elaborarii planurilor urbanistice.

El explica si detaliaza sub forma unor prescriptii si recomandari Planul Urbanistic Zonal in vederea urmaririi si aplicarii acestuia.

El cuprinde reguli specifice de urbanism instituite in teritoriul considerat.

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal insoteste, explicită și reglementează modul de aplicare a prevederilor PUZ referitoare la amplasarea si amenajarea constructiilor din zona studiata/reglementata, in concordantă cu Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR 525/1996, republicat in 2002.

Regulamentele locale de urbanism constituie acte locale de autoritate a administratiei publice locale si cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării constructiilor in zona de reglementare a PUZ, indiferent de proprietarul terenului sau de beneficiarul constructiei. Fac exceptie de la prevederile de mai sus constructiile cu caracter militar si special, care se autorizează si execută in conditiile prevăzute de lege.

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

CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE, FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, SPATII COMERCIALE, CAI DE CIRCULATIE SI ACCESE, BRANSAMENTE LA UTILITATI, BRASOV, STR. TARGULUI, NR. 4

2.BAZA LEGALA A ELABORARII

Elaborarea acestei documentatii s-a facut in baza certificatului de urbanism nr. 586 din 19.03.2021 si a certificatului de urbanism nr. 715 din 19.03.20244 eliberate de Primaria Municipiului Brasov.

Anterior documentatiei PUZ care face obiectul studiului, au fost aprobate urmatoarele documentatii urbanistice:

P.U.G. BRASOV, aprbat cu HCL 144/2011.

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

3.DOMENIUI DE APLICARE

Regulamentul local de urbanism se aplica pentru ,proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor amplasate pe oricare din terenurile studiate in prezentul PUZ.

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. cuprinde norme (permisiuni si restrictii) pentru autorizarea directa a executării constructiilor pe oricare din terenuri, in cadrul zonei studiate, fara a fi necesare documentatii PUD.

In cadrul P.U.Z.-ului s-a detaliat o zona functionala, caracterizate prin omogenitate functională si morfologică, reprezentand suportul grafic pentru exprimarea prescriptiilor Regulamentului Local de Urbanism.

In cazul stramutarii fermei de pasari (ce apartine zonei functionale Ca2 din PUG Brasov– „RECONVERSIE DIN UNITATI AGROZOOTEHNICE IN Ca2-subzone centrale destructurate sau in curs de constituire”), aflate in vecinatatea terenului studiat, nu va fi necesara realizarea de PUZ modificador, conform studiului de impact ce a stat la baza obtinerii avizului DSP, pentru realizarea de constructii cu utilizari admise pentru subzona din prezentul PUZ -M3d, in zona de protectie actuala, unde, in momentul de fata sunt propuse locuri de parcare..

PREVEDERI PENTRU ZONE FUNCTIONALE SI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ ZONE FUNCTIONALE NOU PROPUSE, INDICATORI URBANISTICI

UTR M3-d- ZONA MIXTA (DOTARI COMPLEMENTARE) CU REGIM MAXIM DE INALTIME P+3+M

SECTIUNEA I:

UTILIZARE FUNCTIONALA.

ART.1 UTILIZĂRI ADMISE:

- birouri, sedii de firme, locuinte colective la nivelurile superioare parterului;
- dotari pentru turism: hoteluri, apartamente in regim hotelier, agentii de turism, etc;
- functiuni de tip comert;

CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE, FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, SPATII COMERCIALE, CAI DE CIRCULATIE SI ACCESE, BRANSAMENTE LA UTILITATI, BRASOV, STR. TARGULUI, NR. 4

- dotari pentru entertainment, agrement, sport, recreere, in spatii acoperite si descoperite;
- cladiri pentru parcaje publice sau private, collective sub- si supraterane etajate, garaje subterane;
- servicii: financiar bancare, juridice, asistenta medicala, sociale;
- restaurante, baruri, cafenele, cofetarii;
- spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spatii plantate, scuaruri, gradini de cartier, parcuri, locuri de joaca pentru copii;
- gospodărie publică (furnizare de energie și alte instalații edilitare de interes local, spatii rezervate deseurilor menajere), spatii tehnice rezervate pentru furnizarea de energie si alte instalatii edilitare de interes local, spatii rezervate deseurilor menajere, spatii tehnice rezervate pentru: furnizare de energie, statie de apa+zona de protectie, etc);
- dotări sociale și culturale, publice și private;
- etaje tehnice, situate la nivelul superior al cladirilor.

ART.2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- minimarket-uri/ supermarket-uri in constructii specializate, cu aria construita de maxim 1000.00mp pentru minimarket si maxim 3000.00mp pentru supermarket;
- campus-locuinte studentesti, cu respectare HG 525/96 si a normativelor de proiectare specifice (POT, CUT, alinieri, retrageri, inaltime);
- dotari pentru invatamant (gradinite, crese, centre educationale pentru copiii angajatilor complexului multifunctional, sisteme after-school, etc, cu respectarea HG525/96 si a normativelor de proiectare specifice (POT, CUT, alinieri, retrageri, inaltime);
- dotari pentru sanatate cu respectarea HG525/96;
- comerț cu amănuntul, doar la parterul clădirilor aflate de-a lungul acceselor publice (străzi cu trafic auto sau pietonal);
- servicii și ateliere mici, doar la parterul clădirilor;
- depozitare in constructii de dimensiuni avand suprafata construita de maxim 1.000,00 mp;
- pavilioane, foisoare sau chioscuri, cu conditia sa nu se diminueze procentul minim de zone verzi pentru zona functionala (amplasate pe zonele verzi, suprafata sa nu depaseasca 20-30mp, cu activitati comerciale sezoniere, activitati artistice, etc).

ART.3 UTILIZARI INTERZISE:

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

SECTIUNEA II:

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLĂDIRILOR.

ART.4 CARACTERISTICI ALE PARCELEI (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI):

Suprafata minima parcele:

1. Pentru constructii noi, suprafata minima a parcelei va fi de: 1000.00mp, cu front stradal de minim 25.00 m.
2. Pentru constructiile existente, in cazul extinderilor, se mentin lotizarile existente.

ART.5: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA DE ALINIAMENT SI FATA DE AXUL DRUMURILOR:

Retrageri fata de aliniament str. Targului- minim 4.00 m.

Retrageri fata de partile carosabile, cu piste de biciclete- minim 3.00m fata de marginea pistei.

Retrageri fata de partile carosabile, - minim 10.00m din axul carosabilului pentru profilul Tip 1 si minim 8.00m din axul carosabilului pentru profilul Tip 1'.

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

Retrageri fata de limitele laterale – minim 3.00 m.

Retrageri fata de limitele posterioare – H/2 dar nu mai putin de 5.00 m.

Retrageri fata de Zvp-min. 3.00 m.

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

Amplasarea cladirilor, unele fata de celelalte, pe aceiasi parcela, conform regulamentului PUG Brasov, se va face cu respectarea distantei de minim jumatate din inaltimea cladirii mai inalte, caz in care se vor realiza studii de insorire, conform ORDINULUI NR.119 DIN 04.02.2014 al MINISTERULUI SANATATII pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

ART.8: CIRCULATII, ACCESE:

Prezentarea soluției de acces la străzile existente

Accesul carosabil în teren se propune a se realiza direct din Strada Targului, amplasată în nordul terenului studiat. Pe strada Targului se poate ajunge din strada Merilor si din Calea Feldioarei.

Profil transversal Tip1-strada Targului, cu următoarele caracteristici:

- parte carosabilă amenajată cu cate o banda de circulație pe sens;
- lățimea unei benzi de circulație: 3.50 m;
- lățimea totală a carosabilului: 7.00 m;
- relații de circulații: stânga, dreapta;
- trotuare cu lățime minima de 2.50 m pe fiecare parte;
- lățime totală amenajata: 14.00 m;
- pista de biciclete pe latura dinspre terenurile reglementate, cu latimea de 2.00 m.

Profil transversal Tip1'-ce se va ceda domeniului public, cu următoarele caracteristici:

- parte carosabilă amenajată cu cate o banda de circulație pe sens;
- lățimea unei benzi de circulație: 3.50 m;
- lățimea totală a carosabilului: 7.00 m;
- relații de circulații: stânga, dreapta;
- trotuare cu lățime minima de 1.50 m pe fiecare parte;
- lățime totală amenajata: 12.00 m;
- pista de biciclete pe latura dinspre zona propusa M3-Lcd, cu latimea de 2.00 m.

Profil transversal Tip2, categoria a III-a:

Profilul transversal tip propus pentru strazile de categoria a III-a, profilul total de 10,00 m, cu un carosabil de 7,00 m (câte o bandă pe sens de 3,50 m) , un trotuar de 1,50 m stanga-dreapta.

Profil transversal Tip2', categoria a IV-a – DE FOLOSINTA LOCALA:

Profil transversal Tip2', cu strazi de folosința locală, ce deserveasc accesul către strazile colectoare și către parcarile aferente:

- parte carosabilă cu latimea de 7.00 m;
- locuri de parcare pe ambele părți, din loc in loc, cu dimensiunile 2.50 m x 5.00 m;
- trotuar de o parte si alta cu latimea de minim 1.50 m fiecare;
- pista de biciclete pe una din laturi, cu latimea de 2.00 m.

CIRCULATII PIETONALE

Pe terenurile studiate se vor amenaja alei pietonale ce vor face legatura cu domeniul public. Trotuarele vor avea latimea de minim 1.50 m, astfel incat sa permita accesul persoanelor cu handicap.

ART.9: STATIONAREA AUTOVEHICULELOR:

Prezentarea circulațiilor auto și pietonale propuse:

Trama de circulații propusă urmărește propunerea ilustrată în cadrul Planului Urbanistic Zonal, în corelare cu STUDIUL DE TRAFIC la nivelul municipiului Brașov, Livrabil nr.4.

Elaborator SEARCH CORPORATION & SIGMA MOBILITI ENGINEERING, planșa 6, categorii strazi perspectiva 2040.

Circulația pietonală va fi asigurată pe fiecare stradă, atât de-a lungul celor existente, cât și de-a lungul celor propuse, astfel încât să fie asigurat accesul pietonal la fiecare imobil în parte. Arterele de circulație vor cuprinde și platforme pentru parcare.

Parcaje

Toate parcajele aferente oricărei funcțiuni se vor asigura în afara spațiului aferent domeniului public, în conformitate cu normele de parcare valabile în momentul solicitării autorizației de construire.

La amenajarea locurilor de parcare se va avea în vedere realizarea de locuri de parcare pentru persoanele cu dizabilități, locuri de parcare pentru mașini electrice și locuri de parcare pentru vizitatori.

Accesul către parcuri se va face din incinta proprietății.

De asemenea, în zona locurilor de parcare supraterane, la fiecare 4 locuri de parcare, se va planta câte un arbore.

Amenajarea parcajelor se va realiza în interiorul lotului, în afara domeniului public, cu respectarea H.G.R. nr. 525 / 1996, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu modificările și completările ulterioare. Astfel, se vor asigura toate locurile de parcare necesare în incintă, fără afectarea domeniului public ori a proprietăților învecinate.

La realizarea circulațiilor și a parcajelor se vor respecta următoarele condiții:

- Staționarea autovehiculelor se va face în spații special amenajate în incintă proprie;
- Vor fi respectate condițiile impuse prin Autorizația de construire referitor la funcțiunile fiecărei construcții;
- Asigurarea locurilor de parcare necesare;
- Asigurarea circulației rutiere și pietonale conform normelor în vigoare;
- Realizarea unor artere de circulație care să permită desfășurarea unui trafic fluent și în siguranță.

După finalizarea lucrărilor, amplasamentul va fi adus la stadiul și parametrii inițial; orice degradare a domeniului public rezultată ca urmare a construirii obiectivului, va fi suportată de către beneficiar.

Nu va fi afectată circulația din zonă ca urmare a construirii obiectivului, iar lucrările vor fi semnalizate conform legislației în vigoare.

CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE, FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, SPATII COMERCIALE, CAI DE CIRCULATIE SI ACCESE, BRANSAMENTE LA UTILITATI, BRASOV, STR. TARGULUI, NR. 4

Din punct de vedere al capacităților de transport, vor fi respectate normele specifice în vigoare. Activitatea desfășurată la viitorul ansamblu se va realiza astfel încât să nu afecteze circulația în zona rezidențială și nici accesul la trama stradală principală a orașului Brașov.

Având în vedere faptul că pe terenul studiat se suprapune peste o serie de documentații de urbanism, s-a urmărit preluarea reglementărilor acestora cu privire la trama de circulație, utilizare funcțională, reglementările unităților teritoriale de referință.

S-a urmărit punerea în aplicare a tuturor reglementărilor prevăzute în documentațiile anterioare prezentului P.U.Z.

ART.10: INALTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:

- RH maxim propus: P+3+M;
- H maxim cornisa: 14.00 m;
- H maxim coama: 17.00 m.

ART.11: ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:

- prevederea de bază este că toate imobilele vor avea un aspect general urban cu caracter contemporan, prin alegerea limbajului arhitectural și a materialelor de finisaj. Vor fi evitate pastisele arhitecturale. Această prevedere se va aplica în special imobilelor care prezintă fațade spre spațiul public;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de “coerentă” și “elegantă”;
- se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri având în vedere perceperea acestora din clădirile înalte și de pe formele de relief înconjurătoare;
- se va acorda atenție modului de tratare a acoperisurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă din clădirile înalte și de pe formele de relief înconjurătoare;
- orice construcție nouă, trebuie să se înscrie armonios în zonă, fiind posibilă și armonia prin contrast
- sunt interzise materialele de construcție precare (de tip asbociment, tablă ondulată, plastic ondulat, etc);
- poziționarea antenelor de satelit și a altor instalații nu se va face pe nici o fațadă a imobilelor;
- la nivelul parterului se pot amplasa reclame cu caracter permanent ale funcțiunilor din imobilele respective.

ART.12: CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ:

- toate clădirile vor fi racordate la rețele tehnico-edilitare;
- se interzice conducerea supraterrană a apelor meteorice, scurgerea acestora spre domeniul public sau parcelele vecine;
- se interzice dispunerea vizibilă a cablurilor de orice fel;
- poziționarea traseelor rețelelor tehnico-edilitare în interiorul parcelelor se va face coordonat cu poziția acceselor auto și pietonale. Traseele rețelelor vor fi accesibile din spații cu acces neîngrădit;
- realizarea rețelelor edilitare se face pe cheltuiela investitorilor.

ART.13: SPATII LIBERE SI PLANTATE:

CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE, FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, SPATII COMERCIALE, CAI DE CIRCULATIE SI ACCESE, BRANSAMENTE LA UTILITATI, BRASOV, STR. TARGULUI, NR. 4

- spatiile libere sunt prevăzute pentru recreere si vor fi amenajate corespunzător, ca si scuaruri, locuri de joacă, cu un caracter verde prioritar;
- constructiile permise in zonele verzi pot fi: mobilier urban inclusiv chioscuri si pavilioane, care nu aduc dezavantaje caracterului general de recreere al spatiilor;
- se vor planta arbori dupa formula: 1 copac la 100.00 mp din zona libera de constructii;
- se va planta cate un arbore la fiecare patru locuri de parcare;
- zonele verzi vor fi administrate in sistem privat;
- zone verzi minime - 20%.

ART.14: IMPREJMURI:

- imprejmuirile de orice fel spre accesele pietonale si străzile publice aflate in rețeaua principală de circulatii a PUZ nu sunt permise. Exceptii pot fi constituite de arcade, colonade sau pergole cu rol de delimitare spatială, care nu împiedică traversarea lor.
- imprejmuirile imobilelor, spre strazile interioare private propuse, pot fi realizate transparente, dublate de gard viu, cu o inaltime maxima de 1.80m. Folosirea elementelor de material plastic sau tablă pentru imprejmuiri nu sunt permise.
- blocarea temporară sau permanentă a traseelor de acces auto si pietonale este interzisă.

SECTIUNEA III:

POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR.

ART.15: PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI
POT=60%

ART.16: COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI – C.U.T.
CUT=2.4

UTR M3-Lcd - ZONA MIXTA (LOCUINTE COLECTIVE SI DOTARI COMPLEMENTARE) CU REGIM MAXIM DE INALTIME P+3+M

SECTIUNEA I – UTILIZARE FUNCTIONALA.

ART.1 UTILIZĂRI ADMISE:

- locuințe colective;
- garaje subterane (subsol si/sau demisol);
- parcare acoperite (carport) cu system fotovoltaic pe acoperis sau fara
- sedii de firma, cladiri de birouri;
- servicii: financiar bancare, juridice, asistenta medicala, sociale;
- spatii tehnice (furnizare de energie și alte instalații edilitare de interes local, spatii rezervate deseurilor menajere);

CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE, FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, SPATII COMERCIALE, CAI DE CIRCULATIE SI ACCESE, BRANSAMENTE LA UTILITATI, BRASOV, STR. TARGULUI, NR. 4

- spații plantate, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și recreere;
- dotări pentru învățământ: hub-uri, afterschool;
- etaje tehnice, situate la nivelul superior al clădirilor.

ART.2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

Comerț cu amănuntul, doar la parterul clădirilor:

- servicii și ateliere mici, fără aport deranjant pentru funcțiunea principală de locuire, doar la parterul clădirilor de locuit, cu respectarea art. 5 din ord. min. sanatații 119/2014/ legislație privind ordinea și sănătatea publică;
- dotări sociale și culturale, publice și private, incluse doar la parterul clădirilor de locuit;
- pavilioane, foisoare sau chioscuri (amplasate pe zonele verzi, suprafața sa nu depășească 20-30 mp, cu activități comerciale sezoniere, activități artistice, etc).

ART.3 UTILIZARI INTERZISE:

- orice alt tip de activitate la parterul clădirilor;
- activități productive poluante de orice fel, cu risc tehnologic sau incomode prin aportul de trafic creat
- stații de alimentare cu carburanți;
- dotări comerciale în clădiri izolate sau pe parcelă proprie;
- clădiri pentru depozitare;
- stații de întreținere auto;
- spalatorii auto;
- curățătoarii chimice;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane, depozități de materiale re folosibile;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;

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

ART.4 CARACTERISTICI ALE PARCELEI (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI):

- parcela din prezenta subzona are limite comune cu rețeaua principală de drumuri și accesele spre obiective se vor face din aceste drumuri.
- întreaga suprafață a zonei studiate este structurată cu accese auto și pietonale către viitoarele construcții.
 - la amplasarea clădirilor se va ține cont de ORDINUL NR.119 DIN 04.02.2014 al MINISTERULUI SANATATII pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației. Astfel, amplasamentele vor respecta normele igienico sanitare privitoare la: separarea funcțiilor, evitarea incompatibilității funcționale în zonele destinate locuirii și a funcțiilor complementare ale acestora, dotările tehnico-edilitare, asigurarea spațiilor pentru gararea și parcarea autovehiculelor (locurile de parcare se vor amenaja la o distanță de minim 5.00m față de clădirile de locuințe ce au ferestre a încăperilor principale), amenajarea platformelor destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, asigurarea însoțirii corespunzătoare atât pentru locuințele proiectate cât și pentru cele învecinate

CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE, FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, SPATII COMERCIALE, CAI DE CIRCULATIE SI ACCESE, BRANSAMENTE LA UTILITATI, BRASOV, STR. TARGULUI, NR. 4

existente, respectarea parametrilor sanitari (suprafete minime ale incaperilor de locuit, inaltimei, asigurarea iluminatului si a ventilatiei naturale).

Din propunerea de amenajare, rezulta un ansamblu rezidential aerisit, cu distante intre cladiri ce depasesc inaltimea cladirii celei mai inalte, respectandu-se astfel Ordinul Ministerului Sanatatii 119/2014 in ceea ce priveste insorirea, dar si in privinta amplasarii locurilor de parcare, ele fiind dispuse la o distanta de minim 5.00m fata de ferestre ale incaperilor principale.

S-au amenajat si zone pentru colectarea deseurilor menajere, zone situate la o distanta mai mare de 10.00m fata de cladirile de locuit.

ART.5: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA DE ALINIAMENT SI FATA DE AXUL CIRCULATIILOR CAROSABILE COLECTOARE DE CATEGORIA A III-A:

Retrageri fata de aliniament str. Targului- minim 4.00 m.

Retrageri fata de partile carosabile, cu piste de biciclete- minim 3.00m fata de marginea pistei.

Retrageri fata de partile carosabile, cu locuri de parcare- minim 5.00m fata de locul de parcare.

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

Retrageri fata de limitele laterale – minim 3.00m, respectiv minim 15.00 m intre ferestrele viitoarelor locuinte si zona estica cu functiuni mixte (constructii de tip hala cu functiuni comerciale-show-room, depozitare).

Retrageri fata de limitele posterioare – H/2 dar nu mai putin de 5.00 m.

Retrageri fata de Zvp-pe limita sau retrase.

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

Amplasarea cladirilor, unele fata de celelalte, pe aceiasi parcela, conform regulamentului PUG Brasov, se va face cu respectarea distantei de minim jumatate din inaltimea cladirii mai inalte, caz in care se vor realiza studii de insorire, conform ORDINULUI NR.119 DIN 04.02.2014 al MINISTERULUI SANATATII pentru aprobarea Normelor de igiena și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

ART.8: CIRCULATII, ACCESE:

- imobilelor trebuie să li se asigure posibilitate de realizare a acceselor auto si pietonale;
 - pentru toate drumurile si străzile interioare se va asigura posibilitatea de folosire publică neîngrădită;
 - rețeaua de accese interioare parcelelor este dimensionată conform caracterului, numărului si dimensiunilor imobilelor propuse a se autoriza in faza D.T.A.C.. Se vor respecta prevederile legislatiei si normelor specifice;
 - folosirea de către autovehicule a acceselor pietonale prevăzute pentru acest scop in prezentul PUZ, pentru accesarea parcelelor sau imobilelor, nu este permisă. Exceptie la folosirea motorizată a spatiilor pietonale pot face doar autovehicule care sunt parte a serviciilor de aprovizionare, păstrarea curățeniei, servicii menajere si gospodărie publică, servicii de urgentă si asigurarea ordinii publice, sau alte vehicule cu permisiune specială;
 - -este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice, a persoanelor cu handicap sau cu dificultati de deplasare;
- Toate străzile se vor amenaja la nivel de îmbrăcăminte asfaltică.

CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE, FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, SPATII COMERCIALE, CAI DE CIRCULATIE SI ACCESE, BRANSAMENTE LA UTILITATI, BRASOV, STR. TARGULUI, NR. 4

Sistemul rutier proiectat va fi dimensionat corespunzător unui trafic de perspectiva de 10 ani față de anul de referință.

Toate străzile se vor marca și semnaliza conform unui proiect de semnalizare rutieră aprobat în comisia de circulație din cadrul Primăriei Municipiului Brașov.

În carosabil și în spațiile verzi adiacente străzilor proiectate se pot poziționa rețele de utilități doar cu acordul proiectantului infrastructurii rutiere.

Execuția lucrărilor de infrastructura rutiera din prezenta documentație se poate face etapizat, funcție de ritmul de execuție a obiectivelor din zona.

La realizarea circulațiilor și a parcajelor se vor respecta următoarele condiții.

Staționarea autovehiculelor se va face în spații special amenajate în incintă proprie.

Vor fi respectate condițiile impuse prin Autorizația de construire referitor la funcțiunea fiecărei construcții

Asigurarea locurilor de parcare necesare.

Asigurarea circulației rutiere și pietonale conform normelor în vigoare.

Realizarea unor artere de circulație care să permită desfășurarea unui trafic fluent și în siguranță.

După finalizarea lucrărilor, amplasamentul va fi adus la stadiul și parametrii inițial; orice degradare a domeniului public rezultată ca urmare a construirii obiectivului, va fi suportată de către beneficiar.

Nu va fi afectată circulația din zonă ca urmare a construirii obiectivului, iar lucrările vor fi semnalizate conform legislației în vigoare.

Din punct de vedere al capacităților de transport, vor fi respectate normele specifice în vigoare. Activitatea desfășurată la viitorul ansamblu se va realiza astfel încât să nu afecteze circulația în zona rezidențială și nici accesul la trasa stradală principală a orașului Brașov.

Având în vedere faptul că pe terenul studiat se suprapune peste o serie de documentații de urbanism, s-a urmărit preluarea reglementărilor acestora cu privire la trasa de circulație, utilizare funcțională, reglementările unităților teritoriale de referință.

S-a urmărit punerea în aplicare a tuturor reglementărilor prevăzute în documentațiile anterioare prezentului P.U.Z.

Profil transversal Tip1-strada Targului, cu următoarele caracteristici:

- parte carosabilă amenajată cu câte o bandă de circulație pe sens;
- lățimea unei benzi de circulație: 3.50 m;
- lățimea totală a carosabilului: 7.00 m;
- relații de circulații: stânga, dreapta;
- trotuare cu lățime minimă de 2.50 m pe fiecare parte;
- lățime totală amenajată: 14.00 m;
- pista de biciclete pe latura dinspre terenurile reglementate, cu lățimea de 2.00 m.

Profil transversal Tip1'-ce se va ceda domeniului public, cu următoarele caracteristici:

- parte carosabilă amenajată cu câte o bandă de circulație pe sens;
- lățimea unei benzi de circulație: 3.50 m;
- lățimea totală a carosabilului: 7.00 m;
- relații de circulații: stânga, dreapta;
- trotuare cu lățime minimă de 1.50 m pe fiecare parte;
- lățime totală amenajată: 12.00 m;
- pista de biciclete pe latura dinspre zona propusă M3-Lcd, cu lățimea de 2.00 m.

CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE, FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, SPATII COMERCIALE, CAI DE CIRCULATIE SI ACCESE, BRANSAMENTE LA UTILITATI, BRASOV, STR. TARGULUI, NR. 4

Profil transversal Tip2, categoria a III-a:

Profilul transversal tip propus pentru strazile de categoria a III-a, profilul total de 10,00 m, cu un carosabil de 7,00 m (câte o bandă pe sens de 3,50 m) , un trotuar de 1,50 m stanga-dreapta.

Profil transversal Tip2', cu strazi de folosință locală, ce deserveșc accesul către strazile colectoare și către parcarile aferente:

- parte carosabilă cu latimea de 7.00 m;
- locuri de parcare pe ambele părți, din loc in loc, cu dimensiunile 2.50 m x 5.00 m;
- trotuar de o parte si alta cu latimea de minim 1.50 m fiecare;
- pista de biciclete pe una din laturi, cu latimea de 2.00 m.

Profil transversal Tip3, cu următoarele caracteristici:

- parte carosabilă amenajată cu cate o banda de circulație pe sens;
- lățimea unei benzi de circulație: 3.50 m;
- lățimea totală a carosabilului: 7.00 m;
- trotuare cu lățime de 1.00 m si 1.50 m;
- pista de biciclete intre intersectiile strazilor de tip 1' si tip 2';
- lățime totală amenajata: 11.50 m;
- pista de biciclete pe latura dinspre terenurile reglementate, cu latimea de 2.00 m.

CIRCULATII PIETONALE:

Pe terenurile studiate se vor amenaja alei pietonale ce vor face legatura cu domeniul public. Trotuarele vor avea latimea de minim 1.50m, astfel incat sa permita accesul persoanelor cu handicap.

ART.9: STATIONAREA AUTOVEHICULELOR:

Parcajele se vor realiza in incinta proprietatii conform HG 525/1996 – Regulamentul general de urbanism.

De asemenea, la fiecare 4 locuri de parcare, se va planta cate un arbore.

Toate parcajele aferente oricarei functiuni se vor asigura in-afara spatiului aferent domeniului public, în conformitate cu normele de parcare valabile in momentul solicitarii autorizatiei de construire.

La amenajarea locurilor de parcare se va avea in vedere realizarea de locuri de parcare pentru persoanele cu dizabilitati, locuri de parcare pentru masini electrice si locuri de parcare pentru vizitatori.

Se va asigura minim un loc de parcare/unitate locativa cu suprafata construita mai mica de 100.00 mp, respectiv doua locuri de parcare/unitate locativa cu suprafata construita mai mare de 100.00 mp.

ART.10: INALTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:

RH maxim propus: P+3+M;

H maxim : 17.00 m;

H maxim cornisa: 14.00 m.

CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE, FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, SPATII COMERCIALE, CAI DE CIRCULATIE SI ACCESE, BRANSAMENTE LA UTILITATI, BRASOV, STR. TARGULUI, NR. 4

ART.11: ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:

- prevederea de bază este că toate imobilele vor avea un aspect general urban cu caracter contemporan, prin alegerea limbajului arhitectural si a materialelor de finisaj. Vor fi evitate pastisele arhitecturale. Această prevedere se va aplica in special imobilelor care prezintă fatade spre spatiul public;
- 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 si de pe formele de relief inconjuratoare;
- se va acorda atentie modului de tratare a acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din cladirile inalte si de pe formele de relief inconjuratoare;
- orice constructie noua, trebuie sa se inscrie armonios in zona, fiind posibila si armonia prin contrast;
- sunt interzise materialele de constructie precare (de tip asbociment, tabla ondolata, plastic ondulat, etc);
- pozitionarea antenelor de satelit si a altor instalatii nu se va face pe nici o fatadă a imobilelor;
- la nivelul parterului se pot amplasa reclame cu caracter permanent ale functiunilor din imobilele respective;
- este interzisă montarea materialelor publicitare pe fatadele imobilelor de locuinte colective (bannere, mash-uri si similare). Singura exceptie poate fi montarea acestora pe schele in momentul desfășurării santierelor de constructii in zonă.

ART.12: CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ:

- toate clădirile vor fi racordate la retele tehnico-edilitare;
- se interzice conducerea supraterană a apelor meteorice, scurgerea acestora spre domeniul public sau parcelele vecine;
- se interzice dispunerea vizibilă a cablurilor de orice fel;
- pozitionarea traseelor retelelor tehnico-edilitare in interiorul parcelelor se va face coordonat cu pozitia acceselor auto si pietonale. Traseele retelelor vor fi accesibile din spatii cu acces neingrădit;
- Realizarea retelelor edilitare se face pe cheltuiala investitorilor.

ART.13: SPATII LIBERE SI PLANTATE:

- suprafata minima zone verzi: 30.00%;
- se va planta minim un arbore la fiecare 100.00mp de spatiu liber.

ART.14: IMPREJMURI:

- imprejmuirile de orice fel spre accesele pietonale si străzile publice aflate in rețeaua principală de circulatii a PUZ nu sunt permise. Exceptii pot fi constituite de arcade, colonade sau pergole cu rol de delimitare spatială, care nu impiedică traversarea lor;
- imprejmuirile imobilelor, spre strazile propuse, pot fi realizate transparente, dublate de gard viu, cu o inaltime maxima de 1.80m. Folosirea elementelor de material plastic sau tablă pentru imprejmuiri nu sunt permise;
- blocarea temporară sau permanentă a traseelor de acces auto si pietonale este interzisă.

SECTIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR

ART.15: PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI -P.O.T.

- POT_{max}=35%.

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

- CUT_{max}=1.4.

UTR ZI - ZONA INVATAMANT***SECTIUNEA I – UTILIZARE FUNCTIONALA.*****ART.1 UTILIZĂRI ADMISE:**

- dotări pentru învățământ
- spații plantate, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și recreere
- etaje tehnice, situate la nivelul superior al cladirilor

ART.2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- pavilioane, foisoare sau chioscuri (amplasate pe zonele verzi, suprafata sa nu depaseasca 20-30 mp, cu activitati comerciale sezoniere, activitati artistice, etc)

ART.3 UTILIZARI INTERZISE:

Orice alte functiuni in afara de cele admise si cele admise cu conditionari.

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLĂDIRILOR.**ART.4 CARACTERISTICI ALE PARCELEI (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI):**

- parcela din prezenta subzona are limite comune cu rețeaua principală de drumuri si accesese spre obiective se vor face din aceste drumuri;
- întreaga suprafață a parcelei este structurată cu accese auto si pietonale catre viitoarele constructii;
- suprafata minima a parcelei va fi de 3000.00 mp.

ART.5: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA DE ALINIAMENT:

- minim 3.00m fata de aliniamentul strazii de acces

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

Fata de limitele laterale:

- pentru constructii cu regim de inaltime maxim P+1 retragerea va fi de minim 3.00 m, respectiv minim 15.00 m intre ferestrele viitoarei cladiri si zona estica si sudica, cu functiuni mixte (constructii de tip hala cu functiuni comerciale-show-room, depozitare);
- se pot amplasa anexe, pergole, pe limita de proprietate;

Fata de limita posterioara:

- cladirile se vor retrage la o distanta de jumatate din inaltimea masurata lacornisa, dar nu mai putin de 5.00 m.

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

Amplasarea cladirilor, unele fata de celelalte, pe aceiasi parcela-minim H/2 a cladirii mai inalte.

ART.8: CIRCULATII, ACCESE:

- imobilelor trebuie să li se asigure posibilitate de realizare a acceselor auto si pietonale.
- pe terenurile studiate se vor amenaja accese carosabile si alei pietonale ce vor face legatura cu domeniul public. Trotuarele vor avea latimea de minim 1.50m, astfel incat sa permita accesul persoanelor cu handicap.
- accesul carosabil se va face prin drumul propus prin prezenta documentatie, ce se va ceda domeniului public.

ART.9: STATIONAREA AUTOVEHICULELOR:

CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE, FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, SPATII COMERCIALE, CAI DE CIRCULATIE SI ACCESE, BRANSAMENTE LA UTILITATI, BRASOV, STR. TARGULUI, NR. 4

- locurile de parcare nu pot fi rezolvate pe zone verzi;
- parcarile se vor amenaja in incinta zonei de invatamant;
- se va respecta art. 5 din HG 525/96.

ART.10: INALTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:

$$H_{max}=P+1$$

ART.11: ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:

- prevederea de bază este că toate constructiile vor avea un aspect general urban cu caracter contemporan, prin alegerea limbajului arhitectural si a materialelor de finisaj
- vor fi evitate pastisele arhitecturale;
- aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii de scoala si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de "coerenta" si "eleganta";
- se va acorda atentie modului de tratate a acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din cladirile inalte;
- orice constructie noua, trebuie sa se inscrie armonios in zona, fiind posibila si armonia prin contrast;
- sunt interzise materialele de constructie precare (de tip asbociment, tabla ondulata, plastic ondulat, etc);
- pozitionarea antenelor de satelit si a altor instalatii nu se va face pe nici o fatadă a imobilelor;
- este interzisă montarea materialelor publicitare pe fatadele imobilelor (bannere, mash-uri si similare). Singura exceptie poate fi montarea acestora pe schele in momentul desfășurării santierelor de constructii in zonă.

ART.12: CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ:

- toate clădirile vor fi racordate la retele tehnico-edilitare;
- se interzice conducerea supratcrană a apelor meteorice, scurgerea acestora spre domeniul public sau parcelele vecine;
- se interzice dispunerea vizibilă a cablurilor de orice fel;
- lucrările de investitii, inclusiv autorizarea constructiilor, pot fi demarate numai după realizarea completă a infrastructurii pe spatiile publice (echipare tehnico-edilitară, circulatii

CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE, FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, SPATII COMERCIALE, CAI DE CIRCULATIE SI ACCESE, BRANSAMENTE LA UTILITATI, BRASOV, STR. TARGULUI, NR. 4

auto si pietonale, spatii libere) - necesară functionării imobilului in cauză in formula definitivă;

- pozitionarea traseelor retelelor tehnico-edilitare in interiorul parcelelor se va face coordonat cu pozitia acceselor auto si pietonale. Traseele retelelor vor fi accesibile din spatii cu acces neingrădit;
- costurile dezvoltarii retelei edilitare intra in sarcina investitorului pentru construirea structurii de invatamant (Municipiul Brasov).

ART.13: SPATII LIBERE SI PLANTATE:

- spatiile libere sunt prevăzute pentru recreere si vor fi amenajate corespunzător functiunii;
- suprafata minima de zone verzi va respecta Anexa 2 din HG 525/96;

ART.14: IMPREJMURI:

- imprejmuirile pot fi realizate din zidarie, metal sau lemn, gard din plasa de sarma dor cu conditia sa fie dublat de vegetatie, cu înăltime maximă de 1.80 m. Folosirea elementelor de material plastic sau tablă pentru imprejmuiri nu sunt permise.
- blocarea temporară sau permanentă a traseelor de acces auto si pietonale este interzisă.

SECTIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR

ART.15: PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI:

- POT pentru zona de invatamant max 25%, conform anexei 2, 222 din HG 525/96 actualizata.

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

- CUT pentru zona de invatamant- rezultat.

UTR ZV (zona verde privata) si ZVp (zona verde publica)

SECTIUNEA I – UTILIZARE FUNCTIONALA

ART.1 UTILIZĂRI ADMISE:

- spatii plantate, scuar;

CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE, FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, SPATII COMERCIALE, CAI DE CIRCULATIE SI ACCESE, BRANSAMENTE LA UTILITATI, BRASOV, STR. TARGULUI, NR. 4

- zone verzi amenajate peisagistic;
- perdea de arbori;
- circulatii pietonale, din care unele ocazional carosabile pentru intretinerea spatiilor plantate si accesul la activitatile permise;
- mobilier urban, amenajari pentru sport, joc si odihna;
- constructii pentru expozitii, activitati culturale (spatii pentru spectacole si biblioteci in aer liber, pavilioane cu utilizare flexibila sau pentru diferite tematici, activitati sportive, alimentatie publica si comert in constructii provizorii de tip rulota);
- accese carosabile si pietonale catre viitoarele imobile, pe zonele verzi de delimitare functiuni;
- locuri de joaca pentru copii.

ART.2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- cladirile si amenajarile pentru diferite activitati din parcurile si gradinile publice se admit cu conditia de a nu avea separari fizice care sa impuna interdictia liberei circulatii.

ART.3 UTILIZARI INTERZISE:

Orice alte functiuni in afara de cele admise si cele admise cu conditionari.

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

ART.4 CARACTERISTICI ALE PARCELEI (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI):

- conform planșa reglementari urbanistice U03 din PUZ

ART.5: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE ALINIAMENT:

- nu e cazul

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

Retrageri fata de limitele laterale:

- nu e cazul.

Retrageri fata de limitele posterioare:

- nu e cazul.

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

- nu e cazul.

ART.8: CIRCULATII, ACCESE:

- se va asigura accesul din circulatiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru intretinere, aprovizionare) care vor fi tratate ca alei principale;

ART.9: STATIONAREA AUTOVEHICULELOR:

- parcajele adiacente, se vor dimensiona si dispune in afara circulatiilor publice

ART.10: INALTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:

- nu e cazul

ART.11: ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:

- nu e cazul;
- cladirile provizorii, sezoniere, ce vor deservi diverse activitati/ evenimente, vor fi adecvate spatiilor verzi propuse.

ART.12: CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ:

Se vor asigura: alimentarea cu apa, colectarea apelor uzate menajere si pluviale, iluminatul public

ART.13: SPATII LIBERE SI PLANTATE:

- ZV - suprafata minima de zone verzi = 90%;
- toata suprafata terenului ramas liber, dupa amenajarea zonelor de circulatii carosabile si pietonale, se va amenaja cu spatii verzi.

ART.14: IMPREJMURI:

CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE, FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, SPATII COMERCIALE, CAI DE CIRCULATIE SI ACCESE, BRANSAMENTE LA UTILITATI, BRASOV, STR. TARGULUI, NR. 4

- scuarurile si fasiile plantate nu se vor ingradi; vor putea fi separate, prin gard viu sau mobilier urban.

SECTIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR

ART.15: PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI :

- POT maxim admis - nu e cazul.

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

- CUT -nu e cazul.

Intocmit,
Urb. Gabriela Micioiu