

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. Dispoziții Generale

1. Rolul regulamentului local de urbanism

Regulamentul Local de Urbanism face parte din documentația PUZ, conform metodologiei de elaborare PUZ și detaliază conținutul planșei de reglementări urbanistice și funcționează împreună cu aceasta pentru a stabili exact condițiile de construibilitate a terenurilor afectate prin PUZ. Prin aprobarea PUZ și RLU, ambele documentații devin acte de autoritate ale administrației locale.

2. Baza legală a elaborării RLU

Conform ” Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism” aprobat cu ordin MLPAT nr. 21/N/2000 precizează ca RLU se întocmește odată cu documentațiile tip PUZ

Conform certificatului de urbanism nr.3885 din 12/12/2019, eliberat de primăria Brasov, pentru întocmire PUZ.

Prezentul RLU a fost elaborat ținând cont de prevederile următoarelor legi:

- Legea 350/06.07.2001 cu toate modificările ulterioare
- Legea 50/1991 cu toate modificările ulterioare
- O.M.S. nr. 119/04.02.2014
- Codul civil

3. Domeniul de aplicare

Prevederile prezentului regulament se aplică pe toată zonă studiată prin PUZ, de 88 443mp, fiecare zonă având caracteristicile ei, stabilite prin UTR.

4. Structura Regulamentului Local de Urbanism

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

**ARTICOLUL 6 - REGIM DE CONSTRUIRE; RETRAGERI FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI
POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

ARTICOLUL 8 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 9 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 10 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

ARTICOLUL 11 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

II. Prevederi Generale cu caracter obligatoriu

ARTICOLUL 1.

Prevederile prezentului regulament stau la baza eliberării certificatului de urbanism și a autorizației de construire pentru fiecare parcelă din limita de studiu a P.U.Z.

ARTICOLUL 2.

- a) Stationarea autovehiculelor se va face în afara drumurilor publice, pentru fiecare unitate urmându-se prevedea în interiorul parcelei spațiile necesare pentru circulație, manevre, staționare și parcare.
- b) Necesarul de locuri de parcare se va calcula la faza D.T.A.C. pentru fiecare obiectiv în parte în conformitate cu prevederile regulamentului local privind parcare autovehiculelor pe raza Municipiului Brașov.

III. Unități și subunități funcționale

UTR1_ZLC1 – zona de locuire colectivă aflată în afara zonelor de protecție care cuprinde și dotări aferente, proporțional cu numărul de locuințe realizate.

UTR2_ZM1 - zona mixtă birouri, servicii, comerț, locuire colectivă, cu accent de înălțime aflată în intersecție str. Institutului- Avantgarden

UTR3_ZM2 - zona mixtă birouri, servicii, comerț, locuire colectivă, aflată la frontul bulevardelor

UTR4_ZCC - zona destinată dotărilor sociale, de educație, sănătate și sport

Este interzisă construcția de locuințe în UTR4_ZCC

UTR5_ZVP - zona verde cu acces public

III. Prevederi la nivelul unităților teritoriale de referință

UNITATE TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ 1 - UTR1_ZLC1

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise:

Funcțiuni de locuire semicolectiva si colectiva, comerciale si de servicii, alimentație publică, agrement, comerț, activități sportive si de recreere.

Constructia de strazi

Sunt admise in zonă si funcțiuni tip cazare pentru turiști

În zonă se va urmări montarea de echipamente publice specifice unei zone de locuire de densitate mare, spatii verzi, promenade. Se admit și sunt încurajate implantări de mobilier urban si realizare de alei pietonale

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI cu respectarea HG 525/1996 republicata

sedii de companii si firme

servicii financiar bancare

asistenta juridica

asistenta medicala, clinicii, laboratoare medicale

constructii pentru invatamant, gradinite, scoli profesionale, postliceale, gimnaziu, liceu

mini market, super market la nivelurile inferioare ale constructiilor

alimentatie publica

parcaje la sol si multietajate.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

depozitare en-gros
activitati de productie
constructii provizorii cu exceptia organizarii de santier
depozitarea si vanzarea de substante inflamabile sau toxice
statii de reparatii auto, vulcanizari, spalatorii auto
spalatorii chimice
platforme de colectare a deseurilor urbane

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Se vor pastra conformatiile actuale ale parcelelor, stabilite prin prezentul PUZ, dar se admit alipiri si dezmembrari astfel incat parcelele sa nu aiba sub 1500 mp sau front stradal mai mic de 25m.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

5.1 Retragerile fata de strazile de acces sunt stabilite in functie de regimul de inaltime astfel:

Constructiile de inaltime mai mica sau egala cu P+2E, pot fi amplasate la o retragere de 1m fata de aliniament

5.2 Pentru constructii cu regimul de inaltime mai mare de P+2E se va respecta o retragere minima de 4m fata de aliniament cu alinierea etajelor inferioare pana la P+2E la 1m fata de aliniament astfel incat sa se pastreze un regim unitar de aliniere pe de-a lungul strazii

ARTICOLUL 6 - REGIM DE CONSTRUIRE; RETRAGERI FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

In cazul subparcelarii terenului in conditiile stabilite la art. 4, se va pastra o distanta egala cu inaltimea cladirii fata de toate limitele de proprietate, dar nu mai mica de 5 m. In cazul in care se doreste construirea de tipologii diferite de constructii pe parcele invecinate, diferenta regimului de inaltime va fi de maxim 2 nivele.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

7.1 Cladirile vor respecta intre ele distante egale cu inaltimea la cornisa a celei mai inalte. Distanța poate scadea la $\frac{1}{4}$ din inaltimea celei mai inalte in cazul in care fatadele nu prezinta ferestre sau nu asigura ventilarea incaperilor.

7.2 Se permite cuplarea cladirilor pentru crearea unui front continuu, pentru constructiile de max. P+2E.

7.3 Pentru constructiile ce depasesc P+2E lungimea maxima a frontului este de 45m.

ARTICOLUL 8 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

8.1 Regimul maxim de inaltime este de P+3E, H max=16m, iar regimul minim de inaltime este de P+1E.

8.2 In cazul in care se doreste construirea de tipologii diferite de constructii pe parcele invecinate, diferenta regimului de inaltime va fi de maxim 2 nivele.

8.3 In cazul in care se doreste realizarea de tipologii diferite de cladiri pe parcele separate de drumuri publice sau drumuri private se va respecta HG 525/1996 cu privire la inaltimea maxima admisa fata de aliniamentul vecin.

ARTICOLUL 9 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

9.1 Tinand cont ca terenul este liber de constructii nu exista impunerii cu privire la aspectul arhitectural. Cu toate acestea se recomandata evitarea suprafetelor vitrate mari (pereti cortina pe fatada) pentru cladirile de locuit.

9.2 Tinand cont de strategiile privind rezilienta la schimbarile climatice atat la nivel mondial cat si local se incurajeaza realizarea de "fatade verzi "

9.3 Acoperisurile vor fi tip terasa, nu se admit sarpante de lemn, deasemenea fiind incurajata utilizarea acoperisurilor verzi

ARTICOLUL 10 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

10.1 Accesul la UTR ZLC1 se realizeaza pe strazi de categoria a III a (profilelele stradale 3-3; 5-5; 6-6)

Circulatia interioara se desfasoara pe strazi sens unic in cazul ocuparii terenului cu constructii max. P+2E si pe strazi cu sens dublu pentru ocuparea terenului cu constructii mai inalte de P+2E(profil stradal 4-4)

10.2 Imbrăcămintea căilor de circulație va fi asfaltica, cu trotuarele pavate

ARTICOLUL 11 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

11.1 Este interzisa stationarea vehiculelor care deservesc zona pe domeniul public.

Toate locurile de parcare necesare in urma schimbarii destinatiei si reglementarilor se vor face pe proprietate private, toate autorizatiile urmand sa respecte **H.G. 525/1996 si HCL 276/30.05.2018, HCL 134/2018 si/sau alte regulamente in vigoare la data cererii certificatului de urbanism, iar avizul de circulatii va fi conditionat de sustinerea in Comisia de Circulatie a Municipiului Brasov.**

11.2 Pentru locuinte colective cu regim redus de inaltime (maxim P+2E) este permisa organizarea locurilor de parcare la sol.

11.3 Pentru locuintele colective cu regim mediu de inaltime (maxim P+3) este permisa organizarea a 10% din locurile necesare la sol, restul de 90% urmand sa fie organizate in demisolurile/subsolurile cladirilor.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

12.1 Alimentarea cu apa – toate constructiile noi vor fi racordate la rețeaua publică de apa

12.2 Canalizare – toate constructiile noi vor avea ca parte a proiectului de instalatii sanitare necesar DTAC, solutia proprie de dejectare a apelor uzate

12.3 Electricitate - toate constructiile noi vor fi racordate la rețeaua publică de electricitate iar toate bransamentele vor fi executate ingropat

12.4 Surse de încălzire - toate constructiile noi vor avea ca parte a proiectului de instalatii termice necesar DTAC, solutia proprie de incalzire, dacă este cazul

12.5 Telefonie, TV - se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea aeriană vizibilă a cablurilor CATV

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pentru fiecare parcela se va asigura un procent de cel puțin 20% spații verzi dintre care minim 10 % vor avea minim 2m adâncime a solului. Fatadele și acoperisurile înverzite, precum și parcarile cu dale înierbate nu sunt considerate spații verzi și nu pot fi calculate ca procent al spațiilor verzi. Cu toate acestea dacă toate construcțiile de pe parcela sunt dotate cu acoperisuri sau fatade înverzite (în procent de min. 65% din suprafața), procentul necesar de spații verzi asigurate scade la 15% dintre care 10% cu adâncimea de minim 2m

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

Sunt admise împrejmuiri cu $h = 2.0$ m

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

UTR1_ZLC1 – POT 45%, (POT 45% până la P+2E inclusiv, POT 30% pentru P+3E)

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT_{maxim}= 1.9

UNITATE TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ 2 – UTR2_ZM1

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

sedii de companii si firme

servicii financiar bancare

asistenta juridica

asistenta medicala, clinicii, laboratoare medicale

comert

galerii comerciale

constructii pentru invatamant, gradinite, scoli profesionale, postliceale, gimnaziu, liceu

mini market, super market, inclusive in cladiri mixte

hypermarket

alimentatie publica

funcțiuni de locuire semicolectiva si colectiva,

parcaje la sol si multietajate.

unitati de primire turisti

constructia de strazi

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI cu respectarea HG 525/1996 republicata

agrement,

activități sportive si de recreere

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

depozitare en-gros
activitati de productie
constructii provizorii cu exceptia organizarii de santier
depozitarea si vanzarea de substante inflamabile sau toxice
statii de reparatii auto, vulcanizari, spalatorii auto
spalatorii chimice
platforme de colectare a deseurilor urbane

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- 4.1** Se vor pastra conformatiile actuale ale parcelelor, stabilite prin prezentul PUZ, dar se admit alipiri si dezmembrari, astfel incat parcelele sa nu aiba sub 1500 mp sau front stradal mai mic de 25m.
- 4.2** Se considera construibile parcelele care vor respecta particularizarea regimului de suprafata minima de 1500 mp si front stradal de minim 25 m
- Cladirile pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu avand acces direct dintr-o circulatie publica sau pot fi grupate pe un teren utilizat in comun cu accesele asigurate din circulatia publica prin intermediul unor circulatii private sau drumuri de servitute.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- 5.1** Retragera minima fata de aliniament fata de strada Institutului (profil 1-1) de cat. a II a este de 8m.
- 5.2** Retragera minima fata de aliniament fata de strada denumita in PUZ Pelicanului (profil 2-2) de cat. a II a este de 3m pentru cladiri pana la P+2 inclusiv, si 6m pentru cladiri cu regim de inaltime mai inalt
- 5.3** Retragerile fata de strazile de acces sunt stabilite in functie de regimul de inaltime astfel:
- Constructiile de inaltime mica pana la P+2E, pot fi amplasate la o retragere de 1m fata de aliniament

Pentru constructii cu regimul de inaltime P+3 sau P+4, se va pastra o retragere minima de 4 m fata de aliniament.

Pentru constructii cu regimul de inaltime mai mare de P+4E se va respecta o retragere minima conform cu plansa de reglementari urbanistice si HG 525.

ARTICOLUL 6 - REGIM DE CONSTRUIRE; RETRAGERI FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

In cazul subparcelarii terenului in conditiile stabilite la art. 4.1, se va pastra o distanta egala cu inaltimea cladirii fata de toate limitele de proprietate, dar nu mai mica de 5 m. In cazul in care se doreste construirea de tipologii diferite de constructii sau constructii cu functiuni diferite pe parcele invecinate si adiacente, diferenta regimului de inaltime va fi de maxim 2 nivele. Pentru cladirile comerciale se accepta orice diferente de inaltime intre cladirii cu conditia realizarii unei ilustratii de tema ce va fi supusa avizarii in Comisia de Urbanism si Amenajarea Teritoriului.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

7.1 Cladirile vor respecta intre ele distante egale cu jumatarea din inaltimea la cornisa a celei mai inalte in cazul cladirilor de locuit. Distanța poate scadea la $\frac{1}{4}$ din inaltimea celei mai inalte in cazul in care fatadele nu prezinta ferestre sau nu asigura ventilarea incaperilor de locuit.

7.12 Pentru cladirile comerciale se accepta distanta de min. 5m intre cladiri sau cuplarea acestora prin circulatii sau alte elemente arhitecturale cu respectarea normelor de insorire specifice activitatii desfasurate.

ARTICOLUL 8 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

8.1 Regimul maxim de inaltime este de P+6E, hmax=28 m conform plansei de reglementari urbanistice pentru functini de birouri si comerciale si P+4E, h max-20m pentru locuinte colective si semicolective, regimul minim de inaltime este de P+1E

8.2 In cazul in care se doreste construirea de tipologii diferite de constructii sau constructii cu functiuni diferite pe parcele invecinate si adiacente, diferenta regimului de inaltime va fi de maxim 2 nivele. Pentru cladirile comerciale se accepta orice diferente de inaltime intre cladirii cu conditia realizarii unei ilustratii de tema ce va fi supusa avizarii in Comisia de Urbanism si Amenajarea Teritoriului.

8.3 In cazul in care se doreste realizarea de tipologii diferite de cladiri pe parcele separate de drumuri publice sau drumuri private se va respecta HG 525/1996 cu privire la inaltimea maxima admisa fata de aliniamentul vecin.

8.4. Conform avizului de la Serviciul Roman de Informatii nr. 141741 din 09.06.2022, in conditiile in care inaltimea si modul de dispunere al viitoarelor cladiri care fac obiectul PUZ vor afecta semnificativ calitatea serviciilor de radiocomunicatii prevazute sa deserveasca noul sediu al Unitatii Militare 0623 Brasov, este necesara luarea unor masuri tehnice pentru asigurarea utilizarii la parametrii optimi a resurselor reprezentate de retele de comunicatii radio. In acest sens se introduce conditionarea care prevede realizarea unei camera tehnice pe terasa celei mai inalte cladiri, care va fi pusa la dispozitia Serviciului Roman de Informatii, in vederea instalarii unor echipamente de comunicatii, urmand ca solutia constructive sa fie detaliata de comun acord in faza autorizarii executarii lucrarile de constructii.

In acest sens in etapa de autorizare a executarii lucrarilor de construire (DTAC) se va reveni spre avizare catre Serviciul Roman de Informatii, viitoarea investitie fiind amplasata in zona de protective a unui obiectiv militar.

ARTICOLUL 9 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

9.1 Tinand cont ca terenul este liber de constructii nu exista impunerii cu privire la aspectul arhitectural, cu toate acestea se recomanda folosirea suprafetelor vitrate mari (pereti cortina pe fatada) pentru cladirile comerciale.

9.2 Tinand cont de strategiile privind rezilienta la schimbarile climatice atat la nivel mondial cat si local se incurajeaza realizarea de “fatade verzi “

9.3 Acoperisurile vor fi tip terasa, nu se admit sarpante de lemn, deasemenea fiind incurajata utilizarea acoperisurilor verzi

9.4 Functiunile comerciale propuse vor avea un aspect cu caracter urban, fiind interzise constructiile cu aspect industrial de tip hale metalice

ARTICOLUL 10 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

10.1 Accesele zonei sunt stabilite prin planșa de reglementari urbanistice sistemul de trafic fiind compus din artera principala cu ampriza de 22m cu 4 benzi de circulatie (profil stradal 1 si 2) si arterele secundare (profilul 6).

Tinand cont de posibilitatea ocuparii terenului cu functiuni comerciale sau de birouri pe langa locuire, trama stradala interioara va fi dimensionata in corelare cu functiunea care se doreste dezvoltata pe teren.

10.2 Imbrăcămintea căilor de circulație va fi asfaltica, cu trotuarele pavate

10.3 In UTR ZM1 sunt propuse prin plansa de reglementari urbanistice zone de statii de autobuz in corelare cu avizul de circulatie atat pe str. Institutului cat si pe strada denumita in prezentul PUZ, str. Pelicanului. Aceste zone vor fi cedate catre domeniul public

ARTICOLUL 11 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisa stationarea vehiculelor care deservesc zona pe domeniul public.

Toate locurile de parcare necesare in urma schimbarii destinatiei si reglementarilor se vor face pe proprietate private, toate autorizatiile urmand sa respecte **H.G. 525/1996 si HCL 276/30.05.2018 si/sau alte regulamente in vigoare la data cererii certificatului de urbanism, iar avizul de circulatii va fi conditionat de sustinerea in Comisia de Circulatie a Municipiului Brasov.**

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

12.1 Alimentarea cu apa – toate constructiile noi vor fi racordate la rețeaua publică de apa

12.2 Canalizare – toate constructiile noi vor avea ca parte a proiectului de instalatii sanitare necesar DTAC, solutia proprie de dejectare a apelor uzate

12.3 Electricitate - toate constructiile noi vor fi racordate la rețeaua publică de electricitate iar toate bransamentele vor fi executate ingropat

12.4 Surse de încălzire - toate constructiile noi vor avea ca parte a proiectului de instalatii termice necesar DTAC, solutia proprie de incalzire, dacă este cazul

12.5 Telefonie, TV - se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea aeriană vizibilă a cablurilor CATV

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pentru fiecare parcela se va asigura un procent de cel puțin 20% spatii verzi dintre care minim 10 % vor avea minim 2m adancime a solului. Fatadele si acoperisurile inverzite, precum si parcarile cu dale inierbate nu sunt considerate spatii verzi si nu pot fi calculate ca procent al spatiilor verzi. Cu toate acestea daca toate constructiile de pe parcela sunt dotate cu acoperisuri sau fatade inverzite (in procent de min. 65% din suprafata), procentul necesar de spatii verzi asigurate scade la 15% dintre 10% cu adancimea de minim 2m.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

Sunt admise imprejmuiri cu h = 2.0

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT 45%, (POT 45% P+2E, POT 40% P+3E-P+4E, POT 30%>P+4E)

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT= 3

UNITATE TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ 3 – UTR3_ZM2

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

sedii de companii si firme

servicii financiar bancare

asistenta juridica

asistenta medicala, clinicii, laboratoare medicale

constructii pentru invatamant, gradinite, scoli profesionale, postliceale, gimnaziu, liceu

mini market, super market inclusive la nivelurile inferioare ale constructiilor

hypermarket

comert

galerii comerciale

locase de cult

alimentatie publica

funcțiuni de locuire colectiva si semicolectiva,

parcaje la sol si multietajate.

unitati de primire turisti

constructia de strazi

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI cu respectarea HG 525/1996 republicata
agrement,

activități sportive si de recreere

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

depozitare en-gros

activitati de productie

constructii provizorii cu exceptia organizarii de santier

depozitarea si vanzarea de substante inflamabile sau toxice

statii de reparatii auto, vulcanizari, spalatorii auto

spalatorii chimice

platforme de colectare a deseurilor urbane

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Se vor pastra conformatiile actuale ale parcelelor, stabilite prin prezentul PUZ, dar se admit alipiri si dezmembrari. astfel incat parcelele sa nu aiba sub 1500 mp sau front stradal mai mic de 25m.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

5.1 Retragera minima fata de aliniament fata de strada Institutului (profil 1-1) de cat. a II a este de 8m.

5.2 Retragera minima fata de aliniament fata de strada denumita in PUZ Pelicanului (profil 2-2) de cat. a II a este de 3m pentru cladiri pana la P+2 inclusiv, si 6m pentru cladiri cu regim de inaltime mai inalt

5.3 Retragerile fata de strazile de acces sunt stabilite in functie de regimul de inaltime astfel:

Constructiile de inaltime mica pana la P+2E inclusiv, pot fi amplasate la o retragere de 1m fata de aliniament

Pentru constructii cu regimul de inaltime mai mare de P+2E se va respecta o retragere minima de 4m fata de aliniament cu alinierea etajelor inferioare pana la P+2E la 1m fata de aliniament astfel incat sa se pastreze un regim unitar de aliniere pe de-a lungul strazii

ARTICOLUL 6 - REGIM DE CONSTRUIRE; RETRAGERI FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

In cazul subparcelarii terenului in conditiile stabilite la art. 4, se va pastra o distanta egala cu inaltimea cladirii fata de toate limitele de proprietate, dar nu mai mica de 5 m. In cazul in care se doreste construirea de tipologii diferite de constructii sau constructii cu functiuni diferite pe parcele invecinate, diferenta regimului de inaltime va fi de maxim 2 nivele.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

7.1 Cladirile vor respecta intre ele distante egale cu inaltimea la cornisa a celei mai inalte. Distanța poate scadea la $\frac{1}{4}$ din inaltimea celei mai inalte in cazul in care fatadele nu prezinta ferestre sau nu asigura ventilarea incaperilor.

7.2 Se permite cuplarea cladirilor pentru crearea unui front continuu, pentru constructiile de max. P+2E.

7.3 Pentru constructiile ce depasesc P+2E lungimea maxima a frontului este de 45m

ARTICOLUL 8 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

8.1 Regimul maxim de inaltime P+4E, h max de 20m, iar regimul minim de inaltime este de P+1E.

8.2 In cazul in care se doreste construirea de tipologii diferite de constructii sau constructii cu functiuni diferite pe parcele invecinate si adiacente, diferenta regimului de inaltime va fi de maxim 2 nivele. Pentru cladirile comerciale se accepta orice diferente de inaltime intre cladirii cu

conditia realizarii unei ilustratii de tema ce va fi supusa avizarii in Comisia de Urbanism si Amenajarea Teritoriului.

8.3 In cazul in care se doreste realizarea de tipologii diferite de cladiri pe parcele separate de drumuri publice sau drumuri private se va respecta HG 525 cu privire la inaltimea maxima admisa fata de aliniamentul vecin.

ARTICOLUL 9 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

9.1 Tinand cont ca terenul este liber de constructii nu exista impunerii cu privire la aspectul arhitectural. Cu toate acestea se recomanda evitarea suprafetelor vitrate mari (pereti cortina pe fatada) pentru cladirile de locuit.

9.2 Tinand cont de strategiile privind rezilienta la schimbarile climatice atat la nivel mondial cat si local se incurajeaza realizarea de "fatade verzi "

9.3 Acoperisurile vor fi tip terasa, nu se admit sarpante de lemn, deasemenea fiind incurajata utilizarea acoperisurilor verzi

9.4 Functiunile comerciale propuse vor avea un aspect cu caracter urban, fiind interzise constructiile cu aspect industrial de tip hale metalice

ARTICOLUL 10 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

10.1 Accesul la UTR ZM2 se realizeaza pe strazi de categoria a III a (profilelele stradale 3-3; 5-5;)

10.2 Circulatia interioara se desfasoara pe strazi sens unic in cazul ocuparii terenului cu constructii max. P+2E si pe strazi cu sens dublu pentru ocuparea terenului cu constructii mai inalte de P+2E(profil stradal 4-4)

10.3 Imbrăcămintea căilor de circulație va fi asfaltica, cu trotuarele pavate

ARTICOLUL 11 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

11.1 Este interzisa stationarea vehiculelor care deservesc zona pe domeniul public. Toate locurile de parcare necesare in urma schimbarii destinatiei si reglementarilor se vor face pe proprietate private, toate autorizatiile urmand sa respecte **H.G. 525/1996 si HCL 276/30.05.2018, HCL 134/2018 si/sau alte regulamente in vigoare la data cererii certificatului de urbanism, iar avizul de circulatii va fi conditionat de sustinerea in Comisia de Circulatie a Municipiului Brasov.**

11.2 Pentru locuinte colective cu regim redus de inaltime (maxim P+2E) este permisa organizarea locurilor de parcare la sol.

11.3 Pentru locuintele colective cu regim mediu de inaltime (maxim P+4E) este permisa organizarea a 10% din locurile necesare la sol, restul de 90% urmand sa fie organizate in demisolurile/subsolurile cladirilor.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

12.1 Alimentarea cu apa – toate constructiile noi vor fi racordate la rețeaua publică de apa

12.2 Canalizare – toate constructiile noi vor avea ca parte a proiectului de instalatii sanitare necesar DTAC, solutia proprie de dejectare a apelor uzate

12.3 Electricitate - toate constructiile noi vor fi racordate la rețeaua publică de electricitate iar toate bransamentele vor fi executate ingropat

12.4 Surse de încălzire - toate constructiile noi vor avea ca parte a proiectului de instalatii termice necesar DTAC, solutia proprie de incalzire, dacă este cazul

12.5 Telefonie, TV - se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea aeriană vizibilă a cablurilor CATV

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pentru fiecare parcela se va asigura un procent de cel puțin 20% spatii verzi dintre care minim 10 % vor avea minim 2m adancime a solului. Fatadele si acoperisurile inverzite, precum si parcarile cu dale inierbate nu sunt considerate spatii verzi si nu pot fi calculate ca procent al spatiilor verzi. Cu toate acestea daca toate constructiile de pe parcela sunt dotate cu acoperisuri sau fatade inverzite (in procent de min. 65% din suprafata), procentul necesar de spatii verzi asigurate scade la 15% dintre 10% cu adancimea de minim 2m

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

Sunt admise imprejmuiuri cu $h = 2.0$

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

UTR3_ZM2 – POT 45%, (POT 45% P+2E, POT 30% P+3E-P+4E)

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT_{maxim}= 2.4

UNITATE TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ 4 – UTR4_ZCC

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

In zona UTR4-ZCC sunt admise functiuni complementare locuiri care sa serveasca drept dotari sociale, de educatie sau sanatare:

Constructii pentru invatamant, gradinite, scoli profesionale, postliceale, gimnaziu, liceu

After School

Sala de sport

Centru de agrement

Dispensar, stomatologie

Centru Comunitar

Alei pietonale

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI cu respectarea HG 525/1996 republicata

asistenta medicala, clinicii, laboratoare medicale

parcaje la sol si multietajate.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

depozitare en-gros

activitati de productie

constructii provizorii cu exceptia organizarii de santier

depozitarea si vanzarea de substante inflamabile sau toxice

statii de reparatii auto, vulcanizari, spalatorii auto

spalatorii chimice

platforme de colectare a deseurilor urbane

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Se vor pastra conformatiile actuale ale parcelelor, stabilite prin prezentul PUZ, dar se admit alipiri si dezmembrari astfel incat parcelele sa nu aiba sub 1500 mp sau front stradal mai mic de 25m.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Retragerea minima fata de aliniament este de 4m

ARTICOLUL 6 - REGIM DE CONSTRUIRE; RETRAGERI FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

In cazul subparcelarii terenului in conditiile stabilite la art. 4, se va pastra o distanta egala cu inaltimea cladirii fata de toate limitele de proprietate, dar nu mai mica de 5 m.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Cladirile vor respecta intre ele distante egale cu inaltimea la cornisa a celei mai inalte. Distanța poate scadea la $\frac{1}{4}$ din inaltimea celei mai inalte in cazul in care fatadele nu prezinta ferestre sau nu asigura ventilarea incaperilor.

ARTICOLUL 8 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

8.1 Regimul maxim de inaltime este de P+3E, h max de 16m, iar regimul minim de inaltime este de Parter+1

ARTICOLUL 9 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

9.1 Tinand cont ca terenul este liber de constructii nu exista impunerii cu privire la aspectul arhitectural. Cu toate acestea se recomandata evitarea suprafetelor vitrate mari (pereti cortina pe fatada) pentru cladirile de locuit.

9.2 Tinand cont de strategiile privind rezilienta la schimbarile climatice atat la nivel mondial cat si local se incurajeaza realizarea de “fatade verzi “

9.3 Acoperisurile vor fi tip terasa, nu se admit sarpante de lemn, deasemenea fiind incurajata utilizarea acoperisurilor verzi

ARTICOLUL 10 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

10.1 Accesul la UTR ZCC se realizeaza pe strazi de categoria a III a, profil stradal 3-3;

10.2 Imbrăcămintea căilor de circulație va fi asfaltica, cu trotuarele pavate

ARTICOLUL 11 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisa stationarea vehiculelor care deserve sc zona pe domeniul public.

Toate locurile de parcare necesare in urma schimbarii destinatiei si reglementarilor se vor face pe proprietate private, toate autorizatiile urmand sa respecte **H.G. 525/1996 si HCL 276/30.05.2018, HCL 134/2018 si/sau alte regulamente in vigoare la data cererii certificatului de urbanism, iar avizul de circulatii va fi conditionat de sustinerea in Comisia de Circulatie a Municipiului Brasov.**

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

12.1 Alimentarea cu apa – toate constructiile noi vor fi racordate la retea publică de apa

12.2 Canalizare – toate constructiile noi vor avea ca parte a proiectului de instalatii sanitare necesar DTAC, solutia proprie de dejectare a apelor uzate

12.3 Electricitate - toate constructiile noi vor fi racordate la retea publică de electricitate iar toate bransamentele vor fi executate ingropat

12.4 Surse de încălzire - toate constructiile noi vor avea ca parte a proiectului de instalatii termice necesar DTAC, solutia proprie de incalzire, dacă este cazul

12.5 Telefonie, TV - se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea aeriană vizibilă a cablurilor CATV

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

13.1 Pentru fiecare parcela se va asigura un procent de cel puțin 20% spații verzi dintre care minim 15 % vor avea minim 2m adâncime a solului. Fatadele și acoperisurile înverzite, precum și parcarile cu dale înierbate nu sunt considerate spații verzi și nu pot fi calculate ca procent al spațiilor verzi. Cu toate acestea dacă toate construcțiile de pe parcela sunt dotate cu acoperisuri sau fatade înverzite (în procent de min. 65% din suprafața), procentul necesar de spații verzi asigurate scade la 15% dintre 10% cu adâncimea de minim 2m

13.2 Impunerile de spații verzi pentru zona ZCC nu sunt minimale iar la faza DTAC, suprafața spațiilor verzi va fi corelată cu funcțiunea propusă.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

Sunt admise împrejurimi cu $h = 2.0$

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

UTR4_ZLC2 – POT 45%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUTmaxim= 2.4

UNITATE TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ 5 – UTR5_ZVP

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise numai functiunile de spatiu public plantat constand in:

Spatii plantate

Circulatii pietonale din care unele ocazional carosabile pentru intertinerea spatiilor plantate si acces la activitati

mobilier urban, amenajari pentru sport, joc si odihna

constructii cu functiunea de W.C. public

constructii si instalatii pentru expozitii, activitati culturale, activitati sportive, de maxim 100mp

constructii de alimentatie publica si comert, de maxim 100mp

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITIONARI

se admit noi clădiri pentru cultură, sport, recreere si anexe, cu conditia ca suprafata acestora însumată la suprafata construită existentă si mentinută, la cea a circulatiilor de toate categoriile si a platformelor mineralizate, să nu depășească 15% din suprafata totală a parcului;

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic orice interventii care nu se incadreaza la articolul 1 si 2.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Funciunile propuse la art.1 si 2 pot fi amenajate doar pe parcele aflate in ZVP , zona delimitata confrom plansei de Reglementari Urbanistice

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Intrucat zona reglementata este una cu constructii de mici dimensiuni, amenajari sau instalatii nu exista restrictii cu privire la amplasarea cladirilor fata de aliniament

ARTICOLUL 6 - REGIM DE CONSTRUIRE; RETRAGERI FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Nu este cazul

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Intrucat zona reglementata este una cu constructii de mici dimensiuni, amenajari sau instalatii nu exista restrictii cu privire la amplasarea cladirilor una fata de cealalta pe aceeași parcela,

ARTICOLUL 8 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Rmh= P+Supanta, h max 6m pentru constructii

Spatiile de expozitie, instalatiile sau amenajarile sportive (tip tiroliana) nu este impus un regim maxim de inaltime

ARTICOLUL 9 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul exterior al cladirilor va tine cont de caracterul zonei. tinand cont de dimensiunile cladirilor si de functiunile admise, nu exista restrictii cu privire la materialele folosite.

ARTICOLUL 10 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor asigura accese pietonale, cu posibilitatea de amenajare a unei alei ocazional carosabila pentru realizarea aprovizionarii diverselor obiective, daca este cazul

ARTICOLUL 11 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisa stationarea autovehiculelor in zona ZVP, cu exceptia vehiculelor de aprovizionare in intervalul orar stabilit pentru acestea.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

se vor asigura:

alimentarea cu apa, canalizarea apelor uzate, telefonie, internet si iluminat public conform cerintelor functionale ale categoriei de spatiu plantat

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se va ocupa un procent de maxim 10% din teren pentru amenajari si constructii, inclusiv aleile de acces, restul spatiului urmand sa fie inierbat si plantat.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

Se pot imprejmuji spatiile de joaca, odihna si sport conform normativelor in vigoare in concordanta cu functiunea dezvoltata.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT 10%

Se va ocupa un procent de maxim 10% din teren pentru amenajari si constructii, inclusiv **aleile de acces**, restul spatiului urmand sa fie inierbat si plantat.

Constructiile pot avea maxim 100mp

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT 0.2,

Intocmit:

urb. Lucian Paltanea

Sef Proiect:

urb. Barbu Vlad