



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PUZ "Restructurare nod urban cu integrarea pasajului rutier b-dul Garii- str. Camil Petrescu"

Denumirea lucrării: **Regulamentul Local de Urbanism al**

PUZ "Restructurare nod urban cu integrarea pasajului rutier b-dul Garii- str. Camil Petrescu"

Amplasament: **Jud. Brasov, Municipiul Brasov, b-dul Garii- str. Camil Petrescu, zona Garii**

Suprafata teren: **71.14 ha**

Beneficiar: **Municipiul Brasov**

Proiectant: **S.C. Hentza Business SRL**

Proiect Nr. : **336/114075**

Data: **noiembrie 2019**

TITLUL I - PERSPECTIVE GENERALE**1. CARACTERUL ZONEI**

Investitia propusa pentru imbunatatirea mobilitatii din arealul Garii Brasov, se realizeaza intr-o zona mixta, unde tendinta actuala de dezvoltare vizeaza functiunea de locuire colectiva, servicii si comert. Tinand cont de aceasta tendinta de dezvoltare a cartierului Tractorul, investitia propusa sprijina fluidizarea intregii zone la nivelul mobilitatii. Astfel diversificand tipul infrastructurii existente, prin introducerea pasarelei ce traverseaza calea aferata, prin piste de biciclete si prin terminalul destinat autobuzelor, zona isi va spori atractivitatea.

2. CORELARI CU ALTE DOCUMENTATII DE URBANISM**ART.2.1**

Prezentul Regulament preia si mentine partial prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG municipiului Brasov elaborat in 1998, operand modificari datorate evolutiei situatiei existente ca urmare a dinamicii dezvoltarii teritoriului. Acolo unde nu sunt facute precizari distincte prin prezentul Regulament vor fi aplicate prevederile Regulamentului General de Urbanism, aprobat cu Hotararea de Guvern nr. 525/ 1996.

ART.2.2

Prezentul Regulament are la baza prevederile planurilor urbanistice zonale si de detaliu aprobate (conform Legii 50/1991 republicata si Legii 350/2001, republicata) anterior intrarii sale in valabilitate si care nu au fost abrogate prin Hotărâri ale Consiliului Local al Municipiului Brasov. Lista PUZ-urilor ale caror Reglementari au fost introduse in regulamentul aferent PUG Brasov se afla in Anexa 1. 2 ale Prevederilor acestor planuri urbanistice zonale, inclusiv indicatorii urbanistici aprobati prin acestea (POT, CUT, regim de inaltime) ramanand valabile pe perioada de valabilitate a PUZ-urilor. Pentru teritoriile studiate prin aceste planuri urbanistice zonale, regulamentul local aferent acestora se aplica prioritar, pana la expirarea valabilitatii documentatiei de urbanism respective. Pentru teritoriile nestudiate prin planuri urbanistice locale (PUZ-uri, PUD-uri aprobate si aflate inca in valabilitate), se vor aplica prevederile Planului Urbanistic General si Regulamentul general de urbanism.

3.CONDITII DE APLICARE

ART.3.1 Prezentul Regulament este un regulament cadru avand un caracter director. Prevederile sale permit autorizarea directa cu exceptia situatiilor in care se solicita derogari si situatiilor speciale in care se impune elaborarea unor documentatii de urbanism, PUD sau PUZ, cazuri specificate in continuare la punctul 4, precum si in continutul Regulamentului.

ART. 3.2 In cazul operatiunilor urbanistice importante ca volum de constructii si complexitate a lucrarilor de infrastructura tehnica, in cazul initierii dezvoltarii unor subzone functionale complexe (de tip CA2) pe terenuri

destructurate sau in noile extinderi, prezentul Regulament poate fi detaliat si adaptat prin regulamente aferente unor PUZ-uri elaborate si aprobate conform legii. In aceeași situație se înscriu și amplasamentele pentru care au fost propuse construcții accente înalte sau areale de accente înalte.

4. DEROGARI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI

ART. 4.1 Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de încadrare funcțională și de construire: aliniere, distanțe minime față de limitele parcelei, regim de construire, regim de înălțime, POT, CUT.

ART. 4.2 Derogări de la prevederile prezentului regulament sunt admise numai în următoarele situații: - condiții de fundare dificile care justifică un mod de construire diferit de cel admis prin prezentul regulament;

- descoperirea în urma săpăturilor a unor marturii arheologice care impun salvarea și protejarea lor;
- situarea specială a parcelei în cadrul orașului într-o zonă de interes maxim sau condiționată de existența pe terenurile alăturate a unor clădiri care trebuie să rămână;
- dimensiuni sau forme ale parcelei care nu se înscriu în prevederile regulamentului;
- obiective cu destinație semnificativă pentru oraș sau care sunt propuse pe amplasamente reprezentative în configurația locală sau generală a municipiului Brașov;

ART. 4.3 Autorizația de construire va avea la bază o documentație de urbanism PUD, cu avizul Comisiei Tehnice de Urbanism din Primăria municipiului Brașov și avizul Comisiei de urbanism a Consiliului Local, fără a mai fi supusă aprobării Consiliului Local al municipiului Brașov, în condițiile în care derogarea se referă la modificarea doar a uneia din condițiile de construire (retragere de la limitele laterale-posterioare ale parcelei) iar PUD-ul se referă la terenuri amplasate în cadrul unei parcelări existente situate în zonele de locuințe P+1E-2E - "L2";

Art. 4.4 Modificarea mai multor condiții de construire constituie modificare a Regulamentului și poate avea loc numai pe baza unei documentații de urbanism elaborate și aprobate conform legii astfel:

- modificări privind funcțiunile admise, regimul de construire, regimul de înălțime, C.U.T., P.O.T. și depășirea alinierii spre stradă a construcțiilor sunt posibile numai în baza P.U.Z., cu ilustrare de arhitectură, aprobat conform legislației în vigoare;
- modificarea alinierii spre limitele laterale și de spate de proprietate este posibilă în baza P.U.D. însoțit de ilustrare de arhitectură; în cazul zonelor protejate documentația de urbanism va fi supusă avizării Ministerului Culturii, Comisiei Tehnice de Urbanism din Primăria municipiului Brașov și aprobării conform legislației în vigoare;
- în cazul amplasării unui obiectiv în cadrul unei incinte constituite și definite –cum ar fi incinta unei întreprinderi- iar investiția se înscrie în funcțiunile admise în incinta respectivă (și nu constituie construcție cu înălțimea peste P+6E), autorizarea construcției va avea la bază o documentație P.U.D. – indiferent de suprafața incintei - aprobată conform legii;

- In zonele de extindere ale intravilanului sau in zone destructurate documentatiile de urbanism P.U.Z. vor studia teritoriul cuprins intr-un "inel" format de circulatii publice importante existente sau propuse prin PUG - artere de gradul II si de gradul I- pentru a propune o trama stradala coerenta si corelata in cadrul teritoriului studiat. ART. 4.5 Cu exceptia situatiei prezentate la ART.4.3, toate celelalte documentatii de urbanism se vor supune aprobarii conform legislatiei in vigoare;

5. DIVIZIUNEA TERITORIULUI IN ZONE, SUBZONE SI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA:

Regulamentul cuprinde prevederi cu privire la urmatoarele zone,subzone si unitati teritoriale de referinta:

CA- CENTRE DE POLARIZARE - SUBZONA CENTRALA SITUATA IN AFARA LIMITELOR ZONEI PROTEJATE

CA2- subzone centrale destructurate sau in curs de constituire - in care regulamentul urmareste incurajarea B interventiilor menite sa contribuie la conferirea acestor subzone statut de zone centrale reprezentative

M - ZONA MIXTA CONTINAND INSTITUTII, SERVICII SI ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL (SERVICII MANAGERIALE, TEHNICE, PROFESIONALE, SOCIALE, COLECTIVE SI PERSONALE, COMERT, HOTELURI, RESTAURANTE, RECREERE) ACTIVITATI PRODUCTIVE MICI-NEPOLUANTE SI LOCUINTE

M2 - SUBZONA MIXTA SITUATA IN AFARA LIMITELOR ZONEI PROTEJATE, cu clădiri având regim de **construire** continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte1.

L - ZONA DE LOCUIT

L2a - locuinte individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări urbane anterioare/actuale (pe baza unor documentatii de urbanism aprobate) cu P - P+2 niveluri situate în afara zonei protejate;

L3a - subzona locuințelor colective ,edii cu P+2- P+4 niveluri formand ansambluri preponderant rezidentiale situate in afara zonei protejate.

L4-subzona locuințelor colective înalte cu P+S-P+10 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidentiale, situate in afara zonelor protejate.

V- SUBZONA SPATIILOR VERZI PENTRU AGREMENT

V3a - baze de agrement, parcuri de distractie, poli de agrement

V3b - complexe si baze sportive

T2 - SUBZONA TRANSPORTURILOR FERROVIARE.



CA2

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

CA2

-se admit funcțiuni publice reprezentative de importanta supramunicipala, municipala si locala rezultate in urma procesului de modernizare si descentralizare, institutii de coordonare regionale, sedii ale unor organisme internationale si zonal-europene, invatamant superior de tip urban, asistenta sociala, servicii medicale, strazi si pietete pietonale, plantatii decorative, reclame, mobilier urban si elemente de arta decorativa

- se admit funcțiuni de interes general specifice centrelor oraselor mari:
- sedii de companii si firme in constructii specializate pentru birouri;
- servicii financiar-bancare si de asigurari;
- servicii autonome avansate (manageriale, tehnice si profesionale);
- servicii pentru cercetare-dezvoltare;
- servicii de formare-informare;
- biblioteci, mediateci;
- posta si telecomunicatii (releu infrastructura);
- edituri, centre media;
- activitati asociative diverse;
- hoteluri alte spatii de receptie;
- expozitii, galerii de arta;
- servicii profesionale, colective si personale, servicii specializate pentru comert si pentru functionarea zonei centrale, pentru intretinere, servicii pentru transporturi;
- restaurante, cofetarii, cafenele, baruri, terase;
- mall-uri urbane, centre comerciale, magazine cu plaza interioare, galerii comerciale, comert cu obiecte de arta;
- casino, dancing; cinema- multiplex-uri, teatre;
- centre de recreere si sport in spatii acoperite si descoperite;
- unitati de productie abstracta in domenii de varf;
- agentii diverse (imobiliare, de turism);
- sectii de politie si pompieri;
- locuinte cu partiu special avand incluse spatii pentru profesii liberale; locuinte



cu partiu normal;

- parcaje multietajate de descongestionare a circulatiei in zona centrala protejata;

ART.2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

CA2

- in zona de protectie a pasajului supratran b-dul garii- str. Camil Petrescu delimitata pe o distanta de 10 metri stanga si 10 metri dreapta de la limitele acestuia, este permisa doar construirea unor anexe cu regim de inaltime P destinate activitatilor temporare.

- se admit cladiri cu functiuni care nu permit accesul liber al publicului cu conditia ca la nivelul parterului si mezaninului frontul spre strada sa fie destinat unor spatii accesibile locuitorilor si turistilor

- comert, expozitii, restaurante, recreere, servicii personale si colective etc.;

- se admit la parterul cladirilor cu front la domeniul public functiuni care nu permit accesul liber al publicului numai cu conditia ca acestea sa nu reprezinte mai mult de 30% din frontul strazilor si sa nu se grupeze mai mult de doua astfel de cladiri;

- se admit locuinte la nivelurile superioare ale cladirilor avand alte functiuni, de preferinta un partiu special adaptat zonei centrale de afaceri;

- se admite conversia in alte functiuni a locuintelor situate in cladiri existente cu conditia mentinerii unei ponderi a locuintelor de minim 30% din totalul ariei construite desfasurate pe parcela in cauza; - intrucat realizarea investitiilor se va derula in timp se recomanda ca prin PUZ terenul ramas neafectat in prima etapa si pastrat in rezerva sa fie amenajat sumar ca un spatiu plantat accesibil locuitorilor, vegetatia importanta urmand sa faca parte din amenajarea definitiva a zonei;

ART.3 - UTILIZARI INTERZISE

CA2

- se interzice construirea zonelor destinate locuirii in zona de protectie a pasajului supratran b-dul garii- str. Camil Petrescu delimitata pe o distanta de 10 metri stanga si 10 metri dreapta de la limitele acestuia.

- se interzice epuizarea rezervei de teren pentru zona centrala prin admiterea neselectiva a unor functiuni inferioare statutului acestei zone;

- sunt interzise urmatoarele tipuri de activitati si de lucrari:

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;

- constructii provizorii de orice natura;

- depozitare en gros;

- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;

- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;

- depozitari de materiale re folosibile;
- benzinarii; statii de intretinere auto, spalatorii auto, vulcanizari;
- spalatorii chimice;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;

- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;

- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice - constructii provizorii de orice natură;

- dispunerea pe fatade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile și a antenelor pentru telefonie mobilă; - cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneti zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor dacă acestea nu au caracter tehnic; - dispunerea de panouri de afișaj pe fatadele clădirilor, desfigurând arhitectura clădirilor și deteriorând finisajul acestora; dispunerea in intersectii de panouri luminoase pentru imagini in miscare (display-uri electronice);

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

ART.4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

CA2

- Intrucat centrele de polarizare sunt zone in curs de constituire, al caror teritoriu este format in cea mai mare parte teren municipal, se recomanda studierea intregii subzone printr-o documentatie de urbanism PUZ;

- In zonele cu parcellar constituit, pentru constructiile cu inaltimi sub P+4 niveluri, se considera construibile direct in baza prezentului Regulament parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii:

- a) sa aiba o suprafata minima de **300 mp.**;
- b) sa aiba un front la strada de:
 - o minimum **8,0 m.** in cazul constructiilor insiruite (2 calcane laterale)
 - o minimum **12,0 m.** in cazul constructiilor cuplate (un calcan lateral, o fatada laterala);
 - o minimum **14,0 m.** in cazul constructiilor izolate (patru fatade);

- In cazul constructiilor cu inaltimi peste **P+4** niveluri se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii:

- a) sa aiba o suprafata minima de **500 mp.**;



b) sa aiba un front la strada de:

o minimum **10,0 m.** in cazul constructiilor insiruite (2 calcane laterale)

o minimum **15,0 m.** in cazul constructiilor cuplate (un calcan lateral, o fatada laterala);

o minimum **18,0 m.** in cazul constructiilor izolate (patru fatade);

- O parcela poate fi adusa in conditii de construibilitate prin asociere cu una din parcelele vecine sau prin contopire cu aceasta (regrupare parcele)

- Nu se acorda autorizatie de construire pentru locuinte pe parcele care nu sunt construibile conform prevederilor prezentului articol.

- Aceeasi prevedere se aplica parcelelor care devin neconstruibile prin aparitie in urma unei impartiri de teren (iesire din indiviziune, instrainare, mostenire)

- Pe parcelele neconstruibile conform prevederilor prezentului articol, se poate decide autorizarea unor constructii **cu conditia elaborarii unui Plan Urbanistic de Zonal si a unei ilustrari de arhitectura** care sa demonstreze posibilitatea construirii cu respectarea celorlalte prevederi ale prezentului regulament;

- in cazul constructiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de **1000 mp.** cu un front la strada de minim **30,0 ml;**

- pentru parcelele cu o suprafata mai mare de **3000 mp** sau pe care se amplaseaza mai mult de o singura cladire este obligatorie elaborarea si aprobarea unei documentatii de urbanism PUZ, anterior eliberarii autorizatiei de construire cu respectarea prevederilor prezentului regulament.

ART.5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

CA2

Aliniamentul este definit in sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata;

Asezarea constructiilor in raport cu aliniamentul se va face conform PUZ, cu urmatoarele recomandari:

-In raport cu pasajul rutier suprateran, noile dezvoltari vor fi retrase de la acesta la o distanta de 10 m stanga si 10 m dreapta fata de limitele laterale ale acestuia.

- **Racordarea aliniamentelor la intersectiile strazilor se va face printr-o linie perpendiculara pe bisectoarea dintre aliniamente, avand lungimea de 12,00 m. pe strazile de categoria I-a si a II-a si de 6,00 m. pe cele de categoria a III-a. - In zonele constituite dispunerea cladirilor va respecta caracterul strazii existente;**

- Cladirile care adapostesc functiuni publice reprezentative se vor amplasa retrase de la aliniament la o distanta de minim **6,00 m** cu conditia sa nu lase vizibile calcane ale cladirilor obligatoriu de mentinut situate pe limitele laterale ale parcelelor;

- In raport cu caracterul strazilor existente, cladirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase, cu conditia sa nu lase aparente calcane ale cladirilor invecinate propuse a fi mentinute datorita valorii lor arhitectural-urbanistice sau de intrebuintare;

- In cazul in care parcela se invecineaza pe o latura cu o constructie dispusa pe aliniament iar pe cealalta latura cu o constructie in stare buna sau cu o cladire monument de arhitectura retrasa de la aliniament, noua cladire va fi dispusa pe aliniament dar se va racorda la alinierea retrasa, pentru a nu evidentia un calcan;

- In cazul in care parcela se invecineaza pe o latura cu o constructie retrasa de la aliniament iar pe cealalta latura cu o constructie neviabila, iar caracterul strazii indica tendinta cladirilor mai noi de a se retrage de la aliniament, noua cladire se va retrage de la aliniament conform retragerii existente;

- Retragerile sau iesirile la nivelele de deasupra parterului in afara alinierii pot fi autorizate cu conditia sa se inscrie in tipologia si gabaritele constructiilor existente pe strada respectiva, in conditiile pastrarii unei distante de min. **4,50 m.** fata de nivelul terenului si avizarii documentatiei de catre Departamentul de Urbanism si Amenajarea Teritoriului;

- Balcoanele sau bow-windowurile pot depasi cu max. **0,90 m.** alinierea spre strada;

- Cornisele pot iesi din alinierea strazii cu max. **1/10** din largirea strazii si fara a depasi **1,20 m.**;

- pe strazile cu distanta intre alinierea fatadelor **sub 10,0 m.** se admit balcoane sau bow-windowuri pe fatadele spre strada, numai cand depasesc alinierea fatadelor cu cel mult **0,30 m**;

- Amplasarea de garaje si functiuni tehnice in subteran este permisa pe intreaga suprafata a parcelei pana la limita propusa pentru domeniul public cu conditia asigurarii suprafetelor obligatorii de spatii verzi cu un strat de pamant vegetal cu o grosime de min. **2,0 m.**;

CA2 - In zonele in curs de constituire, in care se construiesc pe rezervele de teren municipal, amplasarea cladirilor in raport cu aliniamentul se va stabili prin PUZ;

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

CA2

Pentru parcelarul existent si pentru centre de cartier in curs de constituire:

- cladirile care adapostesc functiuni de interes general si locuinte si alcatuiesc fronturi continue prin alipire de calcanele cladirilor invecinate vor fi dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pana la o distanta de maxim **20.00 m.** de la aliniament dupa care se vor retrage cel putin fata de una din limitele de proprietate. Dimensiunile retragerii se vor studia prin PUD, insotit de ilustrare de tema;

- cladirile se vor amplasa pe limita de proprietate atunci cand se cupleaza cu o cladire posibil de realizat pe parcela alaturata sau se alipesc de calcanul unei cladiri alaturate protejate sau in stare buna si sunt indeplinite urmatoarele conditii

- parcela alaturata este libera de constructii

- peretele realizat pe limita de proprietate atunci cand ramane vizibil din domeniul public va fi tratat cu aceeasi atentie si aceleasi materiale de finisaj ca si celelalte fatade;
- in cazul retragerii de la limita laterala de proprietate aceasta va fi de pentru P+2 niveluri (atunci cand sunt orientate ferestre de la incaperi principale) si P+3 niveluri (atunci cand sunt orientate ferestre de la dependinte);
- Pentru constructiile cu mai mult de P+4 niveluri retragerea de la limita laterala de proprietate va fi jumătate din inaltimea cladirii masurata la cornise; distanta se poate reduce la **1/4** din inaltime, dar nu mai putin de in cazul in care fatadele prezinta calcane sau atunci cand sunt orientate ferestrele de la dependinte;
- se interzice construirea pe limita laterala a parcelei daca aceasta este si linia de separatie fata de o cladire publica dispusa izolat sau fata de o biserica; in acest caz se admite o retragere fata de limitele parcelei de min. **5,00 m**;
- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumătate din inaltimea cladirii masurate la cornise, dar nu mai putin de **5,00 m**;
- se interzice construirea pe limita posterioara a parcelei, cu exceptia cazului in care exista un calcan al unei cladiri principale, iar noua constructie se limiteaza la acoperirea acestuia;
- balcoanele sau bow-windowurile de fatada, deasupra strazii, trebuiesc retrase cu **1,0 m.** de la limita laterala de proprietate;
- proiectia balcoanelor si bow-windowurilor pe fatada respectiva nu trebuie sa depaseasca 1/3 din suprafata acesteia. Suprafata fatadei se considera socotind lungimea totala a fatadei proprietatii si inaltimea maxima reglementata pe strada respectiva

ART. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAÎĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

CA2

- conform **PUZ**, cu urmatoarele recomandari:
- clădirile vor respecta între ele distante egale cu jumătate din înălțimea la cornișe a celei mai înalte dintre ele;
- distanta se poate reduce la **1/4** din înălțime, dar nu mai puțin de **6.00** metri numai în cazul în care fatadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumina naturală;

ART. 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

CA2 - Pentru centrele de polarizare (centrele de cartier) in curs de constituire se recomanda elaborarea unui PUZ pentru intreaga subzona, prin care sa se stabileasca de la inceput traseul circulatiilor publice.

Se fac urmatoarele precizari:



- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- lățimea servitutii de trecere se va corela cu lungimea acesteia, conform prevederilor RGU (HGR 525/1996), dar nu va fi mai mică de 4,00 m; - se recomandă evitarea rezolvării acceselor carosabile la loturi prin servituti de trecere;
- în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura la fiecare 30,00 metri de front câte un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare;

ART. 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

CA2

- Conform PUZ, cu următoarele recomandări: - stationarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice și a domeniului public;
- în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim **150 metri**.
- se pot amenaja parcuri sub pasajul ce unește b-dul Garii de b-dul Camil Petrescu

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

CA2

- regimul de înălțime a clădirilor se va stabili conform restricțiilor impuse de zona aeroportuară care urmează a se realiza în baza PUZ „Zona aeroportuară – Ghimbav”, în curs de aprobare;
- în perimetrul zonelor de servitute aeronautică instituite de prezenta Aeroportului Internațional, înălțimea maximă a clădirilor va fi stabilită prin avizul Autorității Aeronautice Civile Române;
- înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu rază de 4.0 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade;
- în cazul învecinării cu o altă subzonă funcțională cu regim mic de înălțime (L1a, L2a, M3) și în situația în care separația dintre subzonă este reprezentată de limitele de proprietate, „autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate. În sensul prezentului regulament (RGU-HGR 525/1996), clădirile imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii” (conf. RGU- articol 31: Înălțimea clădirilor) înălțimea

maxima admisibila nu se limiteaza in afara zonei de servitute aeronautica, dar se va corela cu distanta dintre aliniamentele opuse ale aceleiasi strazi;

- pentru constructiile inalte si foarte inalte (accente verticale), amplasarea se va realiza numai pe baza aprobarii unei documentatii PUZ insotita de studiu de insertie volumetrica in tesutul urban, studiu de insorire, studiu de impact mediu: curenti de aer si coridoare de vant. In cazul constituirii ansamblurilor cu un aport de peste 3000 de locuitori se va preciza prin PUZ amplasamentul spatiilor pentru educatie si invatamant;

- în cazul racordării între străzi cu lățimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălțime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de max. **50,0** metri dacă strada are **6** sau **4** fire de circulație și pe o lungime de max. **25,0** metri dacă strada are 2 fire de circulație; dacă diferența este mai mare de două niveluri, racordarea se va face în trepte;

- in cazul racordarii in trepte, cand noua constructie depaseste ca inaltime constructia alaturata propusa a fi mentinuta, este obligatoriu ca volumul care se inalta sa fie retras de la limita de proprietate (conform Codului civil) pentru a putea fi tratat ca fatada.

- depasirea acestei inalțimi este posibila numai cand prin aceasta nu se realizeaza un calcan spre o cladire protejata sau aflata in stare buna si mentinuta si atunci cand prin realizarea unei cladiri care se inscrie in prevederile regulamentului se dezveleste calcanul unei cladiri existente mentinute;

- se admite realizarea unor cladiri cu inalțime mai mare pe parcelele care sunt situate in amplasamente care necesita a fi subliniate (intersectii de strazi, pietete, cornise), amplasate in baza unor PUZ-uri aprobate (insotite de studiu de insertie volumetrica in tesutul urban, studiu de insorire, studiu de impact mediu: curenti de aer si coridoare de vant);
- pentru clădirile foarte înalte (peste 45 metri) se va prezenta prin P.U.Z. justificarea configurației de ansamblu tinându-se seama de modul de percepere de pe principalele trasee de circulație. P.U.Z.-ul va fi insotit de studiile enumerate anterior.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

CA2

- aspectul cladirilor, reclamelor si elementelor de mobilier urban noi va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de rolul social al strazilor, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de covizibilitate;

- aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii;

- se va asigura o tratare similara a tuturor fatadelor aceleiasi cladiri avand in vedere perceperea acestora din cladirile inalte;

- se va acorda atentie modului de tratate a acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din cladirile inalte;

- se interzice dispunerea reclamelor pe fatadele cladirilor;
- se interzice modificarea aspectului cladirilor existente prin tratarea diferita a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare;
- orice constructie noua, sau modificare a uneia existente trebuie sa se inscrie armonios in zona, fiind posibila si armonia prin contrast. In acest sens, la solicitarea Departamentului de Urbanism si Amenajarea Teritoriului, proiecte pentru autorizare pot fi avizate de catre o comisie tehnica de specialitate abilitata prin Dispozitia Primarului Municipiului Brasov
- sunt interzise imitatiile de materiale ca: piatra falsa, caramida falsa, lemn fals, folosirea in exterior a unor materiale fabricate pentru interior si materialele de constructie precare (de tip asbociment, tabla ondulata, plastic ondulat, etc.)
- inlocuirea sau extinderea imobilelor acolo unde sunt permise - se pot face cu conditia ca noile constructii sa fie compatibile cu aspectul general a ansamblului arhitectural;
- sunt interzise lucrarile de imbunatatire asupra constructiilor incompatibile din punct de vedere functional sau arhitectural cu zona, altele decat cele menite sa contribuie la schimbarea cu o functiune compatibila cu zona si armonizarea plasticii exterioare cu caracterul zonei;
- descoperirea in cursul lucrarilor a unor fragmente de arhitectura veche (bolti, sculptura, decoratii) necunoscute in momentul autorizarii trebuie declarata imediat emitentului autorizatiei conform prevederilor legale. Lucrarile nu vor putea fi continuate decat in masura in care ele nu vor prejudicia cercetarea, conservarea sau punerea in valoare a vestigiilor descoperite.

Reguli particulare pentru comert

CA2

- Cererile de Certificat de urbanism pentru modificarea vitrinelor sau de creare a unor vitrine noi, trebuiesc insotite de un dosar continand toate elementele necesare unei bune cunoasteri a starii actuale a parterului, a contextului sau (fatada totala a imobilului si a celor alaturate) precum si a situatiei sale originale. Este admisa si recomandata reconversia functiunilor de la parterul cladirilor cu front la domeniul public in functiuni cu acces public si deschiderea de vitrine spre domeniul public
- Ocuparea caii publice va fi limitata prin regulile in vigoare. Singurele ce pot fi autorizate sunt amenajarile temporare reduce la simple etalaje mobile (mobilier urban), in masura in care ele nu incomodeaza circulatia pietonala.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

CA2

- Retea de alimentare cu apa potabila - Orice constructie noua de locuit si orice local putand servi pentru munca, odihna sau agrement, trebuie sa fie racordata la reseaua publica de distributie a apei potabile sau sa-si aiba asigurat necesarul din sursa proprie, cu avizul Administratiei Nationale "Apele Romane" si Inspectoratului Sanitar Brasov.



- Reteaua de canalizare

- Racordarea la rețeaua de canalizare este obligatorie pentru orice construcție sau instalație nouă; - Amenajările pe orice teren trebuie astfel realizate încât să permită scurgerea apelor meteorice spre rețeaua publică colectoră a acestora;

- Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea găurilor;

- Retele electrice, telefonice și CATV

- Cablurile de alimentare cu energie electrică destinată consumului particular ca și iluminatului public, de asemenea și rețelele de telecomunicații trebuie introduse în subteran. În caz de imposibilitate tehnică și numai atunci, pot fi dispuse astfel încât să urmărească liniile de cornișă ale imobilelor, cu scopul de a se confunda cu zonele de umbră ale acoperișurilor.

- Bransamentele, pe cât posibil trebuie ascunse; în caz de imposibilitate tehnică majoră, ele trebuie plasate la extremitățile fațadelor și vopsite în tonul fațadelor pe care se aplică.

- Reteaua de alimentare cu gaze

- Toate conductele în afara imobilelor vor fi amplasate în subteran.

- Salubritate

- Orice clădire de locuit (locuințe individuale sau colective) precum și orice unitate cu caracter lucrativ, pentru odihnă sau recreere, trebuie să fie prevăzute cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în containere.

ARTICOLUL .13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

CA2

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;

- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;

- pentru dimensionarea suprafețelor de spații verzi din incinte se vor aplica prevederile R.G.U. (HGR 525/1996), Anexa nr. 6 "Spații verzi și plantate";

- parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate în subzonele cu un gard viu de minim 1,20 metri; - se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,00 m. înălțime și diametrul tulpinii peste 15,00 cm. în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere;

- spațiile libere din fața construcțiilor în front continuu și funcțiuni publice la parter vor fi tratate în mod obligatoriu în continuitate cu spațiul public chiar atunci când frontul este retras de la aliniament;

- spatiul dintre aliniament (limita dintre proprietate si domeniul public) si alinierea principala a cladirilor va fi tratat in mod obligatoriu ca spatiu verde sau, in cazul functiunilor publice la parter, ca spatiu liber circulatiei pietonale;
- in gradinile de fatade ale echipamentelor publice minim 40% din suprafata va fi prevazuta cu plantatii inalte.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

CA2

- Imprejmuirile spre strada sau spre domeniul public vor fi transparente, cu o inaltime de maxim 1,80 m. din care un soclu de **0,60 m**. Gardul poate fi dublat cu gard viu;
- in cazul unificarii functiunilor interioare a mai multor cladiri se va mentine prin tratarea terenului spre domeniul public si a imprejmuirilor amprenta parcelarului traditional;
- In toate cazurile se va asigura perceperea de catre trecator a fatadei cu vedere la strada;
- Se interzice vopsirea in culori stridente si stralucitoare a imprejmuirilor;
- Se recomanda separarea terenurilor echipamentelor publice si bisericilor cu garduri transparente de **1,80 m**. inaltime din care **0,60 m**. soclu opac, dublate de gard viu;
- Spatiile comerciale si alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii si pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele, etc;
- Imprejmuirile spre limitele laterale si posterioare pot fi opace cu inaltimea maxim de **2,20 m**;

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

CA2 – P.O.T. maxim = 60% pentru clădirile cu max. 6 niveluri-H max. cornisa **21 ml-22ml**

P.O.T. maxim = 25% pentru cladiri **P+8E – 10E si accente inalte**, cu posibilitatea acoperirii restului curtii pana la **POT maxim teren = 70%** cu clădiri cu **maxim 3 niveluri (10 metri)** pentru activități comerciale, loisir, alimentatie publica;

- Conformatia constructiilor poate fi de "constructie inalta" in limita unui **POTde max. 25%** cu supralargirea bazei in regim de inaltime de maxim **P+2E (Hmax.=10,0 ml)** pana la **POT maxim 70%**, sau

- Pe teren se poate aseza o constructie inalta cu **POT max 25%** iar restul terenului poate fi acoperit cu constructii cu **H max. 10 ml** in limita unui **POT maxim teren = 70% ($Ac1/ S \text{ teren} + Ac2/S \text{ teren}=70\%$)**

ART. 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CA2

- Pentru clădirile cu max. 6 niveluri (POT max.60%): **CUT maxim = 3,9 mp. ADC / mp. teren**;



- Pentru clădiri cu max. P+14 niveluri (POT max. 25%): **CUT maxim = 3,8 mp. ADC / mp. teren;**
- In situatia ocuparii mixte a terenului in limita unui P.O.T. total teren 70% cu constructii P+2E, din care partial constructie inalta in limita unui **P.O.T. 25%: C.U.T. maxim = 5 ADC/mp. teren**
- in cazul accentelor peste 45,0 metri, CUT se va justifica prin P.U.Z., insotit de studiile mentionate la ART.10 - Inaltimea maxima admisibila a cladirilor;
- pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

M2

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

M2

- institutii, servicii si echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector si de cartier;
- locuinte cu partiu obisnuit; locuinte cu parter -ul dedicat activitatilor de comert/ servicii;
- locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii liberale.
- lacasuri de cult;
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- servicii financiar -bancare; - asistenta juridica
- cabinete avocatura, cabinete notariale
- asistenta medicala furnizata privat
- cabinete medicale;
- servicii sociale, colective si personale;
- sedii ale unor organizatii politice, profesionale, etc.;
- constructii pentru invatamant: gradinite amenajate la parterul constructiei, scoli profesionale, scoli postliceale, operate public/ privat;
- comert cu amanuntul;
- mini-market-uri, super market-uri la nivelurile inferioare ale constructiilor;
- hoteluri, pensiuni, dotari pentru sport si turism, agentii de turism;
- restaurante, baruri, cofetarii, cafelele, etc.;
- sport si recreere in spatii acoperite;
- parcaje la sol si multietajate;



- spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spatii plantate
- scuaruri, gradina de cartier

ART.2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

M2

- in zona de protectie a pasajului suprateran b-dul garii- str. Camil Petrescu delimitata pe o distanta de 10 metri stanga si 10 metri dreapta de la limitele acestuia, este permisa doar construirea unor anexe cu regim de inaltime P destinate activitatilor temporare.
- toate cladirile vor avea la parterul orientat spre strada functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de functionare;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializeaza bauturi alcoolice la o distanta mai mica de 100 m de scoli si de biserici;
- se admite completarea cu cladiri comerciale in interspatiile dintre blocuri, pe terenuri proprietate privata, cu conditia sa se mentina accesele carosabile si trecerile pietonale necesare si sa se respecte cerintele de protectie a cladirilor existente;
- se pot mentine unitatile de mica productie existente cu conditia sa nu fie poluante, sa nu prezinte risc tehnologic si/sau sa fie incomode prin traficul generat si sa fie compatibile ca functionare si aspect cu zona mixta si cu conditia obtinerii avizului Agentiei pentru Protectia Mediului.

ART.3 - UTILIZARI INTERZISE

M2

- se interzice construirea zonelor destinate locuirii in zona de protectie a pasajului suprateran b-dul garii- str. Camil Petrescu delimitata pe o distanta de 10 metri stanga si 10 metri dreapta de la limitele acestuia.
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natura, cu exceptia celor pentru organizare de santier pe durata existentei santierului;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati de substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- statii de intretinere auto, spalatorii auto, vulcanizari;
- spalatorii chimice;

- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice
- construcții provizorii de orice natură;
- dispunerea pe fațade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile și a antenelor pentru telefonie mobilă;
- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneti zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor dacă acestea nu au caracter tehnic;
- dispunerea de panouri de afișaj pe fațadele clădirilor, desfigurând arhitectura clădirilor și deteriorând finisajul acestora; dispunerea în intersecții de panouri luminoase pentru imagini în mișcare (display-uri electronice);
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice; - dispunerea în intersecții de panouri luminoase pentru imagini în mișcare (display-uri electronice);

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

ART.4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Suprafete ale parcelelor: M2- construcții **P+8E-10E**

- M2- LOCUINTE COLECTIVE, BIROURI, SEDII DE FIRMA CU SAU FARA COMERT LA PARTER, IN REGIM DE INALTIME P+8E-10E – CONSTRUCTII CUPLATE LA UN CALCAN (sau cuplate partial la un calcan)

- a) să aibă o suprafață minimă de 700 mp;
- b) să aibă un front la stradă de minim 18,00 ml; La amplasarea construcției pe parcele se vor realiza studii de insorire și impact de mediu: curenți de aer și coridoare de vânt;

- M2- LOCUINTE COLECTIVE, BIROURI, SEDII DE FIRMA CU SAU FARA COMERT LA PARTER, IN REGIM DE INALTIME P+8E-10E – CONSTRUCTII IZOLATE

- a) să aibă o suprafață minimă de 1000 mp;
- b) să aibă un front la stradă de minim 30,00 ml;



La amplasarea constructiei pe parcele se vor realiza studii de insorire si impact:curenti de aer si coridoare de vant;

Suprafete ale parcelelor: M2 – ACCENT INALT, P+14E-15E

- M2- LOCUINTE COLECTIVE, BIROURI, SEDII DE FIRMA CU SAU FARA COMERT LA PARTER, ACCENT INALT P+14E-15E – CONSTRUCTII CUPLATE LA UN CALCAN (sau cuplate partial la un calcan)

a) sa aiba o suprafata minima de 1200 mp;

b) sa aiba un front la strada de minim 30,00 ml;

La amplasarea constructiei pe parcele se vor realiza studii de insorire si impact de mediu:curenti de aer si coridoare de vant;

- M2- LOCUINTE COLECTIVE, BIROURI, SEDII DE FIRMA CU SAU FARA COMERT LA PARTER, ACCENT INALT P+14E-15E – CONSTRUCTII IZOLATE

a) sa aiba o suprafata minima de 3000 mp;

b) b) sa aiba un front la strada de minim 50,00 ml; La amplasarea constructiei pe parcele se vor realiza studii de insorire si impact de mediu:curenti de aer si coridoare de vant;

- o parcela poate fi adusa in conditii de constructibilitate prin asociere cu una din parcelele vecine sau prin contopire cu aceasta;

- pe parcelele neconstruibile, sub 150 mp, conform prevederilor prezentului articol si a RGU, Consiliul Local poate decide autorizarea unor constructii cu conditia elaborarii unui Plan Urbanistic de Detaliu insotit de ilustrare de arhitectura care sa demonstreze posibilitatea construirii cu respectarea celorlalte prevederi ale regulamentului;

ART.5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

M2

Aliniamentul este definit in sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata;

Asezarea constructiilor in raport cu aliniamentul se va face conform PUZ, cu urmatoarele recomandari:

-In raport cu pasajul rutier suprateran, noile dezvoltari vor fi retrase de la acesta la o distanta de 10 m stanga si 10 m dreapta fata de limitele laterale ale acestuia.

- Racordarea aliniamentelor la intersectiile strazilor se va face printr-o linie perpendiculara pe bisectoarea dintre aliniamente, avand lungimea de **12,00 m**. pe strazile de categoria I-a si a II-a si de **6,00 m**. pe cele de categoria a III-a.

- Cladirile care adapostesc functiuni publice reprezentative se vor amplasa retrase de la aliniament la o distanta de minim **6,00 m** cu conditia sa nu lase vizibile calcane ale cladirilor obligatoriu de mentinut situate pe limitele laterale ale parcelelor;

- În raport cu caracterul strazilor existente, clădirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu condiția să nu lase aparente calcane ale clădirilor învecinate propuse a fi menținute datorită valorii lor arhitectural urbanistice sau de întreținere.

- Retragerile sau ieșirile la nivelele de deasupra parterului în afara alinierii pot fi autorizate cu condiția să se înscrie în tipologia și gabaritele construcțiilor existente pe strada respectivă, în condițiile păstrării unei distanțe de min. 4,50 m. față de nivelul terenului și avizării documentației de către Departamentul de Urbanism și Amenajarea Teritoriului.

- Retragerile sau ieșirile la nivelele de deasupra parterului în afara alinierii pot fi autorizate cu condiția să se înscrie în tipologia și gabaritele construcțiilor existente pe strada respectivă, în condițiile păstrării unei distanțe de min. **4,50 m.** față de nivelul terenului și avizării documentației de către Departamentul de Urbanism și Amenajarea Teritoriului;

- În cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri care nu sunt servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament;

- se pot accepta retrageri de minim 5,00 metri numai cu condiția ca clădirile adiacente să fie retrase față de limitele laterale ale parcelelor și să prezinte fațade laterale; în cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea;

- Balcoanele sau bow-windowurile pot depăși cu max. **0,90 m.** alinierea spre stradă;

- Cornisele pot ieși din alinierea străzii cu max. **1/10** din lățimea străzii și fără a depăși **1,20 m.**;

- În cazul străzilor în curs de constituire cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim:

- 5,00 metri pentru construcții cu regimul maxim de înălțime P+2E-3E;

- 6,00 metri pentru construcții cu regimul maxim de înălțime P+4E-6E;

- 10,00 metri minim pentru construcții cu regimul de înălțime mai mare de P+6E sau accente înalte; se

recomandă ca amplasarea construcțiilor accente înalte să fie studiată prin PUZ ce va fi supus aprobării în condițiile legii;

- în situația străzilor cu front la stradă constituit, continuu sau discontinuu, în cazul în care se solicită amplasarea unei construcții având regimul de înălțime caracteristic străzii și funcțiunea similară sau compatibilă cu a construcțiilor existente se va respecta retragerea de la aliniament (aliniera fațadelor) caracteristică străzii;

- în cazul în care se solicită amplasarea unei construcții în regim de înălțime P+4E-6E pe o stradă cu un front constituit sau în curs de constituire, pentru care retragerea curentă de la aliniament este mai mică de 5,00 m (distanța între fronturile construite opuse ale străzii este mai mică de 20 m) și regimul de înălțime curent este mai mic decât P+4E, construcția va avea ultimul etaj sau ultimele 2 etaje retrase conform regulii de retragere, iar autorizarea construcției se va face în baza unei documentații de urbanism PUD sau PUZ (după caz), însoțită de ilustrare de temă;

- Amplasarea de garaje si functiuni tehnice in subteran este permisa pe suprafata de maxim 80% din suprafata parcelei pana la limita propusa pentru domeniul public, cu conditia asigurarii suprafetelor obligatorii de spatii verzi cu un strat de pamant vegetal cu o grosime de min. 2,0 m peste zona de subsol aflata in afara amprentei la sol a constructiei;

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

M2

Pentru parcellarul existent si pentru centre de cartier in curs de constituire:

- cladirile care adapostesc functiuni de interes general si locuinte si alcatuiesc fronturi continue prin alipire de calcanele cladirilor invecinate vor fi dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pana la o distanta de maxim **20.00 m.** de la aliniament dupa care se vor retrage cel putin de la una din limitele de proprietate putand ajunge astfel pana la max 40,0 m lungime.

- cladirile se vor amplasa pe limita de proprietate atunci cand se cupleaza cu o cladire posibil de realizat pe parcela alaturata sau se alipesc de calcanul unei cladiri alaturate protejate sau in stare buna si sunt indeplinite urmatoarele conditii :

- parcela alaturata este libera de constructii
- peretele realizat pe limita de proprietate atunci cand ramane vizibil din domeniul public va fi tratat cu aceeaasi atentie si aceleasi materiale de finisaj ca si celelalte fatade;
- in cazul retragerii de la limita laterala de proprietate aceasta va fi de pentru P+2 niveluri (atunci cand sunt orientate ferestre de la incaperi principale) si P+3 niveluri (atunci cand sunt orientate ferestre de la dependinte);
- proiectia balcoanelor si bow-windowurilor pe fatada respectiva nu trebuie sa depaseasca 1/3 din suprafata acesteia. Suprafata fatadei se considera socotind lungimea totala a fatadei proprietatii si inaltimea maxima reglementata pe strada respectiva.
- pentru constructii de locuinte, birouri, sedii de firma cu regim de inaltime P+4E-6E, cuplate la un calcan sau dispuse in regim izolat retragerea de la limita/limitele laterale de proprietate va fi de minimum 6 metri. In cazul in care se va solicita o retragere de la limitele laterale mai mica decat cea minim permisa prin prezentul regulament, autorizarea executarii constructiilor va avea la baza o documentatie de urbanism, PUD, care va cuprinde studiu de insorire;
- pentru constructii de locuinte, birouri, sedii de firma cu regim de inaltime P+8E-10E, cuplate la un calcan sau dispuse in regim izolat retragerea de la limita/limitele laterale de proprietate va fi de minimum 10 metri. Autorizarea executarii constructiilor va avea la baza o documentatie de urbanism, PUZ, care va cuprinde studiu de insorire;
- pentru constructii de locuinte, birouri, sedii de firma, cu regim de inaltime P+14E-15E sau accenta inalte, cuplate la un calcan sau dispuse in regim izolat retragerea de la limita/limitele laterale de proprietate va fi de minimum 20

metri. Autorizarea amplasarii acestor constructii va avea la baza o documentatie de urbanism, PUZ, care va cuprinde si studiu de insorire;

- pentru constructii de mica productie, depozitare, servicii, mini-market dispuse in regim izolat, retragerea de la limitele laterale de proprietate va fi de minimum 5,0 metri.

- se interzice construirea pe limita laterala a parcelei daca aceasta este si linia de separatie fata de o cladire publica dispusa izolat sau fata de o biserica; in acest caz se admite o retragere fata de limitele parcelei de min. 5,00 m.

- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornise, dar nu mai putin de:

- 5,00 m. pentru locuinte, birouri, servicii, mica productie, depozitare, mini-market cu regim de inaltime mai mic decat P+4E;

- 6,00 m. pentru locuinte, birouri, sedii de firma cu regim de inaltime P+4E-6E;

- 10,00 m. pentru locuinte, birouri, sedii de firma cu regim de inaltime P+8E-10E;

- 25,00 m. pentru locuinte, birouri, sedii de firma accente inalte, cu regim de inaltime P+14E-15E;

- 10,00 m pentru supermarket-uri amplasate in constructii independente pe lot

- se interzice construirea pe limita posterioara a parcelei, cu exceptia cazului in care exista un calcan al unei cladiri principale, iar noua constructie se limiteaza la acoperirea acestuia;

- in cazul loturilor putin adanci, cu adancime mai mica de 20ml se permite ca retragerea de la limita posterioara a parcelei sa fie de min. 3,0 ml, in cazul in care se amplaseaza constructii cu regim de inaltime de max. P+2E (P+2E+M);

- balcoanele si bow-windowurile de fatada, deasupra strazii, trebuiesc retrase cu 1,0 m. de la limita laterala de proprietate. Ele pot fi prelungite pana la limita cu acordul notarial al vecinilor, atunci insa balcoanele trebuie sa fie in aceeasi linie orizontala

- proiectia balcoanelor si bow-windowurilor pe fatada respectiva nu trebuie sa depaseasca 1/3 din suprafata acesteia. Suprafata fatadei se considera socotind lungimea totala a fatadei proprietatii si inaltimea maxima reglementata pe strada respectiva;

- se recomanda ca pentru respectarea intimitatii locuintelor, parapetul ferestrelor de pe fatadele laterale ale cladirilor din zona mixta cu alte functiuni decat locuinte, care sunt orientate spre locuintele de pe parcelele laterale, situate la mai putin de 10,0 m. sa aiba parapetul ferestrelor la min.1,90 m. de la pardoseala incaperilor;

ART. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

M2 - conform **PUZ**, cu urmatoarele recomandari:

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișe a celei mai înalte dintre ele;

- distanța se poate reduce la ¼ din înălțime, dar nu mai puțin de:

- 3,0 m pentru P+2E – 3E,
- 5,0 m pentru P+4E-6E;
- 8,0 m pentru P+8E-10E; numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminarea unor incaperi fie de locuit, fie pentru alte activitati ce necesita lumina naturala.
- in cazul adaugirii unui corp nou la o cladire existenta, noua constructie nu va ascunde elemente de arhitectura veche, de interes arheologic sau estetic, inscise in lista CMI sau descoperite in timpul lucrarilor. Se va urmari dimpotriva, punerea lor in valoare.

ART. 8 - CIRCULATII ȘI ACCESE

M2

- sub pasajul rutier supratran b-dul Garii- str. Camil Petrescu se pot amenaja zone destinate parcarii3
- parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 m. latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate; Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor;
- latimea servitutii de trecere se va corela cu lungimea acesteia, conform prevederilor RGU (HGR 525/1996);
- prin prezentul regulament se recomanda evitarea rezolvarii acceselor carosabile la loturi prin servituti de trecere;
- in cazul fronturilor continue la strada, se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj dimensionat astfel incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanta dintre aceste pasaje masurata pe aliniament nu va depasi 30,00 m.
- numarul si configuratia acceselor se vor incadra in prevederile Anexei nr 4 a Regulamentului General de Urbanism;
- se pot realiza pasaje si curti comune private accesibile publicului permanent sau numai in timpul programului de functionare precum si pentru accese de serviciu;
- autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor este permisa numai daca se asigura accese pietonale potrivit importantei si destinatiei constructiei. Prin accese pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, piete pietonale si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica, sau pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului (conf. R.G.U.);
- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultati de deplasare;



ART. 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

M2

Conform PUZ, cu urmatoarele recomandari:

- stationarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulatiilor publice si a domeniului public;
- în cazul în care nu există spatiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim **150 metri**.
- se pot amenaja parcare sub pasajul ce uneste b-dul Garii de b-dul Camil Petrescu

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

M2

- regimul de inaltime a cladirilor se va stabili conform restrictiilor impuse de zona aeroportuara care urmeaza a se realiza in baza PUZ „Zona aeroportuara – Ghimbav”, in curs de aprobare;
- in perimetrul zonelor de servitute aeronautica instituite de prezenta Aeroportului Intenational, inaltimea maxima a cladirilor va fi stabilita prin avizul Autoritatii Aeronautice Civile Romane;
- inaltimea maxima admisa a subzonei este de P+14 niveluri, cu accente inalte; amplasarea constructiilor va avea la baza o documentatie PUZ aprobata, insotita de studii de insorire, studii de impact: curenti de aer si coridoare de vant si ilustrare de tema. Inaltimea minima a constructiilor este P+4E.
- inaltimea maxima admisibila la cornise in planul fatadei nu va depasi distanta dintre aliniamente (nu va fi mai mare decat distanta pana la alinierea admisa spre strada pentru cladirile situate pe frontul opus al aceleiasi strazi);
- depasirea acestei inaltimei - cu max. 2 niveluri retrase fata de planul fatadei in interiorul unui cerc cu raza de 4,0 m. si tangenta la 45 grade la acesta - este posibila numai cand prin aceasta:
 - nu se realizeaza un calcan spre o cladire protejata sau aflata in stare buna si mentinuta;
 - atunci cand prin realizarea unei cladiri care se inscrie in prevederile regulamentului se dezveleste calcanul unei cladiri existente mentinute;
- depasirea acestei inaltimei este posibila numai cu conditionarile anterior enumerate si numai atunci cand:
 - dimensiunea frontului la strada si suprafata parcelei permit o retragere de la limitele laterale egala cu $H/2$; in acest sens, inaltimea maxima la cornisa este cea din planul fatadei principale, cu conditia ca si fatadele laterale sa respecte aceeasi regula de retragere ca si fatada pricipala (2 niveluri retrase din planul fatadei in interiorul unui cerc cu raza de 4m si tangenta la 45 de grade la acesta);

- frontul la strada este front continuu, cu constructii insiruite, in acest caz nemaexistand conditionarea privind retragerea minima de la limitele laterale de proprietate, ci numai cea privitoare la distanta dintre aliniamente;
- se admite realizarea unor cladiri cu inaltime mai mare pe parcelele care respecta dimensiunile mentionate anterior si care sunt situate in amplasamente care necesita a fi subliniate (intersectii de strazi, pietete, cornise), amplasate in baza unor documentatii de urbanism special elaborate, cuprinzand si ilustrare de tema;
- in cazul racordarii intre strazi avand regim diferit de inaltime, se va prelungi regimul cel mai inalt spre strada secundara pe o lungime de maxim 50,00 metri daca strada are 6 sau 4 fire de circulat si pe o lungime de maxim 25,0 metri daca strada are 2 fire de circulatie;
- atunci cand noua constructie depaseste ca inaltime constructia alaturata propusa a fi mentinuta este obligatoriu ca volumul care se inalta sa fie retras de la limita de proprietate pentru a fi tratat ca fatada conform Codului Civil. Pentru constructiile cuplate la calcanul unei cladiri existente este obligatorie preluarea "amprentei" calcanului acesteia in zona vizibila din domeniul public;
- Motivele de decoratiune ale acoperisului, lucarne, etc. trebuie sa fie inscise intr-un plan paralel cu acela al partii superioare a cladirii, si pozitionat la min. 1,50 m. departare de acesta.
- in cazul invecinarii cu un alt tip de subzona functionala cu regim mic de inaltime (L1a, L2a, M3) si in situatia in care separatia dintre subzone este reprezentata de limitele de proprietate, „autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimii medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate. In sensul prezentului regulament (RGU-HGR 525/1996), cladirile imediat invecinate sunt cele amplasate alaturat, de aceeasi parte a strazii” (conf. RGU- articol 31: Inaltimea cladirilor)

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

M2

- aspectul cladirilor, reclamelor si elementelor de mobilier urban noi va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de rolul social al strazilor zonei mixte, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de covizibilitate;
- aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de “coerenta” si “eleganta”;
- se va asigura o tratare similara a tuturor fatadelor aceleiasi cladiri avand in vedere perceperea acestora din cladirile inalte 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, sau modificare a uneia existente trebuie sa se inscrie armonios in zona, fiind posibila si armonia prin contrast. In acest sens la solicitarea Departamentului de Urbanism si Amenajarea Teritoriului din Primaria municipiului Brasov, proiectele pentru autorizare pot fi supuse avizarii de catre o comisie tehnica de specialitate abilitata prin Dispozitia Primarului Municipiului Brasov.

Reguli particulare pentru comert

- Cererile de Certificat de urbanism pentru modificarea vitrinelor sau de creare a unor vitrine noi, trebuiesc insotite de un dosar continand toate elementele necesare unei bune cunoasteri a starii actuale a parterului, a contextului sau (fatada totala a imobilului si a celor alaturate), precum si a situatiei sale originale;

- Este admisa si recomandata reconversia functiunilor de la parterul cladirilor cu front la domeniul public in functiuni cu acces public si deschiderea de vitrine spre domeniul public – pentru subzonele de tip M2

Ocuparea caii publice va fi limitata prin regulile in vigoare. Singurele ce pot fi autorizate sunt amenajarile temporare reduse la simple etalaje mobile in masura in care ele nu incomodeaza circulatia pietonala.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

M2

Retele de apa

- Orice constructie noua de locuit si orice local putand servi pentru munca, odihna sau agrement, trebuie sa fie racordate la reseaua publica de distributie a apei potabile sau sa-si aiba asigurat necesarul din sursa proprie, cu avizul Administratiei Nationale "Apele Romane" si Inspectoratului Sanitar Brasov.

Reteaua de canalizare menajera si pluviala

- Racordarea la reseaua de canalizare este obligatorie pentru orice constructie sau instalatie noua;

- Amenajarile pe orice teren trebuiesc astfel realizate incat sa permita scurgerea apelor meteorice spre reseaua publica colectoare a acestora;

- Racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii. Retele electrice, telefonice si CATV

- Cablurile de alimentare cu energie electrica destinata consumului particular ca si iluminatului public, de asemenea si retelele de telecomunicatii trebuiesc introduse in subteran. In caz de imposibilitate tehnica si numai atunci, pot fi dispuse astfel incat sa urmareasca liniile de cornisa ale imobilelor, cu scopul de a se confunda cu zonele de umbra ale acoperisurilor.

- Bransamentele, pe cat posibil trebuiesc ascunse; in caz de imposibilitate tehnica majora, ele trebuiesc plasate la extremitatile fatadelor si vopsite in tonul fatadelor pe care se aplica.

Reteaua de alimentare cu gaze

- Orasul este alimentat cu gaze naturale prin intermediul a trei statii de predare din care pleaca conducte de medie presiune, care servesc consumatorii casnici si industriali;

- Se recomanda bransarea noilor investitii la sistemul de alimentare cu gaze al orasului;
- Toate conductele in afara imobilelor vor fi amplasate in subteran.

Sisteme de incalzire

- Se propune reabilitarea si modernizarea sistemelor de energie termica existente, aflate in exploatarea serviciului public de incalzire a municipiului Brasov. In masura in care exista posibilitatea tehnica de extindere a capacitatii sistemului si, la dorinta investitorilor, noile constructii se pot bransa la sistemul de alimentare centralizata;

- Alimentarea cu caldura se mai poate realiza prin racordarea la centralele termice de cvartal sau construirea, in cazul dezvoltarii unui ansamblu de constructii, a unei centrale termice de cvartal;

- Incalzirea se poate asigura si prin centrale termice proprii de bloc sau de apartament.

Salubritate

- Orice cladire de locuit (locuinte individuale sau colective) precum si orice unitate cu caracter lucrativ, pentru odihna sau recreere, trebuie sa fie prevazute cu amenajari pentru colectarea deseurilor menajere in containere.

ARTICOLUL .13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

M2

- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;

- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulatii pietonale, terase;

- parcajele la sol grupand mai mult de 10 locuri de parcare vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare si vor fi inconjurate cu un gard viu de minim 1,20 metri;

-spatiile libere din fata constructiilor in front continuu si functiuni publice la parter vor fi tratate in continuitate cu spatiul public, atunci cand frontul este retras de la aliniament si nu poate fi utilizat pentru amenajarea de locuri de parcare;

- spatiul dintre aliniament (limita dintre proprietate si domeniul public) si alinierea principala a cladirilor va fi tratat in mod obligatoriu ca spatiu verde de aliniament in interiorul proprietatii sau, in cazul existentei functiunilor publice la parter, ca spatiu liber circulatiei pietonale; - se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor, arborii importanti existenti avand peste 4,00 m. inaltime si diametrul tulpinii peste 15,00 cm. In cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 10 arbori in perimetrul unor spatii plantate publice din apropiere.

- in gradinile de fatade ale echipamentelor publice minim 40% din suprafata va fi prevazuta cu plantatii inalte;

- procentul de teren din suprafata parcelei alocat amenajarii ca spatiu verde va respecta prevederile Anexei 6 din Regulamentul general de urbanism (aprobat HGR 525/1996).

- se recomanda mentinerea, pe cat posibil, in spatiile urbane constituite (cartiere de locuinte colective) a gradinilor de fatada, spatiilor si scuarurilor verzi. - este imperativ ca implantarea noilor constructii in cadrul ansamblurilor constituite - pe terenuri retrocedate fostilor proprietari

- sa aiba la baza o documentatie de urbanism PUD/PUZ in functie de caracteristicile si regimul de inaltime al constructiei ce se doreste a fi amplasata. Pentru locuintele colective si celelalte functiuni admise se va incerca pe cat posibil rezolvarea spatiilor de parcare la subsol pentru pastrarea caracterului inverzit al parcelei.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

M2

- Imprejmuirile spre strada sau spre domeniul public vor fi transparente, cu o inaltime de maxim **1,80 m.** din care un soclu de **0,60 m.** Gardul poate fi dublat cu gard viu;

- in cazul unificarii functiunilor interioare a mai multor cladiri se va mentine prin tratarea terenului spre domeniul public si a imprejmuirilor amprenta parcelarului traditional;

- In toate cazurile se va asigura perceperea de catre trecator a fatadei cu vedere la strada;

- Se interzice vopsirea in culori stridente si stralucitoare a imprejmuirilor;

- Se recomanda separarea terenurilor echipamentelor publice si bisericilor cu garduri transparente de **1,80 m.** inaltime din care **0,60 m.** soclu opac, dublate de gard viu;

- Spatiile comerciale si alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii si pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele, etc;

- Imprejmuirile spre limitele laterale si posterioare pot fi opace cu inaltimea maxim de **2,20 m;**

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

M2

Constructii P+8E-10E – POT 30% pentru proiectia la sol a constructiei inalte cu posibilitatea extinderii parterului, mezaninului si etajului 1 pana la POT maxim = 60%

Constructii accent inalt P+14E-15E – POT 20% pentru proiectia la sol a constructiei inalte cu posibilitatea extinderii parterului, mezaninului si etajului 1 pana la POT maxim = 60%



Constructii P+2E+M, P+2E -3E

Locuinte individuale, case de vacanta: **POT maxim = 40%**

Locuinte colective, pensiuni: **POT maxim = 35%**

Alte functiuni decat locuinte inclusiv minimarket-uri in constructii specializate: **POT maxim = 60%**

mica productie si depozitare in constructii de dimensiuni medii si mici

Supermarket-uri in constructii individuale, (Ac POT maxim 50% max. 1000mp) **POT maxim 50 %**

cu asigurarea parcajelor la sol

ART. 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

M2

Constructii P+8E-10E – CUT maxim = 4,2

- pentru functiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

Constructii accent inalt P+14E-15E –CUT maxim = 4,4

- în cazul accentelor peste 45 - 50 m. CUT maxim se va justifica prin P.U.Z.;

- pentru functiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

L2a

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- locuinte individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat): - pensiuni, cazare turisti, in constructii mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat):

- functiuni complementare locuirii si echipamente publice specifice zonei rezidentiale;
- scuaruri publice;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

L2a

- se admit functiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu conditia ca suprafata acestora să nu depășească 250 mp ADC și să nu afecteze liniștea, securitatea și salubritatea zonei;



- funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată peste 250 mp
- se admite pentru modernizarea dotării locuințelor cu băi și grupuri sanitare, extinderea clădirii în partea posterioară cu o suprafață construită la sol de maxim 12,0 mp- pentru locuințele existente pe lotizări urbane anterioare ;
- se admite mansardarea în interiorul volumului acoperișului și suplimentarea pentru aceasta a ariei desfășurate cu maxim 60% din aria construită la sol, fiind interzise falsele mansardări;
- pentru locuințe construite pe lotizări contemporane – conform Regulamentului pentru subzona L1a;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

L2a

- se interzice construirea zonelor destinate locuirii în zona de protecție a pasajului supratieran b-dul garii- str. Camil Petrescu delimitată pe o distanță de 10 metri stânga și 10 metri dreapta de la limitele acestuia.
- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după ora 22.00, produc poluare;
 - activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
 - construcții provizorii de orice natură; - depozitare en-gros;
 - stații de întreținere auto cu capacitate de peste 3 mașini; - depozitări de materiale re folosibile;
 - platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; - creșterea animalelor pentru subzistență;
 - depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
 - activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto, stații de alimentare cu carburanți (benzinarii), vulcanizări și spalatorii auto; - lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- dispunerea în intersecții de panouri luminoase pentru imagini în mișcare (displays electronice);

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

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

L2a - pentru locuințe construite pe lotizări contemporane – conform Regulamentului pentru subzona L1a;

- pentru lotizări anterioare se mențin dimensiunile și forma parcelarului inițial care variază între 300 și 700 mp. în L2a, și 550mp - 1000mp în L2b; În zona „Tractorul” parcelele cuprinzând „duplexuri cuplate” pe lot au suprafața de cca 600mp (300 mp aferenți unei unități de locuit). În aceeași zonă, pe o parcelă vecină în care sunt construite duplexuri cuplate dar fiecare având lot propriu, dimensiunea lotului este fie de 330 mp fie de 450-530mp. În aceste cazuri, cu loturi lungi și front de cca 13m - au început să apară extinderi sau chiar o a doua construcție în partea din spate a lotului, contrazicând tipologia inițială a parcelarului. Prezentul Regulament nu încurajează acest tip de indeseire.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

L2a

- pentru locuințe construite pe lotizări contemporane – conform Regulamentului pentru subzona L1a;

- clădirile se dispun cu retragere de la aliniament conform alinierii spre strada existentă în zonă și pe parcelele alăturate; - se menține limita până la care se consideră în planurile inițiale parcela construibilă (aliniment posterior);

- ieșirile în consolă la nivelele de deasupra parterului în afara alinierii pot fi autorizate cu condiția să se înscrie în tipologia și gabaritele construcțiilor existente pe strada respectivă, în condițiile pastrării unei distanțe verticale de min. 4,50 m. față de nivelul terenului amenajat și elaborării unui PUD cu ilustrare de temă supusă avizării Departamentului de Urbanism și Amenajarea Teritoriului și aprobării C.L. municipiul Brașov.

- amplasarea de funcțiuni tehnice în subteran este permisă pe întreaga suprafață a parcelei până la limita propusă pentru domeniul public cu condiția asigurării unei suprafețe de min. 25% din suprafața parcelei cu un strat de pământ vegetal cu o grosime de min. 2,00 m.

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

L2a

Conform PUZ, cu următoarele recomandări:

- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi determinată de aliniamentul posterior al lotizării care va putea fi depășit numai pentru extinderi în suprafața de maxim 12,0 mp. construite la sol (pentru îmbunătățirea dotării cu încăperi sanitare) și numai în cazul în care distanța față de limita posterioară va rămâne egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 5,0 metri;

- clădirile se vor cupla respectând sistemul existent pe o adâncime care nu va depăși 15 metri de la aliniament, cu o retragere față de limita laterală opusă a parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3.0 metri;
- se interzice dispunerea clădirilor semi-cuplate cu calcanul vizibil din circulația publică cu excepția cazului în care una dintre clădirile existente pe loturile învecinate încalcă regula de cuplare, iar noua clădire respectă regula valabilă pentru întreaga lotizare;
- în cazul unui lot remanent impar, în care clădirile de pe ambele parcele laterale sunt cuplate și sunt retrase de la limita parcelei prezentând fațade cu ferestre ale unor încăperi locuibile, clădirea se va realiza izolat și se va retrage de la limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri, dacă frontul parcelei este de minim 12.0 m.

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

L2a

- pentru locuințe construite pe lotizări contemporane – conform Regulamentului pentru subzona L1a;
- pentru lotizări anterioare, nu este cazul;
- garajele și alte anexe se pot amplasa pe limita laterală sau posterioară de proprietate cu condiția să fie retrase de la aliniament cu distanța obligatorie pentru clădirea de locuit și să nu depășească înălțimea gardului către parcelele învecinate (2,50 m.).

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

L2a

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,50 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.
- caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Când lățimea accesului este mai mică de 3,50m. este obligatorie obținerea avizului Brigăzii de pompieri;
- dacă există parcelări rezultate din operațiuni urbanistice, cu clădiri înscrise: în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30,00 m.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR cu următoarele condiționări:

L2a

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

L2a

- înălțimea maximă a clădirii măsurată de la nivelul terenului la cornișă va respecta înălțimea maximă prevăzută prin proiectul initial al lotizării;

- se admite mansardarea clădirilor existente având șarpantă cu panta de 45 grade, cu o suprafață de maxim 60% din aria construită la sol a clădirii;

-se interzice supraetajarea clădirilor standardizate cuplate, dacă nu se respectă Articolul 6 și dacă nu se realizează simultan supraetajarea ambelor clădiri cuplate.

- In cazul in care obiectul parcelarii l-a constituit numai planul parcelar iar pe loturi nu au fost amplasate "constructii tip": inaltimea cladirilor la cornise nu va fi mai mare decat distanta pana la alinierea admisa spre strada pentru cladirile situate pe frontul opus al aceleiasi strazi.

- In lungul strazii se va respecta aceeasi inaltime la cornisa;

- Cladirile invecinate, in raport cu care se judeca inaltimea la cornisa a unei constructii noi, sunt considerate cele situate pe parcelele cu care lotul in cauza are limite de proprietate comune.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

L2a

- clădirile noi sau modificările ori reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;

- clădirile vor fi prevăzute sau nu cu acoperiș, funcție de caracterul initial al lotizării;

- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaj și arhitectură cu clădirea principală;

- se interzice folosirea azbocimentului și tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

L2a

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

- se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;

- toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;

- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATEL2a

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fatadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu cel puțin un arbore la fiecare **100 mp**;
- se recomandă ca, pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- minimum 25% din suprafața parcelei va fi amenajată ca spațiu verde;

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRIL2a

- se va menține caracterul existent al împrejurimilor astfel:
- gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea maxim 2,00 m înălțime din care un soclu opac de 0,60 m. și pot fi dublate de gard viu;
- gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2,50 metri pentru a masca spre vecini garaje, sere, anexe.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUIARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT %)L2A

- pentru lotizări contemporane - POT maxim = 40%.
- pentru lotizări urbane anterioare - POT maxim = 35%.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)L2a lotizări contemporane:

- CUT maxim pentru înălțimi P+1 = 0,8 mp. ADC/mp. teren
- CUT maxim pentru înălțimi P+2 = 1,2 mp. ADC/mp. teren

L2a lotizări anterioare:

- CUT maxim pentru înălțimi P+1 = 0,7 mp. ADC / mp. teren;
- CUT maxim pentru înălțimi P+2 = 1,1 mp. ADC / mp. teren;

L2a - în cazul mansardelor, se admite o depășire a CUT proportional cu suplimentarea ADC cu maxim 0.6 din AC.

L3a

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

- locuințe în proprietate privată, pensiuni- cazare turisti;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale publice și private, parcaje, garaje colective, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi;
- se admite mansardarea locuințelor colective existente numai pe baza unui PUZ însoțit de ilustrare de tema și studiu de însorire;
- sunt admise locuințe (pensiuni) noi numai în baza **PUD** sau **PUZ** aprobat conform Legii;
- în noile **extinderi** amplasarea construcțiilor este condiționată de elaborarea aprobarea unei documentații de urbanism **PUZ**;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

L3a

- locuințe din clădiri colective medii pot fi de standard mediu sau ridicat
- locuințe sociale dintr-o operațiune urbanistică nu vor distorsiona în nici o privință în raport cu locuințele în proprietate privată
- în cazul existenței unor echipamente publice la parterul blocurilor de locuit se recomandă ca accesul acestora să fie separat de cele ale locatarilor.
- se permite schimbarea destinației apartamentelor indiferent de amplasare numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională privată cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.;
- se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parterul blocurilor amplasate la strazi de categoria I și II în destinații cu caracter comercial, cum ar fi comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc.;



- lucrări ample de remodelare a fațadelor, acceselor sau spațiilor publice pot fi aprobate numai în condițiile promovării unor proiecte vizând transformarea funcțională a parterului unui întreg tronson de clădire;
- se permite, în condițiile legii, construirea de balcoane la parterul blocurilor cu condiția ca acestea să fie amplasate sub balcoanele existente, pe aceeași verticală, să se înscrie în gabaritul balcoanelor - situate la etajele - superioare - și să folosească același tip de finisaj exterior;
- se permite, în condițiile legii, închiderea balcoanelor cu condiția folosirii pe întreaga fațadă a aceluiași tip de tamplarie de închidere, și a aceluiași tip de divizare în panouri de tamplarie, pentru păstrarea unității fațadei;
- se permite modificarea acoperirii blocurilor existente având acoperișul în „terasă” cu acoperiș în „sarpantă” pentru mărirea confortului termic, în următoarele condiții:
- cererea de autorizare să fie adresată de toți proprietarii apartamentelor din blocul respectiv;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

L3b

- se interzice construirea zonelor destinate locuirii în zona de protecție a pasajului supraterran b-dul gării- str. Camil Petrescu delimitată pe o distanță de 10 metri stânga și 10 metri dreapta de la limitele acestuia.
- Se interzice construirea zonelor destinate locuirii în zona de protecție a pasajului supraterran b-dul gării- str. Camil Petrescu delimitată pe o distanță de 10 metri stânga și 10 metri dreapta de la limitele acestuia.
- Se interzice schimbarea destinației apartamentelor pentru activități generatoare de confort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, alimentație publică, electronice sau de noroc, depozite de marfă, ateliere de reparații etc.;
- Se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea Jlație, holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scărilor etc.;
- Se interzice conversia locuințelor existente din clădirile colective în alte funcțiuni, construirea unor locuințe colective mixtate cu alte funcțiuni cu excepția celor enumerate la articolul 2.
- Stații de betoane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate ;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.
- dispunerea în intersecții de panouri luminoase pentru imagini în mișcare (display-uri electronice);
- lucrări de "indesire" prin amplasarea în ansamblurile existente a unor noi tronsoane de locuințe colective având ca efect deteriorarea calității locuirii și nemulțumiri ale locuitorilor din cauza reducerii însoririi, iluminării naturale, intimității locuințelor apariției disonanțelor într-o zonă coerentă.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

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

L3a

- clădirile colective de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesele asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private;

- se pot menține în cadrul ansamblurilor de locuințe colective enclavele de lotizări existente care vor fi considerate similar cu subzonele **L1a**;

- în cazul unor repuneri în posesie, posibilitatea construirii pe astfel de parcele poate fi precizată numai în urma elaborării și aprobării unei documentații PUZ. Documentațiile vor fi supuse avizării numai în cazul în care suprafața parcelelor rezultate este de peste **700 mp.**, nu afectează rețelele, circulațiile, parcajele și localizările prevăzute în planul ansamblului pentru echipamente publice și pentru spații plantate publice.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

L3a

- clădirile se dispun izolat și se vor retrage de la aliniament cu minim 6.0 metri pe strazile de categoria I, II sau III, dar nu cu mai puțin decât diferența dintre înălțimea construcțiilor și distanța dintre aliniamente.

- clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim **4.0 metri** pe strazi de categoria III și **6.0 metri** pe strazi de categoria II și I, dar nu cu mai puțin decât diferența dintre înălțimea construcțiilor și distanța dintre aliniamente;

- în cazul enclavelor de lotizări existente menținute, retragerile de la aliniament ale locuințelor în regim de înălțime P+1-2 E vor respecta caracterul inițial al acestora (minim 3,0 metri sau minim 4,0 metri) conform regulamentelor în vigoare la data parcelării)

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

Conform **PUZ**, cu următoarele recomandări:

L3a

- clădirile se dispun cu retragere de la aliniament conform alinierii spre strada existentă în zona și pe parcelele alaturate;

- clădirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei, fiind retrase față de cealaltă limită laterală cu o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișa clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren; în cazul în care este necesar, iluminarea se va asigura prin curți interioare.

- clădirile care se înscriu în regim de construire continuu se alipesc pe o adâncime de maxim **15.0 metri** de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor, cu excepția parcelelor de colt unde se va întoarce fatada în condițiile de aliniere ale străzii laterale;

- retragerea față de limita posterioară a parcelarii va fi cel puțin egală cu înălțimea clădirii.
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **5.0 metri**.

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

L3a

- între fațadele înspre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependințelor și ale casei scării.

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII SI ACCESE

L3a

- clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct, fie în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private,

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR cu următoarele condiționări:

L3a

- staționarea autovehiculelor va fi asigurată în **afara** spațiilor publice. Se vor asigura interiorul parcelei (la sol sau la subsol) locurile de parcare necesare pentru autovehiculele tuturor locatarilor.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

L3a

- regimul de înălțime a clădirilor se va stabili conform restricțiilor impuse de zona aeroportuară care urmează a se realiza în baza PUZ Zona aeroportuară Ghimbav'', în curs de aprobare;

- în perimetrul zonelor de servitute aeronautică instituite de prezenta Aeroportului

International, înălțimea maximă a clădirilor va fi stabilită prin avizul Autorității Aeronautice Civile Române în cazul învecinării cu o altă subzonă funcțională cu regim mic de înălțime (L1 a, L2a, M3) și în situația în care separația dintre subzone este reprezentată de liniile de proprietate, autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii



medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei , lana ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate. In sensul prezentului regulament (RGU-HGR 525/1996), cladirile imediat invecinate sunt cele amplasate alaturat, de aceeaasi parte a strazii" (conf. RGU- articol 31 : Inaltimea cladirilor)

- regimul de inaltime maxim admis este P+2E4E cu urmatoarele conditionari:
- inallimea maximi admisibild este egald cu distanla dintre aliniamente;
- depasirea acestei inaltimi este posibila numai cand prin aceasta nu se realizeaza vn calcan spre o cladire

protejata sau aflata in stare buna si mentinuta si numai in urmatoarele conditii:

- in baza unui P.U.Z. aprobat.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

L3a

- se va urmari conditia integrarea in particularitatile zonei si armonizarii cu vecinatatile imediate ;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

L3a

- toate constructiile vor fi racordate la retele edilitare
- se interzice dispunere antenelor T- satelit in locurile vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila pe fatade a cablurilor.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

L3a

- terenul liber rdmas in afara circulaliilor, parcajelor si trotuarelor, va fi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- terenul amenajat cu spatii de joc, de odihna si gradini de fatada decorative va cel pufin 50% din suprafala totala a terenului liber;
- in orice operatiune efectuatii pe un teren mai mare de 5000 mp, se va prevedea ca din aceste spatii cu o suprafata de minim 10% sa fie destinata folosintei in comun.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

L3a

- in cazul cladirilor izolate sau cuplate retrase de la strada, gardurile spre strazi vor fi transparente; vor avea inaltimea maxim **2.20 m** si minim **1.50 m**, din care soclu opac de **0.40m**, partea superioara fiind realizata din fier sau plasa metalica (pot fi dublate de un gard viu);

- împrejuririle de pe limitele laterale și posteriore ale parcelelor vor fi opace din zidărie sau lemn, vor avea înălțimea de 2.20m, iar panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejuririi.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

L3a

- POT maxim P+24E = 30 %
- POT maxim pentru enclave de lotiziri existente menținute = 40 %

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

L3a

- CUT maxim P + 2E = 0,9
- CUT maxim P + 3E = 1,2
- CUT maxim P + 4E = 1,5
- CUT maxim pentru enclave de lotiziri existente menținute = 1,2

L4

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

L4

- locuințe în proprietatea de standard ridicat
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale publice și private, parcaje, garaje colective, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejuriri;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- în zona de protecție a pasajului supratranș b-dul gării- str. Camil Petrescu delimitată pe o distanță de 10 metri stânga și 10 metri dreapta de la limitele acestuia, este permisă doar construirea unor anexe cu regim de înălțime P destinate activităților temporare.

- se admit spatii pentru administrarea grupurilor de peste 50-70 apartamente proprietate private, eventual cu locuinta administratorului/ portarului angajat permanent.
- se permite schimbarea destinației apartamentelor indiferent de amplasare numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională private cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agentii imobiliare etc. cu conditia asigurarii unui access din windfang sau holul comun.
- permite schimbarea destinatiei apartamentelor de la parterul blocurilor amplasate la strazi de categoria I si II in destinatii cu carcter commercial, cum ar fi comert cu produse alimentare si nealimentare, farmacii, librarii, frizerii, studiouri foto, case de schimb voluntar etc.
- lucrări ample de remodelare a fațadelor, acceselor sau spațiilor publice pot fi aprobate numai în condițiile promovării unor proiecte vizând transformarea funcțională a parterului unui întreg tronson de clădire;
- se permite, in conditiile legii, construirea de balcoane la parterul blocurilor cu conditia ca acestea sa fie amplasate sub balcoanele existente, pe aceeasi verticala, sa se înscrie in gabaritul balcoanelor -situate la etajele- superioare -si sa foloseasca acelasi tip de finisaj exterior;
- se permite, in conditiile legii, inchiderea balcoanelor cu conditia folosirii pe intreaga fatada a aceluiasi tip de tamplarie de inchidere, si a aceluiasi tip de divizare in panouri de tamplarie, pentru pastrarea unitatii fatadei;
- se permite modificarea acoperirii blocurilor existente avand acoperisul in „terasa” cu acoperis in „sarpana” pentru marirea confortului termic, in urmatoarele conditii: cererea de autorizare sa fie adresata de toti proprietarii apartamentelor din blocul respective, sarpana sa fie realizata cu structura usoara in baza unei expertise tehnice a constructiei.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

L4

- se interzice construirea zonelor destinate locuirii in zona de protectie a pasajului suprateran b-dul garii- str. Camil Petrescu delimitata pe o distanta de 10 metri stanga si 10 metri dreapta de la limitele acestuia.
- se interzice construirea zonelor destinate locuirii in zona de protectie a pasajului suprateran b-dul garii- str. Camil Petrescu delimitata pe o distanta de 10 metri stanga si 10 metri dreapta de la limitele acestuia.
- se interzice schimbarea destinatiei apartamentelor pentru activitati generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi functiuni de productie, alimentatie publica, jocuri electronice sau d enoroc, depozite de marfa, ateliere de reparatii.
- se interzice schimbarea destinatiei spatiilor comune ale imobilelor avand functiunea e circulatie(holuri, accese, culoare, ganguri, curti interioare, casele scarilor, etc.)

- constructii provizorii de orice natura cu exceptia firmelor si panourilor publicitare independente sau adosate constructiilor, dar numai in conditiile aprobarii acestora in „ Comisia tehnica de amenajare teritoriului si urbanism”
- depozitare en-gros sau mic-gros
- depozitari de materiale re folosibile
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane
- depozitarea pentru vanzarea unor cantitati mari de sunstane inflamabile sau toxice
- autobaze
- statii de intretinere auto cu capacitate de peste 3 masini
- benzinarii, spalatorii auto, vulcanizari auto
- statii de betoane
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile invecinate
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea necontrolata a apelor meteorice sau care impiedica evacuarea si colectarea acestora.
- dispunerea in intersectii de panouri luminioase pentru imagini in miscare (display-uri electronice)
- lucrari de ” indesire” prin amplasarea in ansamblurile existente a unor noi tronsoane de locuinte colective avand ca efect deteriorarea calitatii locuirii si nemulțumirii ale locuitorilor din cauza reducerii insoririi, iluminarii naturale si aparitiei disonantelor intr-o zona coerenta.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

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

L4 - clădirile colective de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesele asigurate din circulația publică prin intermediiul unor circulații private;

- se pot menține în cadrul ansamblurilor de locuințe colective enclavale de lotizări existente care vor fi considerate similar cu subzonele **L1a**;

- în cazul unor repuneri în posesie, posibilitatea construirii pe astfel de parcele poate fi precizată numai în urma elaborării și aprobării unei documentații PUZ. Documentațiile vor fi supuse avizării numai în cazul în care suprafața parcelelor rezultate este de peste 700 mp., nu afectează rețelele, circulațiile, parcajele și localizările prevăzute în planul ansamblului pentru echipamente publice și pentru spații plantate publice.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

L4- cladirile se dispun cu retragere de la aliniament conform aliniedii spre strada existenta in zona si pe parcelele alaturate;

- cladirile se vor retrage de la aliniament cu minim **4.0 metri** pe strazi de categoria **III** si **6.0 metri** pe strazi de categoria **II** si **I**, dar nu cu mai puțin decât diferența dintre înălțimea construcțiilor și distanța dintre aliniamente;

- in cazul enclavelor de lotizari existente menținute, retragerile. De la aliniament vor respecta caracterul initial al acestora (minim **3,0 metri** sau minim **4.0 metri**, conform regulamentului in vigoare la data parcelarii).

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

L4 - conform **PUZ**, cu urmatoarele recomandari:

- cladirile izolate vor avea fatade laterale si se vor retrage de la limitele parcelei la o distanta cel puțin egala cu jumătate din înălțimea la cornisa a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, aceasta distanță se poate reduce la jumătate dacă segmentele de fatada care se opun nu au ferestre ale camerelor de locuit.

- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **8.0 metri**.

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

L4

- între fațadele înspre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependențelor și ale casei scării.

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

L4

Conform **PUZ**, cu urmatoarele conditionari:

L4-cladirile vor avea asigurat in mod obligatoriu accesul dintr-o circulatie publica fie direct, fie in cazul utilizarii terenului in comun de catre mai multe cladiri, prin intermediul unei strazi private.

-in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultati de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR cu următoarele condiționări:

L4 - staționarea autovehiculelor va fi asigurată în **afara** spațiilor publice.

- calculul capacității de parcare în funcție de obiectiv, modul de amplasare și detaliile de proiectare se vor asigura în conformitate cu "Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane" (indicativ P132-93).

- normele indicate anterior sunt aplicabile pentru orice clădire nouă sau extindere a suprafeței utile pentru o clădire existentă. În cazul schimbării funcțiunii unei clădiri existente, se va cere un număr de locuri de parcare corespunzător noii funcțiuni, diminuat cu numărul de locuri corespunzător vechii funcțiuni, considerate ca existând;

- se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

- se pot realiza zone de parcare sub zona pasajului care unește b-dul Gării de b-dul Camil Petrescu

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

L4

- în cazul învecinării cu o altă subzonă funcțională cu regim mic de înălțime (L1a, L2a, M3) și în situația în care separația dintre subzonă este reprezentată de limitele de proprietate, „autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate. În sensul prezentului regulament (RGU-HGR 525/1996), clădirile imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii” (conf. RGU- articol 31: Înălțimea clădirilor).

- Înălțimea clădirilor nu va fi mai mare decât distanța până la aliniamentul impus pentru frontul învecinat la străzi și nu va depăși:

- P+9 niveluri pentru parcele având o suprafață de min. 1000 mp.;

- mai înalte de P+10 niveluri pentru parcele având o suprafață de min. 2000 mp.;

- se admite depășirea înălțimii cu maximum 2 niveluri retrase față de planul fațadei în interiorul unui cerc cu rază de 4 m. și tangenta la 45 grade la acesta;

- se admite realizarea unor clădiri cu înălțime mai mare atunci când prin realizarea unei clădiri care se înscrie în prevederile regulamentului se dezvălește calcanul unei clădiri existente menținute;

- în cazul enclavelor de lotizări existente menținute, înălțimea clădirilor va fi de maxim P+2 niveluri (H = 10 m.);

- se admite realizarea unor clădiri cu înălțime mai mare pe parcelele care respectă dimensiunile menționate anterior și care sunt situate în amplasamente care necesită a fi subliniate (intersecții de străzi, piațete, cornise), amplasate în baza unor PUZ-uri aprobate

- in cazul racordarii intre strazi avand regim diferit de inaltime, se va prelungi regimul cel mai inalt spre strada secundara pe o lungime de 50,0 metri daca strada are 6 sau 4 fire de circulatie si pe o lungime de 25,0 metri daca strada are 2 fire de circulatie;

- atunci cand noua constructie depaseste ca inaltime constructia alaturata propusa a fi mentinuta este obligatoriu ca volumul care se inalta sa fie retras de la limita de proprietate pentru a fi tratat ca fatada conform Codului Civil;

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

L4 – conform PUZ, cu condiția integrării în particularitățile zonei și armonizării cu vecinătățile imediate;

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ

L4

- toate constructiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;
- cu exceptia telecomunicatiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneti zăbreliti (tripozi uniti cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

L4

- terenul liber ramas in afara circulatiilor, parcajelor si trotuarelor, va fi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- terenul amenajat cu spatii de joc, de odihna si gradini de fatada decorative va cel puțin 50% din suprafata totala a terenului
- in orice operatiune efectuat pe un teren mai mare de 5000 mp, se va prevedea ca din aceste spatii cu o suprafata de minim 10% sa fie destinata folosintei in comun.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

L4

- in cazul cladirilor izolate sau cuplate retrase de la strada, gardurile spre strazi vor fi transparente; vor avea inaltimea maxim **1,80 m** din care soclu opac de **0.60m**, putand fi dublate de un gard viu.
- imprejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor (atunci cand aceste limite reprezinta si demarcatia de alta subzona functionala) pot avea maxim de 2.50 metri si vor fi opace sau transparente, in functie de preferintele de intimitate fata de vecinatati.

- se recomanda realizarea imprejuririlor cu gard viu, atat spre strada cat si spre limitele laterale si posterioare.
- se admite ca noile grupari de cladiri realizate a.i. sa cuprinda intreaga grupare sau sa fie inlocuite cu un parapet de maxim **0,6 metri**, dublat de gard viu.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

L4

- POT maxim = 20 %
- POT maxim pentru enclave de lotiziri existente menținute = 40 %

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

L4

- CUTmaxim = 2,2
- CUT maxim pentru enclave de lotiziri existente menținute = 1,2

V1a+ V3a+ V3b

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

V1a - sunt admise numai funcțiunile de spațiu plantat public constând în :

- spații plantate;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- drumuri de halaj din care se asigură - prin dimensionare corespunzătoare
- accesul direct din drumuri publice la lac pentru aprovizionarea cu apă a mașinilor de pompieri de tonaj ridicat; - mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;
- construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț;
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- parcaje.

V3a + V3b- sunt admise constructiile și instalatiile specifice conform proiectelor legal avizate.

V3a- mici puncte de alimentare publica si comert cu S max. 50 mp;

- adăposturi, grupuri sanitare, spatii pentru administrare și întreținere;

- amplasarea acestor puncte de alimentare publica si comert se va aproba numai in conditiile elaborarii si aprobarii unui „PUZ de traseu”, care va detalia amplasamentele propuse de-a lungul „Drumului Poienii”

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

V1a+ V3a +V3b

- se admit constructii pentru expozitii, activități culturale (spatii pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentare publică și comert, limitate la arealele deja existente conform proiectului initial și care funcționează în acest scop;

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

- clădirile și amenajările pentru diferite activități din parcurile și grădinile publice se admit cu conditia de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

V1a+ V3a +V3b

- se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare.

- se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate;

- se interzice conversia grupurilor sanitare în spatii comerciale;

- se interzice ocuparea malurilor între drumul de halaj și oglinda de apă ca și poziționarea pe platforme flotante sau pe piloni în interiorul oglinzii de apă a unor funcțiuni în absența unui P.U.Z. de ansamblu al amenajării peisagistice a malurilor;

- se interzic orice improvizații ale colectării apelor uzate ale construcțiilor lacustre;

- se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

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

V1a+ V3a +V3b

conform studiilor de specialitate avizate conform legii

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

V1a+ V3a +V3b

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii

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

V1a+ V3a +V3b

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii

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

V1a+ V3a+ V3b

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii

ARTICOLUL 8 – CIRCULATII SI ACCESE

V1a+ V3b

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

- se va asigura accesul din circulatiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale.

- se va asigura din drumul de halaj accesul direct la lac al mașinilor de pompieri.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR cu următoarele condiționări:

V1a+ V3a+ V3b

- parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

V1a - cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși **P+1** nivele.

V3a+V3b- construcțiile și instalațiile specifice vor avea înălțimea stabilită prin proiectele legal avizate.

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

V1a+ V3a+ V3b

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii; - se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ

V1a+ V3a+ V3b

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii. Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă și iluminat public conform cerintelor functionale ale fiecărei categorii de spațiu plantat în care este admis accesul publicului;

- se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate.

- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

V1a+ V3a+V3b

- plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;

- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 metri înălțime;

V1a- se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice, cu excepția segmentelor decorative cu caracter special

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

V1a+ V3a+ V3b -conform normelor specifice existente; se recomandă în intravilan împrejurimi transparente de 2,00

metri înălțime din care un soclu opac de 0,60 metri dublate de gard viu

V1a- spre deosebire de parcuri și grădini, scuarurile și fâșiile plantate nu vor fi îngrădite dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de 0.60 cm. înălțime, fie prin borduri în lungul cărora, pe o distanță de minim 0,5 metri terenul va fi coborât cu minim 0,10 metri sub nivelul părții superioare a bordurii pentru a împiedica poluarea cu praf provocată de scurgerea pământului pe trotuare.



SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

V1a - POT maxim = 15 % (construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale)

V3a+ V3b - POT maxim pentru enclave de lotizări existente menținute = 30 %

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

V1a- CUT maxim = 0,2 mp ADC/ mp. teren

V3a+ V3b - CUT maxim 0.30 mp. ADC/ mp. teren sau conform normelor specifice în vigoare și P.U.Z. avizat conform legii.

T2

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

T2

- stații de călători, de mărfuri și de triaj cu instalații, construcții, depozite și amenajări necesare funcționării serviciilor feroviare;

- servicii publice și de interes general compatibile cu funcționarea serviciilor feroviare;

- amenajări, lucrări de terasamente și infrastructură, spații necesare funcțional și pentru asigurarea securității transportului feroviar;

- lucrări de protecție împotriva poluării (ziduri antifonice etc.)..

- Spații verzi amenajate pe suprafețele libere rezultate din modul de organizare a incintelor, necesare îmbunătățirii calității mediului și aspectului peisagistic; - parcaje pentru salariați și pentru călători.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

T2

- construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecție a infrastructurii feroviare se vor autoriza numai cu avizul R.A. SNCFR și a Ministerului Transporturilor – conform art. 20 din R.G.U. modificat;

- zona de protecție a infrastructurii feroviare cuprinde terenurile limitrofe, indiferent de proprietar, cu lățimea de 100 m măsurată de la limita zonei cadastrale CFR, situată de o parte și de alta a căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc sub orice formă funcționării acestora;



- depozitele și anexele C.F. vor respecta măsurile și normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscurilor de incendiu și explozie;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

T2

– se interzic orice utilizări care afectează buna functionare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;

- se interzic orice constructii sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:

o lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse, lărgirea arterei ocolitoare și completarea traseului acesteia, realizarea sistemului de autostrăzi și penetratiile în Municipiul Brasov;

o modernizarea intersectiilor;

o realizarea pasajelor supra și subterane;

o realizarea spatiilor de parcare;

o modernizarea / realizarea traseelor de cale ferată și a statiilor C.F. aferente;

o modernizarea /realizarea podurilor aferente căii ferate;

- se interzic pe terenurile vizibile din circulatiile publice rutiere, feroviare:

o depozități de materiale, piese sau utilaje degradate,

o amenajări de șantier abandonate,

o platforme cu suprafete deteriorate, constructii degradate,

o terenuri lipsite de vegetatie, gropi de acumulare a apelor meteorice,

o depozite de deșeuri etc.;

- în zonele de siguranță și protecție aferente infrastructurii feroviare publice este interzisă (conform OUG nr. 12/1998) autorizarea următoarelor lucrări: - constructii, fie și cu caracter temporar;

- cuplarea clădirilor de locuit cu constructii aferente circulatiei rutiere sau feroviare;

- amplasarea în incinta unităților de transporturi și a garajelor publice a unor constructii care prin natura activităților desfășurate pot produce poluare peste normele admisibile și / sau prezintă risc de incendiu / explozie.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

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

T2

- pentru construcțiile de birouri, parcela minimă construibilă este de 400 mp, cu un front la stradă de minim 15 meconform studiilor de specialitate.
- pentru noi incinte și pentru extinderi ale incintelor tehnice se vor elabora Planuri Urbanistice Zonale sau de Detaliu conform normelor specifice.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

T2

- clădirile noi sau reconstruite pentru birouri se vor dispune pe aliniament în cazul în care pe strada respectivă majoritatea clădirilor mai noi se află în această situație, sau se vor retrage la o distanță de minim 6,0 metri în cazul în care fronturile dominante noi sunt retrase de la stradă.
- în cazul incintelor tehnice se impun retrageri ale clădirilor de la aliniament la o distanță de minim 10,0 metri pe străzile de categoria I și II și de minim 8,0 metri pe străzile de categoria III.
- conform studiilor de specialitate.

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

T2

- distanța față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6,0 metri;
- conform studiilor de specialitate avizate conform legii

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

T2

- în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.
- pentru clădiri de birouri sau pentru incinte pentru care nu sunt norme specifice, distanța minimă dintre clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,0 metri; distanța de mai sus dintre clădiri se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente.



- conform studiilor de specialitate avizate conform legii

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII SI ACCESE

T2

- se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR cu următoarele condiționări:

T2

- stationarea autovehiculelor se va asigura în afara circulațiilor publice;
- în cazul străzilor cu transport în comun și a arterelor de penetrare în Municipiul Brașov, stationarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;
- în spațiul de retragere de la aliniament se poate rezerva maxim 50% din teren pentru parcaje ale salariaților și clienților.

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

T2

- înălțimea clădirilor în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente și nici înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor tehnice.
- conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

T2

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea pot fi percepute din clădirile înconjurătoare mai înalte;
- în cazul autogărilor noi din proximitatea locuințelor, zonelor comerciale și a polilor urbani, se recomandă soluționări care să permită acoperirea și închiderea spațiilor de parcare și îmbarcare în autobuze pentru reducerea disconfortului utilizatorilor clădirilor învecinate.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ

T2

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

T2

- în limitele standardelor tehnice de siguranță a circulației, utilizarea spațiilor libere și amenajarea peisagistică a plantațiilor din aceste subzone, atât în intravilan cât și în extravilan (până la linia de centură), se subordonează exigentelor de calitate a imaginii municipiului Brașov, fiind "portile" reprezentative de intrare.
- orice parte a terenului incintelor sau culoarelor vizibile din circulațiile publice, inclusiv de pe calea ferată și din aeronave la decolare și aterizare, vor fi astfel amenajate încât să nu altereze aspectul general al localității;
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp. și tratate peisagistic.
- conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- T2** -conform normelor specifice existente; se recomandă în intravilan împrejmuiri transparente de 2,00 metri înălțime din care un soclu opac de 0,60 metri dublate de gard viu
- în cazul necesității unei protecții suplimentare, se recomandă dublarea spre interior, la 2,50 m distanță, cu un al doilea gard transparent, sau de opacitatea necesară, de 2,20 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați dens arbori și arbuști;
 - portile de intrare în incinte vor fi tratate simplu, similar cu împrejmuirea.
 - terenul aferent căilor ferate va fi îngrădit pe ambele laturi ale culoarelor în limitele intravilanului pe baza unor modele standard;
 - oriunde distanța dintre calea ferată și locuințe este mai mică de 15 metri se vor realiza în loc de garduri, ziduri de protecție antifonică de minim 4.0 metri înălțime.

**SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI****ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT %)**

POT maxim - %

Incinte principale ale transporturilor pe cale ferată (gări)- conform studiilor de specialitate

Incinte tehnice dispersate, cu sau fără clădiri de birouri- 1, 2 și 3 niveluri cu Por maxim 70%

Incinte tehnice în zone industriale- - niveluri cu POT maxim 80 %

Birouri - 1,2,3 niveluri cu POT maxim 70 %

Birouri - cu condiția să nu se depășească 4 și 5 70 o adâncime de 20 metri față de aliniament iar din restul curții să poată fi construită o pondere de 75% cu clădiri având maxim 2 niveluri (8 metri).- 4,5, 6 și peste 6 POT maxim 70%

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

Incinte principale ale transporturilor pe cale ferată (gări)- conform studiilor de specialitate

Incinte tehnice dispersate, cu sau fără clădiri de birouri- 1 nivel cu CUT=1,0

2 niveluri cu CUT=1,6

3 niveluri cu CUT=2,0

4 și 5 niveluri cu CUT=2,4

6 niveluri cu CUT=2,4

Incinte tehnice în zone industriale- - niveluri cu CUT volumetric 12

Birouri – 1 nivel cu CUT=1,0

2 niveluri cu CUT=1,6

3 niveluri cu CUT=2,0

4 și 5 niveluri cu CUT=2.2

6 niveluri cu CUT=2.4

Data, noiembrie 2019

Proiectant General

SC Henza Business SRL

Sef de proiect

urb. Iliescu Razvan

Intocmit

urb. Simion Dan Cristian

urb. Adiela Ciopasiu