

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

INTOCMIRE P.U.Z.-Construire ansamblu rezidential  
Brasov, strada Carierei, fn

Judetul BRASOV –C.U. 1812 din 13.06.2019

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

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

La baza elaborarii R.L.U. stau :

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

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

### DISPOZITII GENERALE

#### 1.ROLUL R.L.U.

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

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

El cuprinde reguli specifice de urbanism instituite in teritoriul considerat.

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

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

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

Documentatia de fata este intocmita INTOCMIRE P.U.Z.-Construire ansamblu rezidential Brasov, strada Carierei, fn, Judetul BRASOV – municipiul Brasov, strada Carierei, nr.fn;

## **2. BAZA LEGALA A ELABORARII**

Elaborarea acestei documentatii s-a facut in baza certificatului de urbanism nr. 1812 din 13.06.2019 eliberat de Primaria Municipiului Brasov.

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

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

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

## **3. DOMENIUI DE APLICARE**

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

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

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

Prezentul regulament local de urbanism a fost initiat pentru terenul pe care se doreste autorizarea de: **Construire ansamblu rezidential Brasov, strada Carierei, fn, Judetul BRASOV – municipiul Brasov, strada Carierei, nr.fn.**

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

## **ZM "ZONA MIXTA"**

### **SECTIUNEA I – UTILIZARE FUNCTIONALA**

### **ZONIFICARE PROPUSA – ZM – zona mixta cu urmatoatele functiuni:**

#### **ZMa. FUNCTIUNI PUBLICE complementare, grup scolar**

- exemplu functiuni : scoala balet / galerie arta / cafenea / sali cursuri dans sau arte / restaurant / sali wellness

regim inaltime max S+P+4

POT (S+P+2 cu h<12.00m) =(max PUG 70%)

POT (S+P+4 cu h<12.00m) ) = (max PUG 30%)

CUT 3.3

zone verzi minim 20%

#### **AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- in cazul retragerii de la limita laterala de proprietate aceasta va fi de min.3,0 m. 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);

## INTOCMIRE P.U.Z.-Construire ansamblu rezidential- BRAȘOV, strada Carierei, fn

- Pentru constructiile cu mai mult de P+4 niveluri retragerea de la limita laterala de proprietate va fi jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornise; distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime, dar nu mai puțin de 6,00 m în cazul în care fațadele prezintă calcane sau atunci când sunt orientate ferestrele de la dependințe;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornise, dar nu mai puțin de 5,00 m;

**AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.**

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele;
- distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime, dar nu mai puțin de 6.00 metri numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumina naturală;

**ZMb. LOCUINTE SI DOTARI COMPLEMENTARE**

H max D+P+6

POT (D+P+2) variabil = 50% (max PUG 70%)

POT (P+3-6) variabil = 30% (max PUG 30%)

CUT 3.01 (max PUG 3.3)

zone verzi minim 20%

**AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- în cazul retragerii de la limita laterala de proprietate aceasta va fi de min.3,0 m. pentru P+2 niveluri (atunci când sunt orientate ferestre de la încăperi principale) și P+3 niveluri (atunci când sunt orientate ferestre de la dependințe);

- Pentru constructiile cu mai mult de P+4 niveluri retragerea de la limita laterala de proprietate va fi jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornise; distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime, dar nu mai puțin de 6,00 m în cazul în care fațadele prezintă calcane sau atunci când sunt orientate ferestrele de la dependințe;

- în cazul învecinării construcțiilor propuse cu terenuri pe care există altă funcțiune decât cea de locuire, clădirile se pot amplasa la o distanță de minim 3.00m față de limita de proprietate.

- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornise, dar nu mai puțin de 5,00 m;

**AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.**

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

- distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime, dar nu mai puțin de 6.00 metri numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumina naturală;

- curțile pot fi construite în proporție de 70% compact între aliniamentul posterior situat la 20,00 metri de cel principal și limitele parcelei, cu condiția să nu se depășească înălțimea de 2 niveluri (maxim 8 metri).

- clădirile se vor amplasa la o distanță egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, ținându-se cont de etajarea retrasă a clădirii propuse, față de construcțiile situate vis-a-vis de terenul ce a inițiat PUZ, de pe strada Pictor Andreescu.

**Se propune realizarea a 71 de unitati locative, ce vor fi cu 1, 2 sau 3 camere si doua spatii comerciale la parter.**

**ZMc. LOCUINTE TIP A.N.L. SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**

H max S+P+3 (60 apartamente a cate doua/ trei camere)

POT (S+P+2) variabil = 60%

POT (S+P+3) variabil = 30%

CUT 1.4 (CUTmax conform PUG=2.1)

zone verzi minim 20%

**AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- în cazul retragerii de la limita laterala de proprietate aceasta va fi de min.3,0 m. pentru P+2 niveluri (atunci când sunt orientate ferestre de la încăperi principale) și P+3 niveluri (atunci când sunt orientate ferestre de la dependințe);

**INTOCMIRE P.U.Z.-Construire ansamblu rezidential- BRAȘOV, strada Carierei, fn**

- Pentru constructiile cu mai mult de P+4 niveluri retragerea de la limita laterala de proprietate va fi jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornise; distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime, dar nu mai puțin de 6,00 m în cazul în care fațadele prezintă calcane sau atunci când sunt orientate ferestrele de la dependințe;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornise, dar nu mai puțin de 5,00 m;

**Se propune realizarea a 45-60 de unitati locative de tip ANL, ce vor fi cu 1, 2 sau 3 camere.**

**AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.**

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

- distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime, dar nu mai puțin de 6.00 metri numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumina naturală;

CA1:

- curțile pot fi construite în proporție de 70% compact între aliniamentul posterior situat la 20,00 metri de cel principal și limitele parcelei, cu condiția să nu se depășească înălțimea de 2 niveluri (maxim 8 metri).

**ZMd. INVATAMANT-Cresa**

H max S+P+1+M

POT max= 25%

CUT max-rezultat

**ZONA L1A-subzona de locuinte individuale si colective mici, cu maxim S+P+2, in afara perimetrelor de protectie**

H max S+P+2

POT max= 40%

CUT max-S+P+1=0.8

CUT max-S+P+2=1.2

Zone verzi minim 20.00%

(cu preluarea regulamentului conform PUG aprobat cu HG 144/2011)

**ZONA VERDE**

-parcuri

-locuri de joaca

-terenuri de sport

-spatii verzi amenajate

-minim 70% spatii verzi

**ART.5: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Se va putea construi cu o retragere minimă de 2.00m față de aliniament.

**ART.6: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR****ZMa. FUNCTIUNI PUBLICE complementare, grup scolar****AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- în cazul retragerii de la limita laterală de proprietate aceasta va fi de min.3,0 m. pentru P+2 niveluri (atunci când sunt orientate ferestre de la încăperi principale) și P+3 niveluri (atunci când sunt orientate ferestre de la dependințe);

**INTOCMIRE P.U.Z.-Construire ansamblu rezidential- BRAȘOV, strada Carierei, fn**

- Pentru construcțiile cu mai mult de P+4 niveluri retragerea de la limita laterală de proprietate va fi jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornise; distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime, dar nu mai puțin de 6,00 m în cazul în care fațadele prezintă calcane sau atunci când sunt orientate ferestrele de la dependințe;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornise, dar nu mai puțin de 5,00 m;

**ZMb. LOCUINTE SI DOTARI COMPLEMENTARE****AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- în cazul retragerii de la limita laterală de proprietate aceasta va fi de min.3,0 m. pentru P+2 niveluri (atunci când sunt orientate ferestre de la încăperi principale) și P+3 niveluri (atunci când sunt orientate ferestre de la dependințe);

- Pentru construcțiile cu mai mult de P+4 niveluri retragerea de la limita laterală de proprietate va fi jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornise; distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime, dar nu mai puțin de 6,00 m în cazul în care fațadele prezintă calcane sau atunci când sunt orientate ferestrele de la dependințe;
- în cazul învecinării construcțiilor propuse cu terenuri pe care există altă funcțiune decât cea de locuire, clădirile se pot amplasa la o distanță de minim 3.00m față de limita de proprietate.

- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornise, dar nu mai puțin de 5,00 m;

**ZMc. LOCUINTE TIP A.N.L. SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE****AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- în cazul retragerii de la limita laterală de proprietate aceasta va fi de min.3,0 m. pentru P+2 niveluri (atunci când sunt orientate ferestre de la încăperi principale) și P+3 niveluri (atunci când sunt orientate ferestre de la dependințe);

- Pentru construcțiile cu mai mult de P+4 niveluri retragerea de la limita laterală de proprietate va fi jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornise; distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime, dar nu mai puțin de 6,00 m în cazul în care fațadele prezintă calcane sau atunci când sunt orientate ferestrele de la dependințe;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornise, dar nu mai puțin de 5,00 m;

**ZMd. INVATAMANT-Cresa**

(cu preluarea regulamentului conform PUG aprobat cu HG 144/2011)-cod civil, cu condiția ca pe una din părțile laterale să aibă acces utilajele ISU.

**ZONA L1A-subzona de locuințe individuale și colective mici, cu maxim S+P+2, în afara perimetrelor de protecție**

(cu preluarea regulamentului conform PUG aprobat cu HG 144/2011)-cod civil, cu condiția ca pe una din părțile laterale să aibă acces utilajele ISU.

**ART.7 : AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELĂ****ZMa. FUNCTIUNI PUBLICE complementare, grup școlar****AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELĂ.**

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

- distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime, dar nu mai puțin de 6.00 metri numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumina naturală;

**CA1:**

- curțile pot fi construite în proporție de 70% compact între aliniamentul posterior situat la 20,00 metri de cel principal și limitele parcelei, cu condiția să nu se depășească înălțimea de 2 niveluri (maxim 8 metri).

**ZMb. LOCUINTE SI DOTARI COMPLEMENTARE****AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELĂ.**

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

- distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime, dar nu mai puțin de 6.00 metri numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumina naturală;

**INTOCMIRE P.U.Z.-Construire ansamblu rezidential- BRAȘOV, strada Carierei, fn**

- curțile pot fi construite în proporție de 70% compact între aliniamentul posterior situat la 20,00 metri de cel principal și limitele parcelei, cu condiția să nu se depășească înălțimea de 2 niveluri (maxim 8 metri).
- clădirile se vor amplasa la o distanță egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, ținându-se cont de etajarea retrasă a clădirii propuse, față de construcțiile situate vis-a-vis de terenul ce a inițiat PUZ, de pe strada Pictor Andreescu.

**ZMc. LOCUINTE TIP A.N.L. SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE****AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.**

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

**ZMd. INVATAMANT-Cresa**

Conform existent.

**ZONA L1A-subzona de locuinte individuale si colective mici, cu maxim S+P+2, in afara perimetrelor de protectie**

(cu preluarea regulamentului conform PUG aprobat cu HG 144/2011)

**ART.8: CIRCULATII SI ACCESE**

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 m. 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;
- lățimea servitului de trecere se va corela cu lungimea acesteia, conform prevederilor RGU (HGR 525/1996)
- Anexa 4: „Accese carosabile”, dar nu va fi mai mică de 4,00 m;
- prin prezentul regulament se recomandă evitarea rezolvării acceselor carosabile la loturi prin servituti de trecere;
- 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.
- numărul și configurația acceselor se vor încadra în prevederile Anexei nr 4 a Regulamentului General de Urbanism;
- se pot realiza pasaje și curți comune private accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;
- autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor este permisă numai dacă se asigură accese pietonale potrivit importanței și destinației construcției. Prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, pietoni pietonale și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică, sau pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului (conf. R.G.U.);
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare;

**a. Circulație carosabila**

Circulația în zona se desfășoară pe strazile: Carierei și Pictor Ion Andreescu. ambele strazi au îmbracaminte asfaltică cu circulație carosabilă pe două sensuri, trotuare stânga dreapta. Accesul carosabil se va face atât din strada Carierei cât și din strada Pictor Ion Andreescu, conform planșei de reglementări urbanistice U03. În unele zone, strazile publice nu sunt dimensionate corespunzător, propunându-se prin

prezenta documentatie, largirea strazilor in zonele afectate, cu crearea unui profil stradal cu latimea carosabilului de 7.00m, avand trotuare late de 2.00m stanga, dreapta.

Drumurile de incinta vor fi amenajate cu doua sensuri de circulatie si vor avea latimi variabile, de 5.00m cele dintre locurile de parcare si de 6.00m cele carosabile. Se propune si amenajarea unui al doilea acces pentru masinile ISU, catre grupul scolar propus.

#### **ART.9: STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- Stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice respectiv domeniului public;

- Calculul capacitatii de parcare in functie de obiectiv, modul de amplasare si detaliile de proiectare se vor asigura in conformitate cu "Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane" (indicativ P132-93) si Anexa nr. 5 a Regulamentului General de Urbanism

- In cazul in care nu se pot asigura in limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj in cooperare ori concesionarea locurilor necesare intr-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate in zona adiacenta la o distanta de max. 250 metri;

- Normele indicate anterior sunt aplicabile pentru orice cladire noua sau extindere a suprafetei utile pentru o cladire existenta. In cazul schimbarii functiunii unei cladiri existente, se va cere un numar de locuri de parcare corespunzator noii functiuni, diminuat cu numarul de locuri corespunzator vechii functiuni, considerate ca existand.

- Se recomanda ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol sa se faca in suprafete dimensionate si dispuse astfel incat sa permita ulterior, odata cu cresterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

#### **b. PARCAJE**

Parcajele se vor realiza in incinta proprietatii conform HG 525/1996 – Regulamentul general de urbanism, atat la subsolurile cladirilor cat si la suprafata terenului amenajat. Accesul catre parcarile subterane se va face din incinta proprietatii.

Pentru locuinte se va face calculul in functie de indicele de monitorizare actual (minim 2 locuri de parcare/ apartament)

Numarul estimat este de 71 de apartamente pe terenul ce a initiat PUZ-ul si 60 de apartamente pentru zona de locuinte de tip ANL.

Pentru celelalte functiuni/destinatii se va respecta HG 525/96 actualizata, asigurarea locurilor de parcare facandu-se atat la subsolurile cladirilor cat si suprateran, astfel:

#### **5.3. – Constructii comerciale**

**5.3.1. – Pentru constructiile comerciale vor fi prevazute locuri de parcare pentru clienti, dupa cum urmeaza:**

- un loc de parcare la 200 m<sup>2</sup> suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pâna la 400 m<sup>2</sup>;
- un loc de parcare la 100 m<sup>2</sup> suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 400–600 m<sup>2</sup>;
- un loc de parcare la 50 m<sup>2</sup> suprafata desfasurata a constructiei pentru complexuri comerciale de 600–2.000 m<sup>2</sup>;
- un loc de parcare la 40 m<sup>2</sup> suprafata desfasurata a constructiei pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m<sup>2</sup>.

**5.3.2. – Pentru restaurante va fi prevazut câte un loc de parcare la 5–10 locuri la masa.**

**5.3.3. – La acestea se vor adauga spatiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clientilor.**

#### **5.10.– Constructii de turism**

**5.10.1.** – Pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, 1–4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

**5.10.2.** – Pentru moteluri se vor asigura 4–10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

### **5.6. Construcții de învățământ**

**5.6.1** -Pentru toate categoriile de construcții de învățământ vor fi prevăzute 3 - 4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.

## **ART.10: INALTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

**ZMa. FUNCȚIUNI PUBLICE complementare, grup școlar**

- regim înaltime max S+P+4

**ZMb. LOCUINTE SI DOTARI COMPLEMENTARE**

H max D+P+6 – 23.00m la cornisa

**ZMc. LOCUINTE TIP A.N.L. SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**

H max S+P+3 (60 apartamente a câte două/ trei camere)-13.00m la cornisa

**ZMd. INVATAMANT-Cresa**

H max S+P+1+M

**ZONA L1A-subzona de locuințe individuale și colective mici, cu maxim S+P+2, în afara perimetrelor de protecție**

H max S+P+2

## **ART.11: ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

În măsura conformării cu cerințele funcționale se recomandă ca arhitectura și plastica construcțiilor să exprime prestigiului zonei și să răspundă exigențelor de coerență și eleganță.

Se interzic:

- imitarea stilurilor arhitecturale străine regiunii sau folosirea de materiale tradiționale nespecifice regiunii;
- imitarea materialelor naturale (ex.: piatră, lemn, simulări de paramete etc.);
- paramente sau elemente de beton armat lăsate aparente, buciardate sau brutdecofrat decât dacă cofrajele, granulometria și culoarea agregatelor și cimentului sunt acceptate de către comisia tehnică de urbanism din cadrul Primăriei Brașov
- modificarea aspectului arhitectural al clădirilor prin tratarea diferită a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare.

### **Reguli privind clădirile existente**

Cererile de autorizație pentru orice modificare, chiar parțială a unei clădiri trebuie însoțite de un relevu al clădirii și o prezentare a stării corespunzătoare datei de depunere a cererii. Documentația trebuie să fie întocmită conform legislației în vigoare.

Dacă imobilul se găsește de-a lungul unei străzi se vor preciza date privind profilul străzii, fațadele învecinate, desfășurări ale ambelor fronturi stradale. Se vor adăuga la dosar fotografiile și/ sau fotomontaje cu situație existentă.

Clădirile cu valoare de monument sau ambientală trebuie să reprimească aspectul și caracterul original prin suprimarea adăugirilor posterioare, mai puțin a celor cu valoare istorică, arheologică sau arhitecturală intrinsecă. În acest ultim caz ele se vor restaura în același regim cu clădirea.

Se vor suprima rețele și conducte parazitare.

Se vor desființa construcțiile parazitare, edificate fără autorizație de construire.

**Materiale**



Zidăriile din piatră sau elemente din piatră de talie (placaje la socluri sau la elemente de structură, elemente de modenatură: cornișe, bandouri, subasmente) se vor trata aparent. Dacă aceste elemente au suferit acoperiri cu tencuieli sau zugrăveli, ele vor fi degajate de acoperiri și repuse în starea originală. Pietrele deteriorate vor fi înlocuite prin elemente de aceeași culoare, profil și mărime ca cele originare. Se admite și utilizarea pietrei artificiale cu condiția ca, pe bază de mostre (granulații, culoare etc.) aceasta să se identifice cu cea naturală.

În măsura conformării cu cerințele funcționale se recomandă ca arhitectura și plastica construcțiilor să se armonizeze cu caracterul zonei protejate.

Tencuiala va lăsa aparente elemente de decor arhitectural, ancadramente, care vor trebui să se restaureze.

#### **Goluri în ziduri**

Noile goluri în ziduri vor fi dimensionate și proporționate corelat cu golurile existente la aceeași clădire sau la cele vecine.

#### **Tâmplărie exterioară**

În clădirile cu valoare ambientală, refacerea tâmplăriei se va face identic atunci când există elemente martor; când nu există, refacerea se va face după un model relevat pe o construcție de același tip și din aceeași epocă.

#### **Acoperișuri**

Se interzic următoarele materiale:

- azbociment;
- materiale plastice;

Acoperișurile vor trebui să fie în concordanță cu caracterul zonei de referință.

**Coșurile de fum și de ventilație** se vor realiza după modele existente. Se interzic: coșuri de fum din beton aparent, coronamente metalice sau din beton și diverse sisteme de ventilație mecanică aparente.

#### **Reguli relative la construcțiile noi**

Nici o prescripție privind forma, modenatura sau tehnica de construcții nu este definită pentru a nu se aduce restricții utilizării unor procedee inovatoare care să permită implantarea de elemente contemporane integrabile.

Se vor lua în considerare doar:

- asigurarea perenității clădirilor prin utilizarea de materiale care asigură o bună conservare;
- grija pentru integrarea în coerența generală a zonei.

#### **Materiale**

Se vor utiliza numai materiale cu comportare garantată în timp.

Alegerea materialelor tradiționale se face în conformitate cu prescripțiile referitoare la construcții existente.

#### **Reguli speciale**

##### **Fațade comerciale – vitrine**

Dispozițiile se aplică la toate imobilele existente.

Documentațiile pentru autorizările acestor lucrări vor fi însoțite de plan de situație, relevu al fațadei care se modifică și fotografii ale fațadelor învecinate. Din proiect trebuie să rezulte la o scară suficientă (ex.: 1:50) modul de tratare a golurilor, tratamentul structurii, propunerile de amenajări interioare. Documentația se va completa cu detalii privind inscripțiile proiectate (număr, dispoziții, dimensiuni, materiale, culoare, iluminare) și memoriu explicativ.

În cazul modificării imobilelor existente, vestigiile care s-ar putea descoperi cu această ocazie se vor restaura, reintegra și pune în valoare.

##### **Vitrine la stradă**

## INTOCMIRE P.U.Z.-Construire ansamblu rezidential- BRAȘOV, strada Carierei, fn

Dacă este cazul, inserția vitrinelor va trebui să fie în conformitate cu caracterul zonei. Vitrinele se vor limita la parterul clădirilor (acolo unde există, balcoanele și balustradele decorative vor rămâne libere).

**Firme, materiale și culori**

Firmele, materialele și culorile vor fi supuse autorizării de către serviciul de urbanism al primăriei. Cererile de autorizație se vor însoți cu documente grafice necesare înțelegerii proiectului și cu eșantioane de materiale și culori.

Se interzic mari suprafețe unite în plastic strălucitor, metal polisat sau sticlă reflectorizantă, pictură sau afișaj permanent pe geamuri.

Se interzic materialele care se degradează rapid.

Firmele vor putea fi paralele sau perpendiculare pe fațadă. Aspectul general va fi în acord cu arhitectura imobilului sau a imobilelor vecine.

**ART.12: CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- toate clădirile vor fi racordate la rețele tehnico-edilitare
- se interzice conducerea supraterană a apelor meteorice, scurgerea acestora spre domeniul public sau parcelele vecine
- se interzice dispunerea vizibilă a cablurilor de orice fel
- lucrările de investitii, inclusiv autorizarea constructiilor, pot fi demarate numai după realizarea completă a infrastructurii pe spatiile publice (echipare tehnico-edilitară, circulatii auto si pietonale, spatii libere) - necesară funcționării imobilului in cauză in formula definitivă
- poziționarea traseelor rețelelor tehnico-edilitare in interiorul parcelelor se va face coordonat cu pozitia acceselor auto si pietonale. Traseele rețelelor vor fi accesibile din spatii cu acces neingrădit.
- Autorizarea executarii constructiilor poate fi conditionata de obligatia efectuării lucrărilor de echipare edilitara aferente, de catre investitori.
- Realizarea rețelelor edilitare se face pe cheltuiala investitorilor.

**ART.13: SPATII LIBERE SI PLANTATE**

Spațiile recenzate ca având vocație de spații plantate clasate, se conservă, se restaurează sau se recrează,. conform cu legislația în vigoare.

Spațiile verzi publice existente se conservă sau se reamenajează.

Reamplasarea arborilor izolați, clasați ca făcând parte din patrimoniul care trebuie valorificat. se impune, când aceștia dispar.

Curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu plantații decorative.

Amplasamentele care se rezervă pentru spațiu verde public, SE VOR CEDA STATULUI ROMAN.

Pe suprafața ce a inițiat PUZ-ul, terenul rămas liber se va amenaja ca spațiu verde, cu gazon, arbuști și arbori ornamentali si o alee pentru circulatia in curtea interioara. De asemenea, se va ceda o suprafața de spatii verzi pentru realizarea parcului public.

**ART.14: IMPREJMURI**

Împrejmuirile existente cu rol deosebit în decorul urban se vor conserva și proteja.

Împrejmuirile noi sau transformate pot fi constituite din zidărie, grilaje sau plantații de gard viu. În toate cazurile se va asigura perceperea de către trecător a fațadei cu vedere la stradă; se interzice vopsirea în culori stridente sau strălucitoare a împrejmuirilor.

Se recomandă separarea terenurilor echipamentelor publice cu garduri transparente de 1,80 m înălțime, din care 0,60 m soclu opac, dublate de gard viu.

**ART.18: ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale.

În cadrul viitoarelor cladiri, pentru zona de depozite, ateliere de lucru, bucătării, spații de preparare, etc., se recomandă orientarea spre nord.

**SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR****ART.19: PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI; COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI****ZMa. FUNCȚIUNI PUBLICE complementare, grup școlar**

- exemplu funcțiuni : școala balet / galerie artă / cafenea / săli cursuri dans sau arte / restaurant / săli wellness

regim înaltime max S+P+4

POT (S+P+2 cu  $h < 12.00m$ ) = (max PUG 70%)

POT (S+P+4 cu  $h < 12.00m$ ) = (max PUG 30%)

CUT 3.3

zone verzi minim 20%

**ZMb. LOCUINTE ȘI DOTĂRI COMPLEMENTARE**

H max D+P+6

POT (D+P+2) variabil = 50% (max PUG 70%)

POT (P+3-6) variabil = 30% (max PUG 30%)

CUT 3.01 (max PUG 3.3)

zone verzi minim 20%

**ZMc. LOCUINTE TIP A.N.L. ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**

H max S+P+3 (60 apartamente a câte două/ trei camere)

POT (S+P+2) variabil = 60%

POT (S+P+3) variabil = 30%

CUT 1.4 (CUTmax conform PUG=2.1)

zone verzi minim 20%

**ZMd. INVATAMANT-Cresa**

H max S+P+1+M

POT max= 25%

CUT max-rezultat

**ZONA L1A-subzona de locuințe individuale și colective mici, cu maxim S+P+2, în afara perimetrelor de protecție**

H max S+P+2

POT max= 40%

CUT max-S+P+1=0.8

CUT max-S+P+2=1.2

Zone verzi minim 20.00%

(cu preluarea regulamentului conform PUG aprobat cu HG 144/2011)

**ZONA VERDE**

- parcuri
- locuri de joaca
- terenuri de sport
- spatii verzi amenajate
- minim 70% spatii verzi

Intocmit,  
**Urb. Gabriela Micioiu**