

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. Dispoziții Generale

1. Rolul regulamentului local de urbanism

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

2. Baza legală a elaborării RLU

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

Conform certificatului de urbanism nr.2345 din 23/07/2019, eliberat de primăria Brașov, pentru întocmire PUZ.

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

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

3. Domeniul de aplicare

Prevederile prezentului regulament se aplică pe toată zonă studiată prin PUZ, de 75.64ha cuprinzand terenuri la est si vest de centura Brasov, terenul viitorului spital regional, CATTIA si strada Institutului.

4. Structura Regulamentului Local de Urbanism

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

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

ARTICOLUL 8 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 9 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 10 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

ARTICOLUL 11 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

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

II. Prevederi Generale cu caracter obligatoriu

ARTICOLUL 1.

a) Prevederile prezentului regulament stau la baza eliberării certificatului de urbanism si a autorizatiei de construire pentru fiecare parcela din limita de studiu a P.U.Z.

b) În cazul în care Planul Urbanistic Zonal si Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. nu oferă date suficiente pentru eliberarea certificatului de urbanism si a autorizatiei de construire a unuia sau a mai multor obiective prevăzute, prin Certificatul de urbanism pentru eliberarea Autorizatiei de construire se va solicita elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu pentru zona respectivă.

ARTICOLUL 2.

a) Condițiile de amplasare a cladirilor pe parcela vor fi considerate drept restrictii minimale, cu exceptia cazurilor in care se precizeaza caracterul obligatoriu al acestora.

b) Regimul de inaltime, indicatorii urbanistici, Alinierea si regimul de construire vor respecta prevederile din plansa „Propunerisi Reglementari” si cele descrise pentru fiecare Subzona reglementata prin RLU.

ARTICOLUL 3.

a) Stationarea autovehiculelorse va face în afara drumurilor publice, pentru fiecare unitate urmânda se prevedea în interiorul parcelei spatiile necesare pentru circulatie,manevre,stationare si parcare.

b) Necesarul de locuri de parcare se va calcula la faza D.T.A.C. pentru fiecare obiectiv în parte în conformitate cu prevederile regulamentului local privind parcareautovehiculelor pe raza Municipiului Brasov.

III. Unități și subunități funcționale

UTR1_ZLC1 – zona de locuire colectiva aflata in afara zonelor de protectie care cuprinde si dotari aferente, proportional cu numarul de locuinte realizate.

UTR2_ZM1 - zona mixta birouri, servicii, comert, locuire aflata in imediata vecinatate a zonelor de protectie

UTR3_ZM2 - zona mixta depozitare, logistica, comert en-gros aflata la est de centura Brasov

UTR4_ZM3 - zona functiuni publice de interes regional, municipal si local

UTR5_ZM4 - zona mixta cu functiuni de sanatate, birouri, servicii, aflata in imediata vecinatate a obiectivului Spital Regional

UTR6_ZVP1 - Culoare de protectie față de infrastructura tehnică si CF; culoare de protectie si separatie intre subzonele functionale si intre limita administrativa si subzonele functionale

UTR7_ZV1 - Toate detaliile legate de modul de amplasare, accesibilitate, restrictii functionale si morfologice vor fi stabilite pentru fiecare UTR in parte rpin Regulamentul Local de Urbanism (RLU) care va fi avizat impreuna cu PUZ.

III. Prevederi la nivelul unităților teritoriale de referință

UNITATE TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ 1 - UTR1_M1

Zona ZLC1 este zona de locuire colectivacare a fost amplasata astfel incat sa nu fie in proximitatea Centurii Brasov si nici o obiectivului Spital regional. Terenul din aceasta zona este liber de constructii cum de astfel este tot terenl reglementat prin acest PUZ exceptie facand zona CATTIA.

Se doreste reglementarea unei zone cu densitate mare de locuire deoarece zona are o accesibilitate foarte buna se afla pe un teren liber de constructii cu potential ridicat de dezvoltare si cu functiuni compatibile cu locuirea deja existente cum ar fii: locuire, campus universitar, centru de birouri, sau propuse: spital regional, biserica.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise funcțiuni de locuire colectiva, comerciale si de servicii, alimentație publică, agrement, comerț, activități sportive si de recreere. Sunt admise in zonă si funcțiuni tip cazare pentru turiști dar nu sunt recomandate. În zonă se va urmări montarea de echipamente publice specifice unei zone de locuire de densitate mare, spatii verzi, promenade. Se admit și sunt incurajate împlantări de mobilier urban si realizare de alei pietonale

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

sedii de campanii si firme

servicii financiar bancare

asistenta juridica

asistenta medicala, clinicii, laboratoare medicale

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

mini market, super market la nivelurile inferioare ale constructiilor

alimentatie publica

parcaje la sol si multietajate.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

depozitare en-gros

activitati de productie

constructii provizorii cu exceptia organizarii de santier

depozitarea si vanzarea de substante inflamabile sau toxice

statii de reparatii auto, vulcanizari, spalatorii auto

spalatorii chimice

platforme de colectare a deseurilor urbane

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

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

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

4.2 - Se considera construibile parcelele care vor respecta particularizarea regimului de construire (izolat/cuplat/insiruit) in functie de dimensiunea frontului la strada a parcelelor:

- Regim de construire – insiruit pentru loturile cu front la strada mai mic de 8 metri;
- Regim de construire – cuplat pentru loturi cu frontla strada cuprinse intre 8-10 metri;
- Regim de construire – izolat pentru loturi cu front la strada mai mare de 10 metri. - In cazul parcelelor care, ca urmare a divizarilor succesive au dimensiuni sub 150 mp, iar

indicatorii de ocupare si utilizare a terenului sunt egalati, sau depasiti de constructiile existente, nu se admit decat lucrari de reparatii, consolidari, reconfigurari si imbunatatire a nivelului de echipare tehnico-edilitara.

- Cladirile pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu avand acces direct dintr-o circulatie publica sau pot fi grupate pe un teren utilizat in comun cu accesele asigurate din circulatia publica prin intermediul unor circulatii private sau drumuri de servitute.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

5.1 Retragera minima fata de aliniamentul strazilor de cat. a II a este de 6m cu marirea acesteia la 16m in zonele de scuar conform plansei de reglementari urbanistice

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

6.1 Se doreste formrea unor insule deschise de constructii astfel incat retragerile fata de limitele laterale si posterioare trebuie de fie de minim jumătate din inaltimea cladirii astfel incat distanta intre cladirii sa fie egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte.

Din acest motiv in cazul in care se doreste construirea unei cladiri cu regim de inaltime mai mic decat cele existente pe o parcela alaturata, acesta se va retrage de la limita de proprietate astfel incat sa respecte distanta dintre cladirii egala cu cea mai inalta si nu retragera de 1/2h fata de limita de proprietate.

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

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

ARTICOLUL 8 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

8.1 Regimul maxim de inaltime este inalt S+P+11E, iar regimul minim de inaltime este de P+2

ARTICOLUL 9 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

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

ARTICOLUL 10 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

10.1 Accesele zonei sunt stabilite prin planșa de reglementari urbanistice sistemul de trafic fiind compus din artera principala cu ampriza de 26m cu 4 benzi de circulatie si posibilitate de amenajare transport public pe mijlocul strazii (profil stradal 5) si arterele secundare (profilele 1 si 4) cu amprizele de 13, respectiv 20m. Se recomanda realizarea tramei stradale interioare pe zonele cu retragerea de 16m, in dreptul scuarului si la limita dintre UTR1 – ZLC1 si UTR2 – ZM1. Acestea vor fi dimensionate la faza DTAC in functie de densitatea propusa a constructiilor.Vor exista alei cel putin pietonale minim 3m latime, care sa traverseze tesutul adiacente cu spatii verzi (minim 1m latime) pentru circulatia publica.

Circulatiile auto de deservire locala vor fi in mod obligatoriu publice daca fac legatura intre arterele proiectate prin PUZ. Pot exista drumuri private daca acestea deservesc doar accesul la o parcare subterana privata sau reprezinta o fundatura.

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

ARTICOLUL 11 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

12.2 Canalizare – toate construcțiile noi vor avea ca parte a proiectului de instalații sanitare necesar DTAC, soluția proprie de dejectare a apelor uzate

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

12.4 Surse de încălzire - toate construcțiile noi vor avea ca parte a proiectului de instalații termice necesar DTAC, soluția proprie de încălzire, dacă este cazul

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

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

13.1 Pentru fiecare parcelă se va asigura un procent de cel puțin 25% spații verzi dintre care minim 15 % vor avea minim 1m adâncime a solului. Fatadele și acoperisurile înverzite, precum și parcarile cu dale înierbate nu sunt considerate spații verzi și nu pot fi calculate ca procent al spațiilor verzi. Cu toate acestea dacă toate construcțiile de pe parcelă sunt dotate cu acoperisuri sau fatade înverzite, procentul necesar de spații verzi asigurate scade la 20% dintre 10% cu adâncimea de minim 1m

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

14.1 În zonele de locuințe colective de densitate mare (CUT > 2.0) sunt interzise împrejuririle pe limita de proprietate. Sunt admise împrejuriri parțiale cu h = 2.0 dacă există alei cel puțin pietonale minim 3m lățime, care să traverseze țesutul adiacente cu spații verzi (minim 1m lățime)

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

15.1 UTR1_ZLC1 – POT 50%, (POT 50%<P+2, POT 40% P+3-P+4, POT 30%>P+4)

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

16.1 CUT_{maxim}= 4.0

UNITATE TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ 2 – UTR2_ZM1

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

1.1

sedii de campanii si firme

servicii financiar bancare

asistenta juridica

asistenta medicala, clinicii, laboratoare medicale

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

mini market, super market la nivelurile inferioare ale constructiilor

alimentatie publica

funcțiuni de locuire colectiva,

parcaje la sol si multietajate.

unitati de primire turisti

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

alimentație publică,

agrement,

activități sportive si de recreere

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

3.1

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

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

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

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

4.2 Se considera construibile parcelele care vor respecta particularizarea regimului de suprafata minima de 1500 mp si front stradal de minim 25 m
- Cladirile pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu avand acces direct dintr-o circulatie publica sau pot fi grupate pe un teren utilizat in comun cu accesele asigurate din circulatia publica prin intermediul unor circulatii private sau drumuri de servitute.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

5.1 Retragera minima fata de aliniamentul strazilor de cat. a II a este de 6m cu marirea acesteia la 16m in zonele de scuar si de intersectie ZM1 si ZM2 conform plansei de reglementari urbanistice. Pentru zona de sud a UTR-ului care se intersecteaza cu limita de protectie cale ferata retragerile fata de aliniament se vor stabili prin PUD.

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

6.1 Se doreste formrea unor insule deschise de constructii astfel incat retragerile fata de limitele laterale si posterioare trebuie de fie de minim 6m.

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

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

ARTICOLUL 8 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

8.1 Rm_h= S+P+15, cu posibilitatea de realizare unor accente de inaltime in zonele indicate prin plansa de reglementari pana la P+20 cu obligativitatea de intocmire PUD si obtinere aviz aeronautica

ARTICOLUL 9 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

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

ARTICOLUL 10 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

10.1 Accesele zonei sunt stabilite prin plansa de reglementari urbanistice sistemul de trafic fiind compus din artera principala cu ampriza de 26m cu 4 benzi de circulatie si posibilitate de amenajare transport public pe mijlocul strazii (profil stradal 5) si arterele secundare (profilele 1 si 4) cu amprizele de 13, respectiv 20m. Se recomanda realizarea tramei stradale interioare pe zonele cu retragerea de 16m, in dreptul scuarului si la limita dintre UTR1 – ZLC1 si UTR2 – ZM1. Acestea vor fi dimensionate la faza DTAC in functie de densitatea propusa a constructiilor.Vor exista alei cel putin pietonale minim 3m latime, care sa traverseze tesutul adiacente cu spatii verzi (minim 1m latime) pentru circulatia publica.

Circulatiile auto de deservire locala vor fi in mod obligatoriu publice daca fac legatura intre arterele proiectate prin PUZ. Pot exista drumuri private daca acestea deservesc doar accesul la o parcare subterana privata sau reprezinta o fundatura.

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

ARTICOLUL 11 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

11.1

Este interzisă staționarea vehiculelor care deserveșc zona pe domeniul public.
Toate locurile de parcare necesare în urma schimbării destinației și reglementărilor se vor face pe proprietate privată, toate autorizațiile urmând să respecte **H.G. 525/1996 și HCL 276/30.05.2018 și/sau alte regulamente în vigoare la data cererii certificatului de urbanism, iar avizul de circulație va fi condiționat de susținerea în Comisia de Circulație a Municipiului Brașov.**

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

12.1 Alimentarea cu apă – toate construcțiile noi vor fi racordate la rețeaua publică de apă

12.2 Canalizare – toate construcțiile noi vor avea ca parte a proiectului de instalații sanitare necesar DTAC, soluția proprie de dejectare a apelor uzate

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

12.4 Surse de încălzire - toate construcțiile noi vor avea ca parte a proiectului de instalații termice necesar DTAC, soluția proprie de încălzire, dacă este cazul

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

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

13.1 Pentru fiecare parcelă se va asigura un procent de cel puțin 25% spații verzi dintre care minim 15 % vor avea minim 1m adâncime a solului. Fațadele și acoperișurile înverzite, precum și parcarile cu dale înierbate nu sunt considerate spații verzi și nu pot fi calculate ca procent al spațiilor verzi. Cu toate acestea dacă toate construcțiile de pe parcelă sunt dotate cu acoperișuri sau fațade înverzite, procentul necesar de spații verzi asigurate scade la 20% dintre 10% cu adâncimea de minim 1m. Pentru clădirile foarte înalte ($P > 11$) se va asigura un spațiu public care să deservească clădirea (de ex: în fața intrării principale) egal cu cel puțin 50% din suprafața la sol a clădirii. Dacă pe aceeași parcelă se realizează mai multe clădiri pot avea un spațiu exterior comun care va avea suprafața de 30% din amprenta la sol cumulată a clădirilor.

Acest spatiu public poate sa fie acoperit total sau partial, dar va fi deschis pe minim 2 laturi

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

14.1 In zonele de densitate mare (CUT > 2.0) sunt interzise imprejmuirile pe limita de proprietate. Sunt admise imprejmuiri parțiale cu $h = 2.0$ daca exista alei cel puțin pietonale minim 3m latime, care sa traverseze tesutul adiacente cu spatii verzi (minim 1m latime)

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

15.1 POT 60%, (POT 60%<P+2, POT 40% P+3-P+4, POT 30%>P+4)

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

16.1 CUT= 4

UNITATE TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ 3 – UTR3_ZM2

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

1.1

depozitare en-gros

activitati de productie

constructii provizorii

depozitarea si vanzarea de substante inflamabile sau toxice

statii de reparatii auto, vulcanizari, spalatorii auto, reprezentante auto

spalatorii chimice

vanzare materiale de constructii

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

2.1

sedii de campanii si firme

servicii financiar bancare

asistenta juridica

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

mini market, super market la nivelurile inferioare ale constructiilor

alimentatie publica

parcaje la sol si multietajate

magazine alimentare de mari dimensiuni

locuinte de serviciu

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

3.1

platforme de colectare a deșeurilor municipale

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

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

4.1 intrucat pozitia in afara inelului de centura a orasului Brasov si a functionalitatii zonei se permite parcelarea zonei cu suprafata minima rezultata de 500 mp

4.2 Se considera construibile parcelele care vor respecta particularizarea regimului de construire (izolat/cuplat/insiruit) in functie de dimensiunea frontului la strada a parcelelor:

- Regim de construire – insiruit pentru loturile cu front la strada mai mic de 8 metri;
- Regim de construire – cuplat pentru loturi cu frontla strada cuprinse intre 8-10 metri;

- Regim de construire – izolat pentru loturi cu front la strada mai mare de 10 metri. - Cladirile pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu avand acces direct dintr-o circulatie publica sau pot fi grupate pe un teren utilizat in comun cu accesele asigurate din circulatia publica prin intermediul unor circulatii private sau drumuri de servitute.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

5.1 Retragera minima fata de aliniament se va stabili prin PUD in functie de necesitatile tehnologice si capacitatile functiunilor atrase de zona. retragera minima fata de aliniament va fi de 3m.

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

6.1 Retragera cladirilor construite se va stabili prin PUD in functie de necesitatile tehnologice si capacitatile functiunilor atrase de zona. Se permite cuplarea cladirilor pe limita de proprietate

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

7.1 Amplasarea cladirilor pe aceeasi parcela se va stabili prin PUD in functie de necesitatile tehnologice si capacitatile functiunilor atrase de zona.

ARTICOLUL 8 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

8.1 $R_{mh} = S + P + 6E$

ARTICOLUL 9 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

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

ARTICOLUL 10 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

10.1 Accesele in zona sunt rezolvate pe strazi profil 1 care comunica cu zona de est (spre orasul Brasov) atat la nord (strada Institutului) cat si la sud (pe sub pasajul superior Centura Brasov), in acest sens fiind propusa o artera cu rol de dublura a centurii care sa deserveasca zona.

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

ARTICOLUL 11 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

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

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

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

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

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

13.1 Pentru fiecare parcela se va asigura un procent de cel puțin 25% spatii verzi dintre care minim 15 % vor avea minim 1m adancime a solului. Fatadele si acoperisurile inverzite, precum si parcarile cu dale inierbate nu sunt considerate spatii verzi si nu pot fi calculate ca procent al spatiilor verzi. Cu toate acestea daca toate constructiile de pe parcela sunt dotate cu acoperisuri

sau fatade inverzite, procentul necesar de spatii verzi asigurate scade la 20% dintre 10% cu adancimea de minim 1m

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

14.1 se va imprejmui cu gard de inaltimea maxima de 2.10m, cu parapet opac maxim $h=0.90m$, restul inaltimei fiind obligatoriu translucidă la aliniament si gard de inaltimea maxima de 2.10m opac sau transparent intre proprietati

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

15.1

POT 60%, (POT 60%<P+2, POT 40% P+3-P+4, POT 30%>P+4)

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

16.1 CUT- 3.6

UNITATE TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ 4 – UTR4_ZM3

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

1.1

Zona functiuni publice de interes regional, municipal si local
Funcțiunile admise vor fi stabilite prin Studiu de Fezabilitate Spital Regional

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

2.1 Funcțiunile vor fi stabilite prin Studiu de Fezabilitate Spital Regional

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Funcțiunile interzise vor fi stabilite prin Studiu de Fezabilitate Spital Regional

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

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

4.1 Se vor pastra conformațiile actuale ale parcelelor, dar se admit alipiri și dezmembrări în funcție de Studiu de Fezabilitate Spital Regional

4.2 Se considera construibile parcelele care vor respecta particularizarea regimului de construire (izolat/cuplat/insiruit) în funcție de dimensiunea frontului la strada a parcelelor:

- Regim de construire – insiruit pentru loturile cu front la strada mai mic de 8 metri;
 - Regim de construire – cuplat pentru loturi cu front la strada cuprinse între 8-10 metri;
 - Regim de construire – izolat pentru loturi cu front la strada mai mare de 10 metri.
- Clădirile 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 accesul asigurat din circulația publică prin intermediul unor circulații private sau drumuri de servitute.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

5.1 Conform Studiu de Fezabilitate Spital Regional

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

POSTERIOARE ALE PARCELELOR

6.1 Conform Studiu de Fezabilitate Spital Regional

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

7.1 Conform Studiu de Fezabilitate Spital Regional

ARTICOLUL 8 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

8.1 Conform Studiu de Fezabilitate Spital Regional, corelat cu Avizul Aeronautica

ARTICOLUL 9 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

9.1 Conform Studiu de Fezabilitate Spital Regional

ARTICOLUL 10 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

10.1 Accesele zonei sunt stabilite prin plansa de reglementari urbanistice sistemul de trafic fiind compus din artera principala cu ampriza de 26m cu 4 benzi de circulatie si posibilitate de amenajare transport public pe mijlocul strazii (profil stradal 5) si arterele secundare (profil 4) cu ampriza de 20m.

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

10.3 Circulatiile interioare vor fi stabilite prin Studiu de Fezabilitate Spital Regional

ARTICOLUL 11 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

11.1 Conform Studiu de Fezabilitate Spital Regional

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

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

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

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

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

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

13.1 Conform Studiu de Fezabilitate Spital Regional

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

14.1 Conform Studiu de Fezabilitate Spital Regional

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

15.1 POT= 60% cu posibilitatea de modificare prin Studiu de Fezabilitate Spital Regional

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

16.1 CUT= 4.0 cu posibilitatea de modificare prin Studiu de Fezabilitate Spital Regional

UNITATE TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ 5 – UTR5_ZM4

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

1.1

sedii de campanii si firme

servicii financiar bancare

asistenta juridica

asistenta medicala, clinicii, laboratoare medicale

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

mini market, super market la nivelurile inferioare ale constructiilor

alimentatie publica

parcaje la sol si multietajate.

unitati de primire turisti

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

funcțiuni de locuire colectiva in functie de Studiu fezabilitate Spital Regional si cu respectarea Ordinului 994 din 2018

alimentație publică,

agrement,

activități sportive si de recreere

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

3.1

depozitare en-gros

activitati de productie

constructii provizorii cu exceptia organizarii de santier

depozitarea si vanzarea de substante inflamabile sau toxice

statii de reparatii auto, vulcanizari, spalatorii auto

spalatorii chimice

platforme de colectare a deseurilor urbane

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

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

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

4.3 Se considera construibile parcelele care vor respecta particularizarea regimului de suprafata minima de 1500 mp si front stradal de minim 25 m

- Cladirile pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu avand acces direct dintr-o circulatie publica sau pot fi grupate pe un teren utilizat in comun cu accesele asigurate din circulatia publica prin intermediul unor circulatii private sau drumuri de servitute.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

5.1 Retragera minima fata de aliniamentul strazilor de cat. a II a este de 6m cu marirea acesteia la 16m in zonele de scuar si de intersectie ZM1 si ZM2 conform plansei de reglementari urbanistice.

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

6.1 Se doreste formrea unor insule deschise de constructii astfel incat retragerile fata de limitele laterale si posterioare trebuie de fie de minim 6m. Se va corela retragera fata de terenul aferent Spitalului Reigional cu Studiul de Fezabilitate intocmit pentru obiectiv. Pentru cladiri de locuit de va elabora PUD

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

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

Pentru cladiri de locuit se va realiza PUD

ARTICOLUL 8 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

8.1 $R_{mh} = S+P+11E$, se va corela cu studiu de fezabilitate Spital Regional

ARTICOLUL 9 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

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

ARTICOLUL 10 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

10.1 Accesele zonei sunt stabilite prin plansa de reglementari urbanistice sistemul de trafic fiind compus din artera principala cu ampriza de 26m cu 4 benzi de circulatie si posibilitate de amenajare transport public pe mijlocul strazii (profil stradal 5) si arterele secundare (profilul 4) cu ampriza 20m. Se recomanda realizarea tramei stradale interioare pe zonele cu retragerea de 16m la limita dintre UTR1 – ZLC1 si UTR2 – ZM1. Acestea vor fi dimensionate la faza DTAC in functie de densitatea propusa a constructiilor.Vor exista alei cel putin pietonale minim 3m latime, care sa traverseze tesutul adiacente cu spatii verzi (minim 1m latime) pentru circulatia publica.

Circulatiile auto de deservire locala vor fi in mod obligatoriu publice daca fac legatura intre arterele proiectate prin PUZ. Pot exista drumuri private daca acestea deservesc doar accesul la o parcare subterana privata sau reprezinta o fundatura.

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

ARTICOLUL 11 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

11.1

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

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

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

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

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

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

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

13.1 Pentru fiecare parcela se va asigura un procent de cel puțin 25% spații verzi dintre care minim 15 % vor avea minim 1m adâncime a solului. Fatadele și acoperisurile inverzite, precum și parcarile cu dale înierbate nu sunt considerate spații verzi și nu pot fi calculate ca procent al spațiilor verzi. Cu toate acestea dacă toate construcțiile de pe parcela sunt dotate cu acoperisuri sau fatade inverzite, procentul necesar de spații verzi asigurate scade la 20% dintre 10% cu adâncimea de minim 1m.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

14.1 În zonele de densitate mare (CUT > 2.0) sunt interzise împrejuririle pe limita de proprietate. Sunt admise împrejuriri parțiale cu h = 2.0 dacă există alei cel puțin pietonale minim 3m lățime, care să traverseze tesutul adiacente cu spații verzi (minim 1m lățime)

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

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

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

16.1 CUT= 4

UNITATE TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ 6 – UTR6_ZVP1

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

1.1

ZONA NON-EDIFICANDI

NU SUNT PERMISE CONSTRUCTIILE CU EXCEPTIA AMENAJARII DE DRUMURI SAU SPATII
PLANTATE FARA SA INCURAJEZE FOLOSINTA PUBLICA PIETONALA

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

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

Nu este cazul.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

ARTICOLUL 8 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Nu este cazul.

ARTICOLUL 9 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Nu este cazul.

ARTICOLUL 10 - CIRCULAȚII ȘI ACESE

.

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

ARTICOLUL 11 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

11.1

Nu este cazul.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Nu este cazul.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Nu este cazul.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

Nu este cazul.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

POT 0%

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

CUT 0

UNITATE TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ 6 – UTR6_ZVP1

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

1.1

ZONA NON-EDIFICANDI

NU SUNT PERMISE CONSTRUCȚIILE CU EXCEȚIA AMENAJARII DE DRUMURI SAU SPAȚII
PLANTATE FARA SA INCURAJEZE FOLOSINTA PUBLICA PIETONALA

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

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

Nu este cazul.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

ARTICOLUL 8 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Nu este cazul.

ARTICOLUL 9 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Nu este cazul.

ARTICOLUL 10 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

ARTICOLUL 11 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

11.1

Nu este cazul.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Nu este cazul.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Nu este cazul.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

Nu este cazul.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

POT 0%

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

CUT 0

UNITATE TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ 6 – UTR6_ZVP1

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

1.1

ZONA NON-EDIFICANDI

NU SUNT PERMISE CONSTRUCȚIILE CU EXCEPTIA AMENAJARII DE DRUMURI SAU SPATII
PLANTATE FARA SA INCURAJEZE FOLOSINTA PUBLICA PIETONALA

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

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

Nu este cazul.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Nu este cazul.

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

POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

ARTICOLUL 8 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Nu este cazul.

ARTICOLUL 9 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Nu este cazul.

ARTICOLUL 10 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

.

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

ARTICOLUL 11 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

11.1

Nu este cazul.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Nu este cazul.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Nu este cazul.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

Nu este cazul.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

POT 0%

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

CUT 0

UNITATE TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ 7 – UTR7_ZV2

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

1.1

Sunt admise numai functiunile de spatiu public plantat constand in:

Spatii plantate

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

mobilier urban, amenajari pentru sport, joc si odihna

constructii pentru expozitii, activitati culturale, activitati sportive, alimentatie publica si comert

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITIONARI

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

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic orice interventii care contravin legilor si normelor in vigoare

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

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

Conform studiilor de specialitate avizate confrom legii.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 8 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Rmh= P+1

ARTICOLUL 9 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 10 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 11 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

se vor asigura:

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

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

imprejmuiri transparente h max 1.20m

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

POT 15%

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

CUT 0.2

Intocmit:

urb. Lucian Paltanea

Sef Proiect:

urb. Barbu Vlad