

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
P.U.Z.-Construire locuinte individuale, dotari complementare  
jud. Brasov, mun. Brasov, str. Barsei

**CONTINUT:**

**TITLUL I - PRESCRIPTII GENERALE**

**TITLUL II - PRESCRIPTII SPECIALE PE ZONE, SUBZONE  
SI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA**

**TITLUL I - PRESCRIPTII GENERALE**

**DOMENIUL DE APLICARE**

Regulamentul de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal se aplica teritoriului delimitat in plansa de Reglementari care face parte integranta din prezenta documentatie, astfel:

Vest: terenuri particulare

Nord: drum public – str. Barsei

Sud: canal de desecare

Est: prelungire str. Pasunii

**CORELARI CU ALTE DOCUMENTATII DE URBANISM**

Prezentul regulament preia prevederile Regulamentului General de Urbanism si le detaliaza in aspectele lasate prin acesta in competenta planurilor urbanistice zonale. Acolo unde nu sunt facute precizari distincte prin prezentul regulament vor fi aplicate prevederile Regulamentului General de Urbanism.

**DIVIZIUNEA TERENULUI IN ZONE, SUBZONE**

Definirea unei anumite unități teritoriale de referință este determinată de trei parametri:

**(1) funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări;**

**(2) regimul de construire (continuu, discontinuu);**

**(3) înălțimea maximă admisă.**

Regulamentul cuprinde prevederi cu privire la urmatoarele zone, subzone :

ZL - zona de locuinte individuale

ZLD - zona de locuinte individuale si colective, functiuni complementare

ZV- zona verde

**DEROGARI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI**

Prin derogare se intelege modificarea doar a uneia dintre conditiile de construire: aliniere, POT, CUT, regim de inaltime.

Derogari de la prevederile prezentului regulament sunt admise numai in urmatoarele situatii:

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
P.U.Z.-Construire locuinte individuale, dotari complementare  
jud. Brasov, mun. Brasov, str. Barsei

- conditii de fundare dificile care justifica un mod de construire diferit de cel admis prin prezentul regulament

Modificarea mai multor conditii de construire constituie modificare a regulamentului si poate avea loc numai pe baza unei documentatii de urbanism elaborate si aprobate conform legii astfel:

- modificari privind functiunile admise, regimul de inaltime, POT, CUT si depasirea alinierii spre strada a constructiilor sunt posibile in baza PUZ modificator.

#### **PRECIZARI SUPLIMENTARE**

- **Procentul de ocupare a terenului** in sensul prezentului regulament reprezinta raportul dintre proiectia la sol a constructiei ridicata deasupra cotei terenului natural si suprafata parcelei. In calculul proiectiei nu vor fi incluse iesirile in exterior a balcoanelor inchise sau deschise in consola deasupra domeniului public si nici elementele cu rol decorativ sau de protectie ca stresini, copertine, etc., curtile de aerisire pana la 2,0 mp., suprafata inclusiv, intra in suprafata construita

- **Coeficientul de ocupare a terenului** in sensul prezentului regulament reprezinta raportul dintre suprafata construita desfasurata si suprafata parcelei

- In calculul suprafetei construite desfasurate **nu sunt incluse** suprafata garajelor si spatiilor tehnice amplasate in subteran (cu  $h \leq 1,80m$ ), suprafetele balcoanelor si teraselor deschise precum si a podurilor neutilizabile

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

## **TITLUL II - PRESCRIPTII SPECIALE PE ZONE, SUBZONE SI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA**

<b>ZL</b>	<b>ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE - autorizare directa</b>
-----------	---

#### **Generalitati : CARACTERUL ZONEI**

Zona este definita ca o zona care cuprinde in principal locuinte.

Aceasta destinatie este in conformitate cu prevederile din PUG.-ul aprobat. Prezentul regulament propune o serie de indicatori urbani (POT,CUT) care vor permite o strategie de dezvoltare a cartierului Stupini.

#### **SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA**

##### **ART.1 – UTILIZARI ADMISE**

- Locuinte individuale
- Spatii plantate – scuaruri, gradini de incinta.

**ART. 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- se admit servicii profesionale (cabinete de avocatură, medicale, farmacii, birouri de proiectare) cu condiția ca amplasarea lor să fie la parterul clădirilor,
- să nu depășească 20% din ADC în cadrul parcelei studiate, și să nu genereze trafic intens;
- se admit dotări de mic comerț, alimentație publică, învățământ prescolar, loisir; nu vor depăși 20% din totalul ariei desfășurate construite; vor avea locuri de parcare separate de cele aferente locuințelor; fluxurile și accesele dotărilor enumerate nu se vor intersecta cu cele ale locuințelor;

**ART.3 - UTILIZARI INTERZISE**

Sunt interzise urmatoarele tipuri de activitati si de lucrari :

- constructii agrozootehnice
- platforme de precolectare a deseurilor urbane care sa degradeze solul si peisajul
- constructii provizorii de orice natura, cu exceptia celor pt. organizare de santier pe durata existentei santierului
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice

**SECTIUNEA III : CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR**

**ART. 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENS.)**

- Dimensiunile si forma parcelelor se vor stabili pe baza prezentului PUZ
- Dimensiunea minima a parcelei este de 300,00 mp

**ART.5 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

- Aliniamentul este definit in sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata.
- Se va respecta o retragere minima a cladirilor fata de aliniament conform profilului strazii din plan circulatii dupa cum urmeaza:
  - minim 7,0 m din axul drumului, respectiv minim 2,0 m de la aliniament

**ART.6 – AMPLASAREA FATA LIMITELE LATERALE ALE PARCELEI**

- Cladirile se vor amplasa retrase fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor conform Codului Civil.

**ART.7 – AMPLASAREA CLADIRILOR PE ACEEASI PARCELA**

- Cladirile vor fi amplasate la distante egale cu jumătate din înălțimea la cornisa a celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de **3,00 m**

#### **ART. 8 – CIRCULATII SI ACCESE**

Parcela este construibila numai daca are asigurat acces carosabil de minim **3,50 m** latime dintr-o circulatie publica. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor. Cand latimea este mai mica de 3,50 m se va cere obligatoriu avizul PSI.

#### **ART. 9 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- Stationarea autovehiculelor necesare se va face numai in interiorul parcelei, in afara circulatiilor publice.
- Calculul capacitatii de parcare in functie de obiectiv si modul de amplasare se vor asigura in conformitate cu Anexa 5 a Regulamentului General de Urbanism.

#### **ART. 10 – INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR**

Constructii max P+1(M) inaltimea maxima 9 m

Constructii P+E+M, inaltimea maxima 12 m

#### **ART. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

- Aspectul cladirilor va exprima caracterul functiunii si va raspunde exigentelor arhitecturale actuale.
- Orice constructie noua, trebuie sa se inscrie armonios in zona, fiind posibila si armonia prin contrast.
- Se vor utiliza materiale estetice si durabile in timp

#### **ART.12 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

- Apa potabila – orice constructie noua trebuie sa fie racordata la reseaua publica de distributie a apei potabile .
- Sistemul de canalizare menajeră propus pentru preluarea apelor uzate menajere provenite de la ansamblul studiat va fi racordat la reseaua municipala aflata in curs de executare
- Retele electrice, telefonice si CATv –cablurile de alimentare cu energie electrica si retelele de telecomunicatii vor fi introduse obligatoriu in subteran.
- Retelele de gaz metan vor fi obligatoriu subterane.
- Salubritate – orice constructie sau unitate cu caracter lucrativ va avea prevazute locuri amenajate pentru colectarea deseurilor in containere.

#### **ART. 13 –SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

- Suprafata spatiilor verzi si plantate va reprezenta minim 30% din suprafata parcelei.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
P.U.Z.-Construire locuinte individuale, dotari complementare  
jud. Brasov, mun. Brasov, str. Barsei

**ART 14 – IMPREJMUIRI**

- Imprejmuirile spre strada sau spre domeniul public vor fi transparente, cu o inaltime de 1,80 m cu un soclu de 40 cm din beton;
- Imprejmuirile intre proprietati pot fi opace sau transparente dar nu vor depasi inaltimea de 2,00 m.
- Se recomanda dublarea imprejmuirilor spre strada cu gard viu.

**SECTIUNEA III : GRADUL DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

**ART.15 – PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI ( POT ), COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

Procentul de ocupare a terenului in sensul prezentului regulament reprezinta raportul dintre proiectia la sol a constructiei ridicate deasupra cotei terenului natural si suprafata parcelei. In calculul proiectiei nu vor fi incluse iesirile in exterior ale balcoanelor si nici elementele cu rol decorativ sau de protectie ca stresini, copertine; curtile de aerisire pana la 2,00 mp inclusiv intra in suprafata construita.

- Coeficientul de utilizare a terenului in sensul prezentului regulament reprezinta raportul dintre suprafata construita desfasurata si suprafata parcelei; in calculul suprafetei desfasurate nu sunt incluse suprafata garajelor si spatiilor tehnice amplasate in subteran, a balcoanelor si teraselor deschise, precum si a podurilor neutilizabile.

**Constructii P+1(E)**

**POTmaxim = 40%, CUT maxim = 0,8**

**Constructii P+E+M**

**POT maxim = 40%, CUT maxim = 1,0**

<b>ZLD</b>	<b>ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE, FUNCTIUNI COMPLEMENTARE- autorizare directa</b>
------------	--

**GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI**

Zona situată în afara zonei protejate, cu clădiri cu caracter continuu sau discontinuu și înălțimi de până la P+3E+M. Funcțiunea de locuinte si case de vacanta

**SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA**

**ART.1 - UTILIZARI ADMISE**

Sunt admise urmatoarele utilizari:

- locuinte individuale
- locuinte colective
- pensiuni, case de vacanta
- dotari complementare
- parcaje la sol si multietajate;

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
P.U.Z.-Construire locuinte individuale, dotari complementare  
jud. Brasov, mun. Brasov, str. Barsei

- spatii libere pietonale,
- spatii plantate: scuaruri, gradini;

**ART. 2 - UTILIZARI INTERZISE**

Sunt interzise urmatoarele tipuri de activitati si de lucrari:

- activitati productive poluante si nepoluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natura, cu exceptia celor pentru organizare de santier pe durata existentei santierului;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- depozitari de materiale re folosibile
- ferme de animale
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice

**SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR**

**ART. 3 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

- Dimensiunile si forma parcelelor se vor stabili pe baza unor PUZ-uri, numai in cazul in care este necesara reparcelarea si/ sau realizarea unui drum care sa asigure accesul la parcela
- Dimensiunea minima a parcelei este de 400,00 mp.
- prin prezentul P.U.Z. se ilustreaza si propunerea de parcelare

**ART. 4 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

- Aliniamentul este definit in sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata.
- Se va respecta o retragere minima a cladirilor fata de aliniament conf. profile strazi din plan circulatii dupa cum urmeaza:
  - minim 7,0 m din axul drumului, respectiv minim 2,0 m de la aliniament

**ART. 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- Cladirile se vor amplasa retrase fata de limitele laterale ale parcelelor la o distanta nu mai mica de **3,00 m** pentru constructii cu P+2E+M niveluri.
- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de min. **3,00 m**

#### **ART.6 – AMPLASAREA CLADIRILOR PE ACEEASI PARCELA**

- Cladirile vor fi amplasate la distante egale cu jumatate din inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele.
- Se poate reduce aceasta distanta la  $\frac{1}{4}$  **din inaltime**, dar nu mai putin de **3,0 m** pentru **P+2E+M**.

#### **ART. 7 – CIRCULATII SI ACCESE**

Parcela este construibila numai daca are asigurat acces carosabil de minim **3,50 m** latime dintr-o circulatie publica. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor. Cand latimea este mai mica de 3,50 m se va cere avizul P.S.I.

#### **ART. 8 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- Stationarea autovehiculelor necesare se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice
- 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
- 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 functuni, 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

#### **ART. 9 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**

**Inaltimea maxima admisibila a cladirilor este P+3E**

#### **ART. 10 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

- Aspectul cladirilor va exprima caracterul functiunii si va raspunde exigentelor arhitecturale actuale.
- Orice constructie noua, trebuie sa se inscrie armonios in zona, fiind posibila si armonia prin contrast.
- Se vor utiliza materiale estetice si durabile in timp

#### **ART. 11 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
P.U.Z.-Construire locuinte individuale, dotari complementare  
jud. Brasov, mun. Brasov, str. Barsei

- Apa potabila – orice constructie noua trebuie sa fie racordata la reseaua publica de distributie a apei potabile .
- Canalizare menajera- racordarea la reseaua de canalizare este obligatorie pentru orice constructie sau instalatie noua.
- Canalizare pluviala- amenajarile de teren ce vor fi realizate vor permite scurgerea apelor meteorice spre reseaua publica de colectare 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 si retelele de telecomunicatii vor fi introduse obligatoriu in subteran.
- Retelele de gaz metan vor fi obligatoriu subterane.
- Salubritate – orice constructie sau unitate cu caracter lucrativ va avea prevazute locuri amenajate pentru colectarea deseurilor in containere.

**ART. 12 –SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

- **Suprafata spatiilor verzi si plantate va reprezenta minim 30% din suprafata parcelei. In interiorul parcelelor vor fi prevazute obligatoriu perdele de protectie fata de zonele de locuinte individuale.**

**ART 13 – IMPREJMUIRI**

- Imprejmuirile spre strada sau spre domeniul public vor fi transparente, cu o inaltime de 1,80 m cu un soclu de 40 cm din beton;
- Imprejmuirile intre proprietati pot fi opace sau transparente dar nu vor depasi inaltimea de 2,00 m.
- Se interzice vopsirea in culori stridente si stralucitoare a imprejmuirilor.
- Se recomanda dublarea imprejmuirilor spre strada cu gard viu.

**SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI  
UTILIZARE A TERENULUI**

**ART.14 – PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI ( POT ), COEFICIENT  
MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI ( CUT )**

- Procentul de ocupare a terenului in sensul prezentului regulament reprezinta raportul dintre proiectia la sol a constructiei ridicate deasupra cotei terenului natural si suprafata parcelei. In calculul proiectiei nu vor fi incluse iesirile in exterior ale balcoanelor si nici elementele cu rol decorativ sau de protectie ca stresini, copertine; curtile de aerisire pana la 2,00 mp inclusiv intra in suprafata construita.

- Coeficientul de utilizare a terenului in sensul prezentului regulament reprezinta raportul dintre suprafata construita desfasurata si suprafata parcelei; in calculul suprafetei desfasurate nu sunt incluse suprafata garajelor si spatiilor



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
P.U.Z.-Construire locuinte individuale, dotari complementare  
jud. Brasov, mun. Brasov, str. Barsei

tehnice amplasate in subteran, a balcoanelor si teraselor deschise, precum si a podurilor neutilizabile.

**Regim de inaltime, POT, CUT:**

**Constructii P+2E:**

**POT = 40%, CUT maxim = 1,2**

**Constructii P+3E:**

**POT maxim = 40%, CUT maxim = 1,4**

<b>ZV</b>	<b>ZONA VERDE (RECREERE, DOTARI SPORTIVE)</b>
-----------	---

**GENERALITATI : CARACTERUL ZONEI**

Zona cuprinde **spații verzi pentru recreere, dotari sportive, plantatii promenade pietonale, amenajari locale ambientale**

**SECTIUNEA I:**

**UTILIZARE FUNCTIONALA**

**ART. 1 - UTILIZARI ADMISE**

- spatii plantate
- circulatii pietonale din care unele ocazional carosabile pentru intretinerea spatiilor plantate si oglinzilor de apa
- dotari sportive
- grupuri sanitare, spatii pentru administrare si intretinere.

**ART.2- UTILIZARI INTERZISE**

- se interzic orice interventii care contravin legilor si normelor in vigoare
- se interzic schimbari ale functiunilor spatiilor verzi
- se interzice localizarea tonetelor si tarabelor prin decuparea spatiilor plantate adiacente trotuarelor

**SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR**

**ART.4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI**

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii

**ART.5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii

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

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii

**ART.7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii

**ART.8 - CIRCULATII , ACCESE**

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii  
- se va asigura accesul din circulatiile publice a aleilor ocazional carosabile (pentru intretinere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale

**ART. 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULEOR**

- parcajele se vor dimensiona si dispune in afara circulatiilor conform normelor specifice si proiectelor de specialitate legal aprobate

**ART. 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**

- regimul de inaltime permis este P

**ART.11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii  
- se recomanda adecvarea arhitecturii cladirilor la caracterul diferitelor categorii de spatii plantate

**ART.12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii - se recomanda extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice in bazine decorative pentru a fi utilizate pentru intretinerea spatiilor plantate

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

- plantatiile inalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spatii plantate  
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel putin un arbore la patru locuri de parcare si vor fi inconjurate de un gard viu de 1,20 metri inaltime  
- se recomanda, din considerente ecologice si de economisire a cheltuielilor de intretinere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate conditiilor climatice specifice.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
P.U.Z.-Construire locuinte individuale, dotari complementare  
jud. Brasov, mun. Brasov, str. Barsei

**ART.14 - IMPREJMUIRI**

- conform normelor specifice existente;
- se recomanda imprejmuiiri transparente de 2,00 m. inaltime din care un soclu opac de 0,40 m. dublate de gard viu
  - spre deosebire de parcuri si gradini, scuarurile si fasiile plantate nu vor fi ingradite dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de 0,40 cm. inaltime, fie prin borduri in lungul carora, pe o distanta de minim 0,5 m. terenul va fi coborat cu minim 0,10 m. sub nivelul partii superioare a bordurii pentru a impiedica poluarea cu praf provocata de scurgerea pamantului pe trotuare

**SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

**ART.15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- 10%.

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

- 0,25.

**TITLUL III - PRESCRIPTII FINALE**

Constructiile propuse se vor autoriza direct cu respectarea prezentului regulament.

Trama stradala propusa are caracter de obligativitate si permite parcelarea terenurilor astfel incat fiecare lot sa aiba acces carosabil direct din strada, conditie obligatorie de constructibilitate pentru o parcela.

In baza documentatiei P.U.Z. aprobate in Consiliul Local Brasov se pot incepe demersurile pentru autorizarea directa a investitiilor propuse si realizarea parcelarii conform P.U.Z.

Întocmit,  
arh. Simona Bucur



