

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

### **INTOCMIRE P.U.Z., FAZA 2**

### **Zona Industriala Tractorul (FAZA 1 aprobata cu HCL 453/2017) Municipiul BRASOV –C.U. 182 din 16.01.2020**

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 2019
- 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 2020
- Legea 10/ 95 republicata in 2020
- Legea locuintei 114/96 republicata in 2021
- Legislatia in vigoare specifica fiecarei institutii implicate in aprobarea PUZ
- Ordinul 233/2016 pentru aplicarea normelor metodologice a legii 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism

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 reglementarii 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, explicittează 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.

Documentația de față este întocmită pentru –  
**INTOCMIRE P.U.Z., FAZA 2 Zona Industrială Tractorul (FAZA 1 aprobată cu HCL 453/2017)**

## **2.BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII**

Elaborarea acestei documentații s-a făcut în baza certificatului de urbanism nr. **182/16.01.2020**, eliberat de Primăria Municipiului Brașov.

Reglementarea tehnică este elaborată în conformitate cu prevederile legale ale actelor normative, specifice domeniului sau complementare acestuia.

## **3.DOMENIUL DE APLICARE**

Regulamentul local de urbanism se aplică în împărțirea zonei studiate în zone funcționale, proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe orice categorie de terenuri.

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. cuprinde norme (permisiuni și restricții) pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri, în cadrul zonei studiate.

În cadrul P.U.Z.-ului s-au detaliat zonele funcționale mixte, M2, M3a și zona G1 de gospodărire comună-conform PUG Brașov, cu M2, M3 și G1 redenumite, prin prezenta documentație, caracterizate prin omogenitate funcțională și morfologică, reprezentând suportul grafic pentru exprimarea prescripțiilor Regulamentului Local de Urbanism.

## **PREVEDERI PENTRU ZONE FUNCȚIONALE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ**

### **Tipuri admise de ocupare și utilizare a terenurilor**

### **ZONE FUNCȚIONALE PROPUSE, INDICATORI URBANISTICI**

#### **UTR M3a-zm - ZONA MIXTA**

##### **SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

##### **ART.1 UTILIZĂRI ADMISE**

- funcțiuni sportive, entertainment și agrement în hală existentă
- birouri, sedii de firme
- locuire
- dotări pentru turism: hoteluri, apartamente în regim hotelier, agenții de turism, etc
- funcțiuni de tip comerț
- dotări pentru entertainment, agrement, sport, recreere, în spații acoperite și descoperite, în construcții noi sau existente

- clădiri pentru parcaje publice sau private, colective sub- și supraetajate, garaje subterane
- servicii: financiar bancare, juridice, asistența medicală, sociale
- restaurante, baruri, cafenele, cofetării
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite
- spații plantate, scuaruri, grădini de cartier, parcuri, locuri de joacă pentru copii
- gospodărie publică (furnizare de energie și alte instalații edilitare de interes local, spații rezervate deșeurilor menajere), spații tehnice rezervate pentru furnizarea de energie și alte instalații edilitare de interes local, spații rezervate deșeurilor menajere, spații tehnice rezervate pentru: furnizare de energie, stație de apă+zona de protecție, etc)
- dotări sociale și culturale, publice și private
- etaje tehnice, situate la nivelul superior al clădirilor

#### **ART.2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:**

- minimarket-uri/ supermarket-uri în construcții specializate, cu aria construită de maxim 1000.00mp pentru minimarket și maxim 3000.00mp pentru supermarket.
- campus-locuințe studentești, cu respectare HG 525/96 și a normativelor de proiectare specifice (POT, CUT, alinieri, retrageri, înalțimi)
- dotări pentru învățământ (gradinite, creșe, centre educaționale pentru copiii angajaților complexului multifuncțional, sisteme after-school, etc, cu respectarea HG525/96 și a normativelor de proiectare specifice (POT, CUT, alinieri, retrageri, înalțimi)
- dotări pentru sănătate cu respectarea HG525/96
- comerț cu amănuntul, doar la parterul clădirilor aflate de-a lungul acceselor publice (străzi cu trafic auto sau pietonal)
- servicii și ateliere mici, doar la parterul clădirilor
- depozitare în construcții de dimensiuni având suprafața construită de maxim 1000.00mp
- spalatorii auto doar la parterul construcțiilor parcajelor supraetajate, cu respectarea art. 5 din ord. min. sănătății 119/2014/ legislație privind ordinea și sănătatea publică.
- se pot menține unitățile de mică producție existente, cu condiția să nu fie poluante, să nu prezinte risc tehnologic și/sau să fie incomode prin traficul generat și să fie compatibile ca funcționare și aspect cu zona mixtă și cu condiția obținerii avizului Agenției pentru protecția Mediului
- pavilioane, foisoare sau chioscuri, cu condiția să nu se diminueze procentul minim de zone verzi pentru zona funcțională (amplasate pe zonele verzi, suprafața să nu depășească 20-30mp, cu activități comerciale sezoniere, activități artistice, etc)

#### **ART.3 UTILIZARI INTERZISE**

- activități productive poluante de orice fel, cu risc tehnologic sau incomode prin aportul de trafic creat.
- stații de alimentare cu carburanți
- clădiri exclusiv pentru depozitare, depozite engros în clădiri mai mari de 600.00mp
- stații de întreținere auto
- curățătorii chimice
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane, depozități de materiale re folosibile
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente
- orice amenajări care pot determina scurgerea apelor pe domeniul public sau parcelele adiacente

## SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

### ART.4 CARACTERISTICI ALE PARCELEI (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- la amplasarea cladirilor se va tine cont de ORDINUL NR.119 DIN 04.02.2014 al MINISTERULUI SANATATII pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației. Astfel, amplasamentele vor respecta normele igienico sanitare privitoare la: separarea functiunilor, evitarea incompatibilitatii functionale in zonele destinate locuirii si a functiunilor complementare ale acestora, dotarile tehnico-edilitare, asigurarea spatiilor pentru gararea si parcarea autovehiculelor (locurile de parcare se vor amenaja la o distanta de minim 5.00m fata de cladirile de locuinte ce au ferestre a incaperilor principale), amenajarea platformelor destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectiva a deseurilor menajere, asigurarea insoririi corespunzatoare atat pentru locuintele proiectate cat si pentru cele invecinate existente, respectarea parametrilor sanitari ( suprafete minime ale incaperilor de locuit, inaltime, asigurarea iluminatului si a ventilatiei naturale).

Suprafata minima parcele:

1. Pentru constructii cu  $H_{max} = P+6$  si/ sau  $H=15.00m$  la cornisa in cazul constructiilor de tip hala, suprafata minima a parcelei va fi de: 500.00mp, cu front stradal de minim 20.00m, daca regimul de construire este izolat; suprafata minima a parcelei va fi de 400.00mp, cu front stradal de minim 15.00m, in cazul construirii in regim cuplat.
2. Pentru constructii cu  $H_{max}=2S+D+P+8+R$ , suprafata minima a parcelei va fi de: 700.00mp, cu front stradal de minim 18.00m, in cazul constructiilor cuplate; 1000.00mp, cu front stradal de minim 30.00m, in cazul constructiilor izolate .
3. Pentru constructiile existente, in cazul extinderilor, se pot mentine lotizarile existente

### ART.5: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA DE ALINIAMENT SI FATA DE AXUL DRUMURILOR DE CATEGORIA A III-A

- minim 8.00m fata de aliniamentul de la str. Zaharia Stancu, sau retrase fata de acesta
- minim 3.50m fata de aliniamentul de la str. Tudor Arghezi, sau retrase fata de acesta
- minim 12.00m fata de axul strazilor de incinta de categoria a III-a, sau retrase fata de acesta

In cazul extinderii cladirilor existente, ce au front la strada Zaharia Stancu si la strada Tudor Arghezi, se vor pastra retragerile existente, sau retras fata de acestea.

### ART.6: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

In cazul parcelelor delimitate de circulatii carosabile colectoare de categoria a III-a, se aplica retragerea minima fata de axul strazilor: minim 12.00m fata de axul strazilor de incinta de categoria a III-a, sau retrase fata de acesta

#### Fata de limitele laterale

-cladirile noi cu regim de inaltime maxim  $2S+D+P+8+R$ , se vor retrage la o distanta de jumatate din inaltimea masurata la cornisa, dar nu mai putin de 10.00m

-cladirile noi cu regim de inaltime maxim  $P+6$  si/sau cladiri de tip hala cu  $H=15.00m$  la cornisa, se vor retrage la o distanta de jumatate din inaltimea masurata la cornisa, dar nu mai putin de 6.00m.

#### Fata de limita posterioara

-cladirile noi cu regim de inaltime maxim 2S+D+P+8+R, se vor retrage la o distanta de jumatate din inaltimea masurata la cornisa, dar nu mai putin de 10.00m

-cladirile noi cu regim de inaltime maxim P+6 si/sau cladiri de tip hala cu H=15.00m la cornisa, se vor retrage la o distanta de jumatate din inaltimea masurata la cornisa, dar nu mai putin de 6.00m

**Nota: se permit extinderi ale cladirilor existente, ce pot pastra retragerile actuale ale constructiilor edificate.**

#### ART.7 : AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FATĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELĂ

Amplasarea cladirilor, unele fata de celelalte, pe aceiasi parcela, conform regulamentului PUG Brasov, se va face cu respectarea distantei de minim jumatate din inaltimea cladirii mai inalte, caz in care se vor realiza studii de insorire, conform ORDINULUI NR.119 DIN 04.02.2014 al MINISTERULUI SANATATII pentru aprobarea Normelor de igiena și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

Regimul de construire propus este unul discontinuu (cladirile vor fi izolate si/sau cuplate).

#### ART.8: CIRCULATII, ACCESE

- imobilelor trebuie să li se asigure posibilitate de realizare a acceselor auto si pietonale
- pentru toate drumurile si străzile interioare se va asigura posibilitatea de folosire publică neingrădită
- rețeaua de accese interioare parcelelor este dimensionată conform caracterului, numărului si dimensiunilor imobilelor propuse a se autoriza in faza D.T.A.C.. Se vor respecta prevederile legislatiei si normelor specifice
- folosirea de către autovehicule a acceselor pietonale prevăzute pentru acest scop in prezentul PUZ, pentru accesarea parcelelor sau imobilelor, nu este permisă. Exceptie la folosirea motorizată a spatiilor pietonale pot face doar autovehicule care sunt parte a serviciilor de aprovizionare, păstrarea curățeniei, servicii menajere si gospodărie publică, servicii de urgență si asigurarea ordinii publice, sau alte vehicule cu permisiune specială.
- -este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice, a persoanelor cu handicap sau cu dificultati de deplasare

Toate străzile se vor amenaja la nivel de îmbrăcăminte asfaltică.

Sistemul rutier proiectat va fi dimensionat corespunzător unui trafic de perspectiva de 10 ani față de anul de referință.

Toate străzile se vor marca și semnaliza conform unui proiect de semnalizare rutieră aprobat în comisia de circulație din cadrul Primăriei Municipiului Brașov.

În carosabil și în spațiile verzi adiacente străzilor proiectate se pot poza rețele de utilități doar cu acordul proiectantului infrastructurii rutiere.

Execuția lucrărilor de infrastructura rutiera din prezenta documentație se poate face etapizat, funcție de ritmul de execuție a obiectivelor din zona.

Intersecțiile între străzile interioare de utilitate publică se realizează cu intersecții la nivel, amenajate ca intersecții giratorii, intersecții amenajate cu insule de dirijare a circulației sau intersecții cu relație doar de dreapta.

Străzile proiectate în incinta sunt străzi deschise circulației publice și se amenajează cu profilul transversal tip conform standardelor și normativelor în vigoare.

**Profil transversal strada Zaharia Stancu**, cu următoarele caracteristici:

- se aplica pe străzi de categoria II

- parte carosabilă amenajată cu două benzi de circulație pe sens
- lățimea unei benzi de circulație: 3.50 m
- lățimea totală a carosabilului: 14.00 m
- zona verde (intercalată cu stații RAT), între partea carosabilă și pista de ciclști
- scuar central (zona verde) între sensurile de circulație
- relații de circulație: stânga, dreapta (sau pe ambele direcții), semaforizare sau intersecție giratorie
- trotuare cu lățime minimă de 2.00 m pe fiecare parte
- piste de cicliști pe ambele părți, de 2.00 m lățime
- lățime totală amenajată: 33.50 m

#### **Profil transversal strada Tudor Arghezi:**

- se aplica pe străzi de categoria II
- parte carosabilă amenajată cu două benzi de circulație pe sens
- lățimea unei benzi de circulație: 3.50 m
- lățimea totală a carosabilului: 14.00 m
- relații de circulație: stânga, dreapta (sau pe ambele direcții), semaforizare sau intersecție giratorie
- trotuare cu lățime minimă de 2.00 m pe fiecare parte
- piste de cicliști pe ambele părți, de 2.00 m lățime
- lățime totală amenajată: 30.00 m

#### **Profil transversal tip 01 (străzi de categoria a III-a - colectoare), ce vor intersecta strazile de legătură (Zaharia Stancu, Tudor Arghezi și Camil Petrescu)**

- parte carosabilă cu lățimea de 7.00m
- locuri de parcare pe ambele părți, cu dimensiunile 2.50m x 5.00m
- trotuar de o parte și alta cu lățimea de 1.50m fiecare
- zonă verde de o parte și de alta cu lățimi variabile
- trotuare pietonale sau trotuare de gardă pe fiecare parte, după zona verde
- strazile amenajate cu profil transversal tip A (străzi colectoare de categoria a-III-a) vor avea un sistem rutier dimensionat corespunzător unui trafic mediu (maxim 0.3 m.o.s = milioane osii standard)

#### **CIRCULAȚII PIETONALE**

Pe terenurile studiate se vor amenaja alei pietonale ce vor face legătura cu domeniul public. Trotuarele vor avea lățimea de minim 1.50m, astfel încât să permită accesul persoanelor cu handicap.

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

- toate locurile de parcare necesare tuturor funcțiunilor din zona reglementată se vor amenaja sub- și suprateran, dar și în clădiri de parcare supraetajate.
- locurile de parcare nu pot fi rezolvate pe zone verzi
- locurile de parcare și drumurile private vor fi în administratia asociației de proprietari

Toate parcajele aferente oricărei funcțiuni se vor asigura în afara spațiului aferent domeniului public, în conformitate cu normele de parcare valabile în momentul solicitării autorizației de construire.

Locurile de parcare pentru toate funcțiunile vor fi asigurate în parcuri amenajate subteran, suprateran, în parcuri rezidențiale supraetajate și de tip siloz.

La amenajarea locurilor de parcare se va avea în vedere realizarea de locuri de parcare pentru persoanele cu dizabilități, locuri de parcare pentru mașini electrice și locuri de parcare pentru vizitatori.

Accesul către parcarile subterane se va face din incinta proprietății.

De asemenea, în zona locurilor de parcare supraterane, la fiecare 4 locuri de parcare, se va planta câte un arbore.

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

**MAXIM 2S+D+P+6-8+Er, H max=30.90m** (birouri, sedii de firme, locuințe, campus-locuințe studentești, structuri turistice, etc)

##### **MAXIM 2S+P+6 sau 15.00m la cornisa pentru construcții de tip hala**

(Funcțiuni de tip comert, învățământ, sănătate, sedii firme, entertainment, sport, agrement, inclusiv minimarket-uri în construcții specializate, depozitare în construcții de dimensiuni având suprafața construită de maxim 1000.00mp etc)

##### **Clădirile existente pentru care se solicită extindere pe verticală și/ sau orizontală:**

**-H max cornisa=15.00m, Hmax accente=20m** (accente=marcare intersecției, structuri metalice pentru reclame, casa scării/liftului, elemente de butaforie, firme pe fatadă, etc)

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

- prevederea de bază este că toate imobilele vor avea un aspect general urban cu caracter contemporan, prin alegerea limbajului arhitectural și a materialelor de finisaj. Vor fi evitate pastisele arhitecturale. Această prevedere se va aplica în special imobilelor care prezintă fațade spre spațiul public.
- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerentă" și "eleganță"
- se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri având în vedere perceperea acestora din clădirile înalte și de pe formele de relief înconjurătoare
- se va acorda atenție modului de tratare a acoperisurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă din clădirile înalte și de pe formele de relief înconjurătoare
- orice construcție nouă, trebuie să se înscrie armonios în zonă, fiind posibilă și armonia prin contrast
- sunt interzise imitațiile de materiale ca: piatra falsă, caramida falsă, lemn fals, folosirea în exterior a unor materiale fabricate pentru interior și materialele de construcție precare (de tip asbociment, tabla ondulată, plastic ondulat, etc)
- poziționarea antenelor de satelit și a altor instalații nu se va face pe nici o fațadă a imobilelor
- la nivelul parterului se pot amplasa reclame cu caracter permanent ale funcțiilor din imobilele respective.

#### **ART.12: CONDIȚII 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 investiții, inclusiv autorizarea construcțiilor, pot fi demarate numai după realizarea completă a infrastructurii pe spațiile publice (echipare tehnico-edilitară, circulații auto și pietonale, spații libere) - necesară funcționării imobilului în cauză în formula definitivă
- poziționarea traseelor rețelelor tehnico-edilitare în interiorul parcelelor se va face coordonat cu poziția acceselor auto și pietonale. Traseele rețelelor vor fi accesibile din spații cu acces neîngrădit.
- Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de obligația efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitori.
- Realizarea rețelelor edilitare se face pe cheltuiala investitorilor.

- In aceasta zona se remarca prezenta unei statii de apa, avand zona de protectie marcata printr-o imprejmuire, rezervoarele avand raze de protectie de 10.00m, respectiv 20.00m, conform plansei de reglementari urbanistice U05-mobilare urbanistica. Prin propunerea facuta, in zona statiei de apa, se propune realizarea a unui rezervor nou, necesar pentru alimentarea cu apa a viitoarelor investitii.
- Pentru zona studiata, se prevede o viitoare statie de distributie de energie electrica (SD5) si 3 posturi trafo (PT-uri), in momentul de fata fiind in faza de proiectare.

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

- spatiile libere sunt prevăzute pentru recreere si vor fi amenajate corespunzător, ca si scuaruri, locuri de joacă, cu un caracter verde prioritar.
- constructiile permise in zonele verzi pot fi: mobilier urban inclusiv chioscuri si pavilioane, care nu aduc dezavantaje caracterului general de recreere al spatiilor.
- se vor planta arbori dupa formula: 1 copac la 100.00mp
- se va planta cate un arbore la fiecare patru locuri de parcare
- zonele verzi vor fi administrate in sistem privat
- suprafata minima zone verzi cu strat minim vegetal de 2.00m: 20% pentru constructiile cu regim maxim de inaltime 2S+D+P+8+R, iar pentru cladirile cu regim maxim de inaltime P+6 si de tip hala, cu Hmax=15.00m, sau pentru cladirile existente ce se mentin, suprafata minima de zone verzi se va asigura cu respectarea Anexei 6 din HG525/96.

#### **ART.14: IMPREJMURI**

- imprejmirile de orice fel spre accesele pietonale si străzile publice aflate in rețeaua principală de circulatii a PUZ nu sunt permise. Exceptii pot fi constituite de arcade, colonade sau pergole cu rol de delimitare spatială, care nu impiedică traversarea lor.
- imprejmirile imobilelor, spre strazile interioare private propuse, pot fi realizate transparente, dublate de gard viu, cu o inaltime maxima de 1.80m. Folosirea elementelor de material plastic sau tablă pentru imprejmiri nu sunt permise.
- blocarea temporară sau permanentă a traseelor de acces auto si pietonale este interzisă.

### **SECTIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR**

#### **ART.15: PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI**

**PENTRU CONSTRUCTII 2S+D+P+6-8+Er - POTmax=35%** (cu posibilitatea acoperirii restului curtii cu cladiri cu maxim 2 niveluri (8.00m) pana la POTmaxim=60%)

**PENTRU CONSTRUCTII CU H max =P+6 sau 15.00m la cornisa** pentru constructii de tip hala-  
POTmax=60%

**PENTRU CLADIRILE EXISTENTE - POTmax=70%**

(cladirile existente ce depasesc POT-ul maxim de 70%, isi vor mentine procentul de ocupare al terenului, relevant)

#### **ART.16: COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI – C.U.T.**

**PENTRU CONSTRUCTII 2S+D+P+6-8+Er - CUTmax=3.48**

**PENTRU CONSTRUCTII CU H max =P+6 sau 15.00m la cornisa** pentru constructii de tip hala-  
CUTmax=2.4 si/sau CUTmax volumetric=8.5



### PENTRU CLADIRILE EXISTENTE

CUT<sub>max</sub>-2.88 și/sau CUT<sub>max volumetric</sub>=10,2 (clădirile existente ce depășesc CUT-ul maxim, își mențin coeficientul de utilizare al terenului, relevant)

## UTR M3a-1c - ZONA MIXTA CU FUNCTIUNEA PREDOMINANTA DE LOCUIRE, AVAND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SAU DISCONTINUU SI INALTIMI MAXIME PANA LA 2S+D+P+8+R NIVELURI

### SECTIUNEA I – UTILIZARE FUNCTIONALA

#### ART.1 UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe colective
- garaje subterane (subsol și/sau demisol)
- sedii de firmă, clădiri de birouri
- servicii: financiar bancare, juridice, asistența medicală, sociale
- structuri turistice (hotel, pensiune, apartamente în regim hotelier), agenții de turism
- sport și recreere în spații acoperite și descoperite
- spații tehnice (furnizare de energie și alte instalații edilitare de interes local, spații rezervate deseurilor menajere)
- spații plantate, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și recreere
- dotări pentru învățământ: hub-uri, afterschool
- etaje tehnice, situate la nivelul superior al clădirilor
- construcțiile de locuințe și funcțiuni complementare, cu proceduri în curs de autorizare în baza P.U.G. Mun. Brașov, se vor putea reautoriza în cazul în care se va dori modificarea regimului de înălțime autorizat, cu regimul maxim admis prin prezentul PUZ

#### ART.2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- comerț cu amănuntul, doar la parterul clădirilor aflate de-a lungul acceselor publice (străzi cu trafic auto sau pietonal): restaurante, baruri, cafenele, cofetării, etc
- minimarket-uri cu suprafața maximă construită de 1000.00mp
- servicii și ateliere mici, fără aport deranjant pentru funcțiunea principală de locuire, doar la parterul clădirilor de locuit, cu respectarea art. 5 din ord. min. sănătății 119/2014/ legislație privind ordinea și sănătatea publică
- dotări sociale și culturale, publice și private, incluse doar la parterul clădirilor de locuit
- pavilioane, foisoare sau chioscuri (amplasate pe zonele verzi, suprafața sa nu depășească 20-30mp, cu activități comerciale sezoniere, activități artistice, etc)
- Întrucât pe terenurile ce au stat la baza inițierii PUZ, se regăsesc clădiri ale fostei platforme industriale Tractorul, o parte dintre ele au fost propuse, prin prezenta documentație, pentru conversii funcționale, iar o altă parte pentru demolare. Dintre acestea din urmă clădirile<sup>1</sup> evidențiate în acest scop în memoriul și

<sup>1</sup> Imobilele având număr cad: 32322 (3 stalpi-S1, S2, S3), 102630 (casa pompe, teren aferent și conductă combustibil), 102667 (spațiu trasee conducte cu teren construit), 102754 (cuva rezervoare+6 rezervoare), 102874 (platforma beton cu doi stalpi, S4 și S5 aferenți estacadei S.C. Tractorul UTB s.a. și rampa încărcare produs), 103137 (construcție P+E+M compusă din sala de protocol, 12 birouri, 3 holuri, 3wc, 3 dusuri, vestiar, laborator, scara exterioară), 112860 (cuva rezervor+rezervor carburanți), 112890 (platforma

planșele PUZ, precum și căile ferate ce le deservesc, urmează a-și menține destinația și funcțiunile actuale până la data de 20.02.2024, în scopul respectării dreptului de folosință pe durată determinată stabilit prin Contractul 872/19.02.2019.

### ART.3 UTILIZARI INTERZISE

- orice alt tip de activitate la parterul clădirilor
- activități productive poluante de orice fel, cu risc tehnologic sau incomode prin aportul de trafic creat
- stății de alimentare cu carburanți
- dotări comerciale în clădiri izolate sau pe parcelă proprie
- clădiri pentru depozitare
- stății de întreținere auto
- spalatorii auto
- curățătorii chimice
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane, depozități de materiale re folosibile
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente
- orice amenajări care pot determina scurgerea apelor pe domeniul public sau parcelele adiacente

## SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

### ART.4 CARACTERISTICI ALE PARCELEI (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

– parcela din prezenta subzona are limite comune cu rețeaua principală de drumuri și accesul spre obiective se vor face din aceste drumuri.

– întreaga suprafață a zonei studiate este structurată cu acces auto și pietonale către viitoarele construcții.

– la amplasarea clădirilor se va ține cont de ORDINUL NR.119 DIN 04.02.2014 al MINISTERULUI SĂNĂTĂȚII pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației. Astfel, amplasamentele vor respecta normele igienico sanitare privitoare la: separarea funcțiilor, evitarea incompatibilității funcționale în zonele destinate locuirii și a funcțiilor complementare ale acestora, dotările tehnico-edilitare, asigurarea spațiilor pentru gararea și parcarea autovehiculelor (locurile de parcare se vor amenaja la o distanță de minim 5.00m față de clădirile de locuințe ce au ferestre a încăperilor principale), amenajarea platformelor destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, asigurarea însoțirii corespunzătoare atât pentru locuințele proiectate cât și pentru cele învecinate existente, respectarea parametrilor sanitari (suprafețe minime ale încăperilor de locuit, înălțimi, asigurarea iluminatului și a ventilației naturale).

Din propunerea de amenajare, rezultă un ansamblu rezidențial aerisit, cu distanțe între clădiri ce depășesc înălțimea clădirii celei mai înalte, respectându-se astfel Ordinul Ministerului Sănătății 119/2014 în ceea ce privește însoțirea, dar și în privința amplasării locurilor de parcare, ele fiind dispuse la o distanță de minim 5.00m față de ferestre ale încăperilor principale.

---

beton, stație pompe, acces, conductă combustibil), 112934 (conducte subterane, stație pompe, pompe, taluz protecție, camin rețele, cuva rezervor, bazin pacura, rezervor carburanți, depozit materiale, rampa descarcare, estacada), 112962 (spațiu depozitare materiale), 118148 (depozit lingouri fonta), 123190 (S5-stalp estacada din beton armat), 123430 (S3-stalp estacada din beton armat), 123431 (S4-stalp estacada din beton armat), 125207 (S2-stalp estacada din beton armat)

S-au amenajat și zone pentru colectarea deșeurilor menajere, zone situate la o distanță mai mare de 10.00m față de clădirile de locuit.

Analiza compatibilităților funcțiilor raportat la Ordinul nr. 119/2014:

- 15 metri între zona de mică industrie și cea mai apropiată locuință (Art. 5) - în situația de față sunt minim 25m
- 15 metri între școală și cea mai apropiată locuință (Art. 14) - în situația de față sunt minim 25m
- 20 metri în jurul bazinelor de apă
- spații amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor populației din zona respectivă, situate la distanțe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit (art 4)

Suprafața minimă parcele:

Pentru construcții cu  $H_{max}=2S+D+P+8+R$ , suprafața minimă a parcelei va fi de: 700.00mp, cu front stradal de minim 18.00m, în cazul construcțiilor cuplate; 1000.00mp, cu front stradal de minim 30.00m, în cazul construcțiilor izolate .

#### **ART.5: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚA DE ALINIAMENT ȘI FAȚA DE AXUL CIRCULAȚIILOR CAROSABILE COLECTOARE DE CATEGORIA A III-A**

- minim 3.50m față de aliniamentul de la str. Camil Petrescu, sau retrase față de aceasta
- minim 3.50m față de aliniamentul de la str. Tudor Arghezi, sau retrase față de acesta
- minim 12.00m față de axul străzilor de incintă de categoria a III-a, sau retrase față de acesta (conform secțiunilor reprezentative din planșa U03' și U03'')

#### **ART.6: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

Pentru această zonă, în situația actuală, parcelele aferente construcțiilor sunt delimitate de drumuri de categoria a III-a și/sau de circulații carosabile colectoare, aplicându-se, în acest caz, retragerea minimă față de axul străzilor principale, cu respectarea distanței între clădiri, egală cu înălțimea maximă la cornișa a construcției celei mai înalte.

##### **Retrageri față de limitele laterale:**

- retragerea față de limitele laterale pentru clădirile  $2S+D+P+6+R$ , cuplate la un calcan sau dispuse izolat, va fi de minim 6.00m
- retragerea față de limitele laterale pentru clădirile  $2S+D+P+8+R$ , cuplate la un calcan sau dispuse izolat, va fi de minim 10.00m

##### **Retrageri față de limitele posterioare:**

Clădirile se vor retrage la minim jumătate din înălțimea acesteia, dar nu mai puțin de:

- 6.00m pentru clădirile  $2S+D+P+6+R$
- 10.00m pentru clădirile  $2S+D+P+8+R$

#### **ART.7 : AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELĂ**

**Amplasarea clădirilor, unele față de celelalte, pe aceeași parcelă**, conform regulamentului PUG Brașov, se va face cu respectarea distanței de minim jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, caz în care se vor realiza studii de însorire, conform ORDINULUI NR.119 DIN 04.02.2014 al MINISTERULUI SANATĂȚII pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

Regimul de construire propus este unul discontinuu (clădirile vor fi izolate și/sau cuplate).

#### ART.8: CIRCULAȚII, ACCESE

- imobilelor trebuie să li se asigure posibilitate de realizare a acceselor auto și pietonale
- pentru toate drumurile și străzile interioare se va asigura posibilitatea de folosire publică neîngrădită
- rețeaua de accese interioare parcelelor este dimensionată conform caracterului, numărului și dimensiunilor imobilelor propuse a se autoriza în faza D.T.A.C.. Se vor respecta prevederile legislației și normelor specifice
- folosirea de către autovehicule a acceselor pietonale prevăzute pentru acest scop în prezentul PUZ, pentru accesarea parcelelor sau imobilelor, nu este permisă. Excepție la folosirea motorizată a spațiilor pietonale pot face doar autovehicule care sunt parte a serviciilor de aprovizionare, păstrarea curățeniei, servicii menajere și gospodărie publică, servicii de urgență și asigurarea ordinii publice, sau alte vehicule cu permisiune specială.
- -este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice, a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare

Toate străzile se vor amenaja la nivel de îmbrăcăminte asfaltică.

Sistemul rutier proiectat va fi dimensionat corespunzător unui trafic de perspectivă de 10 ani față de anul de referință.

Toate străzile se vor marca și semnaliza conform unui proiect de semnalizare rutieră aprobat în comisia de circulație din cadrul Primăriei Municipiului Brașov.

În carosabil și în spațiile verzi adiacente străzilor proiectate se pot poza rețele de utilități doar cu acordul proiectantului infrastructurii rutiere.

Execuția lucrărilor de infrastructură rutieră din prezenta documentație se poate face etapizat, funcție de ritmul de execuție a obiectivelor din zonă.

Intersecțiile între străzile interioare de utilitate publică se realizează cu intersecții la nivel, amenajate ca intersecții giratorii, intersecții amenajate cu insule de dirijare a circulației sau intersecții cu relație doar de dreapta.

Străzile proiectate în incinta sunt străzi deschise circulației publice și se amenajează cu profilul transversal tip conform standardelor și normativelor în vigoare.

#### **Profil transversal străzile Zaharia Stancu și Camil Petrescu, cu următoarele caracteristici:**

- se aplică pe străzi de categoria II (Zaharia Stancu și strada Camil Petrescu)
- parte carosabilă amenajată cu două benzi de circulație pe sens
- lățimea unei benzi de circulație: 3.50 m
- lățimea totală a carosabilului: 14.00 m
- zona verde (intercalată cu stații RAT), între partea carosabilă și pista de cicliști
- scuar central (zona verde) între sensurile de circulație
- relații de circulație: stânga, dreapta (sau pe ambele direcții), semaforizare sau intersecție giratorie
- trotuare cu lățime minimă de 2.00 m pe fiecare parte
- piste de cicliști pe ambele părți, de 2.00 m lățime
- lățime totală amenajată: 33.50 m

#### **Profil transversal strada Tudor Arghezi:**

- se aplică pe străzi de categoria II
- parte carosabilă amenajată cu două benzi de circulație pe sens
- lățimea unei benzi de circulație: 3.50 m
- lățimea totală a carosabilului: 14.00 m

- relații de circulații: stânga, dreapta (sau pe ambele direcții), semaforizare sau intersecție giratorie
- trotuare cu lățime minimă de 2.00 m pe fiecare parte
- piste de cicliști pe ambele părți, de 2.00 m lățime
- lățime totală amenajată: 30.00 m

**Profil transversal tip 01 (străzi de categoria a III-a - colectoare), ce vor intersecta strazile de legătură (Zaharia Stancu, Tudor Arghezi și Camil Petrescu)**

- parte carosabilă cu lățimea de 7.00m
- locuri de parcare pe ambele părți, cu dimensiunile 2.50m x 5.00m
- trotuar de o parte și alta cu lățimea de 1.50m fiecare
- zonă verde de o parte și de alta cu lățimi variabile
- trotuare pietonale sau trotuare de garda pe fiecare parte, după zona verde
- strazile amenajate cu profil transversal tip 01 (strazi colectoare de categoria a-III-a) vor avea un sistem rutier dimensionat corespunzător unui trafic mediu (maxim 0.3 m.o.s = milioane osii standard)

**Profil transversal tip 02 (strazi de folosință locală, ce deserveșc accesul către strazile colectoare și către parcarile aferente)**

- parte carosabilă cu lățimea de 6.00m
- locuri de parcare pe ambele părți, cu dimensiunile 2.50m x 5.00m
- trotuar de o parte și alta cu lățimea de 1.50m fiecare
- zonă verde de o parte și de alta cu lățimi variabile
- trotuare pietonale sau trotuare de garda pe fiecare parte, după zona verde
- strazile amenajate cu profil transversal tip B și C (strazi de folosință locală de categoria a-IV-a) vor avea un sistem rutier dimensionat corespunzător unui trafic mediu (maxim 0.3 m.o.s = milioane osii standard)

**CIRCULAȚII PIETONALE**

Pe terenurile studiate se vor amenaja alei pietonale ce vor face legătura cu domeniul public. Trotuarele vor avea lățimea de minim 1.50m, astfel încât să permită accesul persoanelor cu handicap.

**ART.9: STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Parcajele se vor realiza în incinta proprietății conform HG 525/1996 – Regulamentul general de urbanism, atât la subsolurile clădirilor cât și la suprafața terenului amenajat. Accesul către parcarile subterane se va face din incinta proprietății.

De asemenea, în zona locurilor de parcare, la fiecare 4 locuri de parcare, se va planta câte un arbore.

Toate parcajele aferente oricărei funcțiuni se vor asigura în afara spațiului aferent domeniului public, în conformitate cu normele de parcare valabile în momentul solicitării autorizației de construire.

Se estimează realizarea a 2700 apartamente, precum și spații comerciale, birouri și spații cu altă destinație.

Locurile de parcare pentru toate funcțiunile vor fi asigurate la demisolurile blocurilor de locuințe, în parcuri amenajate suprateran, în parcuri rezidențiale supraetajate și de tip siloz.

La amenajarea locurilor de parcare se va avea în vedere realizarea de locuri de parcare pentru persoanele cu dizabilități, locuri de parcare pentru mașini electrice și locuri de parcare pentru vizitatori.

**ART.10: ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

$H_{max}=2S+D+P+8+R$ ,  $H_{max}=30.90m$

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

- prevederea de bază este că toate imobilele vor avea un aspect general urban cu caracter contemporan, prin alegerea limbajului arhitectural și a materialelor de finisaj. Vor fi evitate pastisele arhitecturale. Această prevedere se va aplica în special imobilelor care prezintă fațade spre spațiul public.
- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de "coerentă" și "eleganță"
- se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri având în vedere perceperea acestora din clădirile înalte și de pe formele de relief înconjurătoare
- se va acorda atenție modului de tratare a acoperisurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă din clădirile înalte și de pe formele de relief înconjurătoare
- orice construcție nouă, trebuie să se înscrie armonios în zonă, fiind posibilă și armonia prin contrast
- sunt interzise imitațiile de materiale ca: piatra falsă, caramida falsă, lemn fals, folosirea în exterior a unor materiale fabricate pentru interior și materialele de construcție precare (de tip asbociment, tablă ondulată, plastic ondulat, etc
- poziționarea antenelor de satelit și a altor instalații nu se va face pe nici o fațadă a imobilelor
- la nivelul parterului se pot amplasa reclame cu caracter permanent ale funcțiunilor din imobilele respective.
- este interzisă montarea materialelor publicitare pe fațadele imobilelor de locuințe colective (bannere, mash-uri și similare). Singura excepție poate fi montarea acestora pe schele în momentul desfășurării șantierei de construcții în zonă.
- pe clădiri cu altă destinație decât locuire, este permisă montarea de bannere, mash-uri și similare.

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

- toate clădirile vor fi racordate la rețele tehnico-edilitare
- se interzice conducerea suprațerană a apelor meteorice, scurgerea acestora spre domeniul public sau parcelele vecine
- se interzice dispunerea vizibilă a cablurilor de orice fel
- poziționarea traseelor rețelilor tehnico-edilitare în interiorul parcelelor se va face coordonat cu poziția acceselor auto și pietonale. Traseele rețelilor vor fi accesibile din spații cu acces neîngrădit.
- Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de obligația efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitori.
- Realizarea rețelilor edilitare se face pe cheltuielile investitorilor.

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

- suprafața minimă zone verzi: 20.00%
- se va planta minim un arbore la fiecare 100.00mp de spațiu liber

**ART.14: IMPREJMURI**

- împrejuririle de orice fel spre accesul pietonale și străzile publice aflate în rețeaua principală de circulație a PUZ nu sunt permise. Excepții pot fi constituite de arcade, colonade sau pergole cu rol de delimitare spațială, care nu împiedică traversarea lor.
- împrejuririle imobilelor, spre străzile propuse, pot fi realizate transparente, dublate de gard viu, cu o înălțime maximă de 1.80m. Folosirea elementelor de material plastic sau tablă pentru împrejuriri nu sunt permise.
- blocarea temporară sau permanentă a traseelor de acces auto și pietonale este interzisă.

### SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

#### ART.15: PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI -P.O.T.

-POT<sub>max</sub>=35%

#### ART.16: COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI – C.U.T.

-CUT<sub>max</sub>=3.48

**UTR M2 zm -ZONA MIXTA CU CLADIRI AVAND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SAU DISCONTINUU SI INALTIMI MAXIME PANA LA 2S+D+P+8+R si/sau Hmax=15.00m la cornisa pentru constructiile de tip HALA**

### SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### ART.1 UTILIZĂRI ADMISE

- birouri, sedii de firme
- dotări pentru turism: hoteluri, apartamente în regim hotelier, agenții de turism, etc
- funcțiuni de tip comerț
- restaurante, baruri, cafenele, cofetării
- dotări pentru entertainment, agrement, sport, recreere, în spații acoperite și descoperite, în construcții noi sau existente
- clădiri pentru parcaje publice sau private, colective sub- și supraetajate, clădiri de parcaje supraetajate și de tip siloz
- servicii: financiar bancare, juridice, asistența medicală, sociale
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite
- spații plantate, scuaruri, grădini de cartier, parcuri, locuri de joacă pentru copii
- gospodărie publică (furnizare de energie și alte instalații edilitare de interes local, spații rezervate deșeurilor menajere), spații tehnice rezervate pentru furnizarea de energie și alte instalații edilitare de interes local, spații rezervate deșeurilor menajere, spații tehnice rezervate pentru: furnizare de energie etc)
- dotări sociale și culturale, publice și private
- etaje tehnice, situate la nivelul superior al clădirilor
- locuire
- depozitare în construcții de dimensiuni cu suprafața construită de maxim 1000.00mp

#### ART.2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- locuințe de serviciu integrate în alte imobile cu funcțiuni de birouri (asigurarea locurilor de parcare necesare, asigurarea accesului separat pentru acest tip de locuințe)
- dotări pentru învățământ (grădinițe, creșe, centre educaționale pentru copiii angajaților complexurilor de birouri și/sau comerciale, sisteme after school etc, cu respectarea HG 525/96 și a normativelor de proiectare specific – POT, CUT, alinieri, retrageri, înalțimi).
- spalatorii auto doar la parterul clădirilor de parcaje supraetajate sau alte funcțiuni decât locuire, cu respectarea art. 5 din ord. Min. Sănătății 119/2014-legislație privind ordinea și sănătatea publică
- depozitare de mărfuri aparținătoare funcțiilor comerciale

- pavilioane, foisoare sau chioscuri, cu condiția să se încadreze în indicatorii urbanistici admisi și să nu diminueze procentul minim de zone verzi pentru zona funcțională (cele amplasate pe zonele verzi, suprafața să nu depășească 20-30mp, cu activități comerciale sezoniere, activități artistice, etc)

### ART.3 UTILIZARI INTERZISE

- producție industrială
- activități poluante
- stații de alimentare cu carburanți
- service auto
- abatoare
- orice alte funcțiuni decât cele admise și cele admise cu condiționari

## SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

### ART.4 CARACTERISTICI ALE PARCELEI (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- parcela din prezenta subzonă are limite comune cu rețeaua principală de drumuri
- întreaga suprafață a parcelei este structurată cu accese auto și pietonale către viitoarele construcții.
- în cazul unei dezmembrări, suprafața minimă a parcelei va fi de 700.00mp, cu front strădal de minim 18.00m, în cazul construcțiilor cuplate; 1000.00mp, cu front strădal de minim 30.00m, în cazul construcțiilor izolate

### ART.5: AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FATA DE ALINIAMENT

- amplasarea construcțiilor se va face la minim 3.50m față de aliniamentul de la str. Camil Petrescu și de prelungirea străzii Tudor Arghezi, sau retrase față de aceasta

### ART.6: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

#### Retrageri față de limitele laterale:

-clădirile cu regim de înălțime maxim 2S+D+P+8+R, se vor retrage la o distanță de jumătate din înălțimea măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 10.00m

-clădirile cu regim de înălțime maxim P+6 și/sau clădiri de tip hală cu H=15.00m la cornișă, se vor retrage la o distanță de jumătate din înălțimea măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 6.00m

#### Retrageri față de limitele posterioare:

-clădirile cu regim de înălțime maxim 2S+D+P+8+R, se vor retrage la o distanță de jumătate din înălțimea măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 10.00m

-clădirile cu regim de înălțime maxim 2S+D+P+6 și/sau clădiri de tip hală cu H=15.00m la cornișă pentru clădirile tip hală, se vor retrage la o distanță de jumătate din înălțimea măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 6.00m

### ART.7 : AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FATĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELĂ

Amplasarea clădirilor, unele față de celelalte, pe aceeași parcelă, se va face cu respectarea distanței de minim jumătate din înălțimea clădirii mai înalte.



**ART.8: CIRCULATII, ACCESE**

- imobilelor trebuie să li se asigure posibilitate de realizare a acceselor auto și pietonale.
- pe terenurile studiate se vor amenaja alei pietonale ce vor face legătura cu domeniul public. Trotuarele vor avea lățimea de minim 1.00m

**Profil transversal strada Camil Petrescu, cu următoarele caracteristici:**

- se aplica pe străzi de categoria II (str. Camil Petrescu)
- parte carosabilă amenajată cu două benzi de circulație pe sens
- lățimea unei benzi de circulație: 3.50 m
- lățimea totală a carosabilului: 14.00 m
- zona verde (intercalată cu stații RAT), între partea carosabilă și pista de cicliști
- scuar central (zona verde) între sensurile de circulație
- relații de circulație: stânga, dreapta (sau pe ambele direcții), semaforizare sau intersecție giratorie
- trotuare cu lățime minimă de 2.00 m pe fiecare parte
- piste de cicliști pe ambele părți, de 2.00 m lățime
- lățime totală amenajată: 33.50 m

**Profil transversal strada Tudor Arghezi:**

- se aplica pe străzi de categoria II
- parte carosabilă amenajată cu două benzi de circulație pe sens
- lățimea unei benzi de circulație: 3.50 m
- lățimea totală a carosabilului: 14.00 m
- relații de circulație: stânga, dreapta (sau pe ambele direcții), semaforizare sau intersecție giratorie
- trotuare cu lățime minimă de 2.00 m pe fiecare parte
- piste de cicliști pe ambele părți, de 2.00 m lățime
- lățime totală amenajată: 30.00 m

**ART.9: STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- toate locurile de parcare necesare tuturor funcțiilor de pe parcelă trebuie rezolvate pe parcelă proprie.
- locurile de parcare nu pot fi rezolvate pe zone verzi
- toate parcajele aferente oricărei funcțiuni se vor asigura în afara spațiului aferent domeniului public, în conformitate cu normele de parcare valabile în momentul solicitării autorizației de construire.
- locurile de parcare pentru toate funcțiile vor fi asigurate în parcuri amenajate subterane, supraterane, în parcuri rezidențiale supraetajate și de tip siloz.
- la amenajarea locurilor de parcare se va avea în vedere realizarea de locuri de parcare pentru persoanele cu dizabilități, locuri de parcare pentru mașini electrice și locuri de parcare pentru vizitatori.
- de asemenea, în zona locurilor de parcare supraterane, la fiecare 4 locuri de parcare, se va planta câte un arbore.

Se dorește realizarea unei parcuri supraetajate cu caracter privat și public prin care se vor asigura locurile de parcare aferente spațiilor locative, în conformitate cu normele de parcare valabile în momentul solicitării autorizației de construire.

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

MAXIM 2S+D+P+6-8+Er, H max=30.90m și/sau Hmax cornisa=15m pentru clădirile tip hala

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

- prevederea de bază este că toate imobilele vor avea un aspect general urban cu caracter contemporan, prin alegerea limbajului arhitectural și a materialelor de finisaj. Vor fi evitate pastisele arhitecturale. Această prevedere se va aplica în special imobilelor care prezintă fațade spre spațiul public.
- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de "coerentă" și "eleganță"
- se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri având în vedere perceperea acestora din clădirile înalte și de pe formele de relief înconjurătoare
- se va acorda atenție modului de tratare a acoperisurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă din clădirile înalte și de pe formele de relief înconjurătoare
- orice construcție nouă, trebuie să se înscrie armonios în zonă, fiind posibilă și armonia prin contrast
- sunt interzise imitațiile de materiale ca: piatra falsă, caramida falsă, lemn fals, folosirea în exterior a unor materiale fabricate pentru interior și materialele de construcție precare (de tip asbociment, tablă ondulată, plastic ondulat, etc)
- poziționarea antenelor de satelit și a altor instalații nu se va face pe nici o fațadă a imobilelor.

**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 investiții, inclusiv autorizarea construcțiilor, pot fi demarate numai după realizarea completă a infrastructurii pe spațiile publice (echipare tehnico-edilitară, circulații auto și pietonale, spații libere) - necesară funcționării imobilului în cauză în formula definitivă
- poziționarea traseelor rețelelor tehnico-edilitare în interiorul parcelelor se va face coordonat cu poziția acceselor auto și pietonale. Traseele rețelelor vor fi accesibile din spații cu acces neîngrădit.
- costurile dezvoltării rețelei edilitare intra în sarcina investitorului

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

- spațiile libere sunt prevăzute pentru recreere și vor fi amenajate corespunzător, ca și scuaruri, locuri de joacă, cu un caracter verde prioritar.
- construcțiile permise în zonele verzi pot fi: mobilier urban inclusiv chioscuri și pavilioane, care nu aduc dezavantaje caracterului general de recreere al spațiilor.
- se vor planta arbori după formula: 1 copac la 100.00mp
- zonele verzi vor fi administrate în sistem privat
- suprafața minimă spații verzi: 20% pentru construcțiile cu regim maxim de înălțime 2S+D+P+8+R, iar pentru clădirile cu regim maxim de înălțime P+6 și de tip hală, cu Hmax=15.00m, sau pentru clădirile existente ce se mențin, suprafața minimă de spații verzi se va asigura cu respectarea Anexei 6 din HG525/96.

**ART.14: IMPREJMURI**

- împrejuririle pot fi realizate din zidărie, metal sau lemn, gard din plasa de sarma dor cu condiția să fie dublat de vegetație, cu înălțime maximă de 1.80m. Folosirea elementelor de material plastic sau tablă pentru împrejuriri nu sunt permise.
- blocarea temporară sau permanentă a traseelor de acces auto și pietonale este interzisă.

## SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

### ART.15: PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

**PENTRU CONSTRUCTII 2S+D+P+6-8+Er** - POT<sub>max</sub>=35% (cu posibilitatea acoperirii restului curții cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8.00m) până la POT<sub>max</sub>=60%)

**PENTRU CONSTRUCTII CU H max =P+6 sau 15.00m la cornisa** pentru construcții de tip hala- POT<sub>max</sub>=60%

### ART.16: COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI – C.U.T.

**PENTRU CONSTRUCTII 2S+D+P+8+Er** – CUT<sub>max</sub>=4.2

**PENTRU CONSTRUCTII CU H max =P+6**, CUT<sub>max</sub>=2.4

Pentru construcții de tip hala, **15.00m la cornisa** - CUT max volumetric=8.5

## UTR ZI - ZONA ÎNVĂȚĂMÂNT -scoala gimnazială

### SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### ART.1 UTILIZĂRI ADMISE

- dotări pentru învățământ (scoala gimnazială)
- spații plantate, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și recreere
- etaje tehnice, situate la nivelul superior al clădirilor

#### ART.2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- pavilioane, foisoare sau chioscuri (amplasate pe zonele verzi, suprafața sa nu depășească 20-30mp, cu activități comerciale sezoniere, activități artistice, etc)

#### ART.3 UTILIZĂRI INTERZISE

Orice alte funcțiuni în afara de cele admise și cele admise cu condiționari.

## SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

### ART.4 CARACTERISTICI ALE PARCELEI (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- parcela din prezenta subzonă are limite comune cu rețeaua principală de drumuri și accesul spre obiective se vor face din aceste drumuri.
- întreaga suprafață a parcelei este structurată cu accese auto și pietonale către viitoarele construcții.
- suprafața minimă a parcelei va fi de 8000.00mp

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

- minim 8.00m fata de aliniamentul strazii Zaharia Stancu, sau retrase fata de acesta
- minim 12.00m fata de axul strazilor de incinta de categoria a III-a, sau retrase fata de acesta

**ART.6: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR****Retrageri fata de limitele laterale:**

-se va construi la o distanta minima de 5.00m fata de limita de proprietate, sau retras fata de aceasta.

**Retrageri fata de limitele posterioare:**

-se va construi la o distanta minima de 5.00m fata de limita de proprietate, sau retras fata de aceasta.

**ART.7 : AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FATĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELĂ**

Amplasarea cladirilor, unele fata de celelalte, pe aceiasi parcela-minim H/2 a cladirii mai inalte.

**ART.8: CIRCULATII, ACCESE**

- imobilelor trebuie să li se asigure posibilitate de realizare a acceselor auto si pietonale.
- pe terenurile studiate se vor amenaja accese carosabile si alei pietonale ce vor face legatura cu domeniul public. Trotuarele vor avea latimea de minim 1.50m, astfel incat sa permita accesul persoanelor cu handicap.
- accesul carosabil se va face printr-o bretea cu sens unic, paralela cu strada Zaharia Stancu, avand relatie de dreapta

**ART.9: STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- locurile de parcare nu pot fi rezolvate pe zone verzi
- accesul catre locurile de parcare se va face din breteaua paralela la strada Zaharia Stancu, cu o relatie de dreapta
- se va respecta art. 5 din HG 525/96

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

$H_{max}=S+P+2$

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

- prevederea de bază este că toate constructiile vor avea un aspect general urban cu caracter contemporan, prin alegerea limbajului arhitectural si a materialelor de finisaj
- vor fi evitate pastisele arhitecturale
- aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii de scoala si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de "coerenta" si "eleganta"
- se va acorda atentie modului de tratate a acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din cladirile inalte
- orice constructie noua, trebuie sa se inscrie armonios in zona, fiind posibila si armonia prin contrast
- sunt interzise imitatiile de materiale ca: piatra falsa, caramida falsa, lemn fals, folosirea in exterior a unor materiale fabricate pentru interior si materialele de constructie precare (de tip asbociment, tabla ondulata, plastic ondulat, etc
- pozitionarea antenelor de satelit si a altor instalatii nu se va face pe nici o fatadă a imobilelor.

- este interzisă montarea materialelor publicitare pe fațadele imobilelor (bannere, mash-uri și similare). Singura excepție poate fi montarea acestora pe schele în momentul desfășurării șantiierelor de construcții în zonă.

#### **ART.12: CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- toate clădirile vor fi racordate la rețele tehnico-edilitare  
- se interzice conducerea suprațerană a apelor meteorice, scurgerea acestora spre domeniul public sau parcelele vecine  
- se interzice dispunerea vizibilă a cablurilor de orice fel  
- lucrările de investiții, inclusiv autorizarea construcțiilor, pot fi demarate numai după realizarea completă a infrastructurii pe spațiile publice (echipare tehnico-edilitară, circulații auto și pietonale, spații libere) - necesară funcționării imobilului în cauză în formula definitivă  
- poziționarea traseelor rețelelor tehnico-edilitare în interiorul parcelelor se va face coordonat cu poziția acceselor auto și pietonale. Traseele rețelelor vor fi accesibile din spații cu acces neîngrădit.  
- costurile dezvoltării rețelei edilitare intră în sarcina investitorului pentru construirea școlii (Municipiul Brașov).

#### **ART.13: SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE**

- spațiile libere sunt prevăzute pentru recreere și vor fi amenajate corespunzător funcțiunii  
- suprafața minimă de zone verzi va respecta Anexa 2 din HG 525/96

#### **ART.14: IMPREJMURI**

- împrejuririle pot fi realizate din zidărie, metal sau lemn, gard din plasa de sarmă dor cu condiția să fie dublat de vegetație, cu înălțime maximă de 1.80m. Folosirea elementelor de material plastic sau tablă pentru împrejuriri nu sunt permise.  
- blocarea temporară sau permanentă a traseelor de acces auto și pietonale este interzisă.

### **SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR**

#### **ART.15: PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI**

-POT pentru zona de învățământ max 25%, conform anexei 2, 222 din HG 525/96 actualizată

#### **ART.16: COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI – C.U.T.**

-CUT pentru zona de învățământ max 0.75

## **UTR ZV - ZONA VERDE**

### **SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

#### **ART.1 UTILIZĂRI ADMISE**

-spații plantate, scuar, parc  
-zone verzi amenajate peisagistic  
-perdea de arbori

- circulații pietonale, din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise
- mobiliu urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă
- construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau pentru diferite teme, activități sportive, alimentație publică și comerț în construcții provizorii de tip rulota)

#### **ART.2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:**

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

#### **ART.3 UTILIZĂRI INTERZISE**

- Orice alte funcțiuni în afara de cele admise și cele admise cu condiționări.

## **SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**

#### **ART.4 CARACTERISTICI ALE PARCELEI (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

- conform PUZ, suprafața scuarului va avea 5000mp

#### **ART.5: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE ALINIAMENT**

- nu e cazul

#### **ART.6: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

##### **Retrageri față de limitele laterale:**

- nu e cazul

##### **Retrageri față de limitele posterioare:**

- nu e cazul

#### **ART.7 : AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FATĂ DE ALTELE PE ACEEȘI PARCELĂ**

- nu e cazul

#### **ART.8: CIRCULAȚII, ACESE**

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

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

- parcările adiacente, se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice

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

- nu e cazul

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

- nu e cazul
- clădirile provizorii, sezoniere, ce vor deserve diverse activități/ evenimente, vor fi adecvate spațiilor verzi propuse

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

Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate menajere și pluviale, iluminatul public

**ART.13: SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE**

-suprafața minimă de zone verzi = 90%

**ART.14: IMPREJMURI**

- scuarurile și fașiile plantate nu se vor îngrădi; vor putea fi separate, prin gard viu sau mobilier urban.

**SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR****ART.15: PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI**

-POT maxim admis - 10%

**ART.16: COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI – C.U.T.**

-CUT -nu e cazul

**UTR ZVt****SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ****ART.1 UTILIZĂRI ADMISE**

- circulații carosabile și pietonale
- plantații înalte, medii și joase
- sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo
- mobilier urban
- edicule, componente ale amenajării peisagere
- grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere

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

- Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat.
- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

**ART.3 UTILIZARI INTERZISE**

Orice alte funcțiuni în afara de cele admise și cele admise cu condiționari.

## **SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**

### **ART.4 CARACTERISTICI ALE PARCELEI (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

- lățimea zonei verzi față de infrastructura pentru circulațiile majore, va respecta normele în vigoare

### **ART.5: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE ALINIAMENT**

- nu e cazul

### **ART.6: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

#### **Retrageri față de limitele laterale:**

- nu e cazul

#### **Retrageri față de limitele posterioare:**

- nu e cazul

### **ART.7 : AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FATĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELĂ**

- nu e cazul

### **ART.8: CIRCULAȚII, ACCESE**

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

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

-parcajele adiacente, se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice

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

- nu e cazul

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

- nu e cazul

### **ART.12: CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate menajere și pluviale, iluminatul public

### **ART.13: SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE**

-toată suprafața terenului rămas liber, după amenajarea zonelor de circulații carosabile și pietonale, se va amenaja cu spații verzi.

### **ART.14: IMPREJMURI**

- scuarurile și fașile plantate nu se vor îngrădi; vor putea fi separate, prin gard viu sau mobilier urban.



### **SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR**

#### **ART.15: PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI**

-POT -nu e cazul

#### **ART.16: COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI – C.U.T.**

-CUT -nu e cazul

Intocmit,

**Urb. Gabriela Micioiu**