

MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE.

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea proiectului:

PUZ – Intocmire PUZ – Parcelare pentru construire ansamblu locuinte S+P+2E

Faza: **PUZ, studiu de oportunitate**

Proiectant: **L.H.P. ARHITECTURA S.R.L.**

Amplasament: **STR. MERILOR, BRASOV, JUD. BRASOV**

Initiator: **NISTOR RODICA**

Numar proiect: **68**

1.2. OBIECTUL LUCRARIII

il reprezinta realizarea unui proiect de urbanism tip PUZ prin care sa se detalieze reglementarile urbanistice, atat din punct de vedere al functiunii terenurilor dar si al indicatorilor POT si CUT. Terenul care a generat PUZ are suprafata de 27 760 mp, suprafata studiata fiind de 169523mp.

Pentru respectarea art. 56 din legea 350/2001 republicata: " Art. 56 . - Nu pot fi inițiate și aprobate documentații de urbanism care au ca scop intrarea în legalitate a unor construcții edificate fără autorizație de construire sau care nu respectă prevederile autorizației de construire. " prezenta documentatie are ca scop parcelarea terenurilor care au initiat prezentul Plan Urbanistic Zonal si nu permite intrarea in legalitate a constructiilor edificate fara autorizatie de construire sau cu nerespectarea prevederilor autorizatiei de construire inainte de aprobarea prezentului regulament.

Prin proiectul PUZ se va urmari:

- dimensionarea, functionalitatea si aspectul arhitectural al constructiilor;
- integrarea si armonizarea noilor constructii cu cadrul natural si construit existent;
- circulatia juridica a terenurilor;
- echiparea cu utilitati edilitare
- realizarea si modernizarea circulatiilor

1.3 SURSE DOCUMENTARE

- PUG Brasov aprobat cu Hcl 144/2011
- PUZ modificador zona str. Targului, DN13, canal si strada aprobat cu HCL 570/2007
- Reglementare tehnica " Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al planului urbanistic zonal" aprobat prin Ordin MLPAT GM -010-2000
- Legea 350/06.07.2001 cu toate modificarile ulterioare
- Legea 50/1991 cu toate modificarile ulterioare
- O.M.S. nr. 119/04.02.2014
- Codul civil

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII.

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Terenul care a generat PUZ se afla intr-o zona care s-a dezvoltat cu functiunea de locuire individuala in baza documentatiilor de urbanism aprobate pana in prezent. Dezvoltarea in urma PUZ modificador zona str. Targului, DN13, canal si strada aprobat cu HCL 570/2007, s-a facut prin documentatii tip PUD care au generat o trama stradala neomogena cu dificultati in ceea ce priveste accesul. Majoritatea constructiilor de case sunt accesibile prin fundaturi, neexistand o coerenta in ceea ce priveste circulatia auto si pietonala, astfel incat tesutul rezultat este greu de parcurs.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Terenul care a generat PUZ, în suprafață de 27 760.00 m² este amplasat in intravilanul orasului Brasov, in cartierul Stupini, in proximitatea Ocolitoarei Brasov. Terenul are in vecinatate parcelare de locuinte individuale, iar partea de sud se afla in zona de dotari aferente circulatiilor publice aferente Ocolitoarei Brasov.

Terenul se afla in zona de protectie sanitara a unei ferme avicole. Pentru stabilirea oportunitatii investitiei a fost elaborat un studiu de impact asupra starii de sanatate a populatiei in relatie cu amenajarea si construirea de ansambluri de locuinte S+P+2E pe strada Merilor de catre Centrul de Mediu si Sanatate prin dr. Anca Elena Gurzau. Prin studiu s-a stabilit ca nu se estimeaza efecte semnificative asupra starii de sanatate a viitorilor locatari. Pentru coerenta PUZ, tinand cont de incadrarea in localitate si de vecinatatiile terenului care a generat PUZ prin prezentul studiu de oportunitate se propune studierea unei suprafete de teren de 169 523 mp cu urmatoarele limite:

N - str. Merilor
S - Centura Ocolitoare Brasov
E – str. Pomicultorilor
V – Canal CCN 904/2

Terenul care urmeaza sa fie reglementat cuprinde terenuri deja parcelate reglementate prin PUD-uri, incadrate in UTR 2 – L2, terenuri reglementate prin PUZ HCL 570/2007 incadrate in UTR 1 – L1, UTR 3 – L2a si UTR 5 – M2 si terenuri reglementate prin PUD pentru zona structura de primire turistica cu functiuni de alimentatie publica si agreement aprobat cu HCL 170/2020.

Terenurile incadrate in UTR 1 – L1 fac obiectul parcelarii prin prezentul PUZ. Zona dintre strada propusa A si strada propusa B isi modifica functiunea din zona dotari legate de circulatii auto, in zona de locuire.

Terenurile incadrate in UTR 2 – L2 si UTR 3 – L2a isi pastreaza reglementarile urbanistice propuse prin documentatiile de urbanism anterioare cu mentiunea de reglementare a cailor de circulatie in concordanta cu trama stradala propusa pe intregul teritoriu.

Terenul incadrat in UTR 4 – M1 isi pastreaza functiunea si indicatorii urbanistici POT si CUT aprobati prin PUD HCL 170/2020 dar se modifica circulatiile din interiorul parcelei, alinierea si zona edificabila astfel incat sa se coreleze cu intreaga zona studiata cu mentinerea CUT 0,9 conform regulament superior.

Terenul incadrat in UTR 5 – M2 isi pastreaza destinatia dar vor fi detaliate functiunile premise si interzise si se va reglementa circulatia conform datelor existente pe teren.

Terenul incadrat in UTR 6 – V1 este reglementat ca spatiu verde public si face parte din parcela care a initiat PUZ.

Zonele de protectie fata de Centura Ocolitoare Brasov si Canalul CCN 904/2 sunt preluate din PUZ HCL 570/2007.

2.3. CIRCULATIILE:

Accesibilitatea la terenul luat în studiu se face atât din strada Pomicultorului, str. Malinului cât și din drumul nemodernizat. Profilul transversal al străzii nemodernizate este de 4,00 metri liniari. Terenul se suprapune cu strada propusa prin PUZ actual paralela cu Ocolitoarea Brasov.

2.4 OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată:

Folosința actuală a terenurilor din zonă este de locuire, dotari legate de circulații auto și zona structura de primire turistică cu funcțiuni de alimentare publică și agrement.

Relaționări între funcțiuni:

Zona propusă spre reglementare este în acest moment reglementată prin PUZ HCL 570/2007 și PUD HCL 170/2020 cu funcțiuni de locuire, dotari legate de circulații auto și zona structura de primire turistică cu funcțiuni de alimentare publică și agrement.

În zona de locuire sunt parcelate circa 60 % din terenuri cu construcții edificate, intabulate și neintabulate pe câteva din aceste parcele. În zona dotarilor legate de circulații auto sunt parcelate câteva terenuri cu construcții edificate cu funcțiunea de turism. Din cauza lipsei unor reglementări specifice pentru această zonă există posibilitatea de edificare a unor construcții care să nu fie compatibile cu funcțiunea principală de locuire. În zona terenului reglementat prin PUD HCL 170/2020 cu funcțiunea de structura de primire turistică cu funcțiuni de alimentare publică și agrement, nu sunt edificate construcții. Această funcțiunea este însă compatibilă cu funcțiunea principală a zonei, cea de locuire.

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele învecinate

Nu este cazul.

2.5 ECHIPAREA EDILITARA

Alimentarea cu apă.

În zona studiată există rețea de apă. Soluția de alimentare se va finaliza în urma avizului Companiei Apă

Canalizarea .

Conform avizului de canalizare care va fi obținut

Alimentarea cu energie electrică.

În zona de amplasament a obiectivului există rețea electrică iar noile bransamente se vor face îngropat.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CAI DE CIRCULATIE

Se propune modernizarea circulatiilor din zona. Pentru realizarea unei trame stradale care sa deserveasca noua investitie se propune studierea si reglementarea unei zone extinse fata de terenul care a generat PUZ. Astfel zona reglementata prin PUZ se extinde la nord pana la str. Merilor, la est pana la strada Pomiculturilor si la vest pana la canal ce deverseaza in paraul Ghimbasel totalizand o suprafata de 169 523 mp.

Pentru realizarea unei trame stradale care sa deserveasca cartierul se propunerea modernizarea drumului de la estul sitului la o ampriza de 14m (P.S. 1-1, str. Propusa A), care va asigura legatura intre strada Pomiculturilor si str. Malinului si prin realizarea tramei stradale conform PUZ existent. In partea de vest a sitului nu se poate continua profilul stradal pana la str. Plugarilor conform PUZ din cauza obstacolelor fizice (constructia unei locuinte). Cu toate acestea realizarea acestei strazi va realiza o bucla intre str. Merilor, str. Pomiculturilor si str. Malinului imbunatatind accesibilitatea zonei. Tot prin realizarea acestei strazi se va imbunatatii accesul parcelarii aflate la vestul sitului, facand legatura cu drumul privat existent(PS 3-3). Drumul PS 2-2, str. propusa B, realizeaza o bucla la str. Merilor si face legatura cu drumul propus prin studiul de trafic la nivelul intregii zone, corelat si cu PUZ-urile aflate in curs de elaborare la nord-est de situl studiat. Pentru accesibilitatea la parcele propuse pe terenul care a generat PUZ se propune realizarea unei strazi (PS 2-2, str. Propusa C) care se leaga la strada propusa A la S si E.

Accesul spre parcele propuse in interiorul sitului se va face prin fundatura cu ampriza de 10m (P.S. 2-2, str. propusa D), cu carosabil dublu sens de 7m cu acces din trama stradala principala (P.S. 1-1, str. Propusa A).

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 privata, toate autorizatiile urmand sa respecte **H.G. 525/1996, HCL 276/2018.**

3.2. ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI SI INDICATORI URBANISTICI

In urma studierii zonei si influentei acesteia asupra localitatii, coroborate cu pozitia si elementele de cadru natural s-a propus, la cererea beneficiarilor, modificarea reglementarilor pentru terenurile din zona astfel incat sa fie utilizate mai eficient. In urma studiului s-a propus realizarea a sase UTR-uri care sa tina de cont de reglementarile existente precum si cu propunerile de parcelare si modernizare a tramei stradale.

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

Extras regulament privind indicia si indicatori urbanistici:

UTR1_L1_zona locuinte individuale propuse

POT max – 30%
CUT max – 0.9
RMh max – S+P+2E
Suprafata spatii verzi plantate private pe parcela– min 25%
Locuri de parcare – minim 2 loc pe parcela
Alinierea – 6m, 7m conform plansa reglementari urbanistice

UTR2_L2_zona locuire individuala existenta pe parcelari recente

POT max – 30%
CUT max – 0.9
RMh max – S+P+2E
Suprafata spatii verzi plantate private pe parcela – min 25%
Locuri de parcare – minim 2 loc pe parcela
Alinierea – 5m, 6m, conform plansa reglementari urbanistice

UTR3_L2a_zona locuire individuala existenta pe parcelari provenite din dezmembrari de loturi agricole

POT max – 30%
CUT max – 0.9
RMh max – S+P+2E
Suprafata spatii verzi plantate private pe parcela – min 25%
Locuri de parcare – minim 2 loc pe parcela
Alinierea – 5m, 6m, conform plansa reglementari urbanistice

UTR4_M1_zona mixta dotari comerciale, turism, servicii

POT max – 30%
CUT max – 0.9
RMh max – S+P+2E
Suprafata spatii verzi plantate private pe parcela – min 25%
Locuri de parcare- corelate cu HG 525/1996 republicata in functie de capacitatea dotarilor comerciale
Alinierea – 6m, 7m conform plansa reglementari urbanistice

UTR5_M2_zona de dotari legate de circulatiile auto

Memoriu prezentare - Intocmire PUZ- Parcelare
 pentru construire ansamblu locuinte S+P+2E
 Beneficiar: **Nistor Rodica**

POT max –30%
 CUT max – 0.9
 RMh max – S+P+2E
 Suprafata spatii verzi plantate private pe parcela – min 25%
 Locuri de parcare corelate cu HG 525/1996 republicata in functie de
 capacitatea dotarilor comerciale
 Alinierea – 6m, conform plansa reglementari urbanistice

UTR6_V1_zona verde publica

POT max –10%
 CUT max – 0.2
 RMh max – P+M
 Suprafata spatii verzi plantate publice – min 90%

Nu vor fi permise taieri de arbori pentru eliberarea terenului pentru constructii

Retragerile fata de limitele de proprietate vor fi de H/2 din inaltimea constructiilor, dar nu
 mai mici de 3 m.

Bilant teritorial

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA	REGLEMENTARI PUZ EXISTENT		REGLEMENTARI PUZ PROPUȘ	
	ZONA DE STUDIU			
	169 523 mp	100%	169 523 mp	100%
CIRCULATII AUTO	13 932 mp	8.2%	25 167 mp	14.8%
CIRCULATII PIETONALE	1899 mp	1.1%	5370 mp	3.3%
ZONA LOCUIRE EXISTENT	9055 mp	5.3%	60 248 mp	35.5%
A.ZONA LOCUIRE EXISTENT PE PARCELARI RECENTE	-		34 799 mp*	
B.ZONA LOCUIRE EXISTENT PE PARCELE DIN LOTURI AGRICOLE	-		25 449 mp*	
ZONA LOCUIRE PROPUȘ	84 012 mp	49.6%	27 670 mp	16.3%
ZONA DOTARI CIRCULATII AUTO	35 760 mp	21.1%	43 124 mp	25.4%
ZONA VERDE DE PROTECTIE	24 875 mp	14.7%	24 875 mp	
A.ZONA VERDE DE PROTECTIE CENTURA BRASOV	-		21 130 mp*	
B.ZONA VERDE DE PROTECTIE CANAL	-		3745 mp*	
ZONA MIXTA DE DOTARI COMERCIALE, TURISM	-		5917 mp	3.5%
ZONA VERDE PUBLICA	-		2027 mp	1.2%
ZONA DE PROTECTIE LEA	-		7003 mp	
TOTAL	169 523 mp	100%	169 523 mp	100%

NOTA:

- 1.ZONELE DE PROTECTIE AU FOST INCLUSE IN UTR-URILE PESTE CARE SE SUPRAPUN IN VARIANTA PROPUȘ SI NU AU FOST CALCULATE LA BILANTUL TERITORIAL
- 2.VALORILE MARCATE CU * SUNT SUBDIVIZIUNI ALE ZONELOR FUNCTIONALE

3.3. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE.

Alimentarea cu apa.

In zona studiata exista retea de apa. Solutia de alimentare conform aviz 455/06.04.2023 eliberat de Compania Apa Brasov este de extindere a retelei de distributie PEHD De 110mm existenta in zona.

Canalizarea

In zona de amplasament studiata exista retea de canalizare. Conform aviz 455/06.04.2023 eliberat de Compania Apa Brasov evacuarea apelor uzate menajere se poate realiza in reseaua de canalizare existenta in zona, printr-o conducta noua de canalizare (se va studia posibilitatea racordarii gravitationale)

Canalizarea pluviala

Este interzisa deversarea apelor pluviale in reseaua de canalizare menajera exista in zona, astfel conform Aviz de Gospodarire a Apelor nr. 102/22.06.2023, evacuarea apelor pluviale se va realiza prin descarcare libera la nivelul solului.

Alimentarea cu energie electrica.

In zona de amplasament a obiectivului exista retea electrica de medie si joasa tensiune conform avizului de amplsament eliberat de DEER, Sucursala Brasov cu numarul 7010230330875/09.05.2023. Solutia de alimentare se va finaliza in urma avizului Companiei Electrica si va fi suportata de catre fiecare investitor la autorizatia de construire. Pentru bransament se vor accepta doar solutii in care reseaua este ingropata.

Telecomunicatii.

Fiecare investitor va asigura accesul la telefonie, TV, internet prin antene de satelit sau prin retele mobile. In cazul antenelor de satelit se vor pozitiona astfel incat sa nu fie la vedere din circulatiile publice. In cazul bransarii la retele existente in zona, bransamentul va fi ingropat.

Mod de asigurare depozitare deșeuri menajere și alte tipuri de deșeuri:

Se va asigura prin contractul investitorului cu firme specializate în ridicarea deșeurilor prin preluare periodică evitându-se stocarea;

Pentru vizitatori vor fi prevăzute coșuri și containere speciale de colectare a gunoiului.

Platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a depozitelor de deșeuri municipale, care vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie; platformele pot fi cuplate cu instalații pentru bătut covoare;

3.4. CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORI PRIVATI, RESPECTIV DE AUTORITATIILE PUBLICE LOCALE SI ETAPIZARE

Sunt identificate trei mari categorii de costuri pentru realizarea si implementarea propunerii studiate.

Etapa I:

Costuri de proiectare si avizare a documentatiei PUZ care vor fi suportate de beneficiar

Etapa II:

Costuri de echipare edilitara, care vor fi suportate de investitori odata cu edificarea imobilelor si conform cu solutiile prevazute atat prin avizele documentatiei PUZ cat si prin avizele individuale de la autorizatiile de constructie (AC).

Costuri de modernizare si extindere a cailor de circulatiei care vor fi suportate de investitori si de autoritatile publice locale, in corelare cu **HCL 276/2018 si HG 525/1996**

Etapa III:

Costuri de autorizare si edificare constructii suportate de investitor.

ETAPIZAREA REALIZARII INVESTITIILOR

În funcție de interesele beneficiarului se pot realiza una sau mai multe construcții, în etape diferite dar vor respecta etapizarea urmatoare:

- întocmirea și aprobarea puz
- Dezmembrarea terenurilor si cedarea suprafetelor aferente pentru realizarea circulatiilor cu destinatia de strazi
- Strazile private vor fi inscrise in cartea funciara cu servitute de trecere cu piciorul si servitute pentru retele edilitare subterane sau supraterane
- Autorizatiile de construire pentru strazi vor fi obtinute de catre investitori indiferent de regimul juridic al acestora
- Strazile executate de catre investitor la nivel de imbracaminte semipermanenta si organizare de santier aferente investitiei vor fi realizate inainte de inceperea lucrarilor de construire a cladirilor din zona
- extinderea rețelelor edilitare în baza unor proiecte de specialitate
- Investitorul va asigura zone pentru:
 - Realizarea de platforme cu pubele de gunoi care sa permita colectarea selectiva si accesul la acestea

- Realizarea de accese, de evacuare si interventie, pentru amplasarea de hidranti, in conformitate cu dispozitiile legale imperative ale Inspectoratului pentru Situatii de Urgenta
- Amenajari specifice infrastructurii de iluminat public
- Amenajari aferente strazilor
- amenajarea acceselor

3.5. ANALIZA FACTORILOR DE RISC

In zona studiata nu exista riscul de inundatii sau alunecari de teren.

Funciunile reglementate prin prezenta documentatie nu reprezinta un risc din punct de vedere al incendiului iar trama stradala reglementata face posibila interventia facila in cazurile situatiilor de urgenta.

4. OPORTUNITATEA INVESTITIEI

Terenul este neconstruit si se afla intr-o zona reglementata pentru constructia de locuinte individuale. Dezvoltarea zonei pana in prezent s-a realizat cu mici dotari turistice si case individuale. Prin propunere se urmareste parcelarea terenului liber de constructii si imbunatatirea tramei stradale pentru intregul cartier. In acest sens se va studia o zona de 169 523 mp.

Tinand cont cadrul natural si de dezvoltarea pana in prezent a zonei, precum si a reglementarilor din documentatiile de urbanism se considera oportuna reglementarea terenului pentru construirea de locuinte individuale si dotari, precum si spatii comerciale, servicii, cazare, dotari.

Terenul care urmeaza sa fie reglmentat cuprinde terenuri deja parcelate reglementate prin PUD-uri, incadrate in UTR 2 – L2, terenuri reglementate prin PUZ HCL 570/2007 incadrate in UTR 1 – L1, UTR 3 – L2a si UTR 5 – M2 si terenuri reglementate prin PUD pentru zona structura de primire turistica cu functiuni de alimentatie publica si agrement.

Terenurile incadrate in UTR 1 – L1 fac obiectul parcelarii prin prezentul PUZ. Zona dintre strada propusa A si strada propusa B isi modifica functiunea din zona dotari legate de circulatii auto, in zona de locuire.

Terenurile incadrate in UTR 2 – L2 si UTR 3 – L2a isi pastreaza reglementarile urbanistice propuse prin documentatiile de urbanism anterioare cu mentiunea de reglementare a cailor de circulatie in concordanta cu trama stradala propusa pe intregul teritoriu.

Terenul incadrat in UTR 4 – M1 isi pastreaza functiunea si indicatorii urbanistici POT si CUT aprobati prin PUD HCL 170/2020 dar se modifica circulatiile din interiorul

Memoriu prezentare - Intocmire PUZ- Parcelare
pentru construire ansamblu locuinte S+P+2E
Beneficiar: **Nistor Rodica**

parcele, alinierea si zona edificabila astfel incat sa se coreleze cu intreaga zona studziata.

Terenul incadrat in UTR 5 – M2 isi pastreaza destinatia dar vor fi detaliate functiunile premise si interzise si se va reglementa circulatia conform datelor existente pe teren.

Terenul incadrat in UTR 6 – V1 este reglementat ca spatiu verde public si face parte din parcela care a initiat PUZ.

Zonele de protectie fata de Centura Ocolitoare Brasov si Canalul CCN 904/2 sunt preluate din PUZ HCL 570/2007.

Sef proiect,
Urb. Barbu Vlad

Intocmit,
Urb. Lucian Paltanea



INTOCMIRE PUZ-PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE S+P+2E

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

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 reglementată prin PUZ, de 169523 mp, fiecare zonă având caracteristicile ei, stabilite prin UTR.

INTOCMIRE PUZ-PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE S+P+2E

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)

INTOCMIRE PUZ-PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE S+P+2E

II. Prevederi Generale cu caracter obligatoriu

ARTICOLUL 1.

a) Prevederile prezentului regulament stau la baza eliberării certificatului de urbanism și a autorizației de construire pentru fiecare parcelă din limita de studiu a P.U.Z.

ARTICOLUL 2.

a) Condițiile de amplasare a clădirilor pe parcelă vor fi considerate drept restricții minimale, cu excepția cazurilor în care se precizează caracterul obligatoriu al acestora.

ARTICOLUL 3.

a) Stationarea autovehiculelor se va face în afara drumurilor publice, pentru fiecare unitate urmândă se prevedea în interiorul parcelei spațiile necesare pentru circulație, manevre, staționare și 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 parcare autovehiculelor pe raza Municipiului Brașov.

ARTICOLUL 4.

Pentru respectarea art. 56 din legea 350/2001 republicată: “ **Art. 56 . - Nu pot fi inițiate și aprobate documentații de urbanism care au ca scop intrarea în legalitate a unor construcții edificate fără autorizație de construire sau care nu respectă prevederile autorizației de construire.** ” prezenta documentație are ca scop parcelarea terenurilor care au inițiat prezentul Plan Urbanistic Zonal și nu permite intrarea în legalitate a construcțiilor edificate fără autorizație de construire sau cu nerespectarea prevederilor autorizației de construire înainte de aprobarea prezentului regulament.

III. Unități și subunități funcționale

UTR1_L1 – zona de locuințe individuale S+P+2E propuse

INTOCMIRE PUZ-PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE S+P+2E

UNITATE TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ - UTR1_L1

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise funcțiuni de locuire individuala izolate si cuplate, servicii, alimentație publică, agrement, comerț, activități sportive si de recreere.

Construcția de strazi

În zonă se va urmări montarea de echipamente publice specifice unei zone de locuire , spatii verzi, promenade. Se admit și sunt incurajate implantări de mobilier urban si realizare de alei pietonale

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

sedii de companii si firme

servicii financiar bancare

asistenta juridica

asistenta medicala, clinicii, laboratoare medicale

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

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

depozitare en-gros

activitati de productie

construcții 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

INTOCMIRE PUZ-PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE S+P+2E

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, astfel încât parcelele să nu aibă sub 300 mp sau front stradal mai mic de 12m.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

5.1 Retragera minimă față de axul străzilor străzilor de cat. a II a este de 12m.

Retragerile față de străzile de acces sunt de 6 m față de aliniament

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

6.1 În cazul subparcelării terenului în condițiile stabilite la art. 4.1, se va păstra o distanță egală cu înălțimea clădirii față de toate limitele de proprietate, dar nu mai mică de 3 m.

6.2 Retragerile minime față de limitele de proprietate posterioare sunt:

- 5m față de limita posterioară

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

7.1 Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte. Distanța poate scădea la $\frac{1}{4}$ din înălțimea celei mai înalte în cazul în care fațadele nu prezintă ferestre sau nu asigură ventilarea încăperilor.

ARTICOLUL 8 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

8.1 Regimul maxim de înălțime este de S+P+2E, $h_{max} = 10m$ la cornișă, 15m la coama

În cazul în care se dorește realizarea de tipologii diferite de clădiri pe parcele separate de drumuri publice sau drumuri private se va respecta HG 525 cu privire la înălțimea maximă admisă față de aliniamentul vecin.

INTOCMIRE PUZ-PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE S+P+2E

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 folosirea de materiale naturale pentru placajele exterioare

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

ARTICOLUL 10 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

10.1 Accesul se face din str. Merilor, str. Pomiculorilor si str. Malinului. Pentru realizarea unei trame stradale care sa deserveasca cartierul se propunerea modernizarea drumului de la estul sitului la o ampriza de 14m (P.S. 1-1), care va asigura legatura intre strada Pomiculorilor si str. Malinului si prin realizarea tramei stradale conform PUZ existent. In partea de vest a sitului nu se poate continua profilul stradal pana la str. Plugarilor conform PUZ din cauza obstacolelor fizice (constructia unei locuinte). Cu toate acestea realizarea acestei strazi va realiza o bucla intre str. Merilor, str. Pomiculorilor si str. Malinului imbunatatind accesibilitatea zonei. Tot prin realizarea acestei strazi se va imbunatatii accesul parcelarii aflate la vestul sitului, facand legatura cu drumul privat. Drumul 3-3 propus realizeaza o bucla la str. Merilor si face legatura cu drumul propus prin studiul de trafic la nivelul intregii zone, corelat si cu PUZ-urile aflate in curs de elaborare la nord-est de situl studiat.

ARTICOLUL 11 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

11.1 Este interzisa stationarea vehiculelor care deservece 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**.

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

INTOCMIRE PUZ-PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE S+P+2E

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 20 % vor avea minim 2m adâncime a solului. Fațadele și acoperisurile înverzite, precum și parcarile cu dale înierbate nu sunt considerate spații verzi și nu pot fi calculate ca procent al spațiilor verzi.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

14.1 Sunt admise împrejmuiri cu $h = 2.0$

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

15.1 UTR1_ZL1 – POT 30%

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

16.1 CUTmaxim= 0.9

UTR2_L2 – zona locuire individuală existentă pe parcelări recente

UNITATE TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ - UTR2_L2

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise funcțiuni de locuire individuală izolate și cuplate, servicii, alimentație publică, agrement, comerț, activități sportive și de recreere.

INTOCMIRE PUZ-PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE S+P+2E

Constructia de strazi

În zonă se va urmări montarea de echipamente publice specifice unei zone de locuire , spatii verzi, promenade. Se admit și sunt incurajate împlantări de mobilier urban și realizare de alei pietonale

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

sedii de companii și firme

servicii financiar bancare

asistenta juridica

asistenta medicala, clinicii, laboratoare medicale

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

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

depozitare en-gros

activitati de productie

constructii provizorii cu exceptia organizarii de santier

depozitarea și 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)

4.2 Se vor pastra conformatiile actuale ale parcelelor, dar se admit alipiri și dezmembrari. astfel incat parcelele sa nu aiba sub 300 mp sau front stradal mai mic de 12m.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

5.1 Retragera minima fata de axul strazilor strazilor de cat. a II a este de 12m.

Retragerile fata de strazile de acces sunt de 6 m fata de aliniament

INTOCMIRE PUZ-PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE S+P+2E

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

6.1 În cazul subparcelării terenului în condițiile stabilite la art. 4.1, se va păstra o distanță egală cu înălțimea clădirii față de toate limitele de proprietate, dar nu mai mică de 3 m.

6.2 Retragerile minime față de limitele de proprietate posterioare sunt:

- 5m față de limita posterioară

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

7.1 Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte. Distanța poate scădea la $\frac{1}{4}$ din înălțimea celei mai înalte în cazul în care fațadele nu prezintă ferestre sau nu asigură ventilarea încăperilor.

ARTICOLUL 8 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

8.1 Regimul maxim de înălțime este de S+P+2E, h max= 10m la cornișă, 15m la coama

În cazul în care se dorește realizarea de tipologii diferite de clădiri pe parcele separate de drumuri publice sau drumuri private se va respecta HG 525 cu privire la înălțimea maximă admisă față de aliniamentul vecin.

ARTICOLUL 9 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Ținând cont că terenul este liber de construcții nu există impuneri cu privire la aspectul arhitectural. Cu toate acestea se recomandă folosirea de materiale naturale pentru plăcajele exterioare

Ținând cont de strategiile privind reziliența la schimbările climatice atât la nivel mondial cât și local se încurajează realizarea de "fațade verzi"

ARTICOLUL 10 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

10.1 Accesul se face din str. Merilor, str. Pomicultorilor și str. Malinului. Pentru sporirea accesibilității zonei se va interzice trama strădală prin strada propusă A și strada propusă B.

INTOCMIRE PUZ-PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE S+P+2E

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**.

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 20 % vor avea minim 2m 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.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

14.1 Sunt admise împrejurimi cu $h = 2.0$

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

15.1 UTR1_ZL1 – POT 30%

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

INTOCMIRE PUZ-PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE S+P+2E

16.1 CUTmaxim= 0.9

UTR3_L2a – zona locuire individuala existenta pe parcelari provenite din dezmembrari de loturi agricole

UNITATE TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ - UTR3_L2a

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise funcțiuni de locuire individuala izolate și cuplate, servicii, alimentație publică, agrement, comerț, activități sportive și de recreere.

Construcția de strazi

În zonă se va urmări montarea de echipamente publice specifice unei zone de locuire, spații verzi, promenade. Se admit și sunt încurajate implantări de mobilier urban și realizare de alei pietonale

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

sedii de companii și firme

servicii financiar bancare

asistența juridică

asistența medicală, clinici, laboratoare medicale

construcții pentru învățământ, grădinițe, școli profesionale, postliceale, gimnaziu, liceu

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

depozitare en-gros

activități de producție

construcții provizorii cu excepția organizării de șantier

depozitarea și vânzarea de substanțe inflamabile sau toxice

stații de reparații auto, vulcanizări, spalatorii auto

INTOCMIRE PUZ-PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE S+P+2E

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)

4.3 Se vor pastra conformatiile actuale ale parcelelor, dar se admit alipiri si dezmembrari. astfel incat parcelele sa nu aiba sub 300 mp sau front stradal mai mic de 12m.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

5.1 Retragera minima fata de axul strazilor strazilor de cat. a II a este de 12m.

Retragerile fata de strazile de acces sunt de 6 m fata de aliniament

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

6.1 In cazul subparcelarii terenului in conditiile stabilite la art. 4.1, se va pastra o distanta egala cu inaltimea cladirii fata de toate limitele de proprietate, dar nu mai mica de 3 m.

6.2 Retragerile minime fata de limitele de proprietate posterioare sunt:

- **5m fata de limita posterioara**

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. Distanța poate scadea la ¼ din inaltimea celei mai inalte in cazul in care fatadele nu prezinta ferestre sau nu asigura ventilarea incaperilor.

ARTICOLUL 8 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

8.1 Regimul maxim de inaltime este de S+P+2E, h max= 10m la cornisa, 15m la coama

INTOCMIRE PUZ-PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE S+P+2E

În cazul în care se dorește realizarea de tipologii diferite de clădiri pe parcele separate de drumuri publice sau drumuri private se va respecta HG 525 cu privire la înălțimea maximă admisă față de aliniamentul vecin.

ARTICOLUL 9 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Ținând cont că terenul este liber de construcții nu există impuneri cu privire la aspectul arhitectural. Cu toate acestea se recomandă folosirea de materiale naturale pentru placajele exterioare

Ținând cont de strategiile privind reziliența la schimbările climatice atât la nivel mondial cât și local se încurajează realizarea de "fațade verzi"

ARTICOLUL 10 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

10.1 Accesul se face din str. Merilor. Pentru asigurarea accesului la toate loturile din UTR3 se propune realizarea străzii propuse B.

ARTICOLUL 11 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

11.1 Este interzisă staționarea vehiculelor care deservește 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**.

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

INTOCMIRE PUZ-PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE S+P+2E

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 20 % vor avea minim 2m 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.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

14.1 Sunt admise împrejmuiri cu $h = 2.0$

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

15.1 UTR1_ZL1 – POT 30%

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

16.1 CUTmaxim= 0.9

UTR4_M1 – zona mixta dotari comerciale, turism, servicii

UNITATE TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ - UTR4_M1

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

Unitati de primire turisti

Restaurant

Piscina

Locuri de joaca

INTOCMIRE PUZ-PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE S+P+2E

Anexe

Spatii tehnice

Depozite

Terasa

În zonă se va urmări montarea de echipamente publice specifice unei zone de locuire , spatii verzi, promenade. Se admit și sunt incurajate împlantări de mobilier urban și realizare de alei pietonale

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

sedii de companii și firme

servicii financiar bancare

asistența juridică

asistența medicală, clinici, laboratoare medicale

construcții pentru învățământ, grădinițe, școli profesionale, postliceale, gimnaziu, liceu

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

activități de jocuri de noroc, pariuri

depozitare en-gros

activități de producție

construcții provizorii cu excepția organizării de șantier

depozitarea și vânzarea de substanțe inflamabile sau toxice

stații de reparații auto, vulcanizări, spalatorii auto

spalatorii chimice

platforme de colectare a deșeurilor urbane

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

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

INTOCMIRE PUZ-PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE S+P+2E

4.4 Se vor pastra conformatiile actuale ale parcelelor, dar se admit alipiri si dezmembrari. astfel incat parcelele sa nu aiba sub 600 mp sau front stradal mai mic de 12m.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

5.1 Retragera minima fata de axul strazilor strazilor de cat. a II a este de 12m.

Retragerile fata de strazile de acces sunt de 6 m fata de aliniament

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

6.1 In cazul subparcelarii terenului in conditiile stabilite la art. 4.1, se va pastra o distanta egala cu inaltimea cladirii fata de toate limitele de proprietate, dar nu mai mica de 3 m.

6.2 Retragerile minime fata de limitele de proprietate posterioare sunt:

- **5m fata de limita posterioara**

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. 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.

ARTICOLUL 8 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

8.1 Regimul maxim de inaltime este de S+P+2E, h max= 10m la cornisa, 15m la coama

In cazul in care se doreste realizarea de tipologii diferite de cladiri pe parcele separate de drumuri publice sau drumuri private se va respecta HG 525 cu privire la inaltimea maxima admisa fata de aliniamentul vecin.

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 folosirea de materiale naturale pentru placajele exterioare

INTOCMIRE PUZ-PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE S+P+2E

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

ARTICOLUL 10 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

10.1 Accesul se face din str. Merilor. Pentru realizarea tramei stradale se ceda catre domeniul public suprafata necesara realizarii profilului strazii Merilor conform PUZ cat si suprafata necesara pentru largirea strazii Pomicultorilor si continuarea acesteia cu strada propusa A.

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**.

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 20 % vor avea minim 2m 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.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

INTOCMIRE PUZ-PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE S+P+2E

14.1 Sunt admise imprejuriri cu $h = 2.0$

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

15.1 UTR1_ZL1 – POT 30%

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

16.1 CUTmaxim= 0.9

UTR5_M2 – zona de dotari legate de circulațiile auto

UNITATE TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ - UTR5_M2

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

Unitati de primire turisti cu maxim 30 de locuri

Restaurant

Locuri de joaca

Service auto

Comert

Parcare

Anexe

Spatii tehnice

Terase

INTOCMIRE PUZ-PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE S+P+2E

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

sedii de companii si firme

servicii financiar bancare

asistenta juridica

asistenta medicala, clinicii, laboratoare medicale

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

depozitare en-gros

activitati de productie

construcții 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)

4.5 Se vor pastra conformatiile actuale ale parcelelor, dar se admit alipiri si dezmembrari. astfel incat parcelele sa nu aiba sub 800 mp sau front stradal mai mic de 12m.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

5.1 Retragera minima fata de axul strazilor strazilor de cat. a II a este de 12m.

Retragerile fata de strazile de acces sunt de 6 m fata de aliniament

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

INTOCMIRE PUZ-PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE S+P+2E

6.1 In cazul subparcelarii terenului in conditiile stabilite la art. 4.1, se va pastra o distanta egala cu inaltimea cladirii fata de toate limitele de proprietate, dar nu mai mica de 3 m.

6.2 Retragerile minime fata de limitele de proprietate posterioare sunt:

- **5m fata de limita posterioara**

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. 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.

ARTICOLUL 8 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

8.1 Regimul maxim de inaltime este de S+P+2E, h max= 10m la cornisa, 15m la coama

In cazul in care se doreste realizarea de tipologii diferite de cladiri pe parcele separate de drumuri publice sau drumuri private se va respecta HG 525 cu privire la inaltimea maxima admisa fata de aliniamentul vecin.

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 folosirea de materiale naturale pentru placajele exterioare

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

ARTICOLUL 10 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

10.1 Accesul se face din str propusa B, este interzis accesul direct din Centura Brasov

ARTICOLUL 11 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

11.1 Este interzisa stationarea vehiculelor care deservesc zona pe domeniul public.

INTOCMIRE PUZ-PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE S+P+2E

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.**

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 20 % vor avea minim 2m 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.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

14.1 Sunt admise imprejmuiri cu $h = 2.0$

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

15.1 UTR1_ZL1 – POT 30%

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

16.1 CUTmaxim= 0.9

INTOCMIRE PUZ-PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE S+P+2E

UNITATE TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ 6 – UTR6_V1

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise numai funcțiunile de spațiu public plantat constând în:

Spații plantate

Circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru interținerea spațiilor plantate și acces la activități

mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă

construcții cu funcțiunea de W.C. public

construcții și instalații pentru expoziții, activități culturale, activități sportive, de maxim 100mp

construcții de alimentație publică și comerț, de maxim 100mp

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONARI

se admit noi clădiri pentru cultură, sport, recreere și anexe, cu condiția ca

suprafața acestora însumată la suprafața construită existentă și menținută, la cea a

circulațiilor de toate categoriile și a platformelor mineralizate, să nu depășească 15%

din suprafața totală a parcului;

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic orice intervenții care nu se încadrează la articolul 1 și 2.

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

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

Funcțiunile propuse la art.1 și 2 pot fi amenajate doar pe parcelele aflate în V1, zona delimitată conform planșei de Reglementări Urbanistice

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Întrucât zona reglementată este una cu construcții de mici dimensiuni, amenajări sau instalații nu există restricții cu privire la amplasarea clădirilor față de aliniament

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

INTOCMIRE PUZ-PARCELARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE S+P+2E

Nu este cazul

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

Intrucat zona reglementata este una cu constructii de mici dimensiuni, amenajari sau instalatii nu exista restrictii cu privire la amplasarea cladirilor una fata de cealalta pe aceeași parcela,

ARTICOLUL 8 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Rmh= P+Supanta, h max 6m pentru constructii

Spatiile de expozitie, instalatiile sau amenajarile sportive (tip tiroliana) nu este impus un regim maxim de inaltime

ARTICOLUL 9 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul exterior al cladirilor va tine cont de caracterul zonei. tinand cont de dimensiunile cladirilor si de functiunile admise, nu exista restrictii cu privire la materialele folosite.

ARTICOLUL 10 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor asigura accese pietonale, cu posibilitatea de amenajare a unei alei ocazional carosabila pentru realizarea aprovizionarii diverselor obiective, daca este cazul

ARTICOLUL 11 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisa stationarea autovehiculelor in zona ZVP, cu exceptia vehiculelor de aprovizionare in intervalul orar stabilit pentru acestea.

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

Se va ocupa un procent de maxim 15% din teren pentru amenajari si constructii, inclusiv aleile de acces, restul spatiului urmand sa fie inierbat si plantat.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

Se pot imprejmuiri spatiile de joaca, odihna si sport conform normativelor in vigoare in concordanta cu functiunea dezvoltata.

**INTOCMIRE PUZ-PARCELARE TEREN PENTRU
CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE S+P+2E**

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

POT 10%

Se va ocupa un procent de maxim 10% din teren pentru amenajari si constructii, inclusiv aleile de acces, restul spatiului urmand sa fie inierbat si plantat.
Constructiile pot avea maxim 100mp

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

CUT 0,2,

Intocmit:

urb. Lucian Paltanea



Sef Proiect:

urb. Barbu Vlad