

P.U.Z. – Ansamblu rezidential str. Sanzienelor, mun. Brasov

MODIFICARE PARTIALA TRAMA STRADALA DIN DOCUMENTAIA "P.U.Z. - CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL, STR. SANZIENELOR" - APROPBAT CU HCL 184/2009

REGULAMENT DE URBANISM

PRESCRIPTII GENERALE

DOMENIUL DE APLICARE

Regulamentul de urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal se aplica teritoriului delimitat in plansa de Reglementari care face parte integranta din prezenta documentatie.

CORELARI CU ALTE DOCUMENTATII DE URBANISM

Prezentul regulament preia prevederile Regulamentului General de Urbanism si le detaliaza in aspectele din competenta planurilor urbanistice zonale.

Acolo unde nu sunt facute precizari distincte prin prezentul regulament vor fi aplicate prevederile Regulamentului General de Urbanism.

DIVIZIUNEA TERENULUI IN ZONE, SUBZONE SI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Definirea unei anumite unitati teritoriale de referinta este determinata de trei parametri:

1. functiunile dominante admise cu sau fara conditii
2. regimul de construire
3. inaltimea maxima admisa

Schimbarea unuia dintre cei trei parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului.

Regulamentul cuprinde prevederi cu privire la:

- *zona mixta* - continant locuinte colective cu regim mediu si mare de inaltime, servicii de interes general (hoteluri, restaurante, recreere), sedii de firma, birouri, aparthotel si zone verzi.

DEROGARI DE LA PREVEDERILE PREZENTULUI REGULAMENT

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

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

- Conditii de fundare dificile care justifica un mod de construire diferit de cel admis in prezentul regulament.

- Derogarea este posibilă numai cu avizul Comisiei de Urbanism și Amenajarea Teritoriului din Primăria Municipiului Brașov.

Modificarea mai multor condiții de construire constituie modificare a regulamentului și poate avea loc numai pe baza unei documentații de urbanism elaborate și aprobate conform legii:

- modificarea privind funcțiunile admise, regim de înălțime, CUT și alinierii construcțiilor sunt posibile prin PUZ.
- modificarea coeficientului POT este posibilă prin PUD însoțit de ilustrarea de arhitectură.

Procentul de ocupare a terenului – în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre proiecția la sol a construcției ridicată deasupra cotei terenului natural și suprafața parcelei.

În calculul proiecției nu vor fi incluse ieșirile în exterior a balcoanelor închise sau deschise în consola și nici elementele cu rol decorativ sau de protecție (copertine). Curțile de aerisire până la 2,0 mp inclusiv nu intră în suprafața construită.

Coeficientul de ocupare al terenului - în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața parcelei.

În calculul suprafeței desfășurate nu sunt incluse suprafața garajelor și spațiile tehnice subterane, precum și suprafețele balcoanelor și teraselor deschise.

Proprietarii parcelelor din care, prin PUZ, sunt propuse spre transfer către domeniul public, beneficiază de un spor al suprafeței desfășurate egal cu de 3 ori suprafața de teren transferată spre domeniul public, atunci când acest transfer este făcut pe baza de act notarial și fără despăgubiri din partea Primăriei Municipiului Brașov.

Aliniamentul este definit în sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcație între domeniu public și proprietatea privată.

M – zona mixtă conținând locuințe colective cu regim mediu și mare de înălțime, servicii de interes general (hoteluri, restaurante, recreere) și sedii de firmă.

Generalități

Zona mixtă este definită ca o zonă în care alături de locuire într-o proporție însemnată, se găsesc servicii care se adresează unei populații mai numeroase decât în zona de servicii directe, birouri, restaurante, etc.

Zona mixtă se caracterizează printr-o mare flexibilitate în acceptarea diferitelor funcțiuni de interes general și public.

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 1 – UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

- locuințe cu partiu obișnuit
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale și apartotel.
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism, birouri, comerț
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele, etc.
- funcțiuni de învățământ și cultură
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru proiectare, cercetare, consultanță în diferite domenii.
- sport și recreere în spații acoperite
- parcaje la sol și subterane
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite
- spații plantate, scuaruri, grădina de cartier

Art. 2 – UTILIZARI INTERZISE

Sunt interzise urmatoarele tipuri de activitati:

- activitati productive poluante sau incomode prin traficul generat
- constructii provizorii de orice natura cu exceptia celor pentru organizare de santier pe durata executiei santierului
- depozitare eu gros si cu vanzare
- depozitari de materiale re folosibile
- spalatorii chimice
- statii de intretinere auto
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor.

SECTIUNEA II – CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR**Art. 3 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR** (Suprafete, forme, dimensiuni)

Pentru a fi construibile direct, in baza prezentului regulament, o parcela trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii:

- sa aiba o suprafata minima de 1500 mp
- sa aiba un front la strada de min 25 m

Pe parcelele neconstruibile conform prezentului articol Consiliul Local al Municipiului Brasov poate aproba autorizatia unor constructii cu conditia elaborarii unui PUD si a unei ilustratii de arhitectura care sa demonstreze posibilitatea construirii cu respectarea celorlalte prevederi ale prezentului regulament.

Art. 4 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

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

- se va respecta o retragere minima de 5,00 m fata de aliniament
- se interzic cladiri ce alcatuiesc fronturi continue
- se vor prevedea constructii izolate
- retragerea fata de limita de proprietate pentru constructii de pana la P+4 va fi de min 3,00 m si 5,00 m pentru inaltime peste P+4.
- fata de constructiile invecinate ce prezinta fatade cu ferestre cladirile se vor retrage la o distanta de cel putin jumătate din inaltimea masurata la cornisa, dar nu mai puțin de 5,00 m.

Art. 5 AMPLASAREA CLADIRILOR PE ACEEASI PARCELA

- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu jumătate din inaltimea la cornisa a celei mai inalte.
- distanta se poate reduce la ¼ din inaltime, dar nu mai puțin de 3,00 m numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura iluminarea unor incaperi de locuit sau alte activitati ce necesita lumina naturala.

Art. 6 CIRCULATII SI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,50 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate. Accesele la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
- numărul și configurația acceselor se vor încadra în prevederile Anexei nr. 4 a Regulamentului General de Urbanism.
- se pot realiza pasaje și curți comune private accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu.
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.
- Accesul către terenul studiat se poate realiza dinspre trei artere importante ale Mun. Brașov, și anume: Strada Harmanului, Bulevardul Victoriei, Bulevardul Gării.
- Accesul către terenul studiat dinspre Strada Harmanului se poate realiza prin intermediul a trei străzi (Aleea Petuniei, Strada Ștefan Mironescu și Aleea Sanzienelor).

Art. 7 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, respectiv în afara circulațiilor publice.
- calculul capacității de parcare în funcție de obiectiv, modul de amplasare și detaliile de proiectare se vor asigura în conformitate cu „Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane” (indicativ P132-92) și Anexa 5 a Regulamentului General de Urbanism.
- pentru clădirile cu funcțiunea de locuit se va asigura obligatoriu minim 1 loc de parcare/ap.
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei, locurile de parcare se vor realiza într-un parcaj colectiv situat la o distanță de maxim 250 m.
- se recomandă realizarea parcarii în subteran.

Art. 8 INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- înălțimea maximă admisibilă a clădirilor este de P+16E (55 m la cornișă) cu accente de P+20E.
- pentru clădirile înalte nu se admit construcții ce alcatuiesc front continuu ci numai clădiri izolate.

Art. 9 ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compositionale armonioase.
- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene.
- se va acorda atenție modului de trasare a acoperișurilor sau teraselor perceptabile într-o perspectivă descendentă din clădirile mai înalte.
- sunt interzise imitațiile de materiale ca: piatra falsă, caramida falsă, lemn fals și materiale precare de tip azbociment, tablă ondulată, plastic ondulat.

Art. 10 CONDITII DE ECHIPARE EDILITARAApa potabila

Orice constructie noua trebuie sa fie racordata la reseaua publica de distributie a apei potabile.

Canalizare menajera

Racordarea la reseau de canalizare este obligatorie pentru orice constructie sau instalatie noua.

Canalizare pluviala

Amenajarile pe orice teren trebuiesc astfel realizate incat sa permita scurgerea apelor meteorice la reseaua publica de colectare a acestora.

Rețele electrice, telefonice

Cablurile de alimentare cu energie electrica destinata consumului particular si/sau iluminat public si rețelele de telecomunicatii se vor introduce obligatoriu in subteran.

Gaze naturale

Toate conductele in afara imobilelor vor fi amplasate obligatoriu in subteran.

Salubritate

Orice cladire de locuit (individuala sau colectiva) precum si orice unitate cu caracter lucrativ pentru odihna sau recreere (restaurante, cofetarii, etc.) trebuie sa fie prevazuta cu amenajari pentru colectarea deseurilor menajere in containere.

Art. 11 SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.
- Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbust la fiecare 4 blocuri de parcare.
- Spatiul dintre aliniament si alinierea constructiilor va fi tratat in mod obligatoriu ca spatiu verde sau pentru circulatie pietonala.
- Spatiile verzi amplasate peste subsol vor avea sol vegetal min. 60cm grosime.

Art. 12 IMPREJMUIRI

- Spatiile retrase de la aliniament vor fi lipsite de gard, fiind separate cu borduri si garduri vii.
- In situatii justificate se vor prevedea imprejmuiri transparente cu o inaltime maxima de 1,80 m dublate de garduri vii.

SECTIUNEA III**Art. 13 PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

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

POT_{max} = 34 % pentru constructii pana la P+4

POT_{max} = 25 % pentru constructii mai mult de P+4

POT - poate fi modificat prin PUD.

Art. 14 COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- Coeficientul de ocupare a terenului in sensul prezentului regulament reprezinta raportul dintre suprafata construita desfasurata si suprafata parcelei.
- In calculul suprafetei construite desfasurate nu sunt incluse suprafata garajelor si spatiilor tehnice amplasate in subteran precum si suprafetele balcoanelor si teraselor deschise, precum si a podurilor neutilizabile.
- In calculul suprafetei construite desfasurate nu este considerata decat jumatate din suprafata ocupata la parter de functiunile deschise publicului pe o adancime de maxim 20,0 m de la limita strazii.

CUT maxim = 3.8 mp ADC/mp TEREN

Posibilitati de depasire a CUT

Proprietarii parcelelor din care prin PUZ sunt propuse fragmente spre transfer in domeniul public beneficiaza de un spor al suprafetei desfasurate admise egal cu de 3 ori suprafata desfasurata admise egal cu de 3 ori suprafata de teren transferata spre domeniul public atunci cand acest transfer este facut pe baza de act material si fara despagubiri din partea primriei.

Nota

Pentru zonele marcate pe plansa de reglementari urbanistice ca posibile accente de inaltime este incurajata realizarea unor volume mai inalte care sa devina repere la scara intregului oras.

Intocmit,
Iunie 2023
Arh. Urb. Bogdan Babici

