

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

## **CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE, FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, SPATII COMERCIALE, CAI DE CIRCULATIE SI ACCESE, BRANSAMENTE LA UTILITATI**

### **Judetul BRASOV, mun. Brasov, str. Targului, nr. 4**

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 2016
- 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 2016
- Legea 10/ 95 republicata in 2016
- Legea locuintei 114/96 republicata in 2017
- Prdinul ministerului sanatatii 1030/2009
- Ordonanta nr. 119/2014
- Legea 95/2006
- Legislatia in vigoare specifica fiecarei institutii implicate in aprobarea PUZ.

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 elaborarii planurilor 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, explicita si reglementeaza modul de aplicare a prevederilor PUZ referitoare la amplasarea si amenajarea constructiilor din zona studiata/reglementata, in concordanta 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 autorizeaza 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.

## **2.BAZA LEGALA A ELABORARII**

Elaborarea acestei documentatii s-a facut in baza certificatului de urbanism nr. **586 din 19.03.2021** eliberat de Primaria Municipiului Brasov.

Anterior documentatiei PUZ care face obiectul studiului, au fost aprobate urmatoarele documentatii urbanistice:

**P.U.G. BRASOV, aprbat cu HCL 144/2011.**

Reglementarea tehnica este elaborata in conformitate cu prevederile legale ale actelor normative, specifice domeniului sau complementare acestuia.

## **3.DOMENIUI DE APLICARE**

Regulamentul local de urbanism se aplica pentru ,proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor amplasate pe oricare din terenurile studiate in prezentul PUZ.

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. cuprinde norme (permisiuni si restrictii) pentru autorizarea executării constructiilor pe oricare din terenuri, in cadrul zonei studiate.

In cadrul P.U.Z.-ului s-a detaliat o zona functionala, caracterizate prin omogenitate functională si morfologică, reprezentand suportul grafic pentru exprimarea prescriptiilor Regulamentului Local de Urbanism.

# **PREVEDERI PENTRU ZONE FUNCTIONALE SI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ ZONE FUNCTIONALE NOU PROPUSE, INDICATORI URBANISTICI**

## **UTR M3-d- ZONA MIXTA (DOTARI COMPLEMENTARE) CU REGIM MAXIM DE INALTIME P+3+M**

### **SECTIUNEA I – UTILIZARE FUNCTIONALA**

#### **ART.1 UTILIZĂRI ADMISE**

- birouri, sedii de firme
- dotari pentru turism: hoteluri, apartamente in regim hotelier, agentii de turism, etc
- functiuni de tip comert
- dotari pentru entertainment, agrement, sport, recreere, in spatii acoperite si descoperite
- cladiri pentru parcaje publice sau private, collective sub- si supraterane etajate, garaje subterane
- servicii: financiar bancare, juridice, asistenta medicala, sociale
- restaurante, baruri, cafenele, cofetarii
- spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite
- spatii plantate, scuaruri, gradini de cartier, parcuri, locuri de joaca pentru copii
- gospodărie publică (furnizare de energie și alte instalații edilitare de interes local, spatii rezervate deseurilor menajere), spatii tehnice rezervate pentru furnizarea de energie si alte instalatii edilitare de interes local, spatii rezervate deseurilor menajere, spatii tehnice rezervate pentru: furnizare de energie, statie de apa+zona de protectie, etc)
- dotări sociale și culturale, publice și private
- etaje tehnice, situate la nivelul superior al cladirilor

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

- minimarket-uri/ supermarket-uri in constructii specializate, cu aria construita de maxim 1000.00mp pentru minimarket si maxim 3000.00mp pentru supermarket.
- campus-locuinte studentesti, cu respectare HG 525/96 si a normativelor de proiectare specifice (POT, CUT, alinieri, retrageri, inaltime)
- dotari pentru invatamant (gradinite, crese, centre educationale pentru copiii angajatilor complexului multifunctional, sisteme after-school, etc, cu respectarea HG525/96 si a normativelor de proiectare specifice (POT, CUT, alinieri, retrageri, inaltime)
- dotari pentru sanatate 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 in constructii de dimensiuni avand suprafata construita de maxim 1000.00mp
- pavilioane, foisoare sau chioscuri, cu conditia sa nu se diminueze procentul minim de zone verzi pentru zona functionala (amplasate pe zonele verzi, suprafata sa nu depaseasca 20-30mp, cu activitati comerciale sezoniere, activitati artistice, etc)

**ART.3 UTILIZARI INTERZISE**

- activități productive poluante de orice fel, cu risc tehnologic sau incomode prin aportul de trafic creat.
- statii de alimentare cu carburanti
- clădiri exclusiv pentru depozitare, depozite engros
- statii de intretinere auto
- curățătorii chimice
- platforme de precolectare a deeurilor urbane, depozități de materiale re folosibile
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente
- orice amenajări care pot determina scurgerea apelor pe domeniul public sau parcelele adiacente

**SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLĂDIRILOR****ART.4 CARACTERISTICI ALE PARCELEI (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

Suprafata minima parcele:

1. Pentru constructii noi, suprafata minima a parcelei va fi de: 1000.00mp, cu front stradal de minim 25.00m
2. Pentru constructiile existente, in cazul extinderilor, se mentin lotizarile existente

**ART.5: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA DE ALINIAMENT SI FATA DE AXUL DRUMURILOR**

Retrageri fata de aliniament str. Targului- minim 4.00m

Retrageri fata de partile carosabile, cu piste de biciclete- minim 3.00m fata de marginea pistei

Retrageri fata de partile carosabile, - minim 10.00m din axul carosabilului pentru profilul Tip 1 si minim 8.00m din axul carosabilului pentru profilul Tip 1'

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

Retrageri fata de limitele laterale – minim 3.00m

Retrageri fata de limitele posterioare – H/2 dar nu mai puțin de 5.00m

Retrageri fata de Zvp-min. 3.00m

**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 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.

**ART.8: CIRCULAȚII, ACCESE****Prezentarea soluției de acces la străzile existente**

Accesul carosabil în teren se propune a se realiza direct din Calea Feldioarei (DN13) amplasată în estul terenului studiat.

Pentru accesul către amplasamentul studiat prin prezentul PUZ nu se vor realiza modificări ale elementelor geometrice ale intersecției existente str. Targului- Calea Feldioarei, acestea asigurând capacitatea de circulație necesară pentru traficul generat, acestea asigurând nivelurile de serviciu corespunzătoare.

**Profil transversal Tip1-strada Targului**, cu următoarele caracteristici:

- parte carosabilă amenajată cu câte o bandă de circulație pe sens
- lățimea unei benzi de circulație: 3.50 m
- lățimea totală a carosabilului: 7.00 m
- relații de circulații: stânga, dreapta
- trotuare cu lățime minimă de 2.50 m pe fiecare parte
- lățime totală amenajată: 14.00 m
- pista de biciclete pe latura dinspre terenurile reglementate, cu lățimea de 2.00m

**Profil transversal Tip1'-ce se va ceda domeniului public**, cu următoarele caracteristici:

- parte carosabilă amenajată cu câte o bandă de circulație pe sens
- lățimea unei benzi de circulație: 3.50 m
- lățimea totală a carosabilului: 7.00 m
- relații de circulații: stânga, dreapta
- trotuare cu lățime minimă de 1.50 m pe fiecare parte
- lățime totală amenajată: 12.00 m
- pista de biciclete pe latura dinspre zona propusă M3-Lcd, cu lățimea de 2.00m

**Profil transversal Tip2, categoria a III-a**

Profilul transversal tip propus pentru străzile de categoria a III-a, profilul total de 10,00 m, cu un carosabil de 7,00 m (câte o bandă pe sens de 3,50 m) , un trotuar de 1,50 m stanga-dreapta.

**Profil transversal Tip2', categoria a IV-a – DE FOLOSINTA LOCALA**

Profil transversal Tip2', cu strazi de folosința locală, ce deserveasc accesul către strazile colectoare și către parcarile aferente

- parte carosabilă cu latimea de 7.00m
- locuri de parcare pe ambele părți, din loc in loc, cu dimensiunile 2.50m x 5.00m
- trotuar de o parte si alta cu latimea de minim 1.50m fiecare
- pista de biciclete pe una din laturi, cu latimea de 2.00m

**CIRCULATII PIETONALE**

Pe terenurile studiate se vor amenaja 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.

**ART.9: STATIONAREA AUTOVEHICULELOR****Prezentarea circulațiilor auto și pietonale propuse**

Trama de circulații propusă urmărește propunerea ilustrată în cadrul Planului Urbanistic Zonal, în corelare cu STUDIUL DE TRAFIC la nivelul municipiului Brasov, Livrabil nr.4.

Elaborator SEARCH CORPORATION & SIGMA MOBILITI ENGINEERING, planșa 6, categorii strazi perspectiva 2040.

Circulația pietonală va fi asigurată pe fiecare stradă, atât de-a lungul celor existente, cât și de-a lungul celor propuse, astfel încât să fie asigurat accesul pietonal la fiecare imobil în parte. Arterele de circulație vor cuprinde și platforme pentru parcare.

**Parcaje**

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

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 parcare 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.

Amenajarea parcajelor se va realiza în interiorul lotului, în afara domeniului public, cu respectarea H.G.R. nr. 525 / 1996, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu modificările și completările ulterioare. Astfel, se vor asigura toate locurile de parcare necesare în incintă, fără afectarea domeniului public ori a proprietăților învecinate.

La realizarea circulațiilor și a parcajelor se vor respecta următoarele condiții:

Staționarea autovehiculelor se va face în spații special amenajate în incintă proprie;

Vor fi respectate condițiile impuse prin Autorizația de construire referitor la:

Asigurarea locurilor de parcare necesare;

Asigurarea circulației rutiere și pietonale conform normelor în vigoare;

Realizarea unor artere de circulație care să permită desfășurarea unui trafic fluent și în siguranță;

CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE, FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, SPATII COMERCIALE, CAI DE CIRCULATIE SI ACCESE, BRANSAMENTE LA UTILITATI, BRASOV, STR. TARGULUI, NR. 4

După finalizarea lucrărilor, amplasamentul va fi adus la stadiul și parametrii inițial; orice degradare a domeniului public rezultată ca urmare a construirii obiectivului, va fi suportată de către beneficiar.

Nu va fi afectată circulația din zonă ca urmare a construirii obiectivului, iar lucrările vor fi semnalizate conform legislației în vigoare.

Din punct de vedere al capacităților de transport, vor fi respectate normele specifice în vigoare. Activitatea desfășurată la viitorul ansamblu se va realiza astfel încât să nu afecteze circulația în zona rezidențială și nici accesul la trama stradală principală a orașului Brașov.

Având în vedere faptul că pe terenul studiat se suprapune peste o serie de documentații de urbanism, s-a urmărit preluarea reglementărilor acestora cu privire la trama de circulație, utilizare funcțională, reglementările unităților teritoriale de referință.

S-a urmarit punerea în aplicare a tuturor reglementărilor prevăzute în documentațiile anterioare prezentului P.U.Z.

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

-RH maxim propus: P+3+M

-H maxim cornisa: 14.00m

-H maxim coama: 17.00m

#### **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 inconjuratoare

- 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 inconjuratoare

- 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: 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

CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE, FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, SPATII COMERCIALE, CAI DE CIRCULATIE SI  
ACCESE, BRANSAMENTE LA UTILITATI, BRASOV, STR. TARGULUI, NR. 4

- pozitionarea traseelor retelelor tehnico-edilitare in interiorul parcelelor se va face coordonat cu pozitia acceselor auto si pietonale. Traseele retelelor vor fi accesibile din spatii cu acces neingrădit.
- Autorizarea executarii constructiilor poate fi conditionata de obligatia efectuării lucrărilor de echipare edilitara aferente, de catre investitori.
- Realizarea retelelor edilitare se face pe cheltuiala investitorilor.

**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
- Zone verzi minime - 20%

**ART.14: IMPREJMURI**

- imprejmirile de orice fel spre accesele pietonale si străzile publice aflate in rețeaua principală de circulații 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**  
POT=60%

**ART.16: COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI – C.U.T.**  
CUT=2.4

**UTR M3-Lcd - ZONA MIXTA (LOCUINTE COLECTIVE SI DOTARI COMPLEMENTARE) CU REGIM MAXIM DE INALTIME P+3+M**

**SECTIUNEA I – UTILIZARE FUNCTIONALA**

**ART.1 UTILIZĂRI ADMISE**

- locuințe colective
- garaje subterane (subsol si/sau demisol)
- sedii de firma, cladiri de birouri

CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE, FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, SPATII COMERCIALE, CAI DE CIRCULATIE SI ACCESE, BRANSAMENTE LA UTILITATI, BRASOV, STR. TARGULUI, NR. 4

- servicii: financiar bancare, juridice, asistenta medicala, sociale
- spatii tehnice (furnizare de energie și alte instalații edilitare de interes local, spatii 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 cladirilor

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

- comerț cu amănuntul, doar la parterul clădirilor
  - 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. sanatatii 119/2014/ legislatie privind ordinea si sanatatea publica
  - dotări sociale și culturale, publice și private, incluse doar la parterul clădirilor de locuit
  - pavilioane, foisoare sau chioscuri (amplasate pe zonele verzi, suprafata sa nu depaseasca 20-30mp, cu activitati comerciale sezoniere, activitati artistice, etc)

#### 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
- statii de alimentare cu carburanti
- dotări comerciale in clădiri izolate sau pe parcelă proprie
- clădiri pentru depozitare
- statii de intretinere auto
- spalatorii auto
- curățătorii chimice
- platforme de precolectare a deseurilor urbane, depozități de materiale re folosibile
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente
- orice amenajări care pot determina scurgerea apelor pe domeniul public sau parcelele adiacente

## SECȚIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

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

- parcela din prezenta subzona are limite comune cu rețeaua principală de drumuri si accesele spre obiective se vor face din aceste drumuri.
- intreaga suprafată a zonei studiate este structurată cu accese auto si pietonale catre viitoarele constructii.
  - 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



CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE, FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, SPATII COMERCIALE, CAI DE CIRCULATIE SI  
ACCESE, BRANSAMENTE LA UTILITATI, BRASOV, STR. TARGULUI, NR. 4

existente, respectarea parametrilor sanitari ( suprafete minime ale incaperilor de locuit, inaltimi, asigurarea iluminatului si a ventilatiei naturale).

Din propunerea de amenajare, rezulta un ansamblu rezidential aerisit, cu distante intre cladiri ce depasesc inaltimea cladirii celei mai inalte, respectandu-se astfel Ordinul Ministerului Sanatatii 119/2014 in ceea ce priveste insorirea, dar si in privinta amplasarii locurilor de parcare, ele fiind dispuse la o distanta de minim 5.00m fata de ferestre ale incaperilor principale.

S-au amenajat si zone pentru colectarea deseurilor menajere, zone situate la o distanta mai mare de 10.00m fata de cladirile de locuit.

**ART.5: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA DE ALINIAMENT SI FATA DE AXUL CIRCULATIILOR CAROSABILE COLECTOARE DE CATEGORIA A III-A**

Retrageri fata de aliniament str. Targului- minim 4.00m

Retrageri fata de partile carosabile, cu piste de biciclete- minim 3.00m fata de marginea pistei

Retrageri fata de partile carosabile, cu locuri de parcare- minim 5.00m fata de locul de parcare

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

Retrageri fata de limitele laterale – minim 3.00m, respectiv minim 15.00m intre ferestrele viitoarelor locuinte si zona estica cu functiuni mixte (constructii de tip hala cu functiuni comerciale-show-room, depozitare)

Retrageri fata de limitele posterioare – H/2 dar nu mai putin de 5.00m

Retrageri fata de Zvp-pe limita sau retrase

**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 jumătate 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.

**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 curăteniei, servicii menajere si gospodărie publică, servicii de urgentă 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.

CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE, FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, SPATII COMERCIALE, CAI DE CIRCULATIE SI ACCESE, BRANSAMENTE LA UTILITATI, BRASOV, STR. TARGULUI, NR. 4

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 poziționa 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.

La realizarea circulațiilor și a parcajelor se vor respecta următoarele condiții:

Staționarea autovehiculelor se va face în spații special amenajate în incintă proprie;

Vor fi respectate condițiile impuse prin Autorizația de construire referitor la:

Asigurarea locurilor de parcare necesare;

Asigurarea circulației rutiere și pietonale conform normelor în vigoare;

Realizarea unor artere de circulație care să permită desfășurarea unui trafic fluent și în siguranță;

După finalizarea lucrărilor, amplasamentul va fi adus la stadiul și parametrii inițial; orice degradare a domeniului public rezultată ca urmare a construirii obiectivului, va fi suportată de către beneficiar.

Nu va fi afectată circulația din zonă ca urmare a construirii obiectivului, iar lucrările vor fi semnalizate conform legislației în vigoare.

Din punct de vedere al capacităților de transport, vor fi respectate normele specifice în vigoare. Activitatea desfășurată la viitorul ansamblu se va realiza astfel încât să nu afecteze circulația în zona rezidențială și nici accesul la trama stradală principală a orașului Brașov.

Având în vedere faptul că pe terenul studiat se suprapune peste o serie de documentații de urbanism, s-a urmărit preluarea reglementărilor acestora cu privire la trama de circulație, utilizare funcțională, reglementările unităților teritoriale de referință.

S-a urmărit punerea în aplicare a tuturor reglementărilor prevăzute în documentațiile anterioare prezentului P.U.Z.

**Profil transversal Tip1-strada Targului, cu următoarele caracteristici:**

- parte carosabilă amenajată cu câte o bandă de circulație pe sens
- lățimea unei benzi de circulație: 3.50 m
- lățimea totală a carosabilului: 7.00 m
- relații de circulații: stânga, dreapta
- trotuare cu lățime minima de 2.50 m pe fiecare parte
- lățime totală amenajată: 14.00 m
- pista de biciclete pe latura dinspre terenurile reglementate, cu latimea de 2.00m

**Profil transversal Tip1'-ce se va ceda domeniului public, cu următoarele caracteristici:**

- parte carosabilă amenajată cu câte o bandă de circulație pe sens
- lățimea unei benzi de circulație: 3.50 m
- lățimea totală a carosabilului: 7.00 m
- relații de circulații: stânga, dreapta
- trotuare cu lățime minima de 1.50 m pe fiecare parte
- lățime totală amenajată: 12.00 m
- pista de biciclete pe latura dinspre zona propusa M3-Lcd, cu latimea de 2.00m

**Profil transversal Tip2, categoria a III-a**

Profilul transversal tip propus pentru strazile de categoria a III-a, profilul total de 10,00 m, cu un carosabil de 7,00 m (câte o bandă pe sens de 3,50 m) , un trotuar de 1,50 m stanga-dreapta.

**Profil transversal Tip2', cu strazi de folosința locală, ce deserveșc accesul către strazile colectoare și către parcarile aferente**

- parte carosabilă cu latimea de 7.00m
- locuri de parcare pe ambele părți, din loc in loc, cu dimensiunile 2.50m x 5.00m
- trotuar de o parte si alta cu latimea de minim 1.50m fiecare
- pista de biciclete pe una din laturi, cu latimea de 2.00m

**Profil transversal Tip3, cu următoarele caracteristici:**

- parte carosabilă amenajată cu cate o banda de circulație pe sens
- lățimea unei benzi de circulație: 3.50 m
- lățimea totală a carosabilului: 7.00 m
- trotuare cu lățime de 1.00m si 1.50 m
- pista de biciclete intre intersectiile strazilor de tip 1' si tip 2'.
- lățime totală amenajata: 11.50 m
- pista de bicilete pe latura dinspre terenurile reglementate, cu latimea de 2.00m

**CIRCULATII PIETONALE**

Pe terenurile studiate se vor amenaja 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.

**ART.9: STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Parcajele se vor realiza in incinta proprietatii conform HG 525/1996 – Regulamentul general de urbanism.

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

Toate parcajele aferente oricarei functiuni se vor asigura in-afara spatiului aferent domeniului public, în conformitate cu normele de parcare valabile in momentul solicitarii autorizatiei de construire.

La amenajarea locurilor de parcare se va avea in vedere realizarea de locuri de parcare pentru persoanele cu dizabilitati, locuri de parcare pentru masini electrice si locuri de parcare pentru vizitatori.

Se va asigura minim un loc de parcare/unitate locativa cu suprafata construita mai mica de 100.00mp, respectiv doua locuri de parcare/unitate locativa cu suprafata construita mai mare de 100.00mp.

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

RH maxim propus: P+3+M

H maxim : 17.00m

H maxim cornisa: 14.00m

**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 si a materialelor de finisaj. Vor fi evitate pastisele arhitecturale. Această prevedere se va aplica in special imobilelor care prezintă fatade spre spatiul public.

- aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de “coerenta” si “eleganta”

CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE, FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, SPATII COMERCIALE, CAI DE CIRCULATIE SI  
ACCESE, BRANSAMENTE LA UTILITATI, BRASOV, STR. TARGULUI, NR. 4

- se va asigura o tratare similara a tuturor fatadelor aceleiasi cladiri avand in vedere perceperea acestora din cladirile inalte si de pe formele de relief inconjuratoare
- se va acorda atentie modului de tratare a acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din cladirile inalte si de pe formele de relief inconjuratoare
- 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 asociment, tabla ondulata, plastic ondulat, etc
- pozitionarea antenelor de satelit si a altor instalatii nu se va face pe nici o fatadă a imobilelor
- la nivelul parterului se pot amplasa reclame cu caracter permanent ale functiunilor din imobilele respective.
- este interzisă montarea materialelor publicitare pe fatadele imobilelor de locuinte colective (bannere, mash-uri si similare). Singura exceptie poate fi montarea acestora pe schele in momentul desfășurării santierelor de constructii in zonă.

**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
- pozitionarea traseelor rețelelor tehnico-edilitare in interiorul parcelelor se va face coordonat cu pozitia acceselor auto si pietonale. Traseele rețelelor vor fi accesibile din spatii cu acces neingrădit.
- Autorizarea executarii constructiilor poate fi conditionata de obligatia efectuării lucrarilor de echipare edilitara aferente, de catre investitori.
- Realizarea rețelelor edilitare se face pe cheltuiuala investitorilor.

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

- suprafata minima zone verzi: 30.00%
- se va planta minim un arbore la fiecare 100.00mp de spatiu liber

**ART.14: IMPREJMURI**

- imprejmuirile 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.
- imprejmuirile imobilelor, spre strazile propuse, pot fi realizate transparente, dublate de gard viu, cu o inaltime maxima de 1.80m. Folosirea elementelor de material plastic sau tablă pentru imprejmuiri 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 -P.O.T.**

- POTmax=35%

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

- CUT max=1.4

## **UTR ZI - ZONA INVATAMANT**

### **SECTIUNEA I – UTILIZARE FUNCTIONALA**

#### **ART.1 UTILIZĂRI ADMISE**

- dotări pentru învățământ
- spații plantate, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și recreere
- etaje tehnice, situate la nivelul superior al cladirilor

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

- pavilioane, foisoare sau chioscuri (amplasate pe zonele verzi, suprafata sa nu depaseasca 20-30mp, cu activitati comerciale sezoniere, activitati artistice, etc)

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

Orice alte functiuni in afara de cele admise si cele admise cu conditionari.

### **SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI 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 parcelei este structurată cu accese auto și pietonale către viitoarele construcții.
- suprafața minimă a parcelei va fi de 3000.00mp

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

- minim 3.00m fata de aliniamentul strazii de acces

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

##### **Fata de limitele laterale**

-pentru constructii cu regim de inaltime maxim P+1 retragerea va fi de minim 3.00m, respectiv minim 15.00m între ferestrele viitoarei cladiri și zona estică și sudică, cu funcțiuni mixte (construcții de tip hală cu funcțiuni comerciale-show-room, depozitare)

-se pot amplasa anexe, pergole, pe limita de proprietate

Fata de limita posterioara

-cladirile se vor retrage la o distanta de jumătate din înălțimea măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5.00m

#### **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 prin drumul propus prin prezenta documentatie, ce se va ceda domeniului public.

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

- locurile de parcare nu pot fi rezolvate pe zone verzi
- parcarile se vor amenaja in incinta zonei de invatamant
- se va respecta art. 5 din HG 525/96

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

$H_{max}=P+1$

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

- prevederea de bază este că toate construcțiile 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 fatada a imobilelor.

– este interzisă montarea materialelor publicitare pe fatadele imobilelor (bannere, mash-uri si similare). Singura exceptie poate fi montarea acestora pe schele in momentul desfășurării santierelor de constructii in zonă.

#### **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 investitii, inclusiv autorizarea constructiilor, pot fi demarate numai după realizarea completă a infrastructurii pe spatiile publice (echipare tehnico-edilitară, circulatii auto si pietonale, spatii libere) - necesară functionării imobilului in cauză in formula definitivă
- pozitionarea traseelor retelelor tehnico-edilitare in interiorul parcelelor se va face coordonat cu pozitia acceselor auto si pietonale. Traseele retelelor vor fi accesibile din spatii cu acces neingrădit.
- costurile dezvoltarii rețelei edilitare intra in sarcina investitorului pentru construirea structurii de invatamant (Municipiul Brasov).

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

- spatiile libere sunt prevăzute pentru recreere si vor fi amenajate corespunzător functiunii
- suprafata minima de zone verzi va respecta Anexa 2 din HG 525/96

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

- imprejmirile pot fi realizate din zidarie, metal sau lemn, gard din plasa de sarma dor cu conditia sa fie dublat de vegetatie, cu înăltime maximă de 1.80m. Folosirea elementelor de material plastic sau tablă pentru imprejmuri nu sunt permise.
- blocarea temporară sau permanentă a traseelor de acces auto si pietonale este interzisă.

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

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

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

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

-CUT pentru zona de invatamant- rezultat

## UTR ZV (zona verde privata) si ZVp (zona verde publica)

### SECTIUNEA I – UTILIZARE FUNCTIONALA

#### ART.1 UTILIZĂRI ADMISE

- spatii plantate, scuar
- zone verzi amenajate peisagistic
- perdea de arbori
- circulatii pietonale, din care unele ocazional carosabile pentru intretinerea spatiilor plantate si accesul la activitatile permise
- mobilier urban, amenajari pentru sport, joc si odihna
- constructii pentru expozitii, activitati culturale (spatii pentru spectacole si biblioteci in aer liber, pavilioane cu utilizare flexibila sau pentru diferite tematici, activitati sportive, alimentatie publica si comert in constructii provizorii de tip rulota)
- accese carosabile si pietonale catre viitoarele imobile, pe zonele verzi de delimitare functiuni

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

- cladirile si amenajarile pentru diferite activitati din parcurile si gradinile publice se admit cu conditia de a nu avea separari fizice care sa impuna interdictia liberei circulatii.

#### ART.3 UTILIZARI INTERZISE

Orice alte functiuni in afara de cele admise si cele admise cu conditionari.

### SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

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

- conform plansa reglementari urbanistice U03 din PUZ

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

- nu e cazul

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

Retrageri fata de limitele laterale:

- nu e cazul

Retrageri fata de limitele posterioare:



- nu e cazul

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

- nu e cazul

#### **ART.8: CIRCULATII, ACCESE**

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

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

-parcajele adiacente, se vor dimensiona si dispune in afara circulatiilor publice

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

- nu e cazul

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

- nu e cazul

- cladirile provizorii, sezoniere, ce vor deservi diverse activitati/ evenimente, vor fi adecvate spatiilor verzi propuse

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

Se vor asigura: alimentarea cu apa, colectarea apelor uzate menajere si pluviale, iluminatul public

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

-ZV - suprafata minima de zone verzi = 90%

-toata suprafata terenului ramas liber, dupa amenajarea zonelor de circulatii carosabile si pietonale, se va amenaja cu spatii verzi.

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

- scuarurile si fasiile plantate nu se vor ingradi; vor putea fi separate, prin gard viu sau mobilier urban.

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

-POT maxim admis - nu e cazul

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

-CUT -nu e cazul

Intocmit,  
**Urb. Gabriela Micioiu**