

REGULAMENT DE URBANISM AFERENT PUZ

Regulamentul explica si detaliază sub forma unor prescripții si recomandări Planul Urbanistic Zonal, in vederea urmării aplicării acestuia.

In conformitate cu prevederile Legii nr.50/91, certificatele de urbanism si autorizațiile se vor elibera la cerere, numai cu respectarea stricta a tuturor prevederilor PUZ si a regulamentului aferent acestuia in cazul in care nu se intocmeste o documentație in faza PUD.

Regulamentul cuprinde prescripții si recomandări generale la nivelul zonei studiate si recomandări specifice la nivelul subzonelor stabilite in cadrul PUZ.

1. PRESCRIPTII SI RECOMANDARI GENERALE LA NIVELUL ZONEI STUDIASTE

1.1. Prescripții si recomandări generale

Regulamentul aferent Planului Urbanistic Zonal cuprinde următoarele precizări, condiții si masuri urbanistice privind organizarea zonei de interes local.

- Se vor promova si încuraja acele lucrări si operațiuni urbanistice care contribuie la dezvoltarea armonioasa a zonei studiate, conform PUZ;
- Se va respecta cu strictețe zonificarea teritoriului, tinand seama de funcțiunile stabilite;
- Prin activitatea de construire, potrivit Planului Urbanistic Zonal, urmează a se construi pe terenuri libere;
- Se interzice realizarea construcțiilor sau amenajărilor având funcțiuni incompatibile cu zonificarea propusa in cadrul PUZ – ului;
- Se va avea in vedere verificarea dreptului de utilizare asupra terenului (proprietate, concesiune, etc)
- Se va urmări protejarea amplasamentelor destinate obiectivelor de utilitate publica;
- Asigurarea condițiilor de echipare tehnico – edilitara, a acceselor carosabile, etc.
- Respectarea zonei cu interdicție de construire; - amenajarea complexa funcțional - arhitecturala a spatiilor verzi;
- Extinderea rețelelor tehnico-edilitare;

In cazul in care Planul Urbanistic Zonal si Regulamentul aferent nu oferă date suficiente pentru eliberarea autorizației de construire si a certificatului de urbanism a unuia sau mai multor obiective prevăzute, primăria orașului are obligația de a solicita elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu pentru zona respectiva.

1.2. Aspecte compozitionale si functionale privind organizarea arhitectural – urbanistica a zonei

Sunt necesare masuri de promovare a lucrărilor si operațiunilor urbanistice care contribuie la organizarea funcționala si spațiala a zonei studiate si anume:

Respectarea amplasamentelor prevăzute in cadrul Planului Urbanistic Zonal pentru fiecare subzona stabilita.

Respectarea aliniamentelor, retragerilor si perdelelor de potectie impuse.

1.3. Recomandari privind organizarea circulatiei

Lucrarile privind circulatia vor respecta Planul Urbanistic General atat ca alcatuire a retelei generale de strazi, cat si ca rezolvare a profilurilor de artere, categoria tehnica a străzilor, etc.

De asemenea se va tine seama de seria de standarde pentru lucrări de strazi nr. 10144/1-6 si normativul pentru proiectarea parcajelor.

Noile drumuri prevazute se vor executa numai pe baza unor proiecte de specialitate, care vor fi precedate de sondaje geotehnice astfel incat realizarea lor sa cuprinda gama necesara de lucrari specifice drumurilor si explicarea lor sa se faca cu un efort cat mai mic.

Amplasarea constructiilor fata de drumul de acces auto in zona trebuie sa respecte profilurile transversale caracteristice ale arterelor de circulatie si regimul de aliniere propus (vezi plansa U04).

Lucrarile pentru modernizarea strazilor existente se vor executa dupa terminarea lucrarilor tehnico – edilitare subterane.

Executia drumurilor de incinta se va face pe baza unui program corelat cu programul de constructii si instalatii, respectandu-se prevederile tehnice de executie din normative si standarde.

1.4. Amenajarea si intretinerea spatiului public si mobilierului urban

Amenajarea spatiilor publice si a mobilierului urban se va realiza numai pe baza documentațiilor de specialitate aprobate si a autorizațiilor de construire eliberate conform legii 50/1991 si 453/2001.

2. PRESCRIPTII SI RECOMANDARI SPECIFICE LA NIVELUL SUBZONELOR COMPONENTE

Pentru identificarea cu usurinta a prescripțiilor si recomandărilor regulamentului aferent PUZ, se propune impartirea teritoriului studiat in zone ale căror limite sunt materializate pe cat posibil după următoarele criterii:

- funcțiunea predominanta
- elementele cadrului natural si artificial
- categoria de importanta si traficul de pe strazile adiacente
- limitările impuse de limite cadastrale.

PRECIZARI SUPLIMENTARE

- **Procentul de ocupare a terenului** in sensul prezentului Regulament “reprezinta raportul dintre suprafata construita (amprenta la sol a constructiei sau proiectia pe sol a perimetrului etajelor superioare) si suprafata parcelei.

Suprafata construita este suprafata construita la nivelul solului, cu exceptia teraselor descoperite ale parterului care depasesc planul fatadei, a platformelor, scarilor de acces. Proiectia la sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat si a logiilor inchise ale etajelor se include in suprafata construita”. (definitie cf. Legii 350/2001 republicata in 2009)

- Pentru parcelele a caror capacitate de ocupare si utilizare a terenului a fost epuizata (prin utilizarea la maxim a POT) restul terenului ramane neconstruibil chiar si in situatia instrainarii acestuia sau divizarii parcelor.

- **Coeficientul de ocupare a terenului** in sensul prezentului Regulament “reprezinta raportul dintre suprafata construita desfasurata (suprafata desfasurata a tuturor planseelor) si suprafata parcelei inclusa in unitatea teritoriala de referinta.

Nu se iau in calculul suprafetei construite desfasute: suprafata subsolurilor cu inaltimea libera pana la 1,80 m, suprafata subsolurilor cu destinatie stricta pentru gararea autovehiculelor, spatiile tehnice sau spatiile destinate protectiei civile, precum si suprafetele balcoanelor, logiilor, teraselor deschise si neacoperite, teraselor si copertinelor necirculabile precum si a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil in incinta, scarile exterioare, trotuarele de protectie” (definitie cf. Legii 350/2001 republicata in 2009).

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

Inaltimea maxima a cladirilor exprima in metri si numar de niveluri conventionale inaltimea maxima admisa in planul fatadei, masurata de la teren (in situatia anterioara lucrarilor de terasament) si cornise sau limita superioara a parapetului terasei. In cazul prezentului Regulament s-a operat o limitare a inaltimii in functie de distanta dintre aliniamente, la care se pot adauga cel mult doua niveluri retrase astfel incat sa se inscrie in interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,00 metri si a tangentei la 45 de grade la acesta. –

Nivelul conventional este considerat a avea o inaltime de **3,0 metri**.

ZD1

ZONA UNITATI TURISTICE

ART.1 - UTILIZARI ADMISE

In **ZD1** sunt admise urmatoarele utilizari, in constructii cu regim de inaltime mare:

- hoteluri, pensiuni, dotari pentru sport si turism, agentii de turism;
- restaurante, baruri, cofetarii, cafenele, etc.;
- sport si recreere in spatii acoperite;
- parcaje la sol si multietajate;
- spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spatii plantate - scuaruri, gradina de cartier;

ART.2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se admit functiuni de locuinte in proportie de maxim 30% din ADC-ul subzonei functionale;

ART. 3 - UTILIZARI INTERZISE

Sunt interzise urmatoarele tipuri de activitati si de lucrari:

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natura, cu exceptia celor pentru organizare de santier pe durata existentei santierului si a firmelor si panourilor publicitare independente sau adosate constructiilor, dar numai in conditiile aprobarii acestora in Comisia tehnica de amenajarea teritoriului si urbanism
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati de substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- statii de intretinere auto, spalatorii auto, vulcanizari;
- spalatorii chimice;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice;
- dispunerea in intersectii de panouri luminoase pentru imagini in miscare (display-uri electronice);

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

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

- sa aiba o suprafata minima de **3000 mp**;
- sa aiba un front la strada de minim **30,00 ml**;

La amplasarea constructiei pe parcele se vor realiza studii de insorire si impact: curenti de aer si coridoare de vant;

ART. 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- Cladirile se vor amplasa retrase de la aliniament la o distanta de minim **10,00 m** fata de strazile de categoria III.

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

- Cladirile se vor amplasa la 13m fata de limita de proprietate laterala si posterioara.

de insorire;

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

- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu jumatate din inaltimea la cornise a celei mai inalte dintre ele.

ART. 8 - CIRCULATII SI ACCESE

- Accesul la parcela se va asigura pe o strada cu profil carosabil 7.00m si trotuar minim 1.50m stanga-dreapta, zona verde 1.00m stanga-dreapta.

ART. 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice respectiv domeniului public;

- Calculul capacitatii de parcare in functie de obiectiv, modul de amplasare si detaliile de proiectare se vor asigura in conformitate cu “Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane” (indicativ P132-93) si Anexa nr. 5 a Regulamentului General de Urbanism conform HG 525/1996.

- Se recomanda ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol sa se faca in suprafete dimensionate si dispuse astfel incat sa permita ulterior, odata cu cresterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate si subterane.

ART. 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- inaltimea maxima admisa a subzonei este de P+12 niveluri – 40m de la cota terenului amenajat;

ART. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- aspectul cladirilor, reclamelor si elementelor de mobilier urban noi va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de rolul social al strazilor zonei mixte, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de covizibilitate;

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

- 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 tratate a acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta de pe formele de relief inconjuratoare;

- orice constructie noua, sau modificare a uneia existente trebuie sa se inscrie armonios in zona, fiind posibila si armonia prin contrast. In acest sens, se vor intocmi documentatii

de urbanism care vor include desfasurarile la strazi prezentand insertia propusa in contextul existent.

- 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.)

ART. 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Retele de apa

- Orice constructie noua si orice local putand servi pentru munca, odihna sau agrement, trebuie sa fie racordate la reseaua publica de distributie a apei potabile sau sa-si aiba asigurat necesarul din sursa proprie, cu avizul Administratiei Nationale “Apele Romane” si Inspectoratului Sanitar Brasov.

Reteaua de canalizare menajera si pluviala

- Racordarea la reseaua de canalizare este obligatorie pentru orice constructie sau instalatie noua;
- Amenajarile pe orice teren trebuiesc astfel realizate incat sa permita scurgerea apelor meteorice spre reseaua publica colectoare a acestora;
- Racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii.

Retele electrice, telefonice si CATV

- Cablurile de alimentare cu energie electrica destinata consumului particular ca si iluminatului public, de asemenea si retelele de telecomunicatii trebuiesc introduse in subteran. In caz de imposibilitate tehnica si numai atunci, pot fi dispuse astfel incat sa urmareasca liniile de cornisa ale imobilelor, cu scopul de a se confunda cu zonele de umbra ale acoperisurilor.

- Bransamentele, pe cat posibil trebuiesc ascunse; in caz de imposibilitate tehnica majora, ele trebuiesc plasate la extremitatile fatadelor si vopsite in tonul fatadelor pe care se aplica. Contoarele si cofretele lor vor fi montate in gangurile sau curtile cladirilor iar posturile TRAFU vor fi pozate la nivel subteran.

Reteaua de alimentare cu gaze

- Orasul este alimentat cu gaze naturale prin intermediul a trei statii de predare din care pleaca conducte de medie presiune, care servesc consumatorii casnici si industriali;
- Se recomanda bransarea noilor investitii la sistemul de alimentare cu gaze al orasului;
- Toate conductele in afara imobilelor vor fi amplasate in subteran.

Sisteme de incalzire

- Se propune reabilitarea si modernizarea sistemelor de energie termica existente, aflate in exploatarea serviciului public de incalzire a municipiului Brasov. In masura in care exista posibilitatea tehnica de extindere a capacitatii sistemului si, la dorinta investitorilor, noile constructii se pot bransa la sistemul de alimentare centralizata;

- Alimentarea cu caldura se mai poate realiza prin racordarea la centralele termice de cvartal sau construirea, in cazul dezvoltarii unui ansamblu de constructii, a unei centrale termice de cvartal;
- Se vor studia solutii alternative cu utilizare de resurse energetice cu reducerea emisiilor de carbon.

Salubritate

- Orice cladire, orice unitate cu caracter lucrativ, pentru odihna sau recreere, trebuie sa fie prevazute cu amenajari pentru colectarea deseurilor menajere in containere, cu colectare selectiva.

ART.13 - 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.**;
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulatii pietonale, terase;
- spatiile libere din fata constructiilor in front continuu si functiuni publice la parter vor fi tratate in continuitate cu spatiul public, atunci cand frontul este retras de la aliniament si nu poate fi utilizat pentru amenajarea de locuri de parcare;
- spatiul dintre aliniament (limita dintre proprietate si domeniul public) si alinierea principala a cladirilor va fi tratat in mod obligatoriu ca spatiu verde de aliniament in interiorul proprietatii sau, in cazul existentei functiunilor publice la parter, ca spatiu liber circulatiei pietonale;
- se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor, arborii importanti existenti avand peste **4,00 m.** inaltime si diametrul tulpinii peste **15,00 cm.** In cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 10 arbori in perimetrul unor spatii plantate publice din apropiere.
- in gradinile de fatade ale echipamentelor publice minim **40%** din suprafata va fi prevazuta cu plantatii inalte;
- procentul de teren din suprafata parcelei alocat amenajarii ca spatiu verde va respecta prevederile Anexei 6 din Regulamentul general de urbanism (aprobat HGR 525/1996), dar nu mai putin de **30%**.

ART.14 - IMPREJMUIRI

- se recomanda imprejmuiiri din gard viu cu inaltimea de 1.20m.

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

POT maxim = 35%

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

CUT maxim = 4

ZD2	ZONA UNITATI DE INVATAMANT
------------	-----------------------------------

ART.1 - UTILIZARI ADMISE

In **ZD2** sunt admise urmatoarele utilizari, in constructii cu regim de inaltime mare:

- unitati de invatamant prescolar, scolar, liceal, universitar;
- sport si recreere in spatii acoperite si descoperite;
- parcaje la sol si multietajate;
- spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spatii plantate;
- camine pentru cazarea elevilor;

ART.2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se admit functiuni de alimentatie publica de tip cantina doar pentru elevi;

ART. 3 - UTILIZARI INTERZISE

Sunt interzise urmatoarele tipuri de activitati si de lucrari:

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natura, cu exceptia celor pentru organizare de santier pe durata existentei santierului si a firmelor si panourilor publicitare independente sau adosate constructiilor, dar numai in conditiile aprobarii acestora in Comisia tehnica de amenajarea teritoriului si urbanism
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati de substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- statii de intretinere auto, spalatorii auto, vulcanizari;
- spalatorii chimice;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice;
- dispunerea in intersectii de panouri luminoase pentru imagini in miscare (display-uri electronice);
- locuinte;

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

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

- sa aiba o suprafata minima de **3000 mp**;
- sa aiba un front la strada de minim **30,00 ml**;

ART. 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- Cladirile se vor amplasa retrase de la aliniament la o distanta de minim **5,00 m** fata de strazile de categoria II si **6.00 m** fata de strazile de categoria III.

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

- Cladirile se vor amplasa la minim. **5.00 m** fata de limita de proprietate laterala si posterioara.

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

- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu jumatate din inaltimea la cornise a celei mai inalte dintre ele. Se va realiza studiu de insorire.

ART. 8 - CIRCULATII SI ACCESE

- Accesul la parcela se va asigura pe o strada cu profil carosabil 7.00m si trotuar minim 1.50m stanga-dreapta, zona verde 1.00m stanga-dreapta.

ART. 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice respectiv domeniului public;
- Calculul capacitatii de parcare in functie de obiectiv, modul de amplasare si detaliile de proiectare se vor asigura in conformitate cu “Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane” (indicativ P132-93) si Anexa nr. 5 a Regulamentului General de Urbanism conform HG 525/1996.
- Se recomanda ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol sa se faca in suprafete dimensionate si dispuse astfel incat sa permita ulterior, odata cu cresterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate si subterane.

ART. 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- inaltimea maxima admisa a subzonei este de **P+4** niveluri – 22 m de la cota terenului amenajat;

ART. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- aspectul cladirilor, reclamelor si elementelor de mobilier urban noi va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de rolul social al strazilor zonei mixte, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de covizibilitate;
- aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de “coerenta” si “eleganta”;
- 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 de pe formele de relief inconjuratoare;
- orice constructie noua, sau modificare a uneia existente trebuie sa se inscrie armonios in zona, fiind posibila si armonia prin contrast. In acest sens, se vor intocmi documentatii de urbanism care vor include desfasurarile la strazi prezentand insertia propusa in contextul existent.
- 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.)

ART. 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Retele de apa

- Orice constructie noua si orice local putand servi pentru munca, odihna sau agrement, trebuie sa fie racordate la reseaua publica de distributie a apei potabile sau sa-si aiba asigurat necesarul din sursa proprie, cu avizul Administratiei Nationale “Apele Romane” si Inspectoratului Sanitar Brasov.

Reteaua de canalizare menajera si pluviala

- Racordarea la reseaua de canalizare este obligatorie pentru orice constructie sau instalatie noua;
- Amenajarile pe orice teren trebuiesc astfel realizate incat sa permita scurgerea apelor meteorice spre reseaua publica colectoare a acestora;
- Racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii.

Retele electrice, telefonice si CATV

- Cablurile de alimentare cu energie electrica destinata consumului particular ca si iluminatului public, de asemenea si retelele de telecomunicatii trebuiesc introduse in subteran. In caz de imposibilitate tehnica si numai atunci, pot fi dispuse astfel incat sa urmareasca liniile de cornisa ale imobilelor, cu scopul de a se confunda cu zonele de umbra ale acoperisurilor.

- Bransamentele, pe cat posibil trebuiesc ascunse; in caz de imposibilitate tehnica majora, ele trebuiesc plasate la extremitatile fatadelor si vopsite in tonul fatadelor pe

care se aplica. Contoarele si cofretele lor vor fi montate in gangurile sau curtile cladirilor iar posturile TRAFU vor fi pozate la nivel subteran.

Reteaua de alimentare cu gaze

- Orasul este alimentat cu gaze naturale prin intermediul a trei statii de predare din care pleaca conducte de medie presiune, care servesc consumatorii casnici si industriali;
- Se recomanda bransarea noilor investitii la sistemul de alimentare cu gaze al orasului;
- Toate conductele in afara imobilelor vor fi amplasate in subteran.

Sisteme de incalzire

- Se propune reabilitarea si modernizarea sistemelor de energie termica existente, aflate in exploatarea serviciului public de incalzire a municipiului Brasov. In masura in care exista posibilitatea tehnica de extindere a capacitatii sistemului si, la dorinta investitorilor, noile constructii se pot bransa la sistemul de alimentare centralizata;

- Alimentarea cu caldura se mai poate realiza prin racordarea la centralele termice de cvartal sau construirea, in cazul dezvoltarii unui ansamblu de constructii, a unei centrale termice de cvartal;
- Se vor studia solutii alternative cu utilizare de resurse energetice cu reducerea emisiilor de carbon.

Salubritate

- Orice cladire, orice unitate cu caracter lucrativ, pentru odihna sau recreere, trebuie sa fie prevazute cu amenajari pentru colectarea deseurilor menajere in containere, cu colectare selectiva.

ART.13 - 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.**;

- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulatii pietonale, terase;

- spatiile libere din fata constructiilor in front continuu si functiuni publice la parter vor fi tratate in continuitate cu spatiul public, atunci cand frontul este retras de la aliniament si nu poate fi utilizat pentru amenajarea de locuri de parcare;

- spatiul dintre aliniament (limita dintre proprietate si domeniul public) si alinierea principala a cladirilor va fi tratat in mod obligatoriu ca spatiu verde de aliniament in interiorul proprietatii sau, in cazul existentei functiunilor publice la parter, ca spatiu liber circulatiei pietonale;

- se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor, arborii importanti existenti avand peste **4,00 m.** inaltime si diametrul tulpinii peste **15,00 cm.** In cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 10 arbori in perimetrul unor spatii plantate publice din apropiere.

- in gradinile de fatade ale echipamentelor publice minim **40%** din suprafata va fi prevazuta cu plantatii inalte;

- procentul de teren din suprafata parcelei alocat amenajarii ca spatiu verde va respecta prevederile Anexei 6 din Regulamentul general de urbanism (aprobat HGR 525/1996), dar nu mai putin de **30%**.

ART.14 - IMPREJMUIRI

- se recomanda imprejmuiiri cu inaltimea de 2.20m cu soclu de minm.60cm dublate cu gard viu.

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

POT maxim = 35%

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

CUT maxim = 2.90

ZD3	ZONA INSTITUTII PUBLICE SEDII FIRME SI PRESTARI SERVICII
------------	---

ART.1 - UTILIZARI ADMISE

In **ZD3** sunt admise urmatoarele utilizari, in constructii cu regim de inaltime mare:

- sedii firme – birouri, show-room, spatii comerciale;
- institutii publice

ART.2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se admit statii de intretinere auto, spalatorii auto, vulcanizari, spalatorii chimice care nu genereaza trafic intens;

ART. 3 - UTILIZARI INTERZISE

Sunt interzise urmatoarele tipuri de activitati si de lucrari:

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natura, cu exceptia celor pentru organizare de santier pe durata existentei santierului si a firmelor si panourilor publicitare independente sau adosate constructiilor, dar numai in conditiile aprobarii acestora in Comisia tehnica de amenajarea teritoriului si urbanism
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati de substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;

- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice;
- dispunerea in intersectii de panouri luminoase pentru imagini in miscare (display-uri electronice);
- locuinte;

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

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

- sa aiba o suprafata minima de **1000 mp**;
- sa aiba un front la strada de minim **25,00 ml**;

ART. 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- Cladirile se vor amplasa retrase de la aliniament la o distanta de minim **6,00 m**.

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

- Cladirile se vor amplasa la minim **4.00 m** fata de limita de proprietate laterala si **5.00m** fata de limita posterioara.

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

- cladirile vor respecta intre ele distantele reglementate de normativele de securitate la incendiu.

ART. 8 - CIRCULATII SI ACCESE

- Accesul la parcela se va asigura pe o strada cu profil carosabil 7.00m si trotuar minim 1.50m stanga-dreapta, zona verde 1.00m stanga-dreapta.

ART. 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice respectiv domeniului public;

- Calculul capacitatii de parcare in functie de obiectiv, modul de amplasare si detaliile de proiectare se vor asigura in conformitate cu “Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane” (indicativ P132-93) si Anexa nr. 5 a Regulamentului General de Urbanism conform HG 525/1996.

- Se recomanda ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol sa se faca in suprafete dimensionate si dispuse astfel incat sa permita ulterior, odata cu cresterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate si subterane.

ART. 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- inaltimea maxima admisa a subzonei este de P+2-4 niveluri – 18 m de la cota terenului amenajat;

ART. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- aspectul cladirilor, reclamelor si elementelor de mobilier urban noi va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de rolul social al strazilor zonei mixte, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de covizibilitate;

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

- 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 tratate a acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta de pe formele de relief inconjuratoare;

- orice constructie noua, sau modificare a uneia existente trebuie sa se inscrie armonios in zona, fiind posibila si armonia prin contrast. In acest sens, se vor intocmi documentatii de urbanism care vor include desfasurarile la strazi prezentand insertia propusa in contextul existent.

- 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.)

ART. 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Retele de apa

- Orice constructie noua si orice local putand servi pentru munca, odihna sau agrement, trebuie sa fie racordate la reseaua publica de distributie a apei potabile sau sa-si aiba asigurat necesarul din sursa proprie, cu avizul Administratiei Nationale “Apele Romane” si Inspectoratului Sanitar Brasov.

Reteaua de canalizare menajera si pluviala

- Racordarea la reseaua de canalizare este obligatorie pentru orice constructie sau instalatie noua;
- Amenajarile pe orice teren trebuiesc astfel realizate incat sa permita scurgerea apelor meteorice spre reseaua publica colectoare a acestora;

- Racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii.

Retele electrice, telefonice si CATV

- Cablurile de alimentare cu energie electrica destinata consumului particular ca si iluminatului public, de asemenea si retelele de telecomunicatii trebuiesc introduse in subteran. In caz de imposibilitate tehnica si numai atunci, pot fi dispuse astfel incat sa urmareasca liniile de cornisa ale imobilelor, cu scopul de a se confunda cu zonele de umbra ale acoperisurilor.

- Bransamentele, pe cat posibil trebuiesc ascunse; in caz de imposibilitate tehnica majora, ele trebuiesc plasate la extremitatile fatadelor si vopsite in tonul fatadelor pe care se aplica. Contoarele si cofretele lor vor fi montate in gangurile sau curtile cladirilor iar posturile TRAFU vor fi pozate la nivel subteran.

Reteaua de alimentare cu gaze

- Orasul este alimentat cu gaze naturale prin intermediul a trei statii de predare din care pleaca conducte de medie presiune, care servesc consumatorii casnici si industriali;
- Se recomanda bransarea noilor investitii la sistemul de alimentare cu gaze al orasului;
- Toate conductele in afara imobilelor vor fi amplasate in subteran.

Sisteme de incalzire

- Se propune reabilitarea si modernizarea sistemelor de energie termica existente, aflate in exploatarea serviciului public de incalzire a municipiului Brasov. In masura in care exista posibilitatea tehnica de extindere a capacitatii sistemului si, la dorinta investitorilor, noile constructii se pot bransa la sistemul de alimentare centralizata;

- Alimentarea cu caldura se mai poate realiza prin racordarea la centralele termice de cvartal sau construirea, in cazul dezvoltarii unui ansamblu de constructii, a unei centrale termice de cvartal;

- Se vor studia solutii alternative cu utilizare de resurse energetice cu reducerea emisiilor de carbon.

Salubritate

- Orice cladire, orice unitate cu caracter lucrativ, pentru odihna sau recreere, trebuie sa fie prevazute cu amenajari pentru colectarea deseurilor menajere in containere, cu colectare selectiva.

ART.13 - 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.**;

- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulatii pietonale, terase;

- spatiile libere din fata constructiilor in front continuu si functiuni publice la parter vor fi tratate in continuitate cu spatiul public, atunci cand frontul este retras de la aliniament si nu poate fi utilizat pentru amenajarea de locuri de parcare;

- spatiul dintre aliniament (limita dintre proprietate si domeniul public) si alinierea principala a cladirilor va fi tratat in mod obligatoriu ca spatiu verde de aliniament in interiorul proprietatii sau, in cazul existentei functiunilor publice la parter, ca spatiu liber circulatiei pietonale;

- se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor, arborii importanti existenti avand peste **4,00 m.** inaltime si diametrul tulpinii peste **15,00 cm.** In cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 10 arbori in perimetrul unor spatii plantate publice din apropiere.

- in gradinile de fatade ale echipamentelor publice minim **40%** din suprafata va fi prevazuta cu plantatii inalte;

- procentul de teren din suprafata parcelei alocat amenajarii ca spatiu verde va respecta prevederile Anexei 6 din Regulamentul general de urbanism (aprobat HGR 525/1996), dar nu mai putin de **30%**.

ART.14 - IMPREJMUIRI

- se recomanda imprejmuiiri cu inaltimea de 2.20m cu soclu de minm.60cm dublate cu gard viu.

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

POT maxim = 35%

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

CUT maxim = 2.90

ZV	ZONA VERDE PUBLICA
-----------	---------------------------

Zona cuprinde spații verzi publice cu acces nelimitat, spații pentru sport și agrement cu acces limitat de apartenența la cluburi sau contra cost, spații plantate amenajate peisager de tip parc, squar.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

- sunt admise numai funcțiunile de spațiu plantat public constând în :
- spații plantate;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- sunt admise amenajări pentru practicarea sportului în spații descoperite
- sunt admise construcțiile și instalațiile specifice conform proiectelor legal avizate.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- construcții de dimensiuni mici pentru: expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț care să nu depășească 30% din suprafața spațiilor verzi;
- parcaje publice.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

- se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare.

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI).

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

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

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
 - se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare) care vor fi tratate ca alei principale.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate. Nu vor ocupa mai multe de 15% din zona destinată spațiului verde.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- regimul de înălțime a clădirilor se va stabili conform restricțiilor impuse de zona aeroportuară care urmează să se realizeze în baza PUZ „Zona aeroportuară – Ghimbav”, în curs de aprobare;
- în perimetrul zonelor de servitute aeronautică instituite de prezenta Aeroportului Internațional, înălțimea maximă a clădirilor va fi stabilită prin avizul Autorității Aeronautice Civile Române;
- cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși **P+1** nivele.
Construcțiile și instalațiile specifice vor avea înălțimea stabilită prin proiectele legal avizate.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii. Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă și iluminat public conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de spațiu plantat în care este admis accesul publicului;
- se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate.
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de **1,20** metri înălțime;
- se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- conform normelor specifice existente; se recomandă în intravilan împrejurimi transparente de **2,00** metri înălțime din care un soclu opac de **0,60** metri dublate de gard viu.
- spre deosebire de parcuri și grădini, scuarurile și fâșiile plantate nu vor fi îngrădite dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de 0.60 cm. înălțime, fie prin borduri în lungul cărora, pe o distanță de minim 0,5 metri terenul va fi coborât cu minim 0,10 metri sub nivelul părții superioare a bordurii pentru a împiedica poluarea cu praf provocată de scurgerea pământului pe trotuare.

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

- **POT** cu construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale = maxim **30 %**

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

- **CUT** maxim **0,3 mp. ADC/ mp. Teren**

ZLD

ZONA LOCUINTE COLECTIVE SI DOTARI P+4-6E

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- sunt admise următoarele utilizări:
 - locuințe în proprietate de standard ridicat;
 - amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje semi-îngropate și subterane, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și recreere (eventual piscină descoperită), construcții pentru echiparea tehnică, împrejurimi;
 - comert cu amanuntul
 - alimentatie publica

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admit spații pentru administrarea grupurilor de peste 50 - 70 apartamente proprietate privată, eventual cu locuința administratorului/ portarului angajat permanent.
- se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională privată cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc. cu condiția asigurării unui acces din windfang sau holul comun;

- se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parterul blocurilor în destinații cu caracter comercial, cum ar fi comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc.
- se permite, în condițiile legii, închiderea balcoanelor cu condiția folosirii pe întreaga fațadă a aceluși tip de tamplarie de închidere, și același tip de divizare în panouri de tamplarie, pentru pastrarea unității fațadei;
 - în cazul existenței unor echipamente publice la parterul blocurilor de locuit se recomandă:
 - dispensarele de la parterul blocurilor să aibă un acces separat de cel al locatarilor;
 - creșele și grădinițele să aibă un acces separat de cel al locatarilor și să dispună în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de 100 mp. pentru jocul copiilor;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzice schimbarea destinației apartamentelor pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, alimentație publică, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfă, ateliere de reparații;
- se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație (holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scărilor, etc.);
- se interzic următoarele lucrări:
 - construcții provizorii de orice natură cu excepția firmelor și panourilor publicitare independente sau adosate construcțiilor, dar numai în condițiile aprobării acestora în Comisia tehnică de amenajarea teritoriului și urbanism;
 - depozitare en-gros sau mic-gros;
 - depozitări de materiale refolosibile;
 - platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
 - depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
 - autobaze;
 - stații de întreținere auto cu capacitate peste 3 mașini;
 - benzinarii, spalatorii auto, vulcanizari auto;
 - stații de betoane;
 - lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
 - orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.
 - dispunerea în intersecții de panouri luminoase pentru imagini în mișcare (display-uri electronice);
 - spații de producție

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

- clădirile de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesele asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private;
- suprafața lotului minim constructibil 1000 mp
- front la strada minim 30 ml

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- clădirile se vor dispune izolat și se vor retrage de la aliniament cu minim **6,0 metri** pe străzile de categoria **III**, dar nu cu mai puțin decât diferența dintre înălțimea construcțiilor și distanța dintre aliniamente;

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile se vor retrage de la limitele parcelei la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5.00m;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **5.00 metri**.

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

- între fațadele spre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte;
- distanța se poate reduce la jumătate în baza unui studiu de insorire;
- distanța se poate reduce la 6.00m în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependențelor și ale casei scării;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu **accesul dintr-o circulație publică fie direct**, fie, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei **străzi private** ale carei dimensiuni se vor încadra în prevederile Anexei nr.4 a Regulamentului General de Urbanism;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultati de deplasare;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor va fi asigurată în afara spațiilor 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 P132-93) și Anexa nr. 5 a Regulamentului General de Urbanism, dar nu mai puțin de un loc de parcare/apartament;
- normele indicate anterior sunt aplicabile pentru orice clădire nouă sau extindere a suprafeței utile pentru o clădire existentă. În cazul schimbării funcțiunii unei clădiri existente, se va cere un număr de locuri de parcare corespunzător noii funcțiuni, diminuat cu numărul de locuri corespunzător vechii funcțiuni, considerate ca existând;
- se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea clădirilor nu va fi mai mare decât distanța până la aliniamentul opus pentru frontul învecinat la strazii și nu va depăși:
 - o **P+6 niveluri** pentru parcele având o suprafață de min. 1000 mp.;

Ilustrarea de arhitectură și studiu de însorire va fi supus avizării Comisiei Tehnice de Urbanism din Primăria municipiului Brașov;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- se acceptă soluții arhitecturale cu materiale durabile cu condiția integrării în particularitățile zonei și armonizării cu vecinătățile imediate;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;
- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- terenul liber rămas în afara circulațiilor, parcajelor și trotuarelor va fi plantat cu un arbore la fiecare **100 mp**;

- terenul amenajat ca spații de joc, de odihnă și grădini de fațadă, decorative, va reprezenta cel puțin **30%** din suprafața totală a terenului;
- se pot dezmembra grădini la apartamentele de la parter pe conturul clădirilor pe o adâncime de maxim 5.00m.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- în cazul clădirilor izolate sau cuplate retrase de la stradă, gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim **1,80 m.**, din care soclu opac de **0,60 m.**, putând fi dublate de un gard viu;
- împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor (atunci când aceste limite reprezintă și demarcația de altă subzonă funcțională) pot avea maxim **2,20 metri** și vor fi opace sau transparente, în funcție de preferințele de intimitate față de vecinătăți;
- se recomandă realizarea împrejmuirilor cu gard viu, atât spre strada cât și spre limitele laterale și posterioare;
- se admite ca în noile grupări de clădiri realizate în condominiu, gardurile să cuprindă întreaga grupare sau să fie înlocuite cu un parapet de maxim **0.6 metri**, dublat de gard viu;

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

POT maxim = **35%**

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

CUT maxim = **2, 90**

intocmit,
arh. Atzberger Magdalena