

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AFERENT
PLANULUI URBANISTIC GENERAL
AL MUNICIPIULUI BRASOV
VARIANTA III c – 26 martie 2010

TITLUL I - PRESCRIPTII GENERALE

1. DOMENIUL DE APLICARE

ART. 1.1

Regulamentul de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Municipiului Brasov se aplica teritoriului cuprins in limitele intravilanului actual al Municipiului Brasov precum si in extinderilor acestuia propuse conform plansei de Reglementari –zonificare functionala.

2. CORELARI CU ALTE DOCUMENTATII DE URBANISM

ART.2.1

Prezentul Regulament preia si mentine partial prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG municipiu Brasov elaborat in 1998, operand modificari datorate evolutiei situatiei existente ca urmare a dinamicii dezvoltarii teritoriului.

Acolo unde nu sunt facute precizari distincte prin prezentul Regulament vor fi aplicate prevederile Reglamenteului General de Urbanism, aprobat cu Hotararea de Guvern nr. 525/1996

ART.2.2

Prezentul Regulament are la baza prevederile planurilor urbanistice zonale si de detaliu aprobate (conform LEGII 50/1991 republicata si Legii 350/2001, republicata) anterior intrarii sale in valabilitate și care nu au fost abrogate prin Hotărâri ale Consiliului Local al Municipiului Brasov.

Lista PUZ-urilor ale caror Reglementari au fost introduse in regulamentul aferent PUG Brasov se afla in Anexa 1.

Prevederilor acestor planuri urbanistice zonale-uri, inclusiv indicatorii urbanistici aprobati prin acestea (POT, CUT, regim de inaltime) raman valabile pe perioada de valabilitate a PUZ-urilor. Pentru teritoriile studiate prin aceste planuri urbanistice zonale, regulamentul local aferent acestora se aplica prioritar, pana la expirarea valabilitatii documentatiei de urbanism respective.

Pentru teritoriile nestudiate prin planuri urbanistice locale (PUZ-uri, PUD-uri aprobate si aflate inca in valabilitate), de la intrarea in vigoare a prezentului Plan Urbanistic General se vor aplica prevederile Regulamentului general de urbanism.

ART.2.3

Pentru zonele si unitatile teritoriale de referinta cuprinse in zona istorica –zona construita protejata - se vor aplica Regulamentele Locale de Urbanism aferente PUZ - “ZONA ISTORICA BRASOVUL VECHI ”si “ZONA DE REZERVATIE DE ARHITECTURA CETATE BRASOV”.aprobat HCL municipiul Brasov nr. 797/2009. Aceste Planuri Urbanistice Zonale isi pastreaza valabilitatea pana la expirarea prezentului PUG.

Pentru zonele si UTR-urile cuprinse in Poiana Brasov se va aplica Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ “Poiana Brasov”. Acest Plan Urbanistic Zonal isi pastreaza valabilitatea pana la expirarea prezentului PUG.

3. CONDITII DE APLICARE

ART.3.1

Prezentul Regulament este un regulament cadru avand un caracter director.

Prevederile sale permit autorizarea directa cu exceptia situatiilor in care se solicita derogari si situatiilor speciale in care se impune elaborarea unor documentatii de urbanism, PUD sau PUZ, cazuri specificate in continuare la punctul 4, precum si in continutul Regulamentului.

ART. 3.2

In cazul operatiunilor urbanistice importante ca volum de constructii si complexitate a lucrarilor de infrastructura tehnica, in cazul initierii dezvoltarii unor subzone functionale complexe (de tip M3c, CA2) pe terenuri destructurate sau in noile extinderi, prezentul Regulament poate fi detaliat si adaptat prin regulamente aferente unor PUZ-uri elaborate si aprobate conform legii. In aceeaasi situatie se inscriu si amplasamentele pentru care au fost propuse constructii accente inalte sau areale de accente inalte.

ART. 3.3

Pentru zonele notate in plansa de Reglementari-Zonificare functionala cu “EX” reprezentand rezerve de teren pentru extinderi pe terenuri situate in extravilan ulterior elaborarii actualei documentatii, este obligatorie elaborarea unor PUZ-uri aprobate conform legii, conditie a includerii in intravilan si a modificarii modului de impozitare a terenurilor.

4. DEROGARI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI

ART. 4.1

Prin derogare se intelege modificarea conditiilor de incadrare functionala si de construire: aliniere, distante minime fata de limitele parcelei, regim de construire, regim de inaltime, POT; CUT.

ART. 4.2

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

- conditii de fundare dificile care justifica un mod de construire diferit de cel admis prin prezentul regulament;
- descoperirea in urma sapaturilor a unor marturii arheologice care impun salvarea si protejarea lor;
- situarea speciala a parcelei in cadrul orasului intr-o zona de interes maxim sau conditionata de existenta pe terenurile alaturate a unor cladiri care trebuiesc mentinute;
- dimensiuni sau forme ale parcelei care nu se inscriu in prevederile regulamentului;
- obiective cu destinatie semnificativa pentru oras sau care sunt propuse pe amplasamente reprezentative in configuratia locala sau generala a municipiului Brasov.

ART. 4.3

Autorizatia de construire va avea la baza o documentatie de urbanism **PUD**, cu avizul Comisiei Tehnice de Urbanism din Primaria municipiului Brasov si avizul Comisiei de urbanism a Consiliului Local, fara a mai fi supusa aprobarii Consiliului Local al municipiului Brasov, in conditiile in care derogarea se refera la modificarea doar a uneia din conditiile de construire (retragere de la limitele laterale-posterioare ale parcelei) iar PUD-ul se refera la terenuri amplasate in cadrul unei parcelari existente situate in zonele de locuinte P+1E-2E -“ L1”, “L2” sau in zonele de activitati productive “A”,

ART 4.4

Modificarea mai multor conditii de construire constituie modificare a Regulamentului si poate avea loc numai pe baza unei documentatii de urbanism elaborate si aprobate conform legii astfel:

- modificari privind functiunile admise, regimul de construire, regimul de inaltime, **C.U.T.**, **P.O.T.** si depasirea alinierii spre strada a constructiilor sunt posibile numai in baza **P.U.Z.**, cu ilustrare de arhitectura, aprobat conform legislatiei in vigoare;
- modificarea alinierii spre limitele laterale si de spate de proprietate este posibila in baza **P.U.D.** insotit de ilustrare de arhitectura; in cazul zonelor protejate documentatia de urbanism va fi supusa avizarii Ministerului Culturii, Comisiei Tehnice de Urbanism din Primaria municipiului Brasov si aprobarii conform legislatiei in vigoare;
- in cazul amplasarii unui obiectiv in cadrul unei incinte constituite si definite –cum ar fi incinta unei intreprinderi- iar investitia se inscrie in functiunile admise in incinta respectiva (si nu constituie constructie cu inaltimea peste P+6E) autorizarea

construcției va avea la baza o documentație **P.U.D.** – indiferent de suprafața incintei
- aprobată conform legii;

- În zonele de extinderi ale intravilanului sau în zone destructurate documentațiile de urbanism **P.U.Z.** vor studia teritoriul cuprins într-un "inel" format de circulații publice importante existente sau propuse prin PUG - artere de gradul II și de gradul I- pentru a propune o trasa strădală coerentă și corelată în cadrul teritoriului studiat.

ART. 4.5

Cu excepția situației prezentate la ART.4.3, toate celelalte documentații de urbanism se vor supune aprobării conform legislației în vigoare.

5. DIVIZIUNEA TERITORIULUI ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ:

ART. 5.1

În prezentului Regulament s-a urmărit zonificarea funcțională a teritoriului în vederea reglementării construirii în intravilanul propus. Fiecărei zone funcționale îi corespund un număr de subzone funcționale, cu regulament caracteristic de construire. În înțelesul prezentului Regulament, subzonele aparținând fiecăreia din zonele funcționale reprezintă Unități Teritoriale de Referință.

ART. 5.2

Definirea unei anumite unități teritoriale de referință este determinată de trei parametri:

- (1) funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări;**
- (2) regimul de construire (continuu, discontinuu);**
- (3) înălțimea maximă admisă.**

Schimbarea unuia dintre cei trei parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului și deci, este necesară încadrarea terenului în altă categorie de UTR sau subzona funcțională.

ART. 5.3

Pentru toate unitățile teritoriale de referință se mai adaugă următoarele criterii de diferențiere a prevederilor regulamentului:

- (1) situarea în interiorul sau în exteriorul zonei protejate din considerente istorice și arhitectural - urbanistice;
- (2) situarea într-o condiție particulară de cadru natural (în interiorul unor mari culoare de vegetație, etc);
- (3) situarea într-o zonă structurată sau nu, și în funcție de aceasta posibilitatea autorizării directe sau în baza unei documentații de urbanism special elaborată;
- (4) nivelul de echipare cu infrastructură edilitară și de transport, funcție de care este încurajată sau nu o intensitate mai mare de utilizare a teritoriului;

Regulamentul cuprinde prevederi cu privire la următoarele zone, subzone și unități teritoriale de referință:

C	ZONA CENTRALA
----------	----------------------

C.P.	- SUBZONA CENTRALA SITUATA IN LIMITELE ZONEI DE PROTECTIE A VALORILOR ISTORICE SI ARHITECTURAL-URBANISTICE
-------------	---

C.P.	- <u>subzona centrala protejata structurata</u> - se aplica prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent "PUZ – ZONA ISTORICA BRASOVUL VECHI", si "PUZ- ZONA DE REZERVATIE DE ARHITECTURA CETATE BRASOV"
-------------	---

C.A.	- SUBZONA CENTRALA SITUATA IN AFARA LIMITELOR ZONEI PROTEJATE
-------------	--

CA 1	- subzone centrale constituite - in care regulamentul urmareste sa mentina si sa intareasca statutul de zone reprezentative, cu posibilitatea realizarii unor insertii care sa amplifice zona centrala constituita.
-------------	--

CA 2	- subzone centrale destructurate sau in curs de constituire - in care regulamentul urmareste incurajarea interventiilor menite sa contribuie la conferirea acestor subzone statut de <i>zone centrale reprezentative</i>
-------------	---

M	ZONA MIXTA CONTINAND INSTITUTII, SERVICII SI ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL (SERVICII MANAGERIALE, TEHNICE, PROFESIONALE, SOCIALE, COLECTIVE SI PERSONALE, COMERT, HOTELURI, RESTAURANTE, RECREERE) ACTIVITATI PRODUCTIVE MICI-NEPOLUANTE SI LOCUINTE
----------	--

M1	- SUBZONA MIXTA SITUATA IN LIMITELE ZONEI DE PROTECTIE A VALORILOR ISTORICE SI ARHITECTURAL-URBANISTICE
-----------	--

- subzona mixta protejata, destructurata

M2	- SUBZONA MIXTA SITUATA IN AFARA LIMITELOR ZONEI PROTEJATE, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de pana la P+14-15 niveluri cu accente înalte
-----------	---

M3	- SUBZONA MIXTA SITUATA IN AFARA LIMITELOR ZONEI PROTEJATE, având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+ 2niveluri + mansarda sau P+2-3niveluri
-----------	---

M3 - subzona mixta situata in afara zonei protejate, cu cladiri avand caracter continuu sau discontinuu si inaltime de max. P+2E+M / P+2E - 3E – in cadrul mixtitatii functionale propuse se permit functiuni de locuire, servicii, comert, mica productie, depozitare de mici dimensiuni. Zona este asociata in general zonelor functionale de tip L1, L2 nou dezvoltate, permintand mixarea functiunilor de-a lungul principalelor circulatii publice si prevenind posibilitatea ca volumele rezultate sa devina agresive fata de vecinatati prin regimul de inaltime (H max) propus.

M3a	- SUBZONA MIXTA SITUATA IN AFARA LIMITELOR ZONEI PROTEJATE, având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de pana la P+6 niveluri
M3b	
M3c	

M3a - subzona mixta situata in afara zonei protejate, cu cladiri avand caracter continuu sau discontinuu si inaltime de pana la max. P+6E – in cadrul mixtitatii functionale propuse functiunea dominanta este cea de locuire.

M3b - subzona mixta situata in afara zonei protejate, cu cladiri avand caracter continuu sau discontinuu si inaltime de pana la max. P+6E – in cadrul mixtitatii functionale propuse functiunile dominante sunt servicii, comert, mica productie, depozitare de mici dimensiuni. Functiunea de locuire este permisa pentru locuinte de serviciu sau locuinte colective.

M3c- subzona mixta situata in afara zonei protejate, cu cladiri avand caracter continuu sau discontinuu, dedicata exclusiv functiunilor comerciale care se desfasoara in constructii de mari dimensiuni > 5.000 mp: hypermarketuri, showroom-uri de mari dimensiuni si depozitari de mari dimensiuni, mall-uri, comert en- gros.

L	ZONA DE LOCUIT
----------	-----------------------

L1	SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI:
-----------	---

L1a - locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, situate *în afara zonei protejate*, pe parcelari traditionale/spontane.

L1b - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate *în interiorul zonei protejate* pe parcelari traditionale/spontane.

L1c - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în noile extinderi sau enclave neconstruite;

L2	SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI REALIZATE PE BAZA UNOR LOTIZĂRI ANTERIOARE / ACTUALE- PRIN DOCUMENTATII DE URBANISM APROBATE
-----------	---

L2a - locuințe individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări urbane anterioare (pana in anii 50) si/sau pe baza unei operatiuni urbane de parcelare realizata printr-o documentatie de urbanism, cu P - P+2 niveluri, *situate în afara zonei protejate*;

Regulamentul urmareste aici pastrarea caracterului parcelarii initiale, mentinerea si cresterea gradului de confort al zonei

L2b - locuințe individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări urbane anterioare cu P - P+2 niveluri situate *în zone protejate*;

Regulamentul pentru acesta subzona va fi Regulaentul Local de Urbanism aferent “PUZ – Zona istorica Brasovul vechi” si “Zona de rezervatie de arhitectura Cetate Brasov”, ale carui prevederi le va respecta.

L3 SUBZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE MEDII (P+3-4 NIVELURI) SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE:

L3a - subzona locuințelor colective medii cu P+2 – P+4 niveluri formând ansambluri preponderent rezidențiale situate *în afara zonei protejate*;

L3b - subzona locuințelor colective medii cu P+2 – P+4 niveluri formând ansambluri preponderent rezidențiale situate *în zona protejată*.

L4 SUBZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE ÎNALTE CU P+5 - P+10 NIVELURI, SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE

L4 - subzona locuințelor colective înalte cu P+5 - P+10 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale, situate în afara zonei protejate;

V ZONA SPATIILOR VERZI

V1 SUBZONA SPATIILOR VERZI PUBLICE CU ACCES NELIMITAT

V1a - subzona spatiilor verzi publice cu acces nelimitat - parcuri, gradini, scuaruri , precum si plantatii de aliniament ale arterelor principale sau secundare, plantatii aferente promenadelor pietonale, amenajari locale ambientale

V1b - amenajări sportive publice- stadioane

V1c - spatii plantate protejate- rezervatii naturale si peisagistice

V2 SUBZONA SPATIILOR VERZI PUBLICE DE FOLOSINTA SPECIALIZATA

V2 – gradina zoologica, gradina dendrologica;

V3 SUBZONA SPATIILOR VERZI PENTRU AGREMENT

V3a - baze de agrement, parcuri de distractie, poli de agrement
V3b - complexe si baze sportive

V4 SUBZONA SPATIILOR VERZI PENTRU PROTECTIA CURSURILOR DE APA

V4 – spatii verzi pentru protectia cursurilor de apa: rau Ghimbasel, lac Noua, lac de acumulare Racadau

V5 SUBZONA SPATIILOR VERZI – CULOARE DE PROTECTIE A INFRASTRUCTURII TEHNICE

V6 SUBZONA PADURILOR DE AGREMENT

V7 SUBZONA PADURILOR SI PLANTATIILOR FORESTIERE

V8 SUBZONA PADURILOR SI PLANTATIILOR DE PROTECTIE SANITARA

A ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE

A1 SUBZONA ACTIVITĂȚILOR PREDOMINANT INDUSTRIALE ȘI DE SERVICII

A2 SUBZONA UNITĂȚILOR MICI ȘI MIJLOCII PRODUCTIVE ȘI DE SERVICII.

T ZONA TRANSPORTURILOR

T1 SUBZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE

T1a - unități de transporturi izolate;
T1b - unități de transfer.

T2 - SUBZONA TRANSPORTURILOR FERROVIARE

G ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA

G1 SUBZONA CONSTRUCȚIILOR ȘI AMENAJĂRILOR PENTRU GOSPODĂRIE COMUNALĂ

G2 SUBZONA CIMITIRELOR

G2a - subzona cimitrelor din afara zonei protejate

G2b - subzona cimitrelor protejate

S	ZONA CU DESTINATIE SPECIALA
----------	------------------------------------

S1	SUBZONA CU DESTINATIE SPECIALA CU CARACTER URBAN
-----------	---

S2	SUBZONA CU DESTINATIE SPECIALA CU PONDEREA DOMINANTA A SPATIILOR PLANTATE
-----------	--

EX	ZONE SITUATE IN TERITORIUL ADMINISTRATIV, IN AFARA INTRAVILANULUI PROPOS
-----------	---

EX 1	SUBZONE PLANTATII FORESTIERE SITUATE IN EXTRAVILAN
-------------	---

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 parcelelor.

- **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).

- Proprietarii parcelelor din care, prin PUZ, sunt propuse fragmente spre transfer catre domeniul public beneficiaza de un spor al suprafetei desfasurate admise egal cu de **3** ori suprafata de teren transferata spre domeniul public, atunci cand acest transfer este facut

pe baza de act notarial si fara despagubiri din partea Primariei Municipiului Brasov, cu conditia respectarii conditionarilor Legii 350/2001, republicata, referitoare la CUT.

- Pentru a permite modernizarea patrimoniului construit existent, pentru parcelele pe care este permisa si recomandata demolarea constructiilor existente, avand un CUT superior celui permis prin prezentul Regulament, noile constructii vor putea mentine coeficientul de utilizare a terenului existent cu incadrarea in celelalte prevederi ale regulamentului

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**.

Derogarea de la acest Regulament in sensul majorarii inaltimii fata de inaltimea maxima admisibila a subzonei functionale in care este inscris amplasamentul este posibila numai pe baza aprobarii unei documentatii de urbanism **P.U.Z.** insotita obligatoriu de: studiu de insertie a volumetriei in tesutul urban existent, studiu de insorire. CUT maxim admisibil se va inscrie in prevederile Legii 350/2001 republicata.

In cazul **constructiilor foarte inalte – accente inalte**- alaturi de studiile anterior mentionate se va realiza obligatoriu studiu de impact – curenti de aer si coridoare de vant.

TITLUL II – PRESCRIPTII SPECIFICE

VARIANTA III c – MARTIE 2010

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Spatiul geografic fiind favorabil habitatului, teritoriul Brasovului a fost locuit inca din cele mai vechi timpuri, iar descoperirile arheologice atrag atentia asupra locuirii intense si continue a acestui teritoriu. Prima atestare documentara a orasului Brasov dateaza din 1235 in "Catalogus Ninivensis", iar constructia Bisericii Sf. Bartolomeu se pare ca a inceput in jurul anului 1260, cand Brasovul se intindea mai mult in jurul acestei biserici, o a doua zona mai intens locuita fiind Scheii Brasovului - localitate romaneasca.

Orasul a avut o dezvoltare radiala, justificata mai ales de relief dar si de principalele cai de comunicatie cu alte localitati si apoi, in timp, de obiectivele economice de interes amplasate pe teritoriul asezarii.

Astfel, de la zona centrului orasului medieval (Cetatii), care ingloba Primaria, Piata Sfatului si Biserica Neagra (Sf. Maria) - ca elemente construite de reper - zona centrala a glisat spre nord-est odata cu amplasarea Garii si definirea traseelor importante de legatura in teritoriu.

Astazi, zona centrala prezentand o eterogenitate specifica (datorata perioadelor succesive de construire) are o dezvoltare longitudinala, de-a lungul strazilor Nicolae Iorga, Iuliu Maniu, Mihail Kogalniceanu, respectiv Bdul Eroilor si Bdul 15 Noiembrie.

Zona traditionala a centrului, cuprinzand actualul sediu al Primariei, al Prefecturii, Teatrul dramatic, Cercul militar si alte institutii, inscrisa in zone protejata a orasului, se leaga cu centrul recent - "centrul administrativ" in curs de constituire.

Valoarea deosebita a zonei centrale consta in existenta intr-un perimetru usor de parcurs pietonal a unor areale aparținând diferitelor perioade istorice care sunt suficient de ample pentru a conferi imaginii coerente bine definite pentru anumite etape de dezvoltare urbanistica și de rezonanță la principalele curente ale arhitecturii europene. In același timp, alaturarea și articularea acestor areale conferă o remarcabilă diversitate, accentuată de mentinerea punctuală a unor importante monumente medievale. Regulamentul urmareste pastrarea caracterului și particularităților fiecăruia dintre segmentele caracteristice ale cadrului construit, in scopul mentinerii diversității și accentuării prestigiului cultural al zonei centrale.

Pe de alta parte dezvoltarea accelerata a teritoriului inregistrata in ultimii ani prin expansiunea orasului in special spre nord, dar si spre vest, sud-vest si sud-est, face necesara dezvoltarea unor centre locale - centre de polarizare - care sa limiteze actualul caracter monocentric al orasului si sa satisfaca necesarul de functiuni administrative, de loisir, cultura, educatie si sanatate in noile teritorii intravilane.

In acelasi timp centrelor de cartier, de importanta locala, aparute pana in 1989 continand dotari insuficiente li se poate accentua caracterul, prin reabilitari si extinderi. Lipsa rezervelor de teren pentru destinatia de "centru de carier - centru de polarizare" poate fi compensata prin propunerile de reconversie functionala a industriilor cu amplasamente

neconvenabile in structura actuala a orasului, sau a "unitatilor speciale"(MApN, MI) care urmeaza a fi relocate.

Pentru a face posibile diferentierile urmarite prin regulament zona "centrelor" a fost subimpartita in urmatoarele **subzone si unitati teritoriale de referinta**:

CP	- SUBZONA CENTRALA SITUATA IN LIMITELE ZONEI DE PROTECTIE A VALORILOR ISTORICE SI ARHITECTURAL-URBANISTICE
-----------	---

CP1. - subzona centrala protejata - in care regulamentul urmareste sa mentina si sa intareasca statutul de zona reprezentativa dar si sa contribuie la punerea in valoare a fondului construit existent

**** Se aplica prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent "PUZ - ZONA ISTORICABRASOVUL VECHI", PUZ – " ZONA DE REZERVATIE ARHITECTURALA CETATE BRASOV"**

CA	CENTRE DE POLARIZARE - SUBZONE CENTRALE SITUATA IN AFARA LIMITELOR ZONEI PROTEJATE SI PERIMETRULUI CENTRAL, CARE GRUPEAZA FUNCTIUNI COMPLEXE DE IMPORTANTA LOCALA, MUNICIPALA SI SUPRAMUNICIPALA
-----------	---

CA1 – subzona centrelor de cartier constituite – care grupeaza functiuni de importanta locala.

In general in aceste zone rezervele de teren sunt limitate. Interventiile in aceste zone se pot limita la modernizari ale constructiilor/functiunilor existente si in mai mica masura in implantarea de noi constructii. Regulamentul urmareste incurajarea investitiilor si in aceste zone, impunand insa studierea zonei prin **PUZ** (in cazul implantarii de constructii noi) sau prin **PUD** (in cazul interventiilor asupra cladirilor existente) insotite de **ilustrare de arhitectura**.

In plansa de Reglementari- zonificare functionala aferenta PUG-ului au fost evidentiata ca fiind incluse in subzona CA1 si terenurile corespunzatoare serviciilor publice dispersate in teritoriu, de tipul servicii medicale- spitale.

CA2 – subzona centrelor in curs de constituire – in care regulamentul urmareste incurajarea interventiilor menite sa contribuie la conferirea acestor subzone statutul de zone centrale reprezentative. Intrucat terenul pe care urmeaza a fi amplasate noile investitii este in mare parte teren municipal este necesara rezolvarea de la inceput a intregii zone prin PUZ, care va fi materializat prin grija Consiliului Local.

CP

- SUBZONA CENTRALA SITUATA IN LIMITELE ZONEI DE PROTECTIE A VALORILOR ISTORICE SI ARHITECTURAL-URBANISTICE

CP1 - subzona centrala protejata

Zona centrală traditionala, amplasata în interiorul limitelor de protecție a valorilor istorice și arhitectural urbanistice, păstrează fragmentar țesutul urban rezultat din succesiunea diferitelor etape de precizare a tramei stradale ca trasee și profile și de reconstrucție spontană sau bazată pe regulamente urbanistice ori proiecte.

Această zonă conține o serie din marea majoritate a monumentelor de arhitectură din oras, înscrise în lista monumentelor, între care se găsesc importante și reprezentative clădiri destinate funcțiunilor publice, biserici sau foste clădiri rezidențiale de mare valoare istorică, arhitecturală și memorială, adăpostind acum diferite alte funcțiuni, precum și clădiri de locuit.

Se vor aplica prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent "PUZ – ZONA ISTORICABRASOVUL VECHI", "PUZ - ZONA DE REZERVATIA ARHITECTURALA CETATE BRASOV"

Orice intervenție în zona protejată necesită avizul Ministerului Culturii.

În vederea autorizării clădirilor noi cu funcțiuni care se încadrează în specificul zonei, este necesară elaborarea și aprobarea unor documentații de urbanism P.U.Z. cu ilustrarea modului de inserție volumetrică în cadrul arhitectural – urbanistic existent.

Pentru intervenții în spațiul public (mobilier urban, pavimente, vegetație, etc.), se vor întocmi proiecte pe ansamblul subzonei centrale suprapusă peste nucleul istoric ce vor fi avizate de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului și de Ministerul Culturii.

CA

CENTRE DE POLARIZARE - SUBZONE CENTRALE SITUATE IN AFARA LIMITELOR ZONEI PROTEJATE SI PERIMETRULUI CENTRAL, CARE GRUPEAZA FUNCTIUNI COMPLEXE DE IMPORTANTA LOCALA, MUNICIPALA SI SUPRAMUNICIPALA

GENERALITATI , CARACTERUL ZONEI

CA1+CA2: Centrele de polarizare („centre de cartier” – centre administrative și de afaceri) propuse prin PUG se vor constitui ca o replica în teritoriu a centrului traditional, preluând alături de funcțiunea comercială și de servicii, o parte din funcțiunile administrative - servicii ale administrației locale și centrale descentralizate în teritoriu, dar și funcțiuni supramunicipale de tipul „centru regional” – și degrevând centrul traditional de o parte din presiunea care se exercita în prezent asupra acestei zone.

În planșa de Reglementari-Zonificare funcțională în subzona CA1, alături de centrele de cartier existente, identificate ca atare, au fost totodată evidențiate zonele cuprinzând

funcțiuni de interes general existente, marcându-se în special serviciile publice de sănătate – spitale specializate – dispersate pe teritoriul orașului.

CA2 - Centrele de polarizare se adresează atât sectorului privat cât și sectorului public. Prin amplasarea „subzonelor centrale în curs de constituire” se urmărește pe de o parte menținerea specificului, caracterului și atractivității centrului tradițional în care o „densificare” în țesutul urban actual nu ar putea avea urmări benefice și pe de altă parte introducerea în circuitul economic (pe piață) a unor suprafețe de teren, care, prin funcțiunea lor actuală, sunt total subutilizate. În zonele respective există rezervele de teren care să permită dezvoltarea unor mall-uri urbane, a unor centre de afaceri dar și a unor spații destinate învățământului universitar, amplasării de spitale specializate, de parcuri publice și de locuințe. Totodată centrele de cartier devin amplasamentele pentru instituții ale administrației publice locale și centrale, descentralizate în teritoriu.

În general s-a urmărit amplasarea centrelor de cartier pe terenuri proprietate privată a municipalității sau proprietate privată a statului – rezultate din reconversia funcțională a terenurilor deținute de foste instituții, care vor fi reamplasate. Întrucât centrele de polarizare adapostesc o mixtitate de funcțiuni, destinate atât sectorului public cât și sectorului privat, o serie de dotări cu caracter administrativ aparținând armatei și altor unități speciale, vor putea fi menținute în noua dezvoltare urbană.

Pentru investițiile cu caracter privat – blocuri de birouri, centre de afaceri, blocuri de locuințe cu standard ridicat etc - municipalitatea va putea fie concesiona ori vinde terenul, fie investiția se va putea desfășura ca un parteneriat public-privat. În toate aceste situații, dezvoltarea urbană va aduce fonduri la bugetul local, inițial pentru dreptul de construire pe teren, apoi prin impozitul pe proprietate și alte taxe legate de activitățile desfășurate.

Amplasarea centrelor de polarizare în teritoriu a urmărit diminuarea caracterului monocentric al orașului, constituindu-se în nuclee de dezvoltare care vor oferi orașului o echilibrare funcțională în condițiile unei oferte diversificate și parțial imediat accesibilă investitorilor.

Totuși atragem atenția asupra limitării înălțimii volumelor care vor mobiliza o parte dintre centrele de polarizare în curs de constituire - ne referim la cele localizate în jumătatea de vest și nord-vest a orașului și în special în zona „Stupini”.

Dacă spațial aceste centre de polarizare prezintă o dispunere echilibrată pe teritoriul orașului, urmând să răspundă necesității de a servi cu funcțiuni multiple locuitorii zonelor rezidențiale în curs de constituire, volumetria acestora va fi influențată de apropierea Aeroportului, cu consecințe asupra înălțimii maxime admisibile a construcțiilor, care va fi stabilită prin Avizul Autorității Aeronautice Civile Române

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

CA1+CA2: Se admit funcțiuni publice reprezentative de importanță supramunicipală, municipală și locală rezultate în urma procesului de modernizare și descentralizare, instituții

de coordonare regionale, sedii ale unor organisme internationale si zonal-europene, invatamant superior de tip urban, asistenta sociala, servicii medicale, strazi si pietete pietonale, plantatii decorative, reclame, mobilier urban si elemente de arta decorativa

- se admit functiuni de interes general specifice centrelor oraselor mari:
 - sedii de companii si firme in constructii specializate pentru birouri;
 - servicii financiar-bancare si de asigurari;
 - servicii autonome avansate (manageriale, tehnice si profesionale);
 - servicii pentru cercetare-dezvoltare;
 - servicii de formare-informare;
 - biblioteci, mediateci;
 - posta si telecomunicatii (releu infrastructura);
 - edituri, centre media;
 - activitati asociative diverse;
 - hoteluri alte spatii de receptie;
 - expozitii, galerii de arta;
 - servicii profesionale, colective si personale, servicii specializate pentru comert si pentru functionarea zonei centrale, pentru intretinere, servicii pentru transporturi;
 - restaurante, cofetarii, cafenele, baruri, terase;
 - mall-uri urbane, centre comerciale, magazine cu plaza interioare, galerii comerciale, comert cu obiecte de arta;
 - casino, dancng; cinema- multiplex-uri, teatre;
 - centre de recreere si sport in spatii acoperite si descoperite;
 - unitati de productie abstracta in domenii de varf;
 - agentii diverse (imobiliare, de turism);
 - sectii de politie si pompieri;
 - locuinte cu partiu special avand incluse spatii pentru profesii liberale; locuinte cu partiu normal;
 - parcaje multietajate de descongestionare a circulatiei in zona centrala protejata;

ART.2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

CA1+CA2

- se admit cladiri cu functiuni care nu permit accesul liber al publicului cu conditia ca la nivelul parterului si mezaninului frontul spre strada sa fie destinat unor spatii accesibile locuitorilor si turistilor - comert, expozitii, restaurante, recreere, servicii personale si colective etc.;
- se admit la parterul cladirilor cu front la domeniul public functiuni care nu permit accesul liber al publicului numai cu conditia ca acestea sa nu reprezinte mai mult de **30%** din frontul strazilor si sa nu se grupeze mai mult de doua astfel de cladiri;
- se admit locuinte la nivelurile superioare ale cladirilor avand alte functiuni, de preferinta un partiu special adaptat zonei centrale de afaceri;

- se admite conversia in alte functiuni a locuintelor situate in cladiri existente cu conditia mentinerii unei ponderi a locuintelor de minim **30%** din totalul ariei construite desfasurate pe parcela in cauza;
- intrucat realizarea investitiilor se va derula in timp se recomanda ca prin **PUZ** terenul ramas neafectat in prima etapa si pastrat in rezerva sa fie amenajat sumar ca un spatiu plantat accesibil locuitorilor, vegetatia importanta urmand sa faca parte din amenajarea definitiva a zonei;

ART.3 - UTILIZARI INTERZISE

CA1+CA2

- se interzice epuizarea rezervei de teren pentru zona centrala prin admiterea neselectiva a unor functiuni inferioare statutului acestei zone;
- 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;
 - depozitare en gros;
 - depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari 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;
 - benzinarii; 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
 - constructii provizorii de orice natură;
 - dispunerea pe fațade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile și a antenelor pentru telefonie mobilă;
 - cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor dacă acestea nu au caracter tehnic;
 - dispunerea de panouri de afișaj pe fațadele clădirilor, desfigurând arhitectura clădirilor și deteriorând finisajul acestora; dispunerea in intersectii de panouri luminoase pentru imagini in miscare (display-uri electronice);

SECȚIUNEA II:

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

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

CA2- Intrucat centrele de polarizare sunt zone in curs de constituire, al caror teritoriu este format in cea mai mare parte teren municipal, se recomanda studierea intregii subzone printr-o documentatie de urbanism **PUZ**;

- In cazul in care este necesara divizarea terenului municipal in vederea construirii, lotizarea va avea la baza un **PUZ de parcelare**;

CA1+CA2 - In zonele cu parcelar constituit, pentru constructiile cu inaltime **sub P+4** niveluri, se considera **construibile direct** in baza prezentului Regulament parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii:

a) sa aiba o suprafata minima de **300 mp.**;

b) sa aiba un front la strada de:

- o minimum **8,0 m.** in cazul constructiilor insiruite (2 calcane laterale)
- o minimum **12,0 m.** in cazul constructiilor cuplate (un calcan lateral, o fatada laterala);
- o minimum **14,0 m.** in cazul constructiilor izolate (patru fatade);

- In cazul constructiilor cu inaltime **peste P+4** niveluri se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii:

a) sa aiba o suprafata minima de **500 mp.**;

b) sa aiba un front la strada de:

- o minimum **10,0 m.** in cazul constructiilor insiruite (2 calcane laterale)
- o minimum **15,0 m.** in cazul constructiilor cuplate (un calcan lateral, o fatada laterala);
- o minimum **18,0 m.** in cazul constructiilor izolate (patru fatade);

- O parcela poate fi adusa in conditii de constructibilitate prin asociere cu una din parcelele vecine sau prin contopire cu aceasta (regrupare parcele)

- Nu se acorda autorizatie de construire pentru locuinte pe parcele care nu sunt construibile conform prevederilor prezentului articol.

- Aceeasi prevedere se aplica parcelelor care devin neconstruibile prin aparitie in urma unei impartiri de teren (iesire din indiviziune, instrainare, mostenire)

- Pe parcelele neconstruibile conform prevederilor prezentului articol, se poate decide autorizarea unor constructii **cu conditia elaborarii unui Plan Urbanistic de Zonal si a unei ilustrari de arhitectura** care sa demonstreze posibilitatea construirii cu respectarea celorlalte prevederi ale prezentului regulament;

- in cazul constructiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de **1000 mp.** cu un front la strada de minim **30,0 ml**;

- pentru parcelele cu o suprafata mai mare de **3000 mp** sau pe care se amplaseaza mai mult de o singura cladire este obligatorie elaborarea si aprobarea unei documentatii de urbanism **PUZ**, anterior eliberarii autorizatiei de construire cu respectarea prevederilor prezentului regulament.

ART.5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

CA1+CA2 -Aliniamentul este definit in sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata;

- Asezarea constructiilor in raport cu aliniamentul se va face conform **PUZ**, cu urmatoarele recomandari:
 - ***Racordarea aliniamentelor la intersectiile strazilor se va face printr-o linie perpendiculara pe bisectoarea dintre aliniamente, avand lungimea de 12,00 m. pe strazile de categoria I-a si a II-a si de 6,00 m. pe cele de categoria a III-a.***
 - In zonele constituite dispunerea cladirilor va respecta caracterul strazii existente;
 - Cladirile care adapostesc functiuni publice reprezentative se vor amplasa retrase de la aliniament la o distanta de minim **6,00 m** cu conditia sa nu lase vizibile calcane ale cladirilor obligatoriu de mentinut situate pe limitele laterale ale parcelelor;
 - In raport cu caracterul strazilor existente, cladirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase, cu conditia sa nu lase aparente calcane ale cladirilor invecinate propuse a fi mentinute datorita valorii lor arhitectural-urbanistice sau de intrebuintare;
 - In cazul in care parcela se invecineaza pe o latura cu o constructie dispusa pe aliniament iar pe cealalta latura cu o constructie in stare buna sau cu o cladire monument de arhitectura retrasa de la aliniament, noua cladire va fi dispusa pe aliniament dar se va racorda la alinierea retrasa, pentru a nu evidentia un calcan;
 - In cazul in care parcela se invecineaza pe o latura cu o constructie retrasa de la aliniament iar pe cealalta latura cu o constructie neviabila, iar caracterul strazii indica tendinta cladirilor mai noi de a se retrage de la aliniament, noua cladire se va retrage de la aliniament conform retragerii existente;
 - Retragerile sau iesirile la nivelele de deasupra parterului in afara alinierii pot fi autorizate cu conditia sa se inscrie in tipologia si gabaritele constructiilor existente pe strada respectiva, in conditiile pastrarii unei distante de min. **4,50 m.** fata de nivelul terenului si avizarii documentatiei de catre Departamentul de Urbanism si Amenajarea Teritoriului;
 - Balcoanele sau bow-windowurile pot depasi cu max. **0,90 m.** alinierea spre strada;
 - Cornisele pot iesi din alinierea strazii cu max. **1/10** din largirea strazii si fara a depasi **1,20 m.;**
 - pe strazile cu distanta intre alinierea fatadelor **sub 10,0 m.** se admit balcoane sau bow-windowuri pe fatadele spre strada, numai cand depasesc alinierea fatadelor cu cel mult **0,30 m;**
 - Amplasarea de garaje si functiuni tehnice in subteran este permisa pe intreaga suprafata a parcelei pana la limita propusa pentru domeniul public cu conditia asigurarii suprafetelor obligatorii de spatii verzi cu un strat de pamant vegetal cu o grosime de min. **2,0 m.;**

CA2 - In zonele in curs de constituire, in care se construiesc pe rezervele de teren municipal, amplasarea cladirilor in raport cu aliniamentul se va stabili prin PUZ;

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

CA1+CA2: Conform **PUZ** cu urmatoarele recomandari:

Pentru parcelarul existent si pentru centre de cartier in curs de constituire:

- cladirile care adapostesc functiuni de interes general si locuinte si alcatuiesc fronturi continue prin alipire de calcanele cladirilor invecinate vor fi dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pana la o distanta de maxim **20.00 m.** de la aliniament dupa care se vor retrage cel putin fata de una din limitele de proprietate. Dimensiunile retragerii se vor studia prin **PUD**, insotit de ilustrare de tema;

- cladirile se vor amplasa pe limita de proprietate atunci cand se cupleaza cu o cladire posibil de realizat pe parcela alaturata sau se alipesc de calcanul unei cladiri alaturate protejate sau in stare buna si sunt indeplinite *urmatoarele conditii*

- parcela alaturata este libera de constructii
- peretele realizat pe limita de proprietate atunci cand ramane vizibil din domeniul public va fi tratat cu aceeasi atentie si aceleasi materiale de finisaj ca si celelalte fatade;

- in cazul retragerii de la limita laterala de proprietate aceasta va fi de **min.3,0 m.** pentru P+2 niveluri (atunci cand sunt orientate ferestre de la incaperi principale) si P+3 niveluri (atunci cand sunt orientate ferestre de la dependinte);

- Pentru constructiile cu mai mult de P+4 niveluri retragerea de la limita laterala de proprietate va fi jumătate din inaltimea cladirii masurata la cornise; distanta se poate reduce la **1/4** din inaltime, dar nu mai puțin de **6,00 m** in cazul in care fatadele prezinta calcane sau atunci cand sunt orientate ferestrele de la dependinte;

- se interzice construirea pe limita laterala a parcelei daca aceasta este si linia de separatie fata de o cladire publica dispusa izolat sau fata de o biserica; in acest caz se admite o retragere fata de limitele parcelei de **min. 5,00 m**;

- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel puțin jumătate din inaltimea cladirii masurate la cornise, dar nu mai puțin de **5,00 m**;

- se interzice construirea pe limita posterioara a parcelei, cu exceptia cazului in care exista un calcan al unei cladiri principale, iar noua constructie se limiteaza la acoperirea acestuia;

- balcoanele sau bow-windowurile de fatada, deasupra strazii, trebuiesc retrase cu 1,0 m. de la limita laterala de proprietate;.

- proiectia balcoanelor si bow-windowurilor pe fatada respectiva nu trebuie sa depaseasca 1/3 din suprafata acesteia. Suprafata fatadei se considera socotind lungimea totala a fatadei proprietatii si inaltimea maxima reglementata pe strada respectiva

ART. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

CA1+CA2 - conform **PUZ**, cu următoarele recomandari:

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișe a celei mai înalte dintre ele;
- distanța se poate reduce la **1/4** din înălțime, dar nu mai puțin de **6.00** metri numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumina naturală;

CA1:

- curțile pot fi construite în proporție de **70%** compact între aliniamentul posterior situat la **20,00** metri de cel principal și limitele parcelei, cu condiția să nu se depășească înălțimea de **2** niveluri (maxim **8** metri).

ART. 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

CA2 - Pentru centrele de polarizare (centrele de cartier) în curs de constituire se recomandă elaborarea unui **PUZ** pentru întreaga subzonă, prin care să se stabilească de la început traseul circulațiilor publice.

CA1+CA2: -Se fac următoarele precizări:

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4.00** metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- lățimea servituti de trecere se va corela cu lungimea acesteia, conform prevederilor RGU (HGR 525/1996) – Anexa 4: Accese carosabile, dar nu va fi mai mică de **4,00 m**;
- se recomandă evitarea rezolvării acceselor carosabile la loturi prin servituti de trecere;
- în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura la fiecare **30,00** metri de front câte un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare;

ART. 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

CA1+CA2 - Conform **PUZ**, cu următoarele recomandari:

- staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice și a domeniului public;
- în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim **150** metri.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

CA1+CA2

- regimul de înălțime a clădirilor se va stabili conform restricțiilor impuse de zona aeroportuara care urmează să se realizeze în baza PUZ „Zona aeroportuara – 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;

- înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de **4.0** metri continuat cu tangenta sa la **45** grade;

- în cazul învecinării cu o altă subzonă funcțională cu regim mic de înălțime (L1a, L2a, M3) și în situația în care separația dintre subzonă este reprezentată de limitele de proprietate, „autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, **fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.** În sensul prezentului regulament (RGU-HGR 525/1996), **clădirile imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii**” (conf. RGU- articol 31: Înălțimea clădirilor)

CA2 - înălțimea maximă admisibilă nu se limitează în afara zonei de servitute aeronautică, dar se va corela cu distanța dintre aliniamentele opuse ale aceleiași străzi;

- pentru construcțiile înalte și foarte înalte (accente verticale), amplasarea se va realiza numai pe baza aprobării unei **documentații PUZ însoțită de studiu de inserție volumetrică în țesutul urban, studiu de însoțire, studiu de impact mediu: curenți de aer și coridoare de vânt.** În cazul constituirii ansamblurilor cu un aport de peste 3000 de locuitori se va preciza prin PUZ amplasamentul spațiilor pentru educație și învățământ;

- relația între distanța dintre aliniamente și regimul de înălțime este următoarea:

Distanța între aliniamente: sub 9,00 m	P+1-2E	H max: 7,0 m-9,0 m
Distanța între aliniamente: între 9,0 m – 11,0 m	P+2E+M	H max.: 11,0m
Distanța între aliniamente: între 11,0 m – 13,0 m	P+3E	H max.: 13,0 m
Distanța între aliniamente: între 13,0 m – 16,0 m	P+4E	H max.: 16,0 m
Distanța între aliniamente: între 16,0 m – 19,0 m	P+5E	H max.: 19,0 m
Distanța între aliniamente: între 19,0 m – 22,0 m	P+6E	H max.: 22,0 m
Distanța între aliniamente: între 22,0 m – 25,0 m	P+7E	H max.: 25,0 m
Distanța între aliniamente între 25,0 m – 27,0 m	P+8E	H max.: 27,0 m
Distanța între aliniamente între 27,0 m – 30,0 m	P+9E	H max.: 30,0 m
Distanța între aliniamente între 30,0 m – 33,0 m	P+10E	H max.: 33,0 m
Distanța între aliniamente între 33,0 m – 36,0 m	P+11E	H max.: 36,0 m
Distanța între aliniamente între 36,0 m – 39,0 m	P+12E	H max.: 39,0 m
Distanța între aliniamente între 39,0 m – 42,0 m	P+13E	H max.: 42,0 m
Distanța între aliniamente între 42,0 m – 45,0 m și peste	P+14E	H max.: 45,0 m

- In toate cazurile in care constructiile au acoperis cu pante peste 45 grade, se admite mansardarea in cadrul volumului acoperisului;

CA1+CA2 - în cazul racordării între străzi cu lățimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălțime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de max. **50,0** metri dacă strada are **6** sau **4** fire de circulație și pe o lungime de max. **25,0** metri dacă strada are **2** fire de circulație; dacă diferența este mai mare de două niveluri, racordarea se va face în trepte;

- in cazul racordarii in trepte, cand noua constructie depaseste ca inaltime constructia alaturata propusa a fi mentinuta, este obligatoriu ca volumul care se inalta sa fie retras de la limita de proprietate (conform Codului civil) pentru a putea fi tratat ca fatada.
- depasirea acestei inaltime este posibila numai cand prin aceasta nu se realizeaza un calcan spre o cladire protejata sau aflata in stare buna si mentinuta si atunci cand prin realizarea unei cladiri care se inscrie in prevederile regulamentului se dezveleste calcanul unei cladiri existente mentinute;
- se admite realizarea unor cladiri cu inaltime mai mare pe parcelele care sunt situate in amplasamente care necesita a fi subliniate (intersectii de strazi, pietete, cornise), amplasate in baza unor **PUZ**-uri aprobate (**insotite de studiu de insertie volumetrica in tesutul urban, studiu de insorire, studiu de impact mediu: curenti de aer si coridoare de vant**);
- pentru clădirile foarte înalte (peste **45** metri) se va prezenta prin **P.U.Z.** justificarea configurației de ansamblu ținându-se seama de modul de percepere de pe principalele trasee de circulație. **P.U.Z.**-ul va fi insotit de studiile enumerate anterior.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

CA1+CA2:

- 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, 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;
- se va asigura o tratare similara a tuturor fatadelor aceleiasi cladiri avand in vedere perceperea acestora din cladirile inalte;
- se va acorda atentie modului de tratate a acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din cladirile inalte;
- **se interzice dispunerea reclamelor pe fatadele cladirilor;**

- Se interzice modificarea aspectului cladirilor existente prin tratarea diferita a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare;
- orice constructie noua, sau modificare a uneia existente trebuie sa se inscrie armonios in zona, fiind posibila si armonia prin contrast. In acest sens, la solicitarea Departamentului de Urbanism si Amenajarea Teritoriului, proiecte pentru autorizare pot fi avizate de catre o comisie tehnica de specialitate abilitata prin Dispozitia Primarului Municipiului Brasov

-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.)

Interventii asupra cladirilor existente – CP, CA1, CA2

CP -se va aplica Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ “Zona istorica Brasovul vechi “ si PUZ “Zona de rezervatie de arhitectura Cetate Brasov”

- vor fi mentinute si in functie de nevoie, restaurate urmatoarele **categorii de imobile:**
 - imobilele sau fragmentele de imobile inregistrate ca monumente pe listele Comisiei Monumentelor Istorice;
 - pasajele de trecere (gangurile) pe sub imobilele enumerate mai sus;
 - elementele de mobilier urban (sculpturi, feronerie, imprejmuiiri din fier forjat), amenajari ale spatiilor publice aferente imobilelor mentionate mai sus
- Pentru imobilele inregistrate ca monument, masurile de conservare si protejare cuprind si elementele de arhitectura interioare ca: scari, picturi interioare, decoratiuni, lambriuri si toate elementele decorative apartinand imobilului. Mentinerea in situatia originala si restaurarea lor vor trebui asigurate in aceleasi conditii ca si pentru elementele exterioare;
- Pentru imobilele inregistrate ca avand calitate arhitecturala sunt permise lucrarile de reconversie functionala si modificari interioare cu conditia pastrarii aspectului exterior;
- **CP+CA1** - Inlocuirea sau extinderea imobilelor acolo unde sunt permise - se pot face cu conditia ca noile constructii sa fie compatibile cu aspectul general a ansamblului arhitectural;
- **CP +CA1** -Sunt interzise lucrarile de imbunatatire asupra constructiilor incompatibile din punct de vedere functional sau arhitectural cu zona, altele decat cele menite sa contribuie la schimbarea cu o functiune compatibila cu zona si armonizarea plasticii exterioare cu caracterul zonei;
- **CP+CA1+CA2** - Descoperirea in cursul lucrarilor a unor fragmente de arhitectura veche (bolti, sculptura, decoratii) necunoscute in momentul autorizarii trebuie declarata imediat emitentului autorizatiei conform prevederilor legale. Lucrarile nu vor putea fi continuate decat in masura in care ele nu vor prejudicia cercetarea, conservarea sau punerea in valoare a vestigiilor descoperite

Reguli particulare pentru comert

CA1+CA2- Cererile de Certificat de urbanism pentru modificarea vitrinelor sau de creare a unor vitrine noi, trebuiesc insotite de un dosar continand toate elementele necesare unei bune cunoasteri a starii actuale a parterului, a contextului sau (fatada totala a imobilului si a celor alaturate) precum si a situatiei sale originale. Este admisa si recomandata reconversia functiunilor de la parterul cladirilor cu front la domeniul public in functiuni cu acces public si deschiderea de vitrine spre domeniul public

CA1+CA2- Ocuparea caii publice va fi limitata prin regulile in vigoare. Singurele ce pot fi autorizate sunt amenajarile temporare reduse la simple etalaje mobile (mobilier urban), in masura in care ele nu incomodeaza circulatia pietonala.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

CA1+CA2

- Retea de alimentare cu apa potabila

- Orice constructie noua de locuit si orice local putand servi pentru munca, odihna sau agrement, trebuie sa fie racordata 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

- 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.

- Reteaua de alimentare cu gaze

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

- Salubritate

- Orice cladire de locuit (locuinte individuale sau colective) precum si orice unitate cu caracter lucrativ, pentru odihna sau recreere, trebuie sa fie prevazute cu amenajari pentru colectarea deseurilor menajere in containere.

ARTICOLUL .13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- **CA1+CA2** - 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;
- pentru dimensionarea suprafetelor de spatii verzi din incinte se vor aplica prevederilor R.G.U. (HGR 525/1996), Anexa nr. 6 "Spatii verzi si plantate";
- parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare si vor fi inconjurate in subzonele cu un gard viu de minim 1,20 metri;
- 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;
- spatiile libere din fata constructiilor in front continuu si functiuni publica la parter vor fi tratate in mod obligatoriu in continuitate cu spatiul public chiar atunci cand frontul este retras de la aliniament;
- spatiul dintre aliniament (limita dintre proprietate si domeniul public) si alinierea principala a cladirilor va fi tratat in mod obligatoriu ca spatiu verde sau, in cazul functiunilor publice la parter, ca spatiu liber circulatiei pietonale;
- in gradinile de fatade ale echipamentelor publice minim 40% din suprafata va fi prevazuta cu plantatii inalte.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

CA1+CA2

- Imprejmuirile spre strada sau spre domeniul public vor fi transparente, cu o inaltime de **maxim 1,80 m.** din care un soclu de **0,60 m.** Gardul poate fi dublat cu gard viu;
- in cazul unificarii functiunilor interioare a mai multor cladiri se va mentine prin tratarea terenului spre domeniul public si a imprejmuirilor amprenta parcelarului traditional;
- In toate cazurile se va asigura perceperea de catre trecator a fatadei cu vedere la strada;
- Se interzice vopsirea in culori stridente si stralucitoare a imprejmuirilor;
- Se recomanda separarea terenurilor echipamentelor publice si bisericilor cu garduri transparente de **1,80 m.** inaltime din care **0,60 m.** soclu opac, dublate de gard viu;

- Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele, etc;
- Imprejmuirile spre limitele laterale și posterioare pot fi opace cu înălțimea maxim de **2,20 m**;

SECȚIUNEA III: POSBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

CA1 - P.O.T. maxim = 70% până la înălțimea maximă de **10 m la cornisa**;
 P.O.T. maxim = 30% pentru înălțimi mai mari de **10 m la cornisa**;

- Conformarea construcțiilor poate fi de “construcție înaltă” în limita unui **POT de max. 30%** cu supralargirea bazei în regim de înălțime de maxim **P+2E (Hmax.=10,0 ml)** până la **POT maxim 70%**, sau
- Pe teren se poate așeza o construcție înaltă cu **POT max 30%** iar restul terenului poate fi acoperit cu construcții cu **Hmax. 10 ml** în limita unui **POT maxim teren = 70% (Ac1/S teren + Ac2/S teren=70%)**

CA2 – P.O.T. maxim = 60% pentru clădirile cu max. 6 niveluri-H max. cornisa **21 ml-22ml**

P.O.T. maxim = 25% pentru clădiri **P+8E – 10E și accente înalte**, cu posibilitatea acoperirii restului curții până la **POT maxim teren = 70%** cu clădiri cu **maxim 3 niveluri (10 metri)** pentru activități comerciale, loisir, alimentație publică;

- Conformarea construcțiilor poate fi de “construcție înaltă” în limita unui **POT de max. 25%** cu supralargirea bazei în regim de înălțime de maxim **P+2E (Hmax.=10,0 ml)** până la **POT maxim 70%**, sau
- Pe teren se poate așeza o construcție înaltă cu **POT max 25%** iar restul terenului poate fi acoperit cu construcții cu **H max. 10 ml** în limita unui **POT maxim teren = 70% (Ac1/S teren + Ac2/S teren=70%)**

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

CA1

- În situația construcțiilor cu H max. 10 ml și P.O.T.max.70%,
C.U.T. maxim = 2,1 ADC/mp. teren;
- În situația construcțiilor cu regim de înălțime P+8E-10E și P.O.T. max. 30% ,
C.U.T. maxim = 3,3 ADC/ mp. teren;

- In situatia ocuparii mixte a terenului in limita unui P.O.T. total teren 70% cu constructii P+2E, din care partial constructie inalta (P+8E-10E) in limita unui P.O.T. 30%:
C.U.T. maxim = 4,5 ADC/mp. teren;
- Pentru constructii mai inalte de P+10E, fie in situatia unei constructii izolate cu POT max. 30%, fie in situatia ocuparii terenului in limita unui POT de 70%cu constructii P+2E, din care partial constructie cu inaltimea mai mare de P+10E, in limita unui POT de 30%:
CUT maxim= 5,0 ADC/mp teren;
- în cazul accentelor peste 45,0 metri, **CUT se va justifica prin P.U.Z.**

CA2

- Pentru clădirile cu max. 6 niveluri (POT max.60%):
CUT maxim = 3,9 mp. ADC / mp. teren;
- Pentru clădiri cu max. P+14 niveluri (POT max. 25%):
CUT maxim = 3,8 mp. ADC / mp. teren;
- In situatia ocuparii mixte a terenului in limita unui P.O.T. total teren 70% cu constructii P+2E, din care partial constructie inalta in limita unui P.O.T. 25%:
C.U.T. maxim = 5 ADC/mp. teren
- in cazul accentelor peste 45,0 metri, CUT se va justifica prin P.U.Z., insotit de studiile mentionate la ART.10 - Inaltimea maxima admisibila a cladirilor;
- pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

ZONA MIXTA continand institutii, servicii si echipamente publice, servicii de interes general servicii (manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective si personale) comert, hoteluri, pensiuni, restaurante, recreere, activitati productive mici nepoluante si locuinte

CARACTERISTICI GENERALE

In intelesul prezentului Regulament de urbanism: „*Zona mixta reprezinta zona functionala care prezinta o mare flexibilitate in acceptarea functiunilor de interes general si public, formand linearitati comerciale și de servicii de-a lungul arterelor principale cuprinse in perimetrul “ocolitoarei apropiate” și segmente de linearitati formate din diverse categorii de activitati comerciale, servicii, și de producție concreta și abstracta, în lungul principalelor artere de penetratie în oras. Totodată, zona mixta prelungeste zona centrala și principalele centre de polarizare, contureaza mai puternic punctele de concentrare a locuitorilor (gari, autogari, zone de activitati etc.) și completează functiunea centrelor de cartier.*”

Zona mixta cuprinsa in interiorul municipiului Brasov este definita ca o zona in care alaturi de locuire intr-o proportie insemnata se gasesc dotari de folosinta periodica, servicii care se adreseaza unei populatii mai numeroase in cartiere, decat cea din zona de servire directa – zona centrala.

Zona mixta se poate regasi, diferentiata ca amploare si grad de complexitate, atat in perimetrul central al municipiului Brasov, cat si in exteriorul acestuia.

De asemenea se poate identifica o zona mixta in curs de asezare adiacent principalelor artere stradale si penetratii rutiere in oras, sau punctual, in zone industriale care prezinta tendinta de reconversie functionala si atractivitate pentru comert, birouri, servicii.

PUG-ul urmareste intarirea mixtitatii functionale in zonele constituite prin incurajarea reconversiilor si constituirea unor zone ca atare, care sa imbine o mare diversitate de functiuni (compatibile) in noile extensii. Totodata o zona mixta de mai mare amploare corespunde dorintei administratiei publice si a locuitorilor de a mari atractivitatea orasului ca oras turistic prin incurajarea, in aceste zone, a amplasarii unitatilor de cazare de mici dimensiuni.

In cuprinsul perimetrului Municipiului Brasov – in cadrul zonei mixte - se pot intalni urmatoarele **diferentieri** :

I - Diferentieri din punct de vedere al statutului actual al zonei:

- a) zone mixte constituite si functionand ca atare si in prezent - in perimetrul zonei centrale;
- b) teritorii destinate initial in exclusivitate functiei rezidentiale (cartierele “dormitor”), dar care prin dezvoltarea orasului se gasesc in prezent pe trasee importante de legatura intre zona centrala si alte zone functionale importante ale orasului, constituind potentiale dezvoltari directionate ale zonei centrale;
- c) teritorii situate in imediata apropiere a zonei centrale, ocupate cu functiuni incompatibile cu aceasta (in principal functiuni industriale) care conduc la o sub-

folosire a unui teren pretios in cadrul orasului. In acest caz este necesara reconversia functionala in functiuni de dotari, servicii si locuire.

II - Diferentieri din punct de vedere al potentialului de dezvoltare viitoare:

- a) teritorii cu functionalitate mixta existenta sau viitoare (propusa) situate in zone cu infrastructura puternic dezvoltata, capabila sa asigure accesibilitatea si stationarea in zona a unui public numeros, si o utilizare intensiva a terenului;
- b) teritorii cu functionalitate mixta, situate in zone preponderent constituite cu un cadru construit existent cu valoare ambientala ridicata, atractive pentru amplasarea de birouri si servicii, dar cu potential redus al tramei stradale existente de a asigura fluxuri sporite de trafic si stationare auto;

Aceste teritorii au disponibilitati limitate de transformare a cadrului spatial fara a distruge valorile ambientale pentru care sunt considerate amplasamente atractive. In aceste zone desi mixitatea este acceptata sunt stabiliti coeficienti de utilizare a terenului care sa pastreze caracterul zonei si sa descurajeze aparitia unor fenomene de specula imobiliara.

Strategia generala propusa prin P.U.G. si Regulamentul local urmareste:

1. Pastrarea si intarirea mixitatii functionale precum si diferentierea justa a zonei mixte - functie de amplasarea si rolul sau in cadrul orasului
2. Tratarea zonei mixte ca o zona de dezvoltare directionata a Brasovului in lungul unor artere de legatura cu alte zone functionale importante ale acestuia (centre de cartier-poli urbani), valorificand mai bine in acest scop infrastructura existenta
3. Inlocuirea functiunilor incompatibile si transformarea lor in zone functionale mixte, dinamice si capabile sa asigure rapid reconversia functionala dorita

Pentru realizarea acestei strategii prezentul Regulament propune o serie de indicatori urbani (POT, CUT) diferentiati, care, utilizati in paralel cu alte instrumente (taxe si impozite diferite) vor permite Consiliului Local al Municipiului sa puna in practica o politica urbana.

Totodata, pentru asigurarea unei eficiente sporite a banilor publici este propusa utilizarea la maxim a infrastructurii existente acceptand si incurajand un Coeficient de Utilizare a Terenului (CUT) majorat.

Este acceptat un CUT majorat in zonele propuse pentru reconversie functionala (zonele industriale slab ocupate), pentru a incuraja si grabi acest proces si in zonele in care prezenta unui accent inalt sau a unui areal de constructii inalte nu compromit atractivitatea zonei si creaza un efect benefic in cadrul tesutului urban

Totusi atragem atentia asupra limitarii inaltimii volumelor care vor mobila o parte dintre zonele mixte in curs de constituire - ne referim la cele localizate de-a lungul „ocolitoarei apropiate” si in jumatarea de vest si nord-vest a orasului, in special in zona „Stupini”.

Daca spatial zonele mixte in curs de constituire prezinta o dispunere pe teritoriul orasului care corespunde necesitatii de a servi cu functiuni multiple locuitorii zonelor rezidentiale in curs de constituire, volumetria acestora va fi influentata de apropierea Aeroportului, cu

consecințe asupra înălțimii maxime admisibile a construcțiilor, care va fi stabilită prin Avizul Autorității Aeronautice Civile Române

Pentru protejarea zonelor mixte cu valoare ambientală ridicată, cuprinse în perimetrul definit prin PUZ "Zona istorică - Brașovul Vechi" – se vor folosi reglementările stabilite prin PUZ-ul amintit.

În interiorul zonei mixte alături de construcții existente cu certă valoare arhitectural-urbanistică sau de întrebuințare există numeroase imobile în stare rea, lipsite de valoare, care subutilizează un teren extrem de prețios pentru oraș. Regulamentul urmărește valorificarea terenurilor de acest fel prin realizarea unor construcții noi alături de fondul construit existent care să permită armonia prin contrast, utilizarea unui limbaj formal și a unor materiale de construcție pe deplin contemporane.

Pentru a face posibilă diferențierile urmărite prin regulament zona funcțională "M" a fost structurată în următoarele **subzone și unități teritoriale de referință**:

M1- SUBZONA MIXTA SITUATA IN LIMITELE ZONEI DE PROTECTIE A VALORILOR ISTORICE SI ARHITECTURAL- URBANISTICE

- **subzona mixta protejata**, în care rezolvarea cerințelor de funcționalitate urbană (rețea strădala majoră) necesită intervenții asupra unora din clădirile înscrise în lista clădirilor protejate. În aceste zone construirea este reglementată prin prevederile PUZ "Zona istorică Brașovul Vechi" și "Zona de rezervatie de arhitectură Cetate Brașov".

M2 - SUBZONA MIXTA SITUATA IN AFARA LIMITELOZ ZONEI PROTEJATE, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte¹.

M3 - SUBZONA MIXTA SITUATA IN AFARA LIMITELOZ ZONEI PROTEJATE, având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+2 niveluri + mansarda sau P+2- 3 niveluri¹.

M3 –subzona mixta situata în afara zonei protejate, cu clădiri având caracter continuu sau discontinuu și înălțimi de max. **P+2E+M** sau **P+2E-3E** (în cazul acoperirii în terasă). Alături de locuințe cu partiu obișnuit sau cu partiu special pentru profesii liberale se admit funcțiuni pentru comerț- servicii, în principal clădiri pentru turism (minihoteluri), birouri, showroom-uri în limita a **500 mp (Ac)** cu zonă tampon spre locuințe, minimarket-uri în limita a **500 mp (Ac)** și supermarket-uri în limita a **1000 mp(Ac)**, spații pentru mică producție și depozite de mici dimensiuni max. **500mp (Ac)** având spațiile pentru birouri orientate spre circulația publică.

¹ *În care regulamentul urmărește întărirea mixității funcționale ca o prelungire a zonei centrale a orașului spre alte zone de interes urban- în teritoriile structurate și încurajarea schimbării utilizării actuale a terenului necorespunzătoare cu situația în cadrul orașului – în teritoriile destructurate*

M3a-c - SUBZONA MIXTA SITUATA IN AFARA LIMITELOR ZONEI PROTEJATE, având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de pana la P+6 niveluri¹.

La randul sau subzona functionala M3a -c cuprinde trei tipuri de subzone functionale: **M3a**, **M3b** si **M3c** - determinate de tipul functiunii dominante in teritoriul apartinand fiecareia din incadrari.

Cele 3 subzone functionale, **M3a**, **M3b** si **M3c** - au urmatoarele caracteristici:

M3a –subzona mixta situata in afara zonei protejate, cu cladiri avand caracter continuu sau discontinuu si inaltime de max. **P+6E** – in cadrul mixtitatii functionale propuse **functiunea dominanta este locuire** (locuinte cu partiu obisnuit sau cu partiu special pentru profesii liberale). Alaturi de locuinte se admit functiuni pentru comert- servicii, in principal cladiri pentru turism (minihoteluri), birouri, showroom-uri in limita a **800 mp** cu zona tampon spre locuinte, minimarket-uri in limita a **1000 mp (Ac)** si supermarket-uri in limita a **3000 mp (Ac)**.

M3b - subzona mixta situata in afara zonei protejate, cu cladiri avand caracter continuu sau discontinuu si inaltime de max. **P+6E** – in cadrul mixtitatii functionale propuse **functiunile dominante sunt servicii, comert, mica productie, depozitare de mici dimensiuni. Limitele ariilor construite pentru supermarket-uri si minimarket-uri raman aceleasi ca pentru subzona M3a.**

Se admit functiuni de productie nepoluanta in constructii mici – limita **Ac** pentru constructia destinata exclusiv productiei (fara birouri): **2000mp** si depozitari mic gros cu aceeasi arie construita. Showroomuri-le vor avea **Ac** maxima admisa **1500mp**, exclusiv spatiile pentru birouri.

Functiunea de locuire este admisa numai pentru locuinte de serviciu sau locuinte colective. Nu se admit locuintele individuale pe lot.

M3c- subzona mixta situata in afara zonei protejate, cu cladiri avand caracter continuu sau discontinuu, dedicata **functiunilor comerciale care se desfasoara in constructii de mari dimensiuni >5.000 mp – hypermarketuri, mall-uri, showroom-uri de mari dimensiuni si depozitari de mari dimensiuni, comert en-gros si en-detail;**

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ART.1 - UTILIZARI ADMISE

In **M2** sunt admise urmatoarele utilizari, in constructii cu regim de inaltime mediu si mare:

- institutii, servicii si echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector si de cartier;
- locuinte cu partiu obisnuit; locuinte cu parter -ul dedicat activitatilor de comert/ servicii;
- locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii liberale.
- lacasuri de cult;
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare,

- expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- servicii financiar -bancare;
- asistenta juridica- cabinete avocatura, cabinete notariale
- asistenta medicala furnizata privat- *cabinete medicale*;
- servicii sociale, colective si personale;
- sedii ale unor organizatii politice, profesionale, etc.;
- constructii pentru invatamant: gradinite amenajate la parterul constructiei, scoli profesionale, scoli postliceale, operate public/ privat;
- *comert cu amanuntul*;
- *mini-market-uri, super market-uri la nivelurile inferioare ale constructiilor*;
- 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;

In **M1+M3** sunt admise urmatoarele utilizari:

- institutii, servicii si echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector si de cartier;
- locuinte cu partiu obisnuit; locuinte cu parter-ul dedicat activitatilor de comert/ servicii;
- locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii liberale.
- lacasuri de cult;
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- servicii financiar -bancare;
- asistenta juridica- cabinete avocatura, cabinete notariale etc;
- asistenta medicala furnizata privat- *cabinete medicale*;
- servicii sociale, colective si personale;
- sedii ale unor organizatii politice, profesionale, etc.;
- constructii pentru invatamant: gradinite, scoli, licee, scoli profesionale, scoli postliceale;
- *comert cu amanuntul: mini-market-uri (max. **500mp Ac**), supermarket-uri in constructii independente (max. **1.000mp Ac**) sau la parterul constructiilor; showroom-uri (max. **500 mp Ac**)*
- *mica productie si depozitare mic-gros in limita a maximum **500 mp Ac***;
- hoteluri, minihoteluri, pensiuni, 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;

In **M3a** sunt admise urmatoarele utilizari:

- institutii, servicii si echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector si de cartier;
- locuinte cu partiu obisnuit; locuinte cu parter-ul dedicat activitatilor de comert/ servicii;
- locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii liberale.
- lacasuri de cult;
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare,

- expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- servicii financiar -bancare;
- asistenta juridica- cabinete avocatura, cabinete notariale
- asistenta medicala furnizata privat- *cabinete medicale*;
- servicii sociale, colective si personale;
- sedii ale unor organizatii politice, profesionale, etc.;
- constructii pentru invatamant: gradinite, scoli, licee, scoli profesionale, scoli postliceale;
- *comert cu amanuntul: mini-market-uri (max. 1.000mp Ac), super-market-uri in constructii independente (max. 3.000mp Ac) sau la parterul constructiilor; showroom-uri (max. 800 mp Ac)*
- *depozitare mic-gros in limita a maximum 500 mp Ac*;
- hoteluri, minihoteluri, pensiuni, 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;

In **M3b** sunt admise urmatoarele utilizari:

- institutii, servicii si echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector si de cartier;
- lacasuri de cult;
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- servicii financiar-bancare;
- asistenta medicala furnizata privat- *cabinete medicale*;
- servicii sociale, colective si personale;
- sedii ale unor organizatii politice, profesionale, etc.;
- *comert cu amanuntul; mini-market-uri (Ac max.1000mp conf M3a),super-market-uri in constructii independente sau la parterul constructiilor(Ac max.3 000mp conf M3a);*
- *showroom-uri (1500mp Ac exclusiv zona de birouri).;*
- *depozitare in constructii de dimensiuni mici- in limita a maximum 2000 mp Ac (exclusiv zona birouri);*
- *mica productie nepoluanta in constructii de dimensiuni mici- maximum 2000 mp Ac (exclusiv zona birouri);*
- hoteluri, pensiuni, 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;
- locuinte de serviciu, locuinte colective;

M3c destinata exclusiv;

- comertului en - gros si comertului cu amanuntul in constructii de mari dimensiuni, de tip hypermarket (**Ac>5.000 mp**);
- mall-uri, mall-uri asociate cu hypermarket-uri;
- show-room-uri auto, pentru materiale pentru constructii si amenajari interioare, mobila etc., in constructii de mari dimensiuni;

- depozite logistice in constructii de mari dimensiuni; depozite pentru comert en-gros si en-detail;

ART.2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- orice interventie in zonele protejate **M1** vor respecta prevederile legii; se recomanda mentinerea activitatilor initiale sau introducerea activitatilor compatibile cu caracterul zonei protejate;

M3+M3a

- in zonele existente se admite conversia locuintelor in alte functiuni, cu conditia mentinerii ponderii locuintelor in proportie de minim 30% din ADC-ul subzonei functionale;

M1+M2+M3+M3a+M3b

- toate cladirile vor avea la parterul orientat spre strada functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de functionare;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializeaza bauturi alcoolice la o distanta mai mica de 100 m de scoli si de biserici;
- se admite completarea cu cladiri comerciale in interspatiile dintre blocuri, pe terenuri proprietate privata, cu conditia sa se mentina accesele carosabile si trecerile pietonale necesare si sa se respecte cerintele de protectie a cladirilor existente;
- se pot mentine unitatile de mica productie existente cu conditia sa nu fie poluante, sa nu prezinte risc tehnologic si/sau sa fie incomode prin traficul generat si sa fie compatibile ca functionare si aspect cu zona mixta si cu conditia obtinerii avizului Agentiei pentru Protectia Mediului.

ART. 3 - UTILIZARI INTERZISE

M1+M2+M3+M3a+M3b

Sunt interzise urmatoarele tipuri de activitati si de lucrari:

- depozitare en gros;

M1+M2+M3+M3a+ M3b+ M3c

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;
- 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 precolectare 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);

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

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

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

M1

- se vor mentine caracteristicile parcelarului din zona protejata;

M2

Suprafete ale parcelelor: M2- constructii P+8E-10E

- **M2- LOCUINTE COLECTIVE, BIROURI, SEDII DE FIRMA CU SAU FARA COMERT LA PARTER, IN REGIM DE INALTIME P+8E-10E – CONSTRUCTII CUPLATE LA UN CALCAN** (sau cuplate partial la un calcan)
 - a) sa aiba o suprafata minima de **700 mp**;
 - b) sa aiba un front la strada de minim **18,00 ml**;

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

- **M2- LOCUINTE COLECTIVE, BIROURI, SEDII DE FIRMA CU SAU FARA COMERT LA PARTER, IN REGIM DE INALTIME P+8E-10E – CONSTRUCTII IZOLATE**
 - a) sa aiba o suprafata minima de **1000 mp**;
 - b) 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;

Suprafete ale parcelelor: M2 – ACCENT INALT, P+14E-15E

- **M2- LOCUINTE COLECTIVE, BIROURI, SEDII DE FIRMA CU SAU FARA COMERT LA PARTER, ACCENT INALT P+14E-15E – CONSTRUCTII CUPLATE LA UN CALCAN** (sau cuplate partial la un calcan)
 - a) sa aiba o suprafata minima de **1200 mp**;
 - b) sa aiba un front la strada de minim **30,00 ml**;

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

- **M2- LOCUINTE COLECTIVE, BIROURI, SEDII DE FIRMA CU SAU FARA COMERT LA PARTER, ACCENT INALT P+14E- 15E – CONSTRUCTII IZOLATE**
 - a) sa aiba o suprafata minima de **3000 mp**;

b) sa aiba un front la strada de minim **50,00 ml**;

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

In subzona functionala M2, pentru un regim de inaltime sub P+8E se va urma regulamentul aferent M3a, M3b

M3

Suprafete ale parcelelor M3 – pentru LOCUINTE INDIVIDUALE/COLECTIVE, BIROURI INDIVIDUALE, BIROURI PROFESIUNI LIBERALE, CU H MAX. P+2E+M, P+2E-3E

Regim de construire	Dimensiuni minime parcela	
	Suprafata parcele - mp.	Front la strada -m.
Insruiit	150	8
Cuplat	200	12
Izolot	300	14

(2) - adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia
- o parcela poate fi adusa in conditii de constructibilitate prin asociere cu una din parcelele vecine sau prin contopire cu aceasta;

- pe parcelele neconstruibile, **sub 150 mp**, conform prevederilor prezentului articol si a RGU, Consiliul Local poate decide autorizarea unor constructii cu conditia elaborarii unui **Plan Urbanistic de Detaliu** insotit de ilustrare de arhitectura care sa demonstreze posibilitatea construirii cu respectarea celorlalte prevederi ale regulamentului;

Suprafete ale parcelelor M3 – CONSTRUCTII PENTRU MICA PRODUCTIE, DEPOZITARE MIC GROS, SERVICII, COMERT CU AMANUNTUL DE TIP MINIMARKET, IN CONSTRUCTII INDEPENDENTE, IZOLATE PE LOT

- mica productie, mica depozitare, minimarket, showroom :

a) sa aiba o suprafata de minim **900 mp**;

b) sa aiba un front la strada de minim **25,0 m**

Se va asigura un loc de parcare la 100mp suprafata desfasurata a constructiei.

Suprafete ale parcelelor M3 – CONSTRUCTII PENTRU SUPERMARKET- URI (TIP MEGAIMAGE ETC) IN CONSTRUCTII INDEPENDENTE, IZOLATE PE LOT

a) sa aiba o suprafata de minim **2000 mp**;

b) sa aiba un front la strada de minim **40,0 m**;

Se va asigura un loc de parcare la 50 mp suprafata desfasurata a constructiei;

M3a, M3b

Suprafete ale parcelelor M3a, M3b - pentru constructii in regim inaltime P+2E+M, P+2E- 3E

• **M3, M3a, M3b – LOCUINTE INDIVIDUALE/COLECTIVE, BIROURI INDIVIDUALE, BIROURI PROFESIUNI LIBERALE, CU H P+2E+M, P+2E-3E – CONSTRUCTII INSIRUIE**

a) sa aiba o suprafata minima de **150 mp** – conform R.G.U.

b) sa aiba un front la strada de:

- minimum **8,0 m.** in cazul constructiilor insiruite (2 calcane laterale)

- **M3, M3a, M3b – LOCUINTE INDIVIDUALE/COLECTIVE, BIROURI INDIVIDUALE, BIROURI PROFESIUNI LIBERALE, CU H MAX. P+2E+M, P+2E-3E – CONSTRUCTII CUPLATE SAU IZOLATE**
 - a) sa aiba o suprafata minima de **200 mp** – conform R.G.U.
 - b) sa aiba un front la strada de:
 - minimum **12,0 m.** in cazul constructiilor cuplate (un calcan lateral, o fatada laterala)
 - minimum **14,0 m.** in cazul constructiilor izolate (patru fatade)

Suprafete ale parcelelor M3a, M3b – pentru constructii in regim de inaltime P +4E - 6E

- **M3a, M3b – LOCUINTE INDIVIDUALE/COLECTIVE, BIROURI INDIVIDUALE, BIROURI PROFESIUNI LIBERALE, CU H MAX. P+4E- 6E – CONSTRUCTII INSIRUITE**
 - a) sa aiba o suprafata minima de **300 mp** .
 - b) sa aiba un front la strada de:
 - minimum **8,0 m.** in cazul constructiilor insiruite (2 calcane laterale)
- **LOCUINTE INDIVIDUALE/COLECTIVE, BIROURI INDIVIDUALE, BIROURI PROFESIUNI LIBERALE, CU H MAX. P+4E – 6E – CONSTRUCTII CUPLATE**
 - a) sa aiba o suprafata minima de **400 mp** .
 - b) sa aiba un front la strada de: minimum **15,0 m**;
- **LOCUINTE INDIVIDUALE/COLECTIVE, BIROURI INDIVIDUALE, BIROURI PROFESIUNI LIBERALE, CU H MAX. P+4E -6E – CONSTRUCTII IZOLATE**
 - a) sa aiba o suprafata minima de **500 mp** .
 - b) sa aiba un front la strada de: - minimum **20,0 m**;

Suprafete ale parcelelor M3a, M3b – CONSTRUCTII PENTRU MICA PRODUCTIE, DEPOZITARE MIC GROS, SERVICII, COMERT CU AMANUNTUL DE TIP MINIMARKET IN CONSTRUCTII INDEPENDENTE, IZOLATE PE LOT

- M3a**
- minimarket: a) sa aiba o suprafata minima de **1700 mp** .
b) sa aiba un front la strada de: - minimum **30,0 m**;
 - showroom: a) sa aiba o suprafata minima de **1400 mp** .
b) sa aiba un front la strada de: - minimum **25,0 m**;
 - depozitare a) sa aiba o suprafata minima de **900 mp** .
b) sa aiba un front la strada de: - minimum **25,0 m**;

Se vor asigura parcaje la sol:

Pentru constructii cu caracter comercial: 1 loc la 50 mp;

Pentru constructii destinate productiei, depozitatii si expunerii: 1 loc la 150 mp;

- M3b**
- minimarket: a) sa aiba o suprafata minima de **1700 mp** .
b) sa aiba un front la strada de: - minimum **30,0 m**;
 - showroom a) sa aiba o suprafata minima de **2 500 mp** .
b) sa aiba un front la strada de: - minimum **30,0 m**;

- depozitare, mica productie: a) sa aiba o suprafata minima de **3 500 mp** .
b) sa aiba un front la strada de: - minimum **40,0 m**;

Se vor asigura parcaje la sol:

Pentru constructii cu caracter comercial: 1 loc la 50 mp;

Pentru constructii destinate productiei, depozitarii si expunerii: 1 loc la 100 mp;

Suprafete ale parcelelor **M3a, M3b – CONSTRUCTII PENTRU SUPERMARKET- URI (TIP BILLA, PENNY-MARKET ETC) IN CONSTRUCTII INDEPENDENTE, IZOLATE PE LOT**

- a) sa aiba o suprafata minima de **10 000 mp** .
- b) sa aiba un front la strada de: - minimum **60,0 m**;

Se vor asigura parcajele la sol, in incinta: 1 loc de parcare/20 mp Ac comert ;

Suprafete ale parcelelor **M3c – HYPER-MARKET-URI, SHOW-ROOM-URI, MALL-URI DEPOZITARI IN CONSTRUCTII DE MARI DIMENSIUNI CU AC > 5.000 mp**

- a) sa aiba o suprafata minima de **20. 000 mp (2ha)** .
- b) sa aiba un front la strada de: - minimum **80,0 m**;

Se vor asigura parcajele in incinta: 1 loc parcare/20mp Ac comert;

M2+M3+ M3a+ M3b

- suprafetele loturilor si dimensiunile fronturilor la strada mai sus expuse reprezinta **dimensiuni minime** care dau posibilitatea autorizarii functiunii intentionate de investitor pe o parcela amplasata in subzonele functionale de tip M2,M3, M3a, M3b, M3c.

- In cazul constructiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de **1000 mp.**, cu un front la strada de min. **30 m**.

- O parcela poate fi adusa in conditii de construibilitate prin asociere cu una din parcelele vecine sau prin contopire cu aceasta (regrupare parcele)

- Nu se acorda autorizatie de construire pe parcelele care nu sunt construibile conform prevederilor prezentului articol. Aceeasi prevedere se aplica parcelelor care devin neconstruibile prin divizari irationale rezultate din iesire din indiviziune, instrainare, mostenire.

- Pe parcelele neconstruibile conform prevederilor prezentului articol, Consiliul Local al municipiului Brasov poate decide autorizarea unor constructii cu conditia elaborarii unui Plan Urbanistic de Detaliu sau Plan Urbanistic Zonal si a unei ilustrari de arhitectura care sa demonstreze posibilitatea construirii cu respectarea celorlalte prevederi ale prezentului regulament;

M2 +M3+ M3a + M3b - cu următoarele condiționări pentru subzona mixtă din lungul principalelor artere de circulație și pentru zona de extindere:

- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de **1000 mp**, cu un front la stradă de minim **30,0 metri**;

- pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele pe baza unor documentatii de urbanism **PUZ**, cu respectarea conditionarilor expuse anterior;
- în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente;
- în cazul parcelarului propus în zone de extindere, suprafața minimă a parcelei construibile va fi de **300 mp**.

ART. 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

M1 – se va respecta caracterul zonei protejate prin mentinerea tipului traditional de raportare la aliniament;

M2 +M3+ M3a+M3b - Racordarea aliniamentelor la intersecțiile strazilor se va face printr-o linie perpendiculara pe bisectoarea dintre aliniamente, având lungimea de **12,00 m**. pe strazile de categoria I-a și a II-a, și de **6,00 m**. pe cele de categoria a III-a;

- Cladirile care adapostesc functiuni publice reprezentative se vor amplasa retrase de la aliniament la o distanta de minim **6,00 m**. cu conditia sa nu lase vizibile calcane ale cladirilor obligatoriu de mentinut situate pe limitele laterale ale parcelelor.
- În raport cu caracterul strazilor existente, cladirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu conditia sa nu lase aparente calcane ale cladirilor invecinate propuse a fi mentinute datorita valorii lor arhitectural urbanistice sau de intrebuintare.
- Retragerile sau iesirile la nivelele de deasupra parterului în afara alinierii pot fi autorizate cu conditia sa se înscrie în tipologia și gabaritele constructiilor existente pe strada respectiva, în conditiile pastrarii unei distante de min. **4,50 m**. fata de nivelul terenului și avizarii documentatiei de catre Departamentul de Urbanism și Amenajarea Teritoriului.

M2+M3+M3a+M3b - În cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri care nu sunt servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament;

- se pot accepta retrageri de minim **5,00 metri** numai cu condiția ca clădirile adiacente să fie retrase față de limitele laterale ale parcelelor și să prezinte fațade laterale; în cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea;
- Balcoanele sau bow-windowurile pot depasi cum max. **0,90 m**. alinierea spre strada pe strazi cu distanta între alinierea fatadelor **mai mare de 10,0 m**;
- Pe strazile cu distanta între alinierea fatadelor **sub 10,0 m**. se admit balcoane sau bow-windowuri pe fatade spre strada, numai când depasesc alinierea fatadelor cu cel mult **0,30 m**.
- Cornisele pot iesi din alinierea strazii cu max. **1/10** din largimea strazii și fara a depasi **1,20 m**.

- în cazul străzilor în curs de constituire cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim:
 - **5,00 metri** pentru construcții cu regimul maxim de înălțime **P+2E-3E**;
 - **6,00 metri** pentru construcții cu regimul maxim de înălțime **P+4E-6E**;
 - **10,00 metri** minim pentru construcții cu regimul de înălțime **mai mare de P+6E** sau **accente înalte**; se recomandă ca amplasarea construcțiilor accente înalte să fie studiată prin **PUZ** ce va fi supus aprobării în condițiile legii;
- în situația străzilor cu front la stradă constituit, continuu sau discontinuu, în cazul în care se solicită amplasarea unei construcții având regimul de înălțime caracteristic străzii și funcțiunea similară sau compatibilă cu a construcțiilor existente se va respecta retragerea de la aliniament (aliniera fatadelor) caracteristică străzii;
- în cazul în care se solicită amplasarea unei construcții în regim de înălțime P+4E-6E pe o stradă cu un front constituit sau în curs de constituire, pentru care retragerea curentă de la aliniament este mai mică de **5,00 m** (distanța între fronturile construite opuse ale străzii este mai mică de 20 m) și regimul de înălțime curent este mai mic decât P+4E, construcția va avea ultimul etaj sau ultimele 2 etaje retrase conform regulii de retragere, iar autorizarea construcției se va face în baza unei documentații de urbanism **PUD sau PUZ** (după caz), **însoțită de ilustrare de temă**;
- Amplasarea de garaje și funcțiuni tehnice în subteran este permisă pe suprafața de maxim 80% din suprafața parcelei până la limita propusă pentru domeniul public, cu condiția asigurării suprafețelor obligatorii de spații verzi cu un strat de pământ vegetal cu o grosime de **min. 2,0 m** peste zona de subsol aflată în afara amprente la sol a construcției;

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

M1 – se va respecta caracterul zonei protejate prin menținerea retragerilor curente față de limitele parcelelor;

M2+M3+M3a+M3b

- clădirile care adapostesc funcțiuni de interes general și locuințe și alcatuiesc fronturi continue prin alipire de calcanele clădirilor învecinate vor fi dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de **maxim 20.00 m**. de la aliniament, după care se vor retrage cel puțin de la una din limitele de proprietate putând ajunge astfel până la max. **40,0 m**. lungime.

- clădirile se vor amplasa pe limita de proprietate atunci când se cuplează cu o clădire posibil de realizat pe parcela alăturată respectând regula de cuplare a străzii sau se alipesc de calcanul unei clădiri alăturate protejate sau în stare bună și sunt indeplinite următoarele condiții:

- parcela alăturată este liberă de construcții
- peretele realizat pe limita de proprietate atunci când rămâne vizibil din domeniul public va fi tratat cu aceeași atenție și aceleași materiale de finisaj ca și celelalte fațade.

- in cazul retragerii de la limita laterala de proprietate aceasta va fi de **min. 3,0 m.** pentru **P+2 niveluri** (atunci cand sunt orientate ferestre de la incaperi principale) si **P+3 niveluri** (atunci cand sunt orientate ferestre de la dependinte).

- pentru constructii de **locuinte, birouri, sedii de firma** cu regim de inaltime **P+4E-6E**, cuplate la un calcan sau dispuse in regim izolat retragerea de la limita/limitile laterale de proprietate va fi de minimum **6 metri**. In cazul in care se va solicita o retragere de la limitele laterale mai mica decat cea minim permisa prin prezentul regulament, autorizarea executarii constructiilor va avea la baza o documentatie de urbanism, PUD, care va cuprinde studiu de insorire;

- pentru constructii de **locuinte, birouri, sedii de firma** cu regim de inaltime **P+8E-10E**, cuplate la un calcan sau dispuse in regim izolat retragerea de la limita/limitile laterale de proprietate va fi de minimum **10 metri**. Autorizarea executarii constructiilor va avea la baza o documentatie de urbanism, PUZ, care va cuprinde studiu de insorire;

- pentru constructii de **locuinte, birouri, sedii de firma**, cu regim de inaltime **P+14E-15E sau accenta inalte**, cuplate la un calcan sau dispuse in regim izolat retragerea de la limita/limitile laterale de proprietate va fi de minimum **20 metri**. Autorizarea amplasarii acestor constructii va avea la baza o documentatie de urbanism, **PUZ**, care va cuprinde si studiu de insorire;

- pentru **constructii de mica productie, depozitare, servicii, mini-market** dispuse in regim izolat, retragerea de la limitele laterale de proprietate va fi de minimum **5,0 metri**.

- pentru **constructii supermarket** dispuse in subzona functionala **M3**, in regim izolat, retragerea de la limitele laterale de proprietate va fi de minimum **5,0 metri**.

- pentru **constructii super-market** dispuse in subzonele functionale **M3a, M3b**, in regim izolat, ca si pentru functiunile admise in **subzona functionala M3c** retragerea de la limitele laterale de proprietate va fi de minimum **10,0 metri**.

- se interzice construirea pe limita laterala a parcelei daca aceasta este si linia de separatie fata de o cladire publica dispusa izolat sau fata de o biserica; in acest caz se admite o retragere fata de limitele parcelei de **min. 5,00 m**.

- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornise, dar nu mai putin de:

- **5,00 m.** pentru **locuinte, birouri, servicii, mica productie, depozitare, mini-market** cu regim de inaltime **mai mic decat P+4E**;
- **6,00 m.** pentru **locuinte, birouri, sedii de firma** cu regim de inaltime **P+4E-6E**;
- **10,00 m.** pentru **locuinte, birouri, sedii de firma** cu regim de inaltime **P+8E-10E**;
- **25,00 m.** pentru **locuinte, birouri, sedii de firma accentate inalte**, cu regim de inaltime **P+14E-15E**;
- **10,00 m** pentru **supermarket-uri** amplasate in constructii independente pe lot si pentru functiunile admise in **subzona functionala M3c**;

- se interzice construirea pe limita posterioara a parcelei, cu exceptia cazului in care exista un calcan al unei cladiri principale, iar noua constructie se limiteaza la acoperirea acestuia;

- in cazul loturilor putin adanci, cu adancime mai mica de **20m** se permite ca retragerea de la limita posterioara a parcelei sa fie de **min. 3,0 m**, in cazul in care se amplaseaza constructii cu regim de inaltime de max. **P+2E (P+2E+M)**;

- balcoanele si bow-windowurile de fatada, deasupra strazii, trebuiesc retrase cu **1,0 m** de la limita laterala de proprietate. Ele pot fi prelungite pana la limita cu acordul notarial al vecinilor, atunci insa balcoanele trebuie sa fie in aceeasi linie orizontala

- proiectia balcoanelor si bow-windowurilor pe fatada respectiva nu trebuie sa depaseasca **1/3** din suprafata acesteia. Suprafata fatadei se considera socotind lungimea totala a fatadei proprietatii si inaltimea maxima reglementata pe strada respectiva;

- se recomanda ca pentru respectarea intimitatii locuintelor, parapetul ferestrelor de pe fatadele laterale ale cladirilor din zona mixta cu alte functiuni decat locuinte, care sunt orientate spre locuintele de pe parcelele laterale, situate la mai putin de **10,0 m** sa aiba parapetul ferestrelor la **min.1,90 m** de la pardoseala incaperilor;

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

M1- se va respecta caracterul zonei protejate prin mentinerea distantelor caracteristice;

M2+M3+M3a+M3b+M3c

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

- distanta se poate reduce la $\frac{1}{4}$ **din inaltime**, dar nu mai putin de:

- **3,0 m** pentru **P+2E – 3E**,

- **5,0 m** pentru **P+4E-6E**;

- **8,0 m** pentru **P+8E-10E**;

numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminarea unor incaperi fie de locuit, fie pentru alte activitati ce necesita lumina naturala.

- in cazul adaugirii unui corp nou la o cladire existenta, noua constructie nu va ascunde elemente de arhitectura veche, de interes arheologic sau estetic, inscrise in lista CMI sau descoperite in timpul lucrarilor. Se va urmari dimpotriva, punerea lor in valoare.

ART. 8 - CIRCULATII SI ACCESE

M1 – se va mentine modul de acces pe parcele caracteristic zonei protejate;

- in mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea cerintelor de acces carosabil de **minim 4,0 m** latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate, **cu avizul unitatii teritoriale de pompieri** (conf. R.G.U.);

M2+M3+M3a+M3b+M3c

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de **minim 4,0 m.** lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate; Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor;
- lățimea servitului de trecere se va corela cu lungimea acesteia, conform prevederilor RGU (HGR 525/1996) – Anexa 4: „Accese carosabile”, dar nu va fi mai mică de **4,00 m**;
- prin prezentul regulament se recomandă evitarea rezolvării acceselor carosabile la loturi prin servituli de trecere;
- în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși **30,00 m.**
- numărul și configurația acceselor se vor încadra în prevederile Anexei nr 4 a Regulamentului General de Urbanism;
- se pot realiza pasaje și curți comune private accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;
- autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor este permisă numai dacă se asigură accese pietonale potrivit importanței și destinației construcției. Prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, pietre pietonale și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică, sau pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului (conf. R.G.U.);
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare;

M3c

- deoarece accesele în marile zone comerciale sunt generatoare de puncte de conflict în trafic, autorizarea executării construcțiilor de mari dimensiuni pentru comerț-servicii, depozitare (Hypermarket-uri, mall-uri, showroom-uri, complexe de vânzări en-gros etc) este condiționată de elaborarea unui **PUZ** pentru întreaga zonă, **cu studiu de trafic**, care să rezolve trama stradală de acces și circulație în zonă fără interferențe și întreruperea fluentei traficului pe principalele artere publice care deservește întregul oraș;
- Se recomandă ca PUZ-urile pentru zonele de tip **M3c** să fie inițiate și comandate de administrația publică locală (Primăria Municipiului Brașov).

ART. 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

M1+M2+M3+M3a+M3b+M3

- Stationarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor 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

- In cazul in care nu se pot asigura in limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj in cooperare ori concesionarea locurilor necesare intr-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate in zona adiacenta la o distanta de max. **250 metri**;

- Normele indicate anterior sunt aplicabile pentru orice cladire noua sau extindere a suprafetei utile pentru o cladire existenta. In cazul schimbarii functiunii unei cladiri existente, se va cere un numar de locuri de parcare corespunzator noii functiuni, diminuat cu numarul de locuri corespunzator vechii functiuni, considerate ca existand.

- 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.

ART. 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

M1+M2+M3+M3a+M3b+M3c

- regimul de inaltime a cladirilor se va stabili conform restrictiilor impuse de zona aeroportuara care urmeaza a se realiza in baza PUZ „Zona aeroportuara – Ghimbav”, in curs de aprobare;

- in perimetrul zonelor de servitute aeronautica instituite de prezenta Aeroportului International, inaltimea maxima a cladirilor va fi stabilita prin avizul Autoritatii Aeronautice Civile Romane;

M1 –in zona protejata se va respecta alinierea corniselor existente;

- in cazul unor volume care depasesc inaltimea vecinatatilor imediate se vor prezenta justificari suplimentare privind inscrierea in zona protejata si relatiile cu monumentele existente care sunt situate in limita a 100 metri, privind impactul noii volumetrii asupra siluetei interioare si generale a orasului printr-o **documentatie de urbanism PUZ cuprinzand ilustrare de tema**;

M2 – inaltimea maxima admisa a subzonei este de P+14 niveluri, cu accente inalte; amplasarea constructiilor va avea la baza o documentatie PUZ aprobata, insotita de studii de insorire, studii de impact: curenti de aer si coridoare de vant si ilustrare de tema. Inaltimea minima a constructiilor este P+4E.

M3 - inaltimea maxima admisa in subzona este P+2 niveluri+ mansarda, si P+3niveluri in cazul in care volumul se acopera in terasa;

M3a, M3b – inaltimea maxima admisa in subzona este P+6 niveluri;

In ansambluri noi, in situatia in care distanta prevazuta de normele de insorire permite, aceasta inaltime **poate fi majorata cu 1 nivel sau prin mansardare**. Suprafata mansardei va fi considerata 60% din suprafata nivelului curent. Justificarea solutiei se va realiza prin

PUZ, insotit de ilustrare de tema si studiu de insorire. Suplimentarea inaltimii se va realiza cu respectarea normelor prezentate mai jos.

Inaltimea minima a constructiilor este P+2E, cu exceptia halelor care vor avea regimul de inaltime solicitat prin tema beneficiarului: P, P inalt etc.

M2+M3+M3a+M3b

- inaltimea maxima admisibila la cornise in planul fatadei nu va depasi distanta dintre aliniamente (nu va fi mai mare decat distanta pana la alinierea admisa spre strada pentru cladirile situate pe frontul opus al aceleiasi strazi);

- depasirea acestei inaltimi - cu **max. 2 niveluri** retrase fata de planul fatadei in interiorul unui **cerc cu raza de 4,0 m. si tangenta la 45 grade la acesta** - este posibila numai cand prin aceasta:

- nu se realizeaza un calcan spre o cladire protejata sau aflata in stare buna si mentinuta;
- atunci cand prin realizarea unei cladiri care se inscrie in prevederile regulamentului se dezveleste calcanul unei cladiri existente mentinute;

- depasirea acestei inaltimi este posibila numai cu conditionarile anterior enumerate si numai atunci cand:

- dimensiunea frontului la strada si suprafata parcelei permit o retragere de la limitele laterale egala cu **H/2**; in acest sens, inaltimea maxima la cornisa este cea din planul fatadei principale, cu conditia ca si fatadele laterale sa respecte aceeasi regula de retragere ca si fatada principala (2 niveluri retrase din planul fatadei in interiorul unui cerc cu raza de 4m si tangenta la 45 de grade la acesta);
- frontul la strada este front continuu, cu constructii insiruite, in acest caz nemaexistand conditionarea privind retragerea minima de la limitele laterale de proprietate, ci numai cea privitoare la distanta dintre aliniamente;

- se admite realizarea unor cladiri cu inaltime mai mare pe parcelele care respecta dimensiunile mentionate anterior si care sunt situate in amplasamente care necesita a fi subliniate (intersectii de strazi, pietete, cornise), amplasate in baza unor **documentatii de urbanism special elaborate, cuprinzand si ilustrare de tema**;

- in cazul racordarii intre strazi avand regim diferit de inaltime, se va prelungi regimul cel mai inalt spre strada secundara pe o lungime de maxim **50,00 metri** daca strada are 6 sau 4 fire de circulatie si pe o lungime de maxim **25,0 metri** daca strada are 2 fire de circulatie;

- atunci cand noua constructie depaseste ca inaltime constructia alaturata propusa a fi mentinuta este obligatoriu ca volumul care se inalta sa fie retras de la limita de proprietate pentru a fi tratat ca fatada conform Codului Civil. Pentru constructiile cuplate la calcanul unei cladiri existente este obligatorie preluarea "amprentei" calcanului acesteia in zona vizibila din domeniul public;

- Motivele de decoratiune ale acoperisului, lucarne, etc. trebuie sa fie inscise intr-un plan paralel cu acela al partii superioare a cladirii, si positionat la min. **1,50 m.** departare de acesta.

M2+M3a+ M3b

- in cazul invecinarii cu un alt tip de subzona functionala cu regim mic de inaltime (L1a, L2a, M3) si in situatia in care separatia dintre subzone este reprezentata de limitele de proprietate, „autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimii medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei, **fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate**. In sensul prezentului regulament (RGU-HGR 525/1996), **cladirile imediat invecinate sunt cele amplasate alaturat, de aceeasi parte a strazii**” (conf. RGU- articol 31: Inaltimea cladirilor)

M3c

- pentru constructiile de mari dimensiuni pentru comert-servicii depozitare se permite o inaltime maxima la cornisa de **18,0 ml** (hypermarket-uri, showroom-uri, depozite de mari dimensiuni, spatii pentru vanzari en-gros);
- zona de birouri aferenta halelelor poate avea **H max. P+4E**;
- in cazul mall-urilor urbane inaltimea se va stabili prin tema beneficiarului, iar autorizarea va avea la baza o documentatie de urbanism **PUZ**, aprobata conform legii;

ART. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

M1 - orice intervenții vor necesita studii de inserție avizate conform legii;

- se interzice modificarea aspectului clădirilor existente prin tratarea diferită a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare sau acoperirea cu firme a parapetului ferestrelor de la primul nivel;

M2+M3+M3a+M3b+M3c

- 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 din cladirile inalte si 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 la solicitarea Departamentului de Urbanism si Amenajarea Teritoriului din Primaria municipiului Brasov, proiectele pentru autorizare pot fi supuse avizarii de catre o comisie tehnica de specialitate abilitata prin Dispozitia Primarului Municipiului Brasov.

- 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.)

Interventii asupra cladirilor existente

Vor fi mentinute si in functie de nevoie, restaurate urmatoarele categori de imobile:

- imobilele sau fragmentele de imobile inregistrate ca monumente pe listele Comisiei Monumentelor Istorice;
- pasajele de trecere (gangurile) pe sub imobilele enumerate mai sus;
- elementele de mobilier urban (sculpturi, fernerii, imprejmuii din fier forjat), amenajari ale spatiilor publice aferente imobilelor mentionate mai sus;

- Pentru imobilele inregistrate ca monument, masurile de conservare si protejare cuprind si elementele de arhitectura interioare ca: scari, picturi interioare, decoratiuni, lambriuri si toate elementele decorative apartinand imobilului. Mentinerea in situatia originala si restaurarea lor vor trebui asigurate in aceleasi conditii ca si pentru elementele exterioare;

- Pentru imobilele inregistrate ca avand calitate arhitecturala sunt permise lucrarile de reconversie functionala si modificari interioare cu conditia pastrarii aspectului exterior;

- Inlocuirea sau extinderea imobilelor acolo unde sunt permise - se pot face cu conditia ca noile constructii sa fie compatibile cu aspectul general al ansamblului arhitectural;

- Sunt interzise lucrarile de imbunatatire asupra constructiilor incompatibile din punct de vedere functional sau arhitectural cu zona, altele decat cele menite sa contribuie la schimbarea cu o functiune compatibila cu zona si armonizarea plasticii exterioare cu caracterul zonei;

- Descoperirea in cursul lucrarilor a unor fragmente de arhitectura veche (bolți, sculptura, decorati) necunoscute in momentul autorizarii trebuie declarata imediat emitentului autorizatiei conform prevederilor legale. Lucrarile nu vor putea fi continuate decat in masura in care ele nu vor prejudicia cercetarea, conservarea sau punerea in valoare a vestigiilor descoperite;

Reguli particulare pentru comert

- Cererile de Certificat de urbanism pentru modificarea vitrinelor sau de creare a unor vitrine noi, trebuiesc insotite de un dosar continand toate elementele necesare unei bune cunoasteri a starii actuale a parterului, a contextului sau (fatada totala a imobilului si a celor alaturate), precum si a situatiei sale originale;

- Este admisa si recomandata reconversia functiunilor de la parterul cladirilor cu front la domeniul public in functiuni cu acces public si deschiderea de vitrine spre domeniul public – pentru subzonele de tip **M2, M3, M3a, M3b**;

- Ocuparea caii publice va fi limitata prin regulile in vigoare. Singurele ce pot fi autorizate sunt amenajarile temporare reduse la simple etalaje mobile in masura in care ele nu incomodeaza circulatia pietonala.

ART. 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

M1+M2+M3a+M3b+M3c

Retele de apa

- Orice constructie noua de locuit 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.

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;

- Incalzirea se poate asigura si prin centrale termice proprii de bloc sau de apartament.

Salubritate

- Orice cladire de locuit (locuinte individuale sau colective) precum si orice unitate cu caracter lucrativ, pentru odihna sau recreere, trebuie sa fie prevazute cu amenajari pentru colectarea deseurilor menajere in containere.

ART.13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

M1+M2+M3a+M3b+M3c

- 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;

- parcajele la sol grupand mai mult de 10 locuri de parcare vor fi plantate cu **un arbore la fiecare 4 locuri** de parcare si vor fi inconjurate cu un gard viu de minim **1,20 metri**;

- 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).

M2+M3+M3a+M3b

- se recomanda mentinerea, pe cat posibil, in spatiile urbane constituite (cartiere de locuinte colective) a gradinilor de fatada, spatiilor si scuarurilor verzi.

- este imperativ ca implantarea noilor constructii in cadrul ansamblurilor constituite - pe terenuri retrocedate fostilor proprietari - sa aiba la baza o documentatie de urbanism **PUD/PUZ** in functie de caracteristicile si regimul de inaltime al constructiei ce se doreste a fi amplasata. Pentru locuintele colective si celelalte functiuni admise se va incerca pe cat posibil rezolvarea spatiilor de parcare la subsol pentru pastrarea caracterului inverzit al parcelei.

ART.14 - IMPREJMUIRI

M1- in cazul unificarii functiunilor interioare a mai multor cladiri se va mentine prin tratarea terenului spre domeniul public si a imprejmuirilor amprenta parcelarului traditional;

M2+M3a+M3b+M3c

- Imprejmuirile spre strada sau spre domeniul public vor fi transparente, cu o inaltime de **1,80 m.** din care un soclu opac de **0,60 m.** inaltime;

- In toate cazurile se va asigura perceperea de catre trecator a fatadei cu vedere la strada;

- Se recomanda separarea terenurilor echipamentelor publice si bisericilor cu garduri transparente de **1,80 m.** inaltime din care **0,60 m.** soclu opac, dublate de gard viu.

- Spatiile comerciale si alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii si pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele, etc.

- Imprejmuirile spre limitele laterale si posterioare pot fi opace cu inaltimea maxim de **2,20 m;**

- Se interzice vopsirea in culori stridente si stralucitoare a imprejmuirilor

SECTIUNEA III: POSBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

M1 - conform caracterului zonei protejate si reglementarilor continute in PUZ – Zona istorica Brasovul vechi, PUZ- Zona de rezervatie de arhitectura Cetate Brasov;

M1- In mod exceptional in cazul constructiilor care sunt delimitate pe toate laturile de domeniul public si de calcane ale unor constructii existente valoroase sau refac o constructie valoroasa disparuta **POT** poate ajunge pana la **100% si numai in baza de P.U.Z. aprobat**

M2

Constructii P+8E-10E – POT 30% pentru proiectia la sol a constructiei inalte cu posibilitatea extinderii parterului, mezaninului si etajului 1 pana la POT maxim = 60%

Constructii accent inalt P+14E-15E – POT 20% pentru proiectia la sol a constructiei inalte cu posibilitatea extinderii parterului, mezaninului si etajului 1 pana la POT maxim = 60%

M3

Constructii P+2E+M, P+2E -3E

Locuinte individuale, case de vacanta:
Locuinte colective, pensiuni:

POT maxim = 40%
POT maxim = 35%

Alte functiuni decat locuinte inclusiv
minimarket-uri in constructii specializate:
mica productie si depozitare in constructii
de dimensiuni medii si mici

POT maxim = 60%

Supermarket-uri in constructii individuale, (Ac
max. 1000mp) cu asigurarea parcajelor la sol-

POT maxim 50%

M3a + M3b

Constructii P+4E- 6E:

POT = 35%, cu posibilitatea acoperirii restului curtii cu cladiri cu maxim 2 niveluri (8 m.) pana la POT maxim= 60%

Constructii P+2E -3E:

Locuinte individuale, case de vacanta:
Locuinte colective, pensiuni:

POT maxim = 40%
POT maxim = 35%

Alte functiuni decat locuinte (birouri etc)
inclusiv minimarket-uri in constructii specializate,
mica productie si depozitare in constructii
de dimensiuni medii si mici:

POT maxim = 60%

Supermarket-uri in constructii individuale, (Ac
max. 3000mp) cu asigurarea parcajelor la sol-

POT maxim 30%

M3c

M3c- hypermarket-uri, showroom-uri, depozitari
de mari dimensiuni (Ac>5.000 mp):
cu asigurarea parcajelor la sol sau in subsol sau
in constructii pentru parcaje supraetajate

POT maxim 60%

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

M1 - conform PUZ: Zona istorica „Brasovul Vechi” si PUZ: Zona de Rezervatia de arhitectura „Cetate”;

M2 -

Constructii P+8E-10E – CUT maxim = 4,2

- pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

Constructii accent inalt P+14E-15E –CUT maxim = 4,4

- în cazul accentelor peste 45 - 50 m. CUT maxim se va justifica prin P.U.Z.;
- pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

M3

Constructii P+3E max.

Locuinte individuale, case de vacanta:

- P+1E **CUT maxim = 0,8**
- P+2E **CUT maxim = 1,20**
- P+3E **CUT maxim = 1,60**

Locuinte colective, pensiuni:

- P+1E **CUT maxim = 0,70**
- P+2E **CUT maxim = 1,05**
- P+3E **CUT maxim = 1,40**

Alte functiuni decat locuinte (birouri etc)
inclusiv minimarket-uri in constructii specializate:
mica productie si depozitare in constructii
de dimensiuni medii si mici (**H max cornisa
10,0 m**):

CUT maxim = 2,2
CUT volumetric max. 5,5

Supermarket-uri in constructii individuale, (Ac
max. 1000mp) cu asigurarea parcajelor la sol–
H maxim cornisa 10,0 m

CUT volumetric max. 5

M3a + M3b

Constructii P+4E- 6E - CUT maxim =2,9

- pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului

Constructii P+3E max.

Locuinte individuale:

- P+2E **CUT maxim = 1,20**
- P+3E **CUT maxim = 1,60**

Locuinte colective:

- P+2E **CUT maxim = 1,05**
- P+3E **CUT maxim = 1,40**

Alte functiuni decat locuinte (birouri, minihoteluri etc):

CUT maxim = 2,4

Alte functiuni decat locuinte:

minimarket-uri in constructii specializate:
mica productie si depozitare in constructii
de dimensiuni medii si mici (**H maxim
cornisa 15,0 m**)

CUT maxim = 2,4
CUT volumetric max.=8,5

Supermarket-uri in constructii individuale, (Ac
max. 3000mp) cu asigurarea parcajelor la sol–
H maxim cornisa 15,0 m

CUT volumetric max. 4,5

M3c- hypermarket-uri, showroom-uri, depozitari
de mari dimensiuni (**Ac>5.000 mp**):

CUT volumetric max. 9

H maxim cornisa 18,0 m

- Prin **CUT volumetric** se intelege raportul dintre volumul halei/ halelor care urmeaza a se amplasa pe teren si suprafata parcelei.
- In subzonele **M2 + M3a+M3b** - coeficientul de utilizare a terenului poate fi majorat prin cumulare, dupa cum urmeaza:
 - cu 0,5 pentru parcelele cu suprafata mai mare de 1000 mp.
 - cu 0,5 pentru parcelele situate la intersectia a doua strazi (parcelele de colt, sau in cazul intersectiei in T, parcela situata in dreptul strazii care nu se mai continua)
 - cu 0,5 pentru terenuri care-si modifica situatia juridica (asociere sau comasare parcele,rezultand o parcela cu o suprafata de min. 700 m.) sau functionala (reconversie functionala - pentru functiuni existente incompatibile cu zona)

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Municipiului Brasov cuprinde in teritoriul sau zone importante cu caracter eminentemente rezidential, fie dezvoltate de-a lungul timpului in zona istorica a orasului -locuinte cu P+2E si pod - fie dezvoltate in perioada socialista - locuintele colective P+4E -P+8E - P+10E- din cartierele dormitor, create odata cu platformele industriale implantate in oras.

Intr-o proportie mai mica, pot fi identificate in oras si cateva zone create in epoca interbelica cuprinzand lotizari aparute in urma unei operatiuni urbane de parcelare. Situate in afara perimetrului istoric, aceste zone sunt identificabile datorita tramei stradale regulate pastrand un pas constant, si rationalitatii divizarii terenului. Desi in mare parte aceste zone adopta o trama stradala carteziana, in unele situatii descoperim strazi croite in arc de cerc (In cartierul "Temelia") sau sub forma de "potcoava" (cartierul Florilor").

In multe din aceste zone numai parcelarul zonei este rezultatul unei operatiuni urbane, casele fiind construite in timp, intr-o arhitectura eterogena.

In alte zone, cum ar fi strada Independentei si strada Tablei, descoperim "locuinte tip" cuplate pe loturi cu dimensiuni rezonabile.

In cartierul Ceferistilor in schimb, apare o situatie similara cu cea din zona "Regiei de tutun" din Bucuresti – cu cate 4 locuinte cuplate pe loturi subdimensionate. Dimensiunea unui lot aferent unei astfel de locuinte este de 14ml adancime x 13ml deschidere, cu locuinte avand dimensiunea de 5ml x 9,5 ml. Deschiderea terenului intre 2 strazi paralele este de 28ml. Sunt 5 strazi care delimiteaza astfel de loturi. Dupa 1989 aceste loturi au fost supuse, individual, comasarii, rezultand loturi cu adancimea de 28ml si deschidere la cate doua strazi.

Datorate dezvoltarii in timp a orasului, aceste zone de locuit pot fi diferite pe urmatoarele categorii:

I. Diferentieri din punct de vedere al gradului de protectie al acestora:

- a) zone rezidentiale situate in interiorul perimetrului delimitat prin PUZ "Zona istorica " grupand constructii cu o valoare arhitecturala ridicata
- b) zone rezidentiale situate in afara perimetrului zonelor construite protejate si in care interventia este menita sa contribuie la ridicarea valorii arhitecturale ambientale a zonei, la constituirea unui caracter, a unei particularitati a acesteia

II. Diferentieri din punct de vedere al tipologiei fondului construit existent:

a) zone rezidentiale cuprinzand locuinte individuale cu inaltime mica, cu parcela individuala

a1 - parcelari traditionale, spontane rezultat al divizarii in timp a unor parcele de mai mari dimensiuni

a2 - parcelari planificate, rezultat al unei interventii pe baza de regulament corect pus in aplicare.

b) zone rezidentiale cu locuinte colective in blocuri:

b1 - locuinte cu locuinte de inaltime medie - blocuri cu pana la P+4 niveluri

b2 - locuinte colective inalte - blocuri cu inaltime de P+8- P+14 niveluri

III. Diferentieri din punct de vedere al parcelarului - existent si propus prin viitoare operatiuni urbanistice.

- zone rezidentiale cu locuințe individuale și colective mici pe parcelari traditionale, spontane
- zone rezidentiale cu locuințe individuale și colective mici situate în noile extinderi sau enclave neconstruite – in care se aplica un sistem de parcelare propus prin prezentul Regulament (Anexa I)

Strategia generala propusa prin P.U.G. si Regulamentul local referitor la zona de locuit cuprinsa in municipiului Brasov urmareste:

1 – Incurajarea, protejarea si imbunatatirea functiei rezidentiale in acest perimetru – cu diferentieri dupa morfogeneza, tipologie si grad de protectie si cu grija evitarii segregarii spatiale si sociale.

2 - Acceptarea in interiorul zonei rezidentiale a functiunilor complementare asociate locuirii - si descurajarea amplasarii de functiuni incompatibile cu zona sau care pot determina schimbarea caracterului acesteia.

3 - Protejarea spatiilor libere existente in zona rezidentiala cu locuinte colective in blocuri si favorizarea amenajarii de spatii verzi, locuri de joaca pentru copii, spatii favorizand contactele sociale, nuclee de ambianta locala.

4 - Stabilirea unor indicatori urbanistici si reglementari care sa permita existenta unor spatii plantate in interiorul loturilor in zonele cu locuinte cu parcela individuala lipsite de spatii verzi publice amenajate - in special in noile extinderi spre nord ale orasului cum ar fi zone Stupini.

5 - Mentinerea si intarirea specificului orasului Brasov de “oras verde”, caracter dat in primul rand de imprejurimile orasului, de prezenta in oras a enclavei Cetatii Brasovului, situata pe un deal impadurit, si a Dealului Melcilor cat si de spatiile verzi publice existente- parcuri si gradini publice.

Se urmareste mentinerea “fundalului verde” al orasului prin descurajarea construirii in zonele impadurite si dezvoltarea unor zone rezidentiale cu cladiri cu front intrerupt si cu gradini vizibile din strada.

Pentru a face posibila realizarea acestei strategii prin prezentul regulament zona de locuit a fost subimpartita in urmatoarele subzone si unitati teritoriale de referinta:

L1: SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI

L1a - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție, pe parcelari traditionale, spontane *

* In aceasta subzona Regulamentul de fata urmareste incurajarea comasarii parcelelor pentru a se ajunge la dimensiuni convenabile realizarii unor cladiri care sa corespunda normelor si cerintelor actuale de igiena si confort, dar are in acelasi timp elasticitatea necesara pentru a permite construirea pe parcele atat de diferite ca dimensiuni si configuratie, evitand crearea de zone de abandon.

Prin prezentul Regulament in aceasta subzona au fost inglobate si locuintele construite in noile extinderi ale orasului, si ale caror autorizare a avut la baza PUZ-uri aprobate.

L1b - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în interiorul perimetrelor de protecție; pe parcelari traditionale, spontane **

** In aceasta subzona Regulamentul de fata urmareste **mentinerea parcelarului traditional** ca o sursa importanta a particularitatii locale permitand construirea pe parcele atat de diferite ca dimensiuni si configuratie locale.

L1c - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în noile extinderi sau enclave neconstruite*

*in care emiterea autorizatiei de construire este conditionata de elaborarea si aprobarea unui PUZ prin care se propune o trama stradala coerenta, corelata la trama stradala a orasului si un sistem de parcelare conform prezentului Regulament.

L2: SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI REALIZATE PE BAZA UNOR LOTIZĂRI ANTERIOARE / ACTUALE

L2a - locuințe individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări urbane anterioare/actuale (prin documentatii de urbanism aprobate) cu P - P+2 niveluri situate în afara zonei protejate:

L2b - locuințe individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări urbane anterioare cu P - P+2 niveluri situate în zone protejate;

L3: SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII (P+2-4 NIVELURI) SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE

L3a - subzona locuințelor colective medii cu P+2 – P+4 niveluri formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate;

L3b - subzona locuințelor colective medii cu P+2 – P+4 niveluri formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în zona protejată.

L4: SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE ÎNALTE CU P+5 - P+10 NIVELURI, SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE

L4 - subzona locuințelor colective înalte cu P+5 - P+10 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale, situate în afara zonei protejate;

L1 – SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAX. P+2 NIVELURI

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Subzona locuințelor individuale și colective mici se compune din următoarele unități de referință:

L1a - locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, situate în afara zonei protejate, cu regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat); realizate pe parcelari traditionale, spontane, dezvoltate în timp prin refaceri succesive. Acestea prezintă o diversitate de situații din punctul de vedere al calității și viabilității; pe de altă parte loturile incluse în această subzona funcțională prezintă o mare diversitate din punctul de vedere al dimensiunii parcelei și frontului la stradă, variind de la loturi cu dimensiuni modeste și fronturi înguste în imediata apropiere a zonei istorice, la parcele supradimensionate, pe terenuri repuse în posesie;

L1b - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în interiorul zonei protejate cu regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat); realizate pe parcelari traditionale; acest tip de locuințe constituie o ilustrare a evoluției localității și a rezonanței la fenomenele arhitecturii europene din secolele XVI, XVII, XVIII, XIX și XX;

L1c - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în noile extinderi sau în enclavile neconstruite, prevăzute a fi realizate prin viitoare operațiuni urbanistice, în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat); Pentru autorizarea construcțiilor în aceste zone este necesară studierea teritoriului prin **PUZ**, cu avizul Comisiei de circulație.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART.1 - UTILIZĂRI ADMISE

L1a + L1b + L1c

- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat);
- pensiuni, cazare turistică, în construcții mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat);
- funcțiuni complementare locuirii și echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- se admite înglobarea locuințelor și comerțului/serviciilor în același volum - locuințe cu parter destinat altei funcțiuni decât locuire;
- scuaruri publice.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

L1a + L1b + L1c

- se admite mansardarea clădirilor (P+2+M) cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de 45 grade; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent; mansardarea se poate realiza și prin ridicarea perimetrului a zidurilor de închidere, sub acoperiș, până la **H max. 1,20m**;
- se admite extinderea locuințelor existente cu condiția ca locuința rezultată să se înscrie în indicatorii urbanistici stabiliți prin prezentul Regulament (retrageri de la limite de proprietate, P.O.T., C.U.T). Derogarea de la prevederile Regulamentului va fi posibilă numai cu întocmirea unei documentații de urbanism **PUD/PUZ**, aprobată conform legii;
- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească **300 mp ADC**, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție; funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații **PUD/PUZ** (după caz);
- este admisă amplasarea următoarelor funcțiuni complementare locuirii: dispensare, cabinete medicale, creșe, grădinițe, învățământ, culte, sport-intretinere în baza unui **PUD/PUZ aprobat**;
- în zonele de lotizări constituite ce cuprind parcele care în majoritatea lor îndeplinesc condițiile de constructibilitate și sunt dotate cu rețele edilitare, **autorizarea construcțiilor se poate face direct sau în baza unor documentații PUD** (după caz).

L1a - Operațiunile notariale de comasare, dezmembrare sau lotizare a parcelelor în vederea construirii sunt condiționate de **existența unui PUZ aprobat**;

L1b - orice intervenții în zona protejată se vor aviza în condițiile legii.

- se admite pentru modernizarea dotării locuințelor cu băi și grupuri sanitare, extinderea clădirii în partea posterioară cu o suprafață construită la sol de maxim **12,0 mp**;

L1c - realizarea locuințelor noi este condiționată de existența unui P.U.Z. aprobat conform legii și operațiunile de parcelare sunt supuse prevederilor Dreptului de parcelare - conform prezentului Regulament – vezi ANEXA 1

ART. 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

L1a+L1b+L1c - se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de **250 mp** ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- realizarea unor false mansarde;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- construcții provizorii de orice natura;
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto, stații de alimentare cu carburanți (benzinarii), vulcanizări și spălătorii auto;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.
- dispunerea în intersecții de panouri luminoase pentru imagini în mișcare (display-uri electronice);

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

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

- Se considera construibile direct, în baza prezentului regulament, parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1) - dimensiuni minime:

Regimul de construire	Dimensiune minima in cazul concesiunii terenului		Dimensiune minima in subzonele protejate L1a+ L1b		Dimensiune minima in subzonele L1c	
	Suprafata mp.	Front m.	Suprafata mp.	Front m.	Suprafata mp.	Front m.

Insiruit	150	8	150	6	150	8
Cuplat	200	12	200	10	250	10
Izolot	200	12	200	12	350	14

- (2) - adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia
- o parcela poate fi adusa in conditii de constructibilitate prin asociere cu una din parcelele vecine sau prin contopire cu aceasta;
 - pe parcelele neconstruibile, **sub 150mp**, conform prevederilor prezentului articol si a RGU, Consiliul Local poate decide autorizarea unor constructii cu conditia elaborarii unui **Plan Urbanistic de Detaliu** insotit de ilustrare de arhitectura care sa demonstreze posibilitatea construirii cu respectarea celorlalte prevederi ale regulamentului;

ART. 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Aliniamentul este definit in sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata (R.G.U.)
- Racordarea aliniamentelor la intersectiile strazilor se va face printr-o linie perpendiculara pe bisectoarea dintre aliniamente avand lungimea de 12,00 m. pe strazile de categoria I-a si a II-a si de 6,0 m. pe cele de categoria a III-a

L1a + L1b - cladirile se dispun pe aliniament sau cu retragere conform tipologiei predominante existente pe strada pe care se amplaseaza. In cazul in care sunt retrase de la aliniament acest lucru este posibil cu conditia sa nu lase aparente calcane ale cladirilor invecinate aflate in stare buna sau cu valoare arhitectural urbanistica

- în cazul **regimului de construire continuu (înșiruit)** clădirile se dispun față de aliniament:
 - pe aliniament sau cu respectarea retragerii caracteristice străzii respective, cu condiția să nu se lase calcane vizibile;
 - retras față de aliniament cu **minim 3,0 metri** în cazul lotizărilor existente cu parcele care îndeplinesc în majoritate condițiile de constructibilitate și echipare edilitare, iar străzile au profile minime de **6,0 metri carosabil cu trotuare de 1,5 metri**;
 - distanțele se pot majora în cazul protejării unor arbori sau în cazul alipirii la o clădire existentă situată mai retras, pentru a nu se crea noi calcane;
 - se recomandă retrageri față de aliniament de **minim 4,0 metri** pe străzi de categoria III și **5,0 metri** pe străzi de categoria II și I;
 - în fâșia non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

-în cazul **regimului de construire discontinuu (cuplat, izolat)** clădirile se dispun față de aliniament:

- pe aliniament sau cu respectarea retragerii caracteristice străzii respective;
- retras față de aliniament cu minim **4,0 metri** pe străzi de categoria III și **5.0 metri** pe străzi de categoria II și I;
- retras față de aliniament cu minim **3,0 metri** în cazul lotizărilor existente cu parcele care îndeplinesc în majoritate condițiile de construibilitate și echipare edilitare, iar străzile au profile minime de **6,0 metri carosabil cu trotuare de 1,5 metri**;
- distanțele se pot majora în cazul protejării unor arbori sau în cazul alipirii la o clădire existentă situată mai retras, pentru a nu se crea noi calcane;
- în fâșia non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

L1c – retragerile față de aliniament se stabilesc prin **P.U.Z.** aprobat conform legii, cu următoarele condiționări:

- clădirile, indiferent de regimul de construire, se vor retrage față de aliniament la o distanță de **minim 5.0 metri** pentru a permite în viitor parcare a celei de a doua mașini în fața garajului și pentru a se permite plantarea corectă a unor arbori în grădina de față fără riscul deteriorării gardurilor și a trotuarelor de protecție ale clădirilor;
- în cazul clădirilor înșiruite, nu se admit pe parcelele de colț decât clădiri cu fațade pe ambele străzi (semi-cuplate sau izolate);
- în fâșia non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție, cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterior lucrărilor de terasament;

L1a +L1b +L1c

- iesirile în consola la nivelele de deasupra parterului în afara alinierii pot fi autorizate cu condiția să se înscrie în tipologia și gabaritele construcțiilor existente pe strada respectivă, în condițiile păstrării unei **distanțe verticale de min. 4,50 m.** față de nivelul terenului amenajat și avizării documentației de către Departamentul de Urbanism și Amenajarea Teritoriului
- balcoanele sau bow-windowurile pot depăși cu max. **0,90 m.** alinierea spre strada
- cornisele pot ieși din alinierea străzii cu max. 1/10 din lățimea străzii și fără a depăși **1,20 m.**

- amplasarea de functiuni tehnice in subteran este permisa pe intreaga suprafata a parcelei pana la limita propusa pentru domeniul public cu conditia asigurarii unei suprafete de min. **25%** din suprafata parcelei cu un strat de pamant vegetal cu o grosime de min. 2,00 m.
- balcoanele sau bow-windowurile de fatada, deasupra strazii, trebuiesc retrase cu **1,0 m.** de la limita laterala de proprietate. Ele pot fi prelungite pana la limita cu acordul notarial al vecinilor, atunci insa balcoanele trebuie sa fie in aceeasi linie orizontala;

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

L1a + L1c

- cladirile construite in regim insiruit: se vor alipi pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele invecinate pe o adancime de max. **15,0 m.** dupa care se vor retrage cel puțin fata de una din limitele de proprietate. Dimensiunea retragerii, necesara pentru luminarea incaperilor de locuit, se va studia de la caz la caz, prin **PUD.**

- în cazul segmentării înșiruirii, spre interspațiu se vor întoarce fațade care vor fi retrase de la limita proprietății la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de **3.0 metri**;
- se interzice construirea pe limita laterala a parcelei daca aceasta este si linia de separatie fata de o cladire cu acces public dispusa izolat

- cladirile construite in regim cuplat: cladirile se vor amplasa pe limita de proprietate atunci cand se cupleaza cu o cladire posibil de realizat pe parcela alaturata respectand regula de cuplare a strazii, sau se alipesc de calcanul unei cladiri alaturate protejate sau in stare buna si sunt indeplinite urmatoarele conditii:

- parcela alaturata este libera de constructii
- peretele realizat pe limita de proprietate atunci cand ramane vizibil din domeniul public va fi tratat cu aceeasi atentie si aceleasi materiale de finisaj ca si celelalte fatade
- **clădirile semi-cuplate** se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de **3.0 metri**; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;

- clădirile izolate: se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de **3.0 metri**;

L1a + L1c - retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **5.0 metri**.

- în cazul loturilor puțin adânci se acceptă construirea clădirilor pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar adosarea respectă înălțimea și lățimea calcanului acesteia, prevederea nefiind valabilă în cazul unor anexe și garaje;

L1a + L1b – prevederea privind posibilitatea cuplării clădirilor pe latura posterioară a parcelei (numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar adosarea respectă înălțimea și lățimea acestui calcan), este valabilă și pentru parcelele care la data intrării în vigoare a prezentului regulament au mai puțin de **12,0 m.** adâncime;

L1b - se va respecta caracterul țesutului urban existent, conform **P.U.Z. - „Zona istorica”**.

ART. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

L1a + L1b + L1c :

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de **4,0 metri**, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;

L1b - în cazul adăugării unui corp nou la o clădire existentă, noua construcție nu va ascunde elemente de arhitectură veche, de interes arheologic sau estetic, înscrise în lista C.M.I. sau descoperite în timpul lucrărilor. Se va urmări dimpotrivă, punerea lor în valoare.

Se vor respecta totodată prevederile conform **P.U.Z. - „Zona istorica”**.

L1a + L1c - garajele și alte anexe se pot amplasa pe limita de proprietate cu condiția să nu depășească înălțimea gardului către parcelele învecinate (2,20 m.)

ART. 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

L1a + L1b + L1c - parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de **minim 4,00 m.** lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate; Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor;

- se recomandă evitarea rezolvării acceselor carosabile la loturi prin servituti de trecere;
- numărul și configurația acceselor se vor încadra în prevederile Anexei nr.4 a Regulamentului General de Urbanism

- locuințele înșiruite vor avea asigurat un acces în partea posterioară a parcelei de **minim 2,5 metri**.

- în cazul fronturilor continue la strada, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși **30,00 m**;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

L1a + L1b + L1c - staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice, respectiv a domeniului public;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

L1a+L1b+L1c

- 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;

L1a + L1c

- înălțimea maximă a clădirilor va fi **P+2 (10 metri)**; se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim **60%** din aria construită (P+2E+M);
- se admite un nivel suplimentar la construcțiile de colț în cazul intersecțiilor în care cel puțin una dintre străzi este de categoria a II-a (14 metri)

L1a + L1b - se admit depășiri de **1-2 metri** numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

L1a + L1b + L1c - clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;

- se interzice realizarea unor mansarde false;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;

- 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.)

L1b - orice intervenții în zona protejată se vor aviza în condițiile legii.

ART.12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

L1a + L1b + L1c

- toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice in rețeaua de canalizare;
- toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV;

L1c – pana la echiparea zonei cu utilitatiprin investitii ale municipalitatii se admit in mod provizoriu solutii locale, cu asigurarea posibilitatii de racordare la viitoarele retele de apa si canalizare si cu conditia respectarii normelor de protectie sanitara;

ART.13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

L1a + L1b + L1c

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare **100 mp**;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- minimum **25%** din suprafata parcelei va fi amenajata ca spatiu verde

ART.14 - ÎMPREJMUIRI

L1a + L1b + L1c

- împrejuririle spre stradă vor avea înălțimea de maxim **2.00 metri** din care un soclu opac de **0,60 metri** și o parte transparentă dublată cu gard viu;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim **2.50 metri**;

SECȚIUNEA III: POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART.15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

L1a + L1c: POT maxim = 40%

L1b - POT maxim conform regulamentului aferent „**PUZ – Zona istorica Brasovul vechi**” si „**Zona de rezervatie de arhitectura Cetate brasov**”;

- **L1b** - In mod exceptional in cazul constructiilor cu functiune diferita de locuire care sunt delimitate pe toate loturile de domeniul public si de calcane ale unor constructii existente valoroase, sau refac o constructie valoroasa disparuta, POT nu este limitat putand ajunge pana la 100%
- **L1b**- pentru parcelele cu constructii existente valoroase, care trebuiesc mentinute si nu dispun de bai si grupuri sanitare este admisa realizarea acestora in extindere cladirii existente cu o suprafata construita la sol de max. **12,0 m.** chiar daca prin aceasta se depaseste POT admis;

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

L1a + L1c

- CUT maxim pentru înălțimi **P+1 = 0,8 mp.** ADC/mp. teren

- CUT maxim pentru înălțimi **P+2 =1,2 mp.** ADC/mp. teren

L1b - CUT maxim conform regulamentului aferent „**PUZ – Zona istorica Brasovul Vechi**”;

L1a + L1b + L1c - în cazul mansardelor, se admite o depășire a CUT proporțional cu suplimentarea ADC cu maxim 0.6 din AC.

Posibilitati de depasire a CUT

Coeficientul de utilizare a terenului poate fi majorat prin cumulare dar fara a depasi **1,6** in zonele L1 si in urmatoarele situatii:

- cu **0,4** pentru parcelele situate la intersectia a doua strazi (parcelele de colt, sau in cazul intersectiei in T parcela situata in dreptul strazii care nu se mai continua)

- cu **0,4** pentru terenuri amplasate spre piete importante sau situate la o distanta mai mica de 500 m. de un spatiu public plantat cu o suprafata de min. 1,0 ha;

- autorizarea constructiilor acest caz va fi conditionata de Avizul Comisiei Tehnice de Urbanism din Primaria municipiului Brasov pentru ilustrarea de arhitectura;

- proprietarii parcelelor din care prin PUZ sunt propuse fragmente spre transfer catre domeniul public beneficiaza de un spor al suprafetei desfasurate admise egal cu de 3 ori suprafata de teren transferata spre domeniul public atunci cand acest transfer este facut pe baza de act notarial si fara despagubiri din partea Primariei municipiului Brasov.

In acest caz (care implica majorarea CUT) este necesar Avizul Comisiei Tehnice de Urbanism din Primaria municipiului Brasov pentru ilustrarea de arhitectura;

- pentru a permite modernizarea patrimoniului construit existent pentru parcelele pe care este permisa si recomandata demolarea constructiilor existente avand un CUT superior celui permis prin prezentul Regulament, noile constructii vor putea mentine CUT-ul existent cu incadrarea in celelalte prevederi ale regulamentului;

L2 – SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU P–P+2 NIVELURI REALIZATE PE BAZA UNOR LOTIZARI ANTERIOARE/ACTUALE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Obiectivul general al Regulamentului cu privire la acesta zona este pastrarea caracterului parcelarii initiale cu mentinerea si cresterea gradului de confort al zonei si incurajarea construirii in zone cu parcelar rezultat in urma unei operatiuni urbane de lotizare, care asigura coerenta spatiaa a structurii urbane rezultate.

Subzona se compune din următoarele tipuri de lotizări anterioare/actuale, reglementate sau proiectate cu locuințe individuale și colective mici realizate independent sau prin operațiuni urbanistice cu locuințe standard:

L2a - locuințe individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări urbane anterioare/actuale (pe baza unor documentatii de urbanism aprobate) cu P - P+2 niveluri situate în afara zonei protejate;

UTR L2a1 - locuințe individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări urbane anterioare cu P - P+2 niveluri situate în afara zonei protejate, dar in interiorul Perimetrului Central al municipiului Brasov;

L2b - locuințe individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări urbane anterioare cu P - P+2 niveluri situate în zona istorica;

Referindu-ne la locuinte realizate pe baza unor lotizari urbane anterioare, problemele ridicate de această subzonă (amintite si in preambulul zonei „L”- Generalitati -caracterul zonei) sunt variate, unele lotizări constituind reper pentru nivelul de locuire al clasei favorizate sau medii, motiv pentru care sunt protejate, altele, mai modeste, fiind viabile sau aflându-se într-un stadiu avansat de uzură.

In general (cu exceptia lotizarilor din Cartierul Ceferistilor) dimensiunile loturilor precum și regulile după care au fost realizate inițial, rămân și astăzi valabile. În timp, în unele cazuri, au apărut modificări, adăugiri și inserții de alte clădiri, generând situații necorespunzătoare pentru vecinătăți.

Procesul de reconstrucție și modernizare a locuințelor de pe aceste lotizări este normal și inevitabil, dar tranziția la case mult mai mari și cu un număr mai ridicat de niveluri este considerată ca fiind o potențială cauză de deteriorare a calității locuirii și de nemulțumiri ale locuitorilor din cauza reducerii însoririi, iluminării naturale, intimității locuințelor și apariției disonanțelor într-o zonă coerentă, toate acestea având efecte negative asupra valorii proprietății și indirect asupra veniturilor la bugetul local.

Cea mai dificila problema este ridicata de lotizarile cu case standard cuplate pe doua laturi, de tipul celor existente in Cartierul Ceferistilor. Suprafata construita la sol a acestor unitati

este de cca 48mp, fiind total inadecvata pentru standardele actuale de locuire, iar refacerea unei unitati implica lucrari la celelalte doua unitati cu care are cate un perete comun.

O alta problemă problema dificila de aceeași natura este ridicată de lotizările cu case standard cuplate în care refacerea unei unități de locuire semi-cuplată impune lucrări similare pentru unitatea cu care se cuplează, mai ales dacă între cele două construcții există numai un zid comun.

Din aceste motive, pentru eliberarea autorizației de construire, se impune prezentarea unui plan de situație cu întreaga lotizare care să illustreze respectarea regulilor proprii lotizării respective.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

L2a + L2b - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat):

- pensiuni, cazare turisti, in constructii mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat);
- funcțiuni complementare locuirii și echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- scuaruri publice;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

L2a + L2b

- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC și să nu afecteze liniștea, securitatea și salubritatea zonei;
- funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată peste 250 mp. se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD/PUZ;

L2a + L2b

- se admite pentru modernizarea dotării locuințelor cu băi și grupuri sanitare, extinderea clădirii în partea posterioară cu o suprafață construită la sol de maxim **12,0 mp**- pentru locuințele existente pe lotizari urbane anterioare ;
- se admite mansardarea în interiorul volumului acoperișului și suplimentarea pentru aceasta a ariei desfășurate cu maxim 60% din aria construită la sol, fiind interzise falsele mansardări;

L2a - pentru locuinte construite pe lotizari contemporane – conform Regulamentului pentru subzona L1a;

L2b - Se vor respecta cu precadere reglementarile continute in „Regulamentul aferent **P.U.Z. – Zona istorica Brasovul vechi**”

- orice modificare a volumetriei și arhitecturii fațadelor va necesita justificări suplimentare pentru integrarea în caracterul zonei și va avea avize de specialitate conform legii.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

L2a + L2b - se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după ora 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 3 mașini;
- depozități de materiale refofosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- creșterea animalelor pentru subzistență;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto, stații de alimentare cu carburanți (benzinarii), vulcanizari și spalatorii auto;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- dispunerea în intersecții de panouri luminoase pentru imagini în mișcare (display-uri electronice);

L2b - se interzic orice intervenții de natură să contravină statutului de zonă protejată și caracterului general al lotizării.

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

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

L2a - pentru locuințe construite pe lotizări contemporane – conform Regulamentului pentru subzona L1a;

L2a + L2b

- pentru lotizări anterioare se mențin dimensiunile și forma parcelarului inițial care variază între **300 și 700 mp.** în **L2a**, și **550mp - 1000mp** în **L2b**;

În zona „Tractorul” parcelele cuprinzând „duplexuri cuplate” pe lot au suprafața de cca 600mp (300 mp aferenți unei unități de locuit). În aceeași zonă, pe o parcelare vecină în care sunt construite duplexuri cuplate dar fiecare având lot propriu, dimensiunea lotului este fie de 330 mp fie de 450-530mp. În aceste cazuri, cu loturi lungi și front de cca 13ml- au început să apară extinderi sau chiar o a doua construcție în partea din spate a lotului, contrazicând tipologia inițială a parcelarului. Prezentul Regulament nu încurajează acest tip de indesire.

În zona de **vis-a-vis de Stadionul Tineretului** loturile medii au dimensiuni de peste 700 mp dar au început deja să facă obiectul unor împărțiri nerationale; Se recomandă ca amplasarea construcțiilor să aibă la bază un **PUD** însoțit **de ilustrare de temă**.

O altă situație care trebuie evidențiată este cea privitoare la cartierul Ceferiștilor, cu patru locuințe cuplate, în care suprafața unei unități de locuit este de cca 48 mp iar suprafața lotului aferent unei locuințe este de cca 180mp. În acest caz, în care adâncimea lotului este de 14 ml. iar distanța dintre străzi (dimensiunea loturilor cuplate pe limita din spate) este de 28 ml., se recomandă reconstruirea prin asociere.

- dacă o parcelă neconstruită dintr-o lotizare are o suprafață și un front de dimensiuni mai mici decât celelalte parcele (de exemplu parcelele de colț), aceasta se poate considera construibilă numai dacă terenul nu provine din subîmpărțirea anterioară a unei parcele de dimensiuni normale pentru lotizarea respectivă, are o suprafață mai mică cu cel mult **50,0 mp** și un front la stradă (sau ambele fronturi în situația de parcele de colț) mai redus cu cel mult **25%**;

L2b - se interzice comasarea parcelelor pentru evitarea schimbării caracterului zonei protejate;

- se vor respecta cu precădere reglementările conținute în „Regulamentul aferent **P.U.Z. – Zona istorică**”

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

L2a - pentru locuințe construite pe lotizări contemporane – conform Regulamentului pentru subzona L1a;

L2a + L2b

- cladirile se dispun cu retragere de la aliniament conform alinierii spre strada existenta in zona si pe parcelele alaturate;

- se menține limita până la care se consideră în planurile inițiale parcela construibilă (aliniament posterior);

- iesirile in consola la nivelele de deasupra parterului in afara alinierii pot fi autorizate cu conditia **sa se inscrie in tipologia si gabaritele constructiilor existente pe strada respectiva**, in conditiile pastrarii unei distante verticale de min. 4,50 m. fata de nivelul terenului amenajat si elaborarii unui PUD cu ilustrare de tema supus avizarii Departamentului de Urbanism si Amenajarea Teritoriului si aprobarii C.L. municipiul Brasov.

- amplasarea de functiuni tehnice in subteran este permisa pe intreaga suprafata a parcelei pana la limita propusa pentru domeniul public cu conditia asigurarii unei suprafete de min. **25%** din suprafata parcelei cu un strat de pamant vegetal cu o grosime de min. 2,00 m.

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

L2a - pentru locuinte construite pe lotizari contemporane – conform Regulamentului pentru subzona L1a;

L2a – pentru lotizari anterioare clădirile vor respecta regimul de construire propriu lotizării;

L2b - se vor respecta cu precadere reglementarile continute in „Regulamentul aferent **P.U.Z. – Zona istorica Brasovul vechi**”

L2a - retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi determinată de aliniamentul posterior al lotizării care va putea fi depășit numai pentru extinderi în suprafața de maxim **12,0 mp.** construiți la sol (pentru îmbunătățirea dotării cu încăperi sanitare) și numai în cazul în care distanța față de limita posterioară va rămâne egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **5,0 metri**;

- clădirile se vor cupla respectând sistemul existent pe o adâncime care nu va depăși **15 metri** de la aliniament, cu o retragere față de limita laterală opusă a parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de **3.0 metri**;

- se interzice dispunerea clădirilor semi-cuplate cu calcanul vizibil din circulația publică cu excepția cazului în care una dintre clădirile existente pe loturile învecinate încalcă regula de cuplare, iar noua clădire respectă regula valabilă pentru întreaga lotizare;

- în cazul unui lot remanent impar, în care clădirile de pe ambele parcele laterale sunt cuplate și sunt retrase de la limita parcelei prezentând fațade cu ferestre ale unor încăperi locuibile, clădirea se va realiza izolat și se va retrage de la limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de **3.0 metri**, dacă frontul parcelei este de minim **12.0 m.**

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

L2a - pentru locuinte construite pe lotizari contemporane – conform Regulamentului pentru subzona L1a;

L2a + L2b – pentru lotizari anterioare, nu este cazul;

- garajele și alte anexe se pot amplasa pe limita laterală sau posterioară de proprietate cu condiția să fie retrase de la aliniament cu distanța obligatorie pentru clădirea de locuit și să nu depășească înălțimea gardului către parcelele învecinate (**2,50 m.**).

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

L2a - parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **3,50 metri** lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

- caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Când lățimea accesului este mai mică de **3,50m.** este obligatorie obținerea avizului Brigazii de pompieri;

- dacă există parcelări rezultate din operațiuni urbanistice, cu clădiri înșiruite: în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30,00 m.

- numărul și configurația acceselor se vor încadra în prevederile Anexei nr. 4 a Regulamentului General de Urbanism

L2b - se vor respecta cu precădere reglementările continute în „Regulamentul aferent **P.U.Z. – Zona istorică Brașovul vechi**”

In general nu există lotizări urbane la care să se ajungă prin servitute . Parcelarea s-a realizat odată cu croirea strazilor.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

L2a + L2b - staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

L2a + L2b - 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;

- in perimetrul zonelor de servitute aeronautica instituite de prezenta Aeroportului Intenational, inaltimea maxima a cladirilor va fi stabilita prin avizul Autoritatii Aeronautice Civile Romane;

;

L2a +L2b - înălțimea maximă a clădirii măsurată de la nivelul terenului la cornișă va respecta înălțimea maximă prevăzută prin proiectul inițial al lotizării;
- se admite mansardarea clădirilor existente având șarpantă cu panta de 45 grade, cu o suprafață de maxim 60% din aria construită la sol a clădirii;

L2a+ L2b - se interzice supraetajarea clădirilor standardizate cuplate, dacă nu se respectă Articolul 6 și dacă nu se realizează simultan supraetajarea ambelor clădiri cuplate.

L2a +L2b- In cazul in care obiectul parcelarii l-a constituit numai planul parcelar iar pe loturi nu au fost amplasate "constructii tip": inaltimea cladirilor la cornise nu va fi mai mare decat distanta pana la alinierea admisa spre strada pentru cladirile situate pe frontul opus al aceleiasi strazi.

- In lungul strazii se va respecta aceeasi inaltime la cornisa;

- Cladirile invecinate, in raport cu care se judeca inaltimea la cornisa a unei constructii noi, sunt considerate cele situate pe parcelele cu care lotul in cauza are limite de proprietate comune.

L2b - se vor respecta cu precadere reglementarile continute in „Regulamentul aferent **P.U.Z. – Zona istorica Brasovul Vechi**”;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

L2a + L2b - clădirile noi sau modificările ori reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;

- clădirile vor fi prevăzute sau nu cu acoperiș, funcție de caracterul inițial al lotizării;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaj și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului și tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;

L2b - se vor respecta cu precadere reglementarile continute in „Regulamentul aferent **P.U.Z. – Zona istorica Brasovul Vechi**” si orice interventie se va aviza conform legii.

Interventii asupra cladirilor existente

- Pentru subzonele de tip **L2b** din zona istorica, aflate in zona protejata conform "**P.U.Z. – Zona istorica**" vor fi mentinute si in functie de nevoie, restaurate urmatoarele categorii de imobile:

- imobilele sau fragmentele de imobile inregistrate ca monumente pe listele Comisiei Monumentelor Istorice
- pasajele de trecere (gangurile) pe sub imobilele enumerate mai sus
- elementele de mobilier urban (sculpturi, feronerie, imprejmuiuri din fier forjat), amenajari ale spatiilor publice aferente imobilelor mentionate mai sus.
- Pentru imobilele inregistrate ca monument, masurile de conservare si protejare cuprind si elementele de arhitectura interioare ca: scari, picturi interioare, decoratiuni, lambriuri si toate elementele decorative apartinand imobilului. Mentinerea in situatia originala si restaurarea lor vor trebui asigurate in aceleasi conditii ca si pentru elementele exterioare.
- pentru imobilele inregistrate ca avand calitate arhitecturala sunt permise lucrarile de reconversie functionala si modificari interioare cu conditia pastrarii aspectului exterior.
- inlocuirea sau extinderea imobilelor acolo unde sunt permise - se pot face cu conditia ca noile constructii sa fie compatibile cu aspectul general al ansamblului arhitectural
- sunt interzise lucrarile de imbunatatire asupra constructiilor incompatibile din punct de vedere functional sau arhitectural cu zona, altele decat cele menite sa contribuie la schimbarea cu o functie compatibila cu zona si armonizarea plasticii exterioare cu caracterul zonei.
- descoperirea in cursul lucrarilor a unor fragmente de arhitectura veche (bolți, sculptura, decoratii) necunoscute in momentul autorizarii trebuie declarata imediat emitentului autorizatiei conform prevederilor legale. Lucrarile nu vor putea fi continuate decat in masura in care ele nu vor prejudicia cercetarea, conservarea sau punerea in valoare a vestigiilor descoperite.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

L2a + L2b - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

- se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor TV.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

L2a + L2b - spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu cel puțin un arbore la fiecare **100 mp**;
- se recomandă ca, pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- **minimum 25%** din suprafața parcelei va fi amenajată ca spațiu verde;

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

L2a + L2b - se va menține caracterul existent al împrejmuirilor astfel:

- gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea maxim **2,00** m înălțime din care un soclu opac de **0,60** m. și pot fi dublate de gard viu;
- gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim **2,50 metri** pentru a masca spre vecini garaje, sere, anexe.

SECȚIUNEA III: POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

L2a: pentru lotizari contemporane - POT maxim = 40%.

L2a: pentru lotizari urbane anterioare - POT maxim = 35%.

L2a – POT maxim = 40%: numai pentru cartirul Ceferistilor(stre. Telegrafului, str. Semaforului, str. A. Saligni, str. Locomotivei, str.Pavilioanele CFR) pentru situatia loturilor cu 4 unitati de locuit cuplate (lot 180 mp. aferent unei unitati);

L2b - în cazul unor parcelări protejate se va respecta POT inițial al lotizării, fără a se lua în calcul extinderea ariei construite admise de maxim **12,0 mp.** pentru ameliorarea dotării cu încăperi sanitare.

- pentru parcelele cu constructii existente valoroase, care trebuiesc mentinute si nu dispun de bai si grupuri sanitare este admisa realizarea acestora in extinderea cladirii existente cu o suprafata construita la sol de max. **12,0 mp.** chiar daca prin aceasta se depaseste POT admis

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

L2a lotizari contemporane:

- **CUT maxim pentru înălțimi P+1 = 0,8 mp. ADC/mp. teren**
- **CUT maxim pentru înălțimi P+2 =1,2 mp. ADC/mp. teren**

L2a lotizari anterioare:

- **CUT maxim pentru înălțimi P+1 = 0,7 mp. ADC / mp. teren;**

- CUT maxim pentru înălțimi P+2 = 1,1 mp. ADC / mp. teren;

L2a - în cazul mansardelor, se admite o depășire a CUT proporțional cu suplimentarea ADC cu maxim 0.6 din AC.

Cartierul Ceferistilor:

L2a - CUT maxim pentru înălțimi P+1 = 0,8 mp. ADC / mp. teren;

CUT maxim pentru înălțimi P+2 = 1,2 mp. ADC / mp. teren;

L2b - în cazul unor parcelări protejate se va respecta CUT inițial al lotizării, fără a se lua în calcul extinderea ariei construite admise de maxim 12,0 mp. pentru ameliorarea dotării cu încăperi sanitare.

L3 - SUBZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE MEDII (P + 2- 4 niveluri) SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din următoarele subzone și unități de referință:

L3a - subzona locuințelor colective medii cu P+2 – P+4 niveluri formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate;

L3b - subzona locuințelor colective medii cu P+2 – P+4 niveluri formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în zona protejată;

Pentru ansamblurile existente, noile cerințe ale locuitorilor și disfuncționalitățile cauzate de nerespectarea proiectelor inițiale, de subdimensionarea dotarilor în cazul marilor cartiere de locuit construite în epoca socialistă sau de unele modificări arbitrare ale cadrului construit și amenajat vor impune intervenții corective pentru care va fi necesar să se elaboreze P.U.D.-uri parțiale în condițiile explicitate în Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. – Municipiul Brașov

Pentru noile ansambluri rezidențiale situate în extinderea intravilanului se vor realiza operațiuni urbanistice pe baza unor Planuri Urbanistice de detaliu sau zonale cu următoarele recomandări:

- (1) operațiunile să se realizeze în parteneriat public-privat, sectorului public revenindu-i responsabilități privind operațiunile funciare prealabile, lucrările principale de infrastructură, echipamentele publice, locuințele sociale și amenajările plantate publice precum și garantarea calității generale a operațiunii în care intră bani publici;
- (2) locuințele sociale să fie integrate într-o pondere de minim 20% în orice operațiune de construire a locuințelor.

Enclavele de lotizari existente mentinute vor respecta regulamentul zonei L1a.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

L3a+L3b

Sunt admise următoarele utilizări:

- locuințe în proprietate privată, pensiuni- cazare turistică;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale publice și private, parcaje, garaje colective, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi;
- se admite mansardarea locuințelor colective existente numai pe baza unui PUZ însoțit de ilustrare de temă și studiu de însorire;

- sunt admise locuinte (pensiuni) noi numai in baza **PUD** sau **PUZ** aprobat conform Legii;
- in noile extinderi amplasarea constructiilor este conditionata de elaborarea si aprobarea unei documentatii de urbanism **PUZ**;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- L3a** - locuințele din clădiri colective medii pot fi de standard mediu sau ridicat;
- locuințele sociale dintr-o operațiune urbanistică nu vor distona în nici o privință în raport cu locuințele în proprietate privată;
 - 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;
- L3a** - se permite schimbarea destinației apartamentelor indiferent de amplasare numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională private 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.;
- se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parterul blocurilor amplasate la strazi de categoria I si II in destinatii cu caracter comercial, cum ar fi comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc.;
 - lucrări ample de remodelare a fațadelor, acceselor sau spațiilor publice pot fi aprobate numai în condițiile promovării unor proiecte vizând transformarea funcțională a parterului unui întreg tronson de clădire;
 - se permite, in conditiile legii, construirea de balcoane la parterul blocurilor cu conditia ca acestea sa fie amplasate sub balcoanele existente, pe aceeasi verticala, sa se inscrie in gabaritul balcoanelor situate la etajele superioare si sa foloseasca acelasi tip de finisaj exterior;
 - se permite, in conditiile legii, inchiderea balcoanelor cu conditia folosirii pe intreaga fatada a aceluiasi tip de tamplarie de inchidere ,si acelasi tip de divizare in panouri de tamplarie, pentru pastrarea unitatii fatadei;
 - se permite modificarea acoperirii blocurilor existente avand acoperisul in „terasa” cu acoperis in „sarpana” pentru marirea confortului termic, in urmatoarele conditii:
 - cererea de autorizare sa fie adresata de toti proprietarii apartamentelor din blocul respectiv;
 - sarpana sa fie realizata cu structura usoara in baza unei expertize tehnice a constructiei;

Se recomanda avizarea unei **solutii unice** de acoperire pentru acelasi tip de sectiune, care va fi aplicata unitar in intregul oras/ cartier. PUZ-ul cuprinzand solutia propusa, cu ilustrare de arhitectura si studiu de insorire va fi supusa avizarii Comisiei Tehnice de Urbanism.din Primaria municipiului Brasov;

L3a - în cazul unor enclave de lotizări existente în ansamblurile de locuințe colective, acestea vor fi considerate funcțional și urbanistic similar zonei **L1a** și se vor supune reglementărilor de construire pentru această subzonă;

- se admit spații pentru administrarea grupurilor de peste 50 - 70 apartamente proprietate privată, eventual cu locuința administratorului / portarului angajat permanent;

L3b - clădirile medii de locuințe din zonele protejate se vor înscrie în exigențele acesteia și vor fi aprobate conform legii pe baza avizelor de specialitate.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

L3a - 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 etc.;

- se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație, holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scărilor etc.;

L3a - se interzice conversia locuintelor existente din cladirile colective in alte functiuni sau construirea unor locuinte colective mixtate cu alte functiuni cu exceptia celor specificate la Articolul 2;

- se interzice utilizarea spatiilor care deja au facut obiectul conversiei pentru : depozite, alimentatie publica si alte activitati de natura sa incomodeze locuintele.

Se interzic la nivelul ansamblului următoarele activități și lucrări:

- curățătorii chimice;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros sau mic-gros;
- depozități de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- autobaze;
- stații de întreținere auto peste 5 mașini;
- benzinarii, spalatorii auto, vulcanizari;
- 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 (displays-uri electronice);

L3b - realizarea clădirilor de locuințe colective medii în zona protejată va face obiectul unor studii speciale și vor fi aprobate conform legii;

SECȚIUNEA II

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

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

L3a amplasarea construcțiilor se va stabili prin PUZ, cu următoarele recomandări:

- clădirile colective 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 accesul asigurat din circulația publică prin intermediul unor circulații private;
- se pot menține în cadrul ansamblurilor de locuințe colective enclavale de lotizări existente care vor fi considerate similare cu subzonele **L1a**;
- în cazul unor repuneri în posesie, posibilitatea construirii pe astfel de parcele poate fi precizată numai în urma elaborării și aprobării unei documentații PUZ. Documentațiile vor fi supuse avizării numai în cazul în care suprafața parcelelor rezultate este de peste **600 mp.**, nu afectează rețelele, circulațiile, parcajele și localizările prevăzute în planul ansamblului pentru echipamente publice și pentru spații plantate publice.

L3b - Conform Regulamentului aferent „PUZ – Zona istorică Brașovul vechi”: în zona protejată, locuințele colective medii vor menține caracteristicile parcelarului existent sau amprentele acestuia în cazul unificării mai multor parcele și îl vor exprima volumetric prin segmentarea fațadelor;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

L3a – conform **PUZ**, cu următoarele recomandări:

- clădirile se dispun cu retragere de la aliniament conform alinierii spre strada existentă în zona și pe parcelele alăturate;
- clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim **4.0 metri** pe străzi de categoria **III** și **6.0 metri** pe străzi de categoria **II** și **I**, dar nu cu mai puțin decât diferența dintre înălțimea construcțiilor și distanța dintre aliniamente;
- în cazul enclavelor de lotizări existente menținute, retragerile de la aliniament vor respecta caracterul inițial al acestora (minim **3,0 metri** sau minim **4.0 metri**, conform regulamentului în vigoare la data parcelării).

- L3b** - în cazul existenței retragerilor de la aliniament, se va respecta situația din zona protejată;
- în cazul în care în zona protejată clădirile sunt dispuse pe aliniament în front continuu, noile clădiri se vor dispune de asemenea pe aliniament;
 - în cazul situării la intersecția unor străzi având situații diferite ale clădirilor față de aliniament, noile clădiri vor asigura racordarea prin întoarcerea retragerii de la aliniament și pe strada având clădirile dispuse pe aliniament pe o distanță egală cu cea dintre aliniamentele fronturilor opuse, cu condiția să nu rămână calcane vizibile.

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

L3a - conform PUZ, cu următoarele conditionari:

- clădirile izolate vor avea fațade laterale și se vor retrage de la limitele parcelei la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișa clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;
 - clădirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei, fiind retrase față de cealaltă limită laterală cu o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișa clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren; în cazul în care este necesar, iluminarea se va asigura prin curți interioare.
 - clădirile care se înscriu în regim de construire continuu se alipesc pe o adâncime de maxim **15.0 metri** de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor, cu excepția parcelelor de colț unde se va întoarce fațada în condițiile de aliniere ale străzii laterale; - retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu înălțimea clădirii;
- L3b** - în funcție de regimul de construire, clădirea se alipește pe o adâncime de maxim **15.00 metri** fie de două calcane de pe limitele parcelei, fie, dacă există pe o limită un calcan, iar față de cealaltă limită clădirea învecinată este retrasă, noua clădire se alipește de calcanul existent și se retrage față de cealaltă limită la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii.
- În cazul clădirilor izolate, retragerea față de limitele laterale ale parcelei, va fi la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dacă pe fațadele clădirilor învecinate sunt ferestre ale unor încăperi de locuit; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de **3.0 metri** în cazul în care pe fațadele laterale ale clădirilor învecinate sunt numai **ferestre ale dependințelor și casei scării**.
- L3a + L3b** - 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 **5.0 metri**.

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

L3a + L3b - între fațadele înspre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependențelor și ale casei scării.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

L3a + L3b - 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**.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

L3a + L3b - staționarea autovehiculelor va fi asigurată în afara spațiilor publice. Se vor asigura interiorul parcelei (la sol sau la subsol) locurile de parcare necesare pentru autovehiculele tuturor locatarilor.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

L3a + L3b - regimul de înălțime a clădirilor se va stabili conform restricțiilor impuse de zona aeroportuara care urmează să se realizeze în baza PUZ „Zona aeroportuara – 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;

- în cazul învecinării cu o altă subzonă funcțională cu regim mic de înălțime (L1a, L2a, M3) și în situația în care separația dintre subzonă este reprezentată de limitele de proprietate, „autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, **fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate**. În sensul prezentului regulament (RGU-HGR 525/1996), **clădirile imediat învecinate sunt cele amplasate alături, de aceeași parte a străzii**” (conf. RGU- articol 31: Înălțimea clădirilor)

L3a –regimul de înălțime maxim admis este **P+2E-4E** cu următoarele condiționări:

- înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente;
- depășirea acestei înălțimi este posibilă numai când prin aceasta nu se realizează un calcan spre o clădire protejată sau aflată în stare bună și menținută și numai în următoarele condiții:
- în baza unui **P.U.Z.** aprobat cu următoarele condiționări:
 - o în cazul în care înălțimea depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament la o distanță egală cu diferența dintre acestea, dar nu mai puțin de **4,00 metri**;

- se admite depășirea cu maxim două niveluri numai cu condiția ca acestea să fie retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,00 m și a tangentei la acesta, la 45 grade.
 - în cazul enclavelor de lotizări existente menținute, în care se urmează regulamentul de construire pentru subzona **L1a**, înălțimea clădirilor va fi de maxim **P+2** niveluri (**H cornisa = 10 m.**)
- În baza unui **PUZ aprobat**, cu ilustrare de tema și studiu de însorire se permite modificarea acoperirii blocurilor existente având acoperisul în „terasa” cu acoperis în „sarpană” pentru mărirea confortului termic, în următoarele condiții:
- cererea de autorizare să fie adresată de toți proprietarii apartamentelor din blocul respectiv;
 - sarpană să fie realizată cu structura ușoară în baza unei expertize tehnice a construcției;
 - spațiul obținut în pod se consideră spațiu comun și nu va fi destinat locuirii;

Se recomandă avizarea unei **soluții unice** de acoperire pentru același tip de secțiune, care va fi aplicată unitar în întregul oraș/ cartier. PUZ-ul cuprinzând soluția propusă, cu ilustrare de arhitectură și studiu de însorire va fi supusă avizării Comisiei Tehnice de Urbanism din Primăria municipiului Brașov;

L3b - în toate cazurile, justificarea înălțimii clădirilor, se va face în raport cu monumentele situate în limita distanței de 100 metri;

- în cazul volumelor situate pe colț, la racordarea între străzi având regim diferit de înălțime, dacă diferența este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe întreaga parcelă; dacă regimul diferă cu două sau mai multe niveluri se va realiza o descreștere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe strada principală pe o lungime minimă egală cu distanța dintre aliniamente;
- se admite depășirea cu maxim două niveluri numai cu condiția ca acestea să fie retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza 4,0 metri și a tangentei la acesta, la 45 grade.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

L3a – se va urmări condiția integrării în particularitățile zonei și armonizării cu vecinătățile imediate;

L3b - volumetria noilor clădiri ca și modul de realizare a fațadelor necesită un studiu de specialitate, avizat conform legii.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

L3a + L3b

- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locurile vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

L3a + L3b

- 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 **50%** din suprafața totală a terenului liber;
- în orice operațiune efectuată pe un teren mai mare de **5000 mp**, se va prevedea ca din aceste spații minim **10%** să fie destinate folosinței în comun.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- L3a + L3b** - în cazul clădirilor izolate sau cuplate retrase de la stradă, gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2,20m și minim 1.50m, din care soclu opac de 0.40m, partea superioară fiind realizată din fier sau plasă metalică (pot fi dublate de un gard viu);
- împrejuririle de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi opace din zidărie sau lemn, vor avea înălțimea de 2.20m, iar panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejuririi.

SECȚIUNEA III: POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- L3a +L3b**
- POT maxim $P+2-4 = 30\%$
 - POT maxim pentru enclave de lotizări existente menținute = **40%**

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

- L3a + L3b**
- CUT maxim $P +3E =1,2$
 - CUT maxim $P + 5E= 1,8$
 - CUT maxim pentru enclave de lotizări existente menținute = **1,2**

L4 - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE ÎNALTE CU P+6 - P+10 NIVELURI, SITUATE ÎN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din următoarea subzona:

L4 - subzona locuințelor colective înalte cu **P+6 – P+10 niveluri**, formând ansambluri preponderent rezidențiale, situate în afara zonei protejate;

Noile cerințe ale locuitorilor, disfuncționalitățile existente și costurile mai ridicate de întreținere a acestor locuințe vor impune intervenții corective pentru care va fi necesar să se elaboreze P.U.D. sau P.U.Z.-uri parțiale având următoarele obiective:

- (1) ridicarea acestei categorii de locuințe la un standard ridicat sau chiar de lux;
- (2) eliminarea cauzelor disfuncționalităților și poluărilor care nemulțumesc locuitorii;
- (3) refacerea amenajărilor exterioare și în special a spațiilor plantate și de joacă pentru copii;
- (5) extinderea și completarea echipamentelor publice deficitare;
- (6) ameliorarea aspectului clădirilor și amenajărilor;
- (7) diminuarea insecurității prin delimitarea și marcarea / îngrădirea spațiilor aferente locuințelor colective pe grupări de blocuri sau blocuri izolate;
- (8) rezolvarea spațiilor de parcare (parcaje supraetajate);
- (9) adecvarea la situația de localizare în zona de protecție a monumentelor de arhitectură;

Atragem atenția asupra faptului că, în cazul zonelor rezidențiale în curs de constituire, volumetria construcțiilor va fi influențată de apropierea Aeroportului, cu consecințe asupra înălțimii maxime admisibile a construcțiilor, care va fi stabilită prin Avizul Autorității Aeronautice Civile Române

Clădirile înalte situate în zonele de protecție se mențin în situația actuală. Se consideră inoportun ca în viitor să se mai dispună blocuri înalte de locuit în zonele protejate.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

L4 - 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, împrejmuiri;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

L4 - 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 windvang sau holul comun;
- se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parterul blocurilor amplasate la strazi de categoria I și II în destinații cu caracter comercial, cum ar fi comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc. cu condiția asigurării unui acces din windvang sau holul comun;
- lucrări ample de remodelare a fațadelor, acceselor sau spațiilor publice pot fi aprobate numai în condițiile promovării unor proiecte vizând transformarea funcțională a parterului unui întreg tronson de clădire;
- se permite, în condițiile legii, construirea de balcoane la parterul blocurilor cu condiția ca acestea să fie amplasate sub balcoanele existente, pe aceeași verticală, să se înscrie în gabaritul balcoanelor situate la etajele superioare și să folosească același tip de finisaj exterior;
- se permite, în condițiile legii, închiderea balcoanelor cu condiția folosirii pe întreaga fatadă a aceluiași tip de tamplarie de închidere, și același tip de divizare în panouri de tamplarie, pentru păstrarea unității fatadei;

L4 - 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;

L4 - în cazul unor enclave de lotizări existente în ansamblurile de locuințe colective, acestea vor fi considerate funcțional și urbanistic similar zonei **L1a** și se vor supune reglementărilor de construire pentru această subzonă.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

L4 - 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.);

L4 – la nivel de ansamblu, se interzic următoarele lucrări:

- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros sau mic-gros;
- depozități de materiale re folosibile;
- 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);

SECȚIUNEA II

CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

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

- L4** - 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;
- se pot menține în cadrul ansamblurilor de locuințe colective enclavale de lotizări existente care vor fi considerate similar cu subzonele **L1a**;
 - în cazul unor repuneri în posesie, posibilitatea construirii pe astfel de parcele poate fi precizată numai în urma elaborării și aprobării unei documentații **PUZ**. Documentațiile vor fi supuse avizării numai în cazul în care suprafața parcelelor rezultate este de peste **700 mp.**, nu afectează rețelele, circulațiile, parcajele și localizările prevăzute în planul ansamblului pentru echipamente publice și pentru spații plantate publice.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Conform **PUZ**, cu următoarele condiționari:

- L4** - clădirile se vor dispune izolat și se vor retrage de la aliniament cu minim **6,0 metri** pe străzile de categoria **I, II sau III**, dar nu cu mai puțin decât diferența dintre înălțimea construcțiilor și distanța dintre aliniamente;

- în cazul enclavelor de lotizări existente menținute, retragerile de la aliniament ale locuințelor în regim de înălțime P+1-2E vor respecta caracterul inițial al acestora (minim **3,0 metri** sau minim **4,0 metri**, conform regulamentului anterior în vigoare la data parcelării).

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

Conform **PUZ**, cu următoarele condiționari:

- L4** - clădirile izolate vor avea fațade laterale și 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; această distanță se poate reduce la jumătate dacă segmentele de fațadă care se opun nu au ferestre ale camerelor de locuit;
- 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 **6,0 metri**.

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

Conform **PUD/PUZ**, cu următoarele condiționari:

- L4** - 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 cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependențelor și ale casei scării;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Conform **PUZ**, cu următoarele condiționari:

- L4** - 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;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Conform **PUZ**, cu următoarele condiționari:

- L4** - 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 in localitati urbane” (indicativ P132-93) si Anexa nr. 5 a Regulamentului General de Urbanism;

- normele indicate anterior sunt aplicabile pentru orice cladire noua sau extindere a suprafetei utile pentru o cladire existenta. In cazul schimbarii functiunii unei cladiri existente, se va cere un numar de locuri de parcare corespunzator noii functiuni, diminuat cu numarul de locuri corespunzator vechii functiuni, considerate ca existand;
- 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.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

L4 - regimul de inaltime a cladirilor se va stabili conform restrictiilor impuse de zona aeroportuara care urmeaza a se realiza in baza PUZ „Zona aeroportuara – Ghimbav”, in curs de aprobare;

- in perimetrul zonelor de servitute aeronautica instituite de prezenta Aeroportului Intenational, inaltimea maxima a cladirilor va fi stabilita prin avizul Autoritatii Aeronautice Civile Romane;

- in cazul invecinarii cu o alta subzona functionala cu regim mic de inaltime (L1a, L2a, M3) si in situatia in care separatia dintre subzona este reprezentata de limitele de proprietate, „autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimei medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei, **fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate.** In sensul prezentului regulament (RGU-HGR 525/1996), **cladirile imediat invecinate sunt cele amplasate alaturat, de aceeasi parte a strazii**” (conf. RGU- articol 31: Inaltimea cladirilor)

L4 – conform PUZ cu urmatoarele conditionari:

- Inaltimea cladirilor nu va fi mai mare decat distanta pana la aliniamentul impus pentru frontul invecinat la strazii si nu va depasi:

- **P+9 niveluri** pentru parcele avand o suprafata de min. 1000 mp.;
- mai inalte de **P+10 niveluri** pentru parcele avand o suprafata de min. 2000 mp.;

- se admite depasirea inaltimei cu maximum **2 niveluri** retrase fata de planul fatadei in interiorul uni cerc cu raza de **4 m. si tangenta la 45 grade** la acesta;

- se admite realizarea unor cladiri cu inaltime mai mare atunci cand prin realizarea unei cladiri care se inscrie in prevederile regulamentului se dezveleste calcanul unei cladiri existente mentinute;

- în cazul enclavelor de lotizări existente menținute, înălțimea clădirilor va fi de maxim **P+2 niveluri (H = 10 m.)**;

L4 - se admite realizarea unor cladiri cu inaltime mai mare pe parcelele care respecta dimensiunile mentionate anterior si care sunt situate in amplasamente care necesita a fi subliniate (intersectii de strazi, piatete, cornise), amplasate in baza unor **PUZ**-uri aprobate;

- in cazul racordarii intre strazi avand regim diferit de inaltime, se va prelungi regimul cel mai inalt spre strada secundara pe o lungime de **50,0 metri** daca strada are 6 sau 4 fire de circulatie si pe o lungime de **25,0 metri** daca strada are 2 fire de circulatie;

- atunci cand noua constructie depaseste ca inaltime constructia alaturata propusa a fi mentinuta este obligatoriu ca volumul care se inalta sa fie retras de la limita de proprietate pentru a fi tratat ca fatada conform Codului Civil;

- pentru constructiile cuplate la calcanul unei cladiri existente ("plombe") este obligatorie preluarea "amprentei" calcanului acesteia in zona vizibila din domeniul public.

L4 – in baza unui **PUZ aprobat** insotit de ilustrare de tema si studiu de insorire se permite modificarea acoperirii blocurilor existente avand acoperisul in „terasa” cu acoperis in „sarpanta” pentru marirea confortului termic, in urmatoarele conditii:

- cererea de autorizare sa fie adresata de toti proprietarii apartamentelor din blocul respectiv;
- sarpanta sa fie realizata cu structura usoara in baza unei expertize tehnice a constructiei;
- spatiul obtinut in pod se considera spatiu comun si nu va fi destinat locuirii;

Se recomanda avizarea unei **solutii unice** de acoperire pentru acelasi tip de sectiune, care va fi aplicata unitar in intregul oras/ cartier. PUZ-ul cuprinzand solutia propusa, cu ilustrare de arhitectura si studiu de insorire va fi supusa avizarii Comisiei Tehnice de Urbanism.din Primaria municipiului Brasov;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

L4 – conform PUZ, cu condiția integrării în particularitățile zonei și armonizării cu vecinătățile imediate;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- L4**
- 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 piloneti zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

L4 - 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;

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- L4** - 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;
- împrejuririle de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor (atunci când aceste limite reprezintă și demarcația de altă subzonă funcțională) pot avea maxim **2,50 metri** și vor fi opace sau transparente, în funcție de preferințele de intimitate față de vecinătăți;
 - se recomandă realizarea împrejuririlor 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;

SECȚIUNEA III **POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

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

- L4 - POT maxim = **20%**
POT maxim pentru enclave de lotizări existente menținute = **40%**;

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

- L4 - CUT maxim = **2**,
CUT maxim pentru enclave de lotizări existente menținute = **1,2**

GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde spații verzi publice cu acces nelimitat sau specializate de interes supramunicipal și municipal, spații pentru sport și agrement cu acces limitat de apartenență la cluburi sau contra cost, spații plantate de protecție și păduri de diferite tipuri.

V1 - Spații verzi publice cu acces nelimitat :

- **V1a** - Parcuri, grădini, scuaruri și fâșii plantate publice, plantatii de aliniament pe artere principale/secundare, plantatii promenade pietonale, amenajari locale ambientale; ex. Parcul Tractorul, Parcul Nicolae Titulescu , Parcul Trandafirilor, Parcul Lumea Copiilor;
- **V1b**- Amenajări sportive publice: Stadionul Municipal, Stadionul Tineretului, Stadionul Tractorul, Stadionul Carpati, Stadionul I.C.I.M., Stadionul Dinamo, Baza sportiva Hidromecanica;
- **V1c**- Spații plantate protejate- rezervatii naturale si peisagistice: Muntele Tampa, Dealul Melcilor, Dealul Cetatua, Dealul Warthe, Dealul Stejeris;

V2 - Spații verzi publice de folosință specializată: – Grădina Dendrologica și Zoologica;**V3 - Spații verzi pentru agrement:**

- **V3a** - Baze de agrement, parcuri de distracții, poli de agrement : "Pietrele lui Solomon", Aqua-Land Noua, Baza de agrement Lacul Noua, Baza de agrement „Strand Bartolomeu”, zona de agrement „Sub Tampa”;
 - Zona de agrement – traseu de agrement: "Belvedere - Drumul Poienii”;
- **V3b** - Complexe și baze sportive: Baza sportiva Brasovia, Baza sportiva „Fartec”,Complexul sportiv „ICIM”-Astra, Baza sportiva CFR, Baza sportiva Hidromecanica, Clubul sportiv Dinamo, Baza Sportivă Metrom, Baza sportiva Rulmentul, Baza Sportivă Noua, Bazinul se inot acoperit, Sala sporturilor Dumitru Popescu Colibasi, Complexul sportiv Ion Tiriac (Fed. Romana karate) Baza Sportivă Olimpia, Complexul sportiv Forex;

V4 - Spații verzi pentru protecția cursurilor de apă: spatiu verde pentru protectia Lac de acumulare Racadau, Lac Noua, Rau Ghimbasel;**V5 - Culoare de protecție față de infrastructura tehnică si CF; culoare de protectie si separatie intre subzonele functionale si intre limita administrativa si subzonele functionale;****V6 - Păduri de agrement.****V7 - Păduri și plantații forestiere****V8 - Păduri și fâșii plantate de protecție sanitară (în jurul gropilor de gunoi in conservare).**

Pentru noile parcuri, baze de agrement, parcuri de distracții și pentru noile complexe și baze sportive sunt necesare **Planuri Urbanistice Zonale**.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

V1a - 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;
- drumuri de halaj din care se asigură - prin dimensionare corespunzătoare - accesul direct din drumuri publice la lac pentru aprovizionarea cu apă a mașinilor de pompieri de tonaj ridicat;
- mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;
- construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț;
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- parcaje.

V1b - sunt admise amenajări pentru practicarea sportului în spații descoperite și acoperite, anexele necesare și alte activități legate direct de activitatea sportivă.

V1c - se mențin funcțiunile specifice în zonele verzi protejate;

- nu se admit nici un fel de intervenții care depreciază calitatea peisagistică spațiului plantat protejat sau modifică proiectul inițial;

V2 - sunt admise numai construcțiile legate de programul specific funcțiunii specializate.

V3a + V3b- sunt admise construcțiile și instalațiile specifice conform proiectelor legal avizate.

V3a- traseu agrement „Belvedere- Drumul Poienei”:

- mici puncte de alimentare publică și comerț cu **S max. 50 mp**;
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- amplasarea acestor puncte de alimentare publică și comerț se va aproba numai în condițiile elaborării și aprobării unui „**PUZ de traseu**”, care va detalia amplasamentele propuse de-a lungul „Drumului Poienei”

V4 - pe fâșia de protecție de **30,0** metri din lungul oglinzilor de apă ale lacurilor, cu funcțiune publică, ecologică și peisagistică, se admit următoarele:

- drum de halaj, alei, amenajări de mici dimensiuni pentru odihnă, agrement, joc și sport, debarcadere, anexe sanitare, mici puncte de alimentație publică (S max. 6 mp) specifice programului de parc.

V5 - conform legilor și normelor în vigoare.

V6 + V7 + V8 – conform normelor specifice în vigoare.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

V1 a + V1 b- se admit construcții 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, limitate la arealele deja existente conform proiectului inițial și care funcționează în acest scop;

- se admit noi clădiri pentru cultură, sport, recreere și anexe, cu condiția ca suprafața acestora însumată la suprafața construită existentă și menținută, la cea a circulațiilor de toate categoriile și a platformelor mineralizate, să nu depășească **15%** din suprafața totală a parcului;

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

V1c - orice intervenție necesită documentații specifice aprobate de organele competente în conformitate cu prevederile Legii nr.137/1995(modificata prin Legea 159/1999) și cu normele de protecție stabilite pe plan local.

V6 - se admite utilizarea pentru agrement cu condiția ca prin dimensionarea și configurarea spațiilor libere fără vegetație înaltă să nu fie diminuat efectul de ameliorare a climatului local.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

V1 - V8 - se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare.

V1 – V4 -se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice și specializate;

- se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale;
- se interzice ocuparea malurilor între drumul de halaj și oglinda de apă ca și poziționarea pe platforme flotante sau pe piloți în interiorul oglinzii de apă a unor funcțiuni în absența unui P.U.Z. de ansamblu al amenajării peisagistice a malurilor;
- se interzic orice improvizații ale colectării apelor uzate ale construcțiilor lacustre;
- se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi.

V1c - nu se admit nici un fel de intervenții care depreciază caracterul zonei protejate;

- este interzisă amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare asupra vegetației și amenajărilor în perimetrul de protecție.

V5 - se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport a apei potabile (apeducte), energiei electrice, petrolului și gazelor;

V6 - se interzice diminuarea suprafețelor împădurite, realizarea caselor de vacanță, a locuințelor permanente sau a oricăror construcții care nu servesc funcțiunii de pădure de agrement

V1 - V8 - se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

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

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

V1 - V8 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

V5 – lățimea zonei verzi de protecție față de infrastructura de circulații și rețele tehnice majore va respecta normele în vigoare;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

V1 - V8 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

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

V1 - V8 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

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

V1 - V8 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

V1 - V8 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

- se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale.
- se va asigura din drumul de halaj accesul direct la lac al mașinilor de pompieri.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

V1 - V8 - parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

V1b+ V3a + V3b- construcțiile și instalațiile specifice vor avea înălțimea stabilită prin proiectele legal avizate.

V1a +V1c+ V2+V4+V6+V7 - cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși **P+1** nivele.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

V1 - V8 - 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

V1 - V8 - 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;

V1 + V2 + V3 - se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate.

V1 + V2 + V3 - 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

V1 – V8 – 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, cu excepția segmentelor decorative cu caracter special din zonele **V1** și **V2**.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

V1 - V8 - conform normelor specifice existente; se recomandă în intravilan împrejmuiri transparente de **2,00** metri înălțime din care un soclu opac de **0,60** metri dublate de gard viu.

V1a - 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.

SECȚIUNEA III: POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

V1 + V2 + V4 – POT cu construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale = maxim **15 %** cu excepția spațiilor plantate protejate (V1c) care se mențin conform proiectului inițial;

V3 - POT cu construcții, circulații, platforme = maxim **30%** .

V5 + V8 - fără obiect.

V6 + V7 - conform normelor specifice în vigoare și P.U.Z. avizat conform legii.

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

V1 + V2 + V4 - CUT maxim 0,2 mp. ADC/ mp. teren, cu excepția spațiilor plantate protejate (V1c) care se mențin conform proiectului inițial.

V3 - CUT maxim 0.30 mp. ADC/ mp. teren sau conform normelor specifice în vigoare și P.U.Z. avizat conform legii.

V5 - V8 - conform normelor specifice în vigoare și P.U.Z. avizat conform legii.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona de activitati productive se compune din terenurile ocupate de activități productive de bunuri (producție “concretă” incluzând toate categoriile de activități industriale conform CAEN) și servicii (producție “abstractă” cuprinzând activități manageriale, comerciale și tehnice pentru industrie, cercetare, servicii pentru distribuție, expunere și comercializare, la care se adaugă diverse alte servicii pentru salariați și clienți, etc.). Din această zonă fac parte atât unitățile existente care se mențin, se află în proces de restructurare presupunând reconversie în profile industriale diferite sau în profile de servicii pentru industrie, distribuție și comercializare, cât și terenurile rezervate pentru viitoare activități productive și servicii.

În cadrul acestei zone se află obiective protejate aparținând patrimoniului construit; pentru orice intervenții în aceste zone protejate este necesară elaborarea unui P.U.Z., avizat de Ministerul Culturii.”

Intrucat in municipiul Brasov un mare numar de unitati industriale,- cuprinse in perimetrul orasului asa cum era definit pana in 1989 si consumand la ora actuala teren urban pretios - au fost propuse spre reamplasare, prin prezentul regulament au fost prevazute zonele de „relocare” ale industriei.

Insa pentru a deveni imediat accesibile si atractive pentru investitori, aceste terenuri trebuie sa fie „terenuri servite” - prin aceasta intelegandu-se terenuri echipate cu utilitati si cu acces la infrastructura rutiera majora.

Aici intervine rolul Primariei, care pe de o parte trebuie sa aduca la cunostinta sectorului privat care sunt zonele prevazute prin PUG pentru aceasta destinatie si pe de alta parte trebuie sa furnizeze infrastructura in teritoriu.

Zona destinata activitatilor productive cuprinsa in prezentul regulament, se compune din următoarele subzone / unități teritoriale de referință:

A1 - subzona activităților productive și de servicii, cuprinzând subzona unităților predominant industriale și de servicii;

A2 - subzona unităților mici și mijlocii productive și de servicii.

Pentru toate platformele industriale va fi necesară elaborarea unor Planuri Urbanistice Zonale sau de Detaliu necesare pentru identificarea infrastructurii tehnice, stabilirea circulațiilor publice rutiere și feroviare (linii de garaj) și pentru relotizarea terenului.

Pentru toate UTR sunt admise utilizari compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de unități; în cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților și / sau este necesară schimbarea destinației, se cere P.U.Z. (reparcelare / reconfigurare).

Pentru toate zonele de tip **A** situate pe terenuri libere sau în extinderile intravilanului sunt necesare documentații P.U.Z. avizate conform legii.

SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

A1 +A2 - pentru toate subzonele sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de unități;

- în cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților și / sau este necesară schimbarea destinației se cere **P.U.Z.** (reparcelare / reconfigurare).

A1: -activități productive nepoluante desfășurate în construcții industriale mari și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor, cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren. Cuprind suprafețe de parcare pentru angajați, accese auto sigure și suficient spațiu pentru camioane – încărcat / descărcat și manevre. În mod obișnuit sunt permise activitățile care necesită spații mari în jurul clădirilor și care nu generează emisii poluante.

A1 - se admit:

- activități industriale productive și de servicii, IMM desfășurate în construcții industriale mari și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse, cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren;
- servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare;

A2 - se admit:

- activități productive desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, destinate producției, distribuției și depozitării bunurilor și materialelor, cercetării industriale și anumitor activități comerciale care nu necesită suprafețe mari de teren.

- A1+A2:**
- parcaje la sol și multietajate;
 - stații de întreținere și reparații auto;
 - stații de betoane
 - stații de benzină;
 - comerț, alimentație publică și servicii personale;
 - locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

A1 – în zonele industriale protejate orice intervenții vor respecta prevederile legale și vor obține avizul Ministerului Culturii.

- terenurile accesibile pe cale ferată industrială vor fi rezervate activităților productive și de depozitare care utilizează acest mod de transport pentru materia primă și produse;

A1 + A2:

- în zonele nesupuse reamplasării, activitățile actuale vor fi permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin 50% a poluării actuale în termen de 5 ani;

- extinderea sau reconversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării;
- se pot localiza cu aceleași condiții de diminuare a poluării următoarele funcțiuni:

1. birouri incluzând oricare din următoarele utilizări:

- birouri profesionale sau de afaceri;
- servicii pentru afaceri;
- instituții financiare sau bancare;
- poștă și telecomunicații

2. activități productive și servicii incluzând oricare din următoarele utilizări:

- producție manufacturieră;
- birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principală, fie ca utilizare secundară;
- activități de cercetare - dezvoltare cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;

A1 - în cazul conversiei parțiale a profilului actual pot fi realizate, în loc, garaje și parcaje publice supraetajate.

A1 + A2 – în cazul conversiei funcționale se recomandă reabilitarea și adaptarea clădirilor industriale abandonate;

- în cazul reconversiei funcționale se recomandă **identificarea și eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului.**

ARTICOLUL 3 – UTILIZARI INTERZISE

A1 + A2 – se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic;

- se interzice amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA.

A1 + A2 - se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu.

SECȚIUNEA II
CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

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

A1 + A2 - pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de **5000** mp. și un front minim la stradă de **50,00** metri;

- parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive;
- dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor noi apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare, etc);
- în cazul în care în momentul aprobării prezentului regulament parcelele au dimensiuni mai mici decât cele specificate anterior, este necesară relocarea unităților productive respective în termen de **5** ani de la data aprobării prezentului regulament.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

A1 + A2 - Prin P.U.Z. se vor preciza retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrare și interioare, ele vor fi însă obligatoriu mai mari de :

- **10,00** metri pe străzile de categoria I-a și a II-a;
- **6,00** metri pe străzile de categoria a III-a;

- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi, având o lungime de minim **12.0** metri pe străzi de categoria I, a II-a și de **6.0** metri pe străzi de categoria a III-a.

A1 + A2 - în cazul unor intervenții în cadrul incintelor industriale care își păstrează funcțiunea dominantă existentă, retragerile de la aliniamente se vor stabili prin documentații **PUD** avizate și aprobate conform legislației în vigoare.

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

A1 + A2 - conform prevederilor viitorului **P.U.Z.**, cu următoarele condiționări:

- clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);
- în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **6.00** metri;
- în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim **6.00** metri;
- în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât **A**, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone;
- în zona vecinatatilor cu alte tipuri de funcțiuni decât **A**, retragerea construcțiilor de la respectiva limita de proprietate va fi de minim **10,0 m**, iar spațiul dintre construcție și limita de proprietate va fi tratat ca plantatie de protecție;

- se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **6.00** metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor. Nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (în special servicii publice și locuințe) a ferestrelor cu parapetul sub **1,90** metri de la nivelul solului.

A1 + A2 - în cazul unor intervenții în cadrul incintelor industriale care își păstrează funcțiunea dominantă existentă, retragerile de la limitele parcelelor se vor stabili prin documentații **PUD** avizate și aprobate conform legislației în vigoare;

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

A1+ A2 - distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de **6,00** metri;

- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

A1 + A2 – în conformitate cu viitorul **P.U.Z.**, cu următoarele condiționări:

- pentru a fi construite, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită printr-o proprietate adiacentă, având o lățime de minim **4,00 metri** pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- lățimea servitutii de trecere se va corela cu lungimea acesteia, conform prevederilor RGU (HGR 525/1996) – Anexa 4: Accese carosabile, dar nu va fi mai mică de **4,00 m**;
- se recomandă evitarea rezolvării acceselor carosabile la loturi prin servituti de trecere;
- accesele în parcele, din străzile de categoria I și II se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație;
- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

A1 + A2 - în conformitate cu viitorul **P.U.Z.**, cu următoarele condiționări:

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;

- în interiorul parcelei se vor prevedea parcaje pentru angajați și vizitatori calculate conform prevederilor R.G.U.;
- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim **50%** din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

A1 + A2 - 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;

A1 + A2 - în conformitate cu viitorul **P.U.Z.**, cu următoarele condiționări:

A1 - se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de **20,0** metri;

A2 - se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de **15,0** metri;

A1 + A2 - înălțimea pe străzile interioare ale zonei industriale nu va depăși distanța între aliniamente;

A1 + A2 - în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

A1 + A2 - volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;

- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile mai înalte înconjurătoare, în special din cele cu funcțiuni publice;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

A1 + A2 - toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare;

- se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- 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

- A1 +A2** - orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității;
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim **40%** formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei, cu lățimea de min. **15m**;
 - se impune ca în interiorul zonelor industriale mari organizarea spațială să permită crearea unui spațiu verde compact de tip scuar cu suprafața minimă de **15%** din suprafața zonei respective;
 - suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200 mp**;
 - se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- A1 + A2** - împrejuririle spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim **2,00** metri din care un soclu opac de **0.60 m.**, și vor fi dublate cu un gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la **2,50** metri distanță, cu un al doilea gard transparent de **2,50 m** înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;
- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

SECȚIUNEA III: POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

POT maxim (%):

Zona /unitatea de referință	H maxim (metri)	POT maxim %
A1 - subzona unităților predominant industriale și de servicii	20,0	80
A2 - subzona unităților mici și mijlocii productive și de servicii	15,0	60

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

CUT volumetric maxim (mc. / mp. teren)

Zona /unitatea de referință	H maxim (metri)	CUT volumetric maxim %
A1 - subzona unităților predominant industriale si de servicii	20,0	15
A2 - subzona unităților mici si mijlocii productive și de servicii;	15,0	9

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Întrucât aspectul general al municipiului este puternic influențat de imaginile oferite către principalele căi de acces rutier și feroviar, ca și de legătura dintre viitorul aeroport și centrul localității, se va acorda o atenție sporită considerentelor estetice în acordarea autorizațiilor de construire pentru subzonele de transporturi.

Aspectul oferit de spațiul aferent căii ferate, constituind o carte de vizită pentru Municipiu, va fi necesar să facă obiectul unui studiu de ansamblu și a unor programe de ameliorare, în condițiile prezentului regulament, pentru întreg traseul căilor de acces în oraș, cuprins între gări și soselele ocolitoare, respectiv autostrazile proiectate, precum și pe tot traseul acestora.

Totodată, având în vedere poluarea fonică a locuințelor, cauzată de distanța redusă a acestora față de linia ferată, va fi necesar ca, în sectoarele în care această distanță este sub 15 metri, să fie realizate ziduri antifonice sau construcții cu același rol, pe baza unor studii de specialitate.

Zona transporturilor se compune din următoarele subzone:

- T1** - Subzona transporturilor rutiere:
 - T1a** - unități de transporturi izolate;
 - T1b** - unități de transfer.
- T2** - Subzona transporturilor feroviare.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

T1 - activități legate de transporturi la distanță pe căi rutiere pentru călători și mărfuri:

T1a - autogări și alte construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport rutiere cu tonaj și gabarit admis pe străzile din Municipiu, pentru transportul de călători și mărfuri, precum și serviciile anexe aferente;
- stații de alimentare cu carburanți, spalatorii auto;

T1b - construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport greu rutier și pentru transferul mărfurilor transportate în mijloace de transport cu tonaj și gabarit care nu sunt admise în localitate, instalații tehnice de transfer, precum și serviciile anexe aferente, parcaje, garaje;

- servicii pentru transportatorii în tranzit: birouri, telecomunicații, moteluri, restaurante, destindere;
- vamă;
- unități de producție și asamblare.

T2 - stații de călători, de mărfuri și de triaj cu instalații, construcții, depozite și amenajări necesare funcționării serviciilor feroviare;

- servicii publice și de interes general compatibile cu funcționarea serviciilor feroviare;
- amenajări, lucrări de terasamente și infrastructură, spații necesare funcțional și pentru asigurarea securității transportului feroviar;
- lucrări de protecție împotriva poluării (ziduri antifonice etc.).

T1 + T2 - Spații verzi amenajate pe suprafețele libere rezultate din modul de organizare a incintelor, necesare îmbunătățirii calității mediului și aspectului peisagistic;

- parcaje pentru salariați și pentru călători.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

T1 + T2 - pentru toate construcțiile, instalațiile și amenajările aferente se vor obține avizele / acordurile de protecție specificate prin R.G.U. și legislația în vigoare;

- spațiile de parcare se vor dimensiona și amplasa conform prevederilor din:
 - R.G.U. - art. 33 și Anexa Nr. 5;
 - normativul pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane - Indicativ P 132-93;
 - normativul pentru proiectarea, execuția, exploatarea și postutilizarea parcajelor etajate pentru autoturisme – indicativ NP 24 – 1997;

- parcajele publice vor fi plantate și înconjurate de gard viu de minim **1,20 m** înălțime;

T1 - lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:

- să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țiței, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);
- să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);
- să respecte în extravilan următoarele distanțe minime de protecție de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului, funcție de categoria acestuia:
 - autostrăzi - 50 m.;
 - drumuri naționale - 22 m.;
 - drumuri județene - 20 m.;
 - drumuri comunale - 18 m.;

- elementele căilor de comunicație în zona obiectivelor speciale să respecte legislația în vigoare (Ordine MLPAT, MApN, MAI și SRI din 1995).

T2 - construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecție a infrastructurii feroviare se vor autoriza numai cu avizul **R.A. SNCFR** și a **Ministerului Transporturilor** – conform art. 20 din R.G.U. modificat;

- zona de protecție a infrastructurii feroviare cuprinde terenurile limitrofe, indiferent de proprietar, cu **lățimea de 100 m** măsurată de la limita zonei cadastrale CFR, situată de o parte și de alta a căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc sub orice formă funcționării acesteia;
- depozitele și anexele C.F. vor respecta măsurile și normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscurilor de incendiu și explozie;

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE.

T1 + T2 – se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;

- se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:
 - o lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse, lărgirea arterei ocolitoare și completarea traseului acesteia, realizarea sistemului de autostrăzi și penetrațiile în Municipiul Brașov;
 - o modernizarea intersecțiilor;
 - o realizarea pasajelor supra și subterane;
 - o realizarea spațiilor de parcare;
 - o modernizarea / realizarea traseelor de cale ferată și a stațiilor C.F. aferente;
 - o modernizarea /realizarea podurilor aferente căii ferate;
- se interzic pe terenurile vizibile din circulațiile publice rutiere, feroviare:
 - o depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate,
 - o amenajări de șantier abandonate,
 - o platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate,
 - o terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice,
 - o depozite de deșeuri etc.;

T1 - în zona de siguranță și protecție aferentă drumurilor și autostrăzilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări:

- construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare impiedică asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării a traficului sau prezintă riscuri de accidente;
- panouri independente de reclamă publicitară;

T2 - în zonele de siguranță și protecție aferente infrastructurii feroviare publice este interzisă (conform OUG nr. 12/1998) autorizarea următoarelor lucrări:

- construcții, fie și cu caracter temporar;

- depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei sau a semnalelor feroviare;
- orice lucrări care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului (inclusiv prin tăierea copacilor sau arbuștilor ori extragerea de materiale de construcții) sau modificarea echilibrului freatic;
- depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare.

T1 + T2 - se interzice:

- cuplarea clădirilor de locuit cu construcții aferente circulației rutiere sau feroviare;
- amplasarea în incinta unităților de transporturi și a garajelor publice a unor construcții care prin natura activităților desfășurate pot produce poluare peste normele admisibile și / sau prezintă risc de incendiu / explozie.

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

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

T1 + T2 - pentru construcțiile de birouri, parcela minimă construibilă este de **400 mp**, cu un front la stradă de minim **15 metri**;

- pentru noi incinte și pentru extinderi ale incintelor tehnice se vor elabora **Planuri Urbanistice Zonale** sau de **Detaliu** conform normelor specifice.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

T1 + T2 - clădirile noi sau reconstruite pentru birouri se vor dispune pe aliniament în cazul în care pe strada respectivă majoritatea clădirilor mai noi se află în această situație, sau se vor retrage la o distanță de minim **6,0 metri** în cazul în care fronturile dominante noi sunt retrase de la stradă.

T1 + T2 - în cazul incintelor tehnice se impun retrageri ale clădirilor de la aliniament la o distanță de minim 10,0 metri pe străzile de categoria **I** și **II** și de minim **8,0 metri** pe străzile de categoria **III**.

T2 + T3 - conform studiilor de specialitate.

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

T1 + T2 - distanța față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **6,0metri**;

T2 - conform studiilor de specialitate.

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

T1 + T2 - în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

T1+ T2 - pentru clădiri de birouri sau pentru incinte pentru care nu sunt norme specifice, distanța minimă dintre clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de **6,0 metri**; distanța de mai sus dintre clădiri se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente.

T2 - conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

T1 + T2 - se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

T1 + T2 - staționarea autovehiculelor se va asigura în afara circulațiilor publice;

- în cazul străzilor cu transport în comun și a arterelor de penetrare în Municipiul Brașov, staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;
- în spațiul de retragere de la aliniament se poate rezerva maxim 50% din teren pentru parcaje ale salariaților și clienților.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

T1 + T2 - regimul de înălțime a clădirilor se va stabili conform restricțiilor impuse de zona aeroportuara care urmează să se realizeze în baza PUZ „Zona aeroportuara – 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;

T1 + T2 - înălțimea clădirilor în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente și nici înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor tehnice.

T2 - conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- T1 + T2** - volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
 - tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul ca acestea pot fi percepute din clădirile înconjurătoare mai înalte;
 -
- T1** - în cazul autogărilor noi din proximitatea locuințelor, zonelor comerciale și a polilor urbani, se recomandă soluționări care să permită acoperirea și închiderea spațiilor de parcare și îmbarcare în autobuze pentru reducerea disconfortului utilizatorilor clădirilor învecinate

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- T1 + T2** - toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- 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

T1 + T2 - în limitele standardelor tehnice de siguranță a circulației, utilizarea spațiilor libere și amenajarea peisagistică a plantațiilor din aceste subzone, atât în intravilan cât și în extravilan (până la linia de centură), se subordonează exigențelor de calitate a imaginii municipiului Brașov, fiind "porțile" reprezentative de intrare.

T1 + T2 - orice parte a terenului incintelor sau culoarelor vizibile din circulațiile publice, inclusiv de pe calea ferată și din aeronave la decolare și aterizare, vor fi astfel amenajate încât să nu altereze aspectul general al localității;

- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim **40%** formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200 mp.** și tratate peisagistic.

T2 - conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

T1 + T2

- împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim **2,00 metri**, din care un soclu opac de **0,60 m.** și vor fi dublate cu gard viu;

- în cazul necesității unei protecții suplimentare, se recomandă dublarea spre interior, la **2,50 m** distanță, cu un al doilea gard transparent, sau de opacitatea necesară, de **2,20 m înălțime**, între cele două garduri fiind plantați dens arbori și arbuști;
- porțile de intrare în incinte vor fi tratate simplu, similar cu împrejmuirea.

T2 - terenul aferent căilor ferate va fi îngrădit pe ambele laturi ale culoarelor în limitele intravilanului pe baza unor modele standard;

- oriunde distanța dintre calea ferată și locuințe este mai mică de **15 metri** se vor realiza în loc de garduri, ziduri de protecție antifonică de minim **4.0 metri** înălțime.

SECȚIUNEA III: POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

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

T1 + T2 + T3 - POT maxim - %

Zona construibilă	Nr. niveluri	POT maxim %
T2 - Incinte principale ale transporturilor pe cale ferată (gări)	conform studiilor de specialitate	
T1 + T2 - Incinte tehnice dispersate, cu sau fără clădiri de birouri	1, 2 și 3	70
	4 și 5	50
	6 și peste	50
T1 + T2 - Incinte tehnice în zone industriale	-	80
T1 + T2 - Birouri	1, 2 și 3	70
T1 + T2 - Birouri - cu condiția să nu se depășească o adâncime de 20 metri față de aliniament iar din restul curții să poată fi construită o pondere de 75% cu clădiri având maxim 2 niveluri (8 metri).	4 și 5	70
	6 și peste	70

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

T1 + T2 - C.U.T. maxim - mp.ADC / mp. teren sau C.U.T. volumetric - mc. / mp. teren.

Zona construibilă	nr. niveluri	CUT	CUT - volumetric-
T2 - Incinte principale ale transporturilor pe cale ferată (gări)	conform studiilor de specialitate		
T1 + T2 - Incinte tehnice dispersate, cu sau fără clădiri de birouri	1	1,0	
	2	1,6	
	3	2,0	
	4 și 5	2,4	
	6 și peste	2,4	

T 1 + T2 - Incinte tehnice în zone industriale	-	-	12
T 1 + T2 - Birouri	1	1,0	
	2	1,6	
	3	2,0	
	4 si 5	2,2	
	6 și peste	2,4	

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona G reunește toate funcțiunile care aparțin gospodăriei comunale și asigură servirea populației cu transport în comun, piețe comerciale, echipare edilitară, cimitire și salubritate. Aflată în prezent în restructurare, această zonă va fi și în continuare compusă din incinte specifice (G), dar va dispune și de diferite sedii / birouri și spații funcționale, inserate în interiorul altor zone (C, M, A), respectând regulamentul acestora.

Zona este alcătuită din următoarele subzone:

G1 - subzona construcțiilor și amenajărilor pentru gospodărie comunala;

G2 - subzona cimitirelor

G2a - subzona cimitirelor;

G2b - subzona cimitirelor protejate

SECȚIUNEA 1: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

G1 - construcții, instalații și amenajări pentru gospodăria comunala:

- birouri autonome;
- incinte tehnice cu clădiri și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică și termică, transportul public urban, piețe comerciale, salubritate, întreținerea spațiilor plantate (tratate în R.L.U. – P.U.G. Municipiul Brașov la zona funcțională "V" - Spații verzi);

G2 - cimitire și clădiri anexa:

- cimitire;
- capela mortuara;
- mausoleu - osuar;
- circulații carosabile,
- parcaje;
- circulații pietonale;
- plantații;
- pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitare.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

G1 - se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin norme;

G2 - se va asigura, conform normelor, o zonă perimetrală de protecție cu lățimea minimă de 50.0 metri atât la cimitirele constituite cât și la cele propuse;

- se va asigura pentru noile cimitire o densitate mai redusă a locurilor de veci (între **7,5**

mp si **10,0 mp**.teren brut pentru un loc de veci), circulatii carosabile si pietonale civilizate si o pondere mai ridicata a vegetatiei potrivit rolului de reculegere si respectului cuvenit;

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

G1 - pentru incintele situate in zone rezidentiale se interzic orice activitati care prezinta risc tehnologic si produc poluare prin natura activitatii sau prin transporturile pe care le genereaza;

G2 - se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor si distrugerea vegetatiei din lungul acestora sau a celei perimetrare.

G2b - in cimitirele care sunt incluse in categoria zonelor protejate sunt interzise orice lucrari care afecteaza traseele amenajarii initiale, constructiile funerare monumente de arhitectura si arta, precum si plantatiile perimetrare si interioare.

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

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

G1 - pentru diferite servicii si birouri suprafata minima a parcelei este de **400 mp**. si un front la strada de minim **15 metri**;

- pentru incintele tehnice, in functie de complexitatea impactului functiunii in teritoriul inconjurator, se va elabora un **Plan Urbanistic Zonal** si un studiu de impact asupra mediului;

- pentru pietele comerciale se vor elabora documentatii de urbanism **P.U.Z** avizate conform legii.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

G1 - la intersectia dintre strazi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre strazi, avand o lungime de minim **12,0 metri** pe strazi de categoria I si a II-a si de **6.0 metri** pe strazi de categoria a III-a;

G1 - cladirile noi sau reconstruite pentru birouri se vor dispune pe aliniament in cazul in care pe strada respectiva majoritatea cladirilor mai noi se afla in aceasta situatie, sau se vor retrage la o distanta care sa respecte alinierea la frontul construit dar nu mai putin de **6.0 metri** in cazul in care majoritatea fronturilor dominante noi sunt retrase de la strada;

- in cazul incintelor tehnice situate in zone de activitati industriale, de servicii si depozitare, se impun retrageri ale cladirilor de la aliniament la o distanta de minim **10,0 metri** pe strazile de categoria I-a si a II-a si de minim **8,0 metri** pe strazile de categoria a III-a.

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

G1 - distanta cladirilor fata de limitele parcelei va fi de minim jumatate din inaltimea cladirii, dar nu mai putin de **6.0 metri**;

- se interzice alipirea cladirilor cu functiuni tehnice de calcanele cladirilor cu functiuni publice si de locuit;

- in cazul in care activitatile constituie o sursa de zgomote si vibratii, in cazul in care au loc procese de productie non-stop (3 schimburi) sau in caz de risc tehnologic se vor respecta normele specifice in vigoare.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

G1 - distanta minima intre cladiri va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte, dar nu mai putin de **6,0 metri**;

- distanta de mai sus dintre cladiri se poate reduce la jumatate daca pe fatadele opuse nu sunt accese in cladirile respective si nu sunt ferestre care lumineaza incaperi in care se desfasoara activitati permanente;

- in toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

G1 - se va asigura accesul in incinte numai direct dintr-o circulatie publica,

G2 - se vor asigura circulatiile carosabile si pietonale in pondere de circa **15 %** din suprafata totala a cimitirului iar pentru cele noi se va crea o trama de alei pietonale necesara accesului civilizat la toate locurile de veci;

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR.

G1 - stationarea autovehiculelor pentru admiterea in incinta se va asigura in afara spatiului circulatiei publice;

- locurile de parcare vor fi asigurate in afara circulatiilor publice,

- in spatiul de retragere de la aliniament din incinte se poate rezerva maxim **50%** din teren pentru parcaje ale salariatilor si vizitatorilor.

G2 - parcajele se vor asigura in afara circulatiei publice si vor fi plantate cu un arbore la 4 locuri de parcare.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

G1- regimul de inaltime a cladirilor se va stabili conform restrictiilor impuse de zona aeroportuara care urmeaza a se realiza in baza PUZ „Zona aeroportuara – Ghimbav”, in curs de aprobare;

- in perimetrul zonelor de servitute aeronautica instituite de prezenta Aeroportului Intenational, inaltimea maxima a cladirilor va fi stabilita prin avizul Autoritatii Aeronautice Civile Romane;

G1 - inaltimea cladirilor nu va depasi inaltimea maxima admisa in unitatile de referinta adiacente, cu exceptia instalatiilor si a cosurilor; pentru cladirile de tip hala se recomanda o inaltime maxima de **12.0 metri**;

G2 - nu este cazul.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

G1 - volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate;

- fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala;
- tratarea acoperirii cladirilor va tine seama de faptul ca acestea se percep din cladirile inconjuratoare mai inalte.

G2 - se va tine seama de caracterul sobru al functiunii.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

G1 - toate cladirile vor fi racordate la retelele publice de apa si canalizare si se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din intretinerea si functionarea instalatiilor. din parcaje, circulatii si platforme exterioare;

- in cazul alimentarii cu apa in sistem propriu se va obtine avizul autoritatii competente care administreaza resursele de apa;
- pietele comerciale vor fi dotate cu servicii sanitare conform normelor;

G2 - se vor asigura puncte de apa din retea publica sau in cazul alimentarii cu apa in sistem propriu se va obtine avizul autoritatii competente care administreaza resursele de apa;

- se va asigura un punct sanitar;
- se va asigura un spatiu de depozitare a florilor ofilite si a altor deseuri;
- se va asigura colectarea si evacuarea rapida la retea publica de canalizare a apelor meteorice.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

G1 - orice parte a terenului incintei, vizibila dintr-o circulatie publica, inclusiv de pe calea ferata, va fi amenajata astfel incat sa nu altereze aspectul general al localitatii;

- suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori in proportie de minim **40%** formand de preferinta o perdea vegetala pe tot frontul incintei;
- parcajele din dreptul fatadei vor fi inconjurate de un gard viu de **1,20 metri** si vor fi plantate cu un arbore la fiecare **4 locuri** de parcare;
- suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200 mp.**;

G2 - se vor asigura plantatii inalte pe aleile principale si la limita exterioara a incintei in proportie de minim 5 % din suprafata totala a cimitirului.

ARTICOLUL 14 – IMPREJMUIRI

G1 - imprejmuirile spre strada vor fi transparente cu inaltime de minim **2.00 metri** din care un soclu opac de **0.60 m.** si vor fi dublate cu gard viu;

- in cazul necesitatii unei protectii suplimentare se recomanda dublarea spre interior la 2,50 metri distanta cu un al doilea gard transparent de **2,50 metri** inaltime, intre cele doua garduri fiind plantati arbori si arbusti;
- in scopul de a nu incomoda circulatia pe drumurile publice cu trafic intens si cu transport in comun, portile de intrare vor fi retrase fata de aliniament pentru a permite stationarea vehiculelor tehnice inainte de admiterea lor in incinta;

G2 - imprejmuirile spre strada vor fi semi-opace sau opace, vor fi tratate arhitectural in mod discret, potrivit functiunii, avand inaltime de maxim **2,00 metri**, se va acorda atentie modului de tratare arhitecturala a accesului.

SECTIUNEA III: POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

G1 - **POT maxim = 50%**

G2 - suprafata totala pentru un loc de veci va fi de **7,5 - 10 mp.**, din care

- **15 % circulatii carosabile si pietonale,**
- **5 % plantatii**
- **1 % constructii.**

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

G1 - CUT maxim = 1,8 mp ADC / mp.teren

G2 - CUT maxim = 0,05 mp ADC / mp.teren

GENERALITATI : CARACTERUL ZONEI

Zona este alcatuita din urmatoarele subzone/unitati teritoriale de referinta:

S1 – subzona cu destinatie speciala cu caracter urban formata din:

- unitati militare;
- unitati apartinand serviciilor speciale;
- penitenciare;
- unitati de protectie civila si paza contra incendiilor;
- unitati de politie;

S2 – subzona cu destinatie speciala in care ponderea spatiilor plantate este dominanta.

Nu au fost mentinute toate localizarile mentinute in prezent, o parte din zonele cu destinatie speciala fiind propuse pentru reconversie functionala. Pe terenul care va rezulta - teren proprietate privata a statului – vor putea fi amplasate functiuni publice, institutii descentralizate ale statului, dotari pentru sanatate si educatie in regim public, locuinte sociale.

Pentru zona **S2** se va limita suprafata care va putea fi acoperita cu cladiri si circulatii la **15%** din teren si inaltimea cladirilor la maximum **P+2E**.

Eliberarea autorizatiilor de construire se va face cu respectarea normelor specifice si cu avizele ministerelor tutelare conform legilor in vigoare pe baza documentatiilor **PUD** sau **PUZ**.

SECTIUNEA 1: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 – 3 – fara precizari

**SECTIUNEA II:
CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR**

ARTICOLUL 4 – 9 – fara precizari

ARTICOLUL 10 – INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

S1+S2 - regimul de inaltime a cladirilor se va stabili conform restrictiilor impuse de zona aeroportuara care urmeaza a se realiza in baza PUZ „Zona aeroportuara – Ghimbav”, in curs de aprobare;

- in perimetrul zonelor de servitute aeronautica instituite de prezenta Aeroportului International, inaltimea maxima a cladirilor va fi stabilita prin avizul Autoritatii Aeronautice Civile Romane;

S1 – fara precizari

S2 – inaltimea maxima a cladirilor nu va depasi **P+2**niveluri

ARTICOLUL 11 – 13 – fara precizari

ARTICOLUL 14 – IMPREJMUIRI

S1 + S2 - Imprejmuirile spre strada vor fi transparente cu inaltime de max. **2,20 metri** si minim **1,80 metri**, din care un soclu opac de **0,60 metri** si vor fi dublate cu gard viu. In cazul necesitatii unei protectii suplimentare conform unor norme specifice, se recomanda dublarea spre interior la **2,50 – 5,0 metri** distanta , cu un al doilea gard conform normelor, intre cele doua garduri fiind plantati in mod compact arbori si arbusti;

- Imprejmuirile catre parcelele laterale si posterioare vor fi opace de **2,50 metri** inaltime sau vor fi in conformitate cu normele specifice.

SECTIUNEA III: POSBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

S1 - **POT maxim** conform normelor specifice- recomandabil: **50%**

S2 – **POT maxim 15%** inclusiv circulatiile carosabile si pietonale;

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

S1 - **CUT maxim** conform normelor specifice- recomandabil: **1,8 mp ADC / mp.teren**

S2 - **CUT maxim = 0,40 mp ADC / mp.teren**

II. ZONE SITUATE IN EXTRAVILAN

GENERALITATI : CARACTERUL ZONEI

Pentru asigurarea functionarii actuale si pentru protejarea posibilităților de dezvoltare viitoare a orasului in mod corelat cu localitatile limitrofe este necesar ca în Planul de Amenajare a Teritoriului Zonei Metropolitane si in Planurile Urbanistice ale localitatilor inconjuratoare sa fi luate în considerare următoarele necesități de ocupare și utilizare a terenului din jurul teritoriului intravilan al Municipiului Brasov:

Terenurile situate in extravilan identificate ca fiind necesare pentru functionarea actuala si viitoare a municipiului Brasov sunt urmatoarele:

EX 1 SUBZONE PLANTATII FORESTIERE SITUATE IN EXTRAVILAN

EX 4 – Zona consta in masive plantate existente, situate in extravilan si pentru care se propune mentinerea in situatia actuala.

RESTRICTII PROVIZORII RECOMANDATE

EX - se recomandă interzicerea in mod provizoriu a realizării oricăror construcții definitive, până la aprobarea studiilor de fezabilitate, aprobarea Planurilor de Amenajare a Teritoriului Intercomunal, a Planului de Amenajare a Teritoriului Zonei Metropolitane a municipiului Brasov și reactualizarea PUG – urilor localitatilor limitrofe..

ANEXA 1 LA SUBZONA FUNCTIONALA "L1"

DREPTUL DE PARCELARE

CAP. 1. - CONSIDERATII GENERALE

ART. 1.

a. Se intelege prin **parcelare** impartirea unei intinderi de teren, constituind o singura proprietate, in 4 sau mai multe parti, rezultand astfel pache noi, cu destinatia de a fi sau nu instrainate prin vanzari, cedari si utilizari pentru constructiile permise de legile si regulamentele in vigoare.

b. Se intelege prin **parccla**, in prezentul regulament, orice intindere de teren, constituind o singura proprietate, publica sau particulara, indiviza si care poate fi utilizata in conformitate cu legile si regulamentele in vigoare.

c. Se diferentiaza in baza prezentului regulament:

1. parcele **existente**, adica acelea care se gasesc in forma si dimensiunile lor actuale la data intrarii in vigoare a regulamentului de fata - **L1a, L1b**
2. parcele **nou create**, rezultate din parcelarile aprobate dupa data intrarii in vigoare a acestui regulament - **L1c**

d. Faptul de a proiecta sau construi **mai mult de patru cladiri** pe o parccla, constituind un singur trup, este considerat din punct de vedere al autorizarii constructiilor, ca o **parcelare**, in sensul celor prevazute anterior.

e. Proprietarii suprafetelor de teren pe a caror intindere se pot construi patru sau mai multe locuinte sau cladiri de orice natura, au dreptul sa le parceleze. Dreptul de parcelare este supus, inafara de prevederile inscrite in legile si regulamentele publice, dispozitiilor prezentului regulament si a Regulamentului General de Urbanism aprobat cu HG 525/ 1996

ART. 2 . Se poate autoriza parcelarea unui teren **numai in baza unei documentatii de urbanism (P.U.Z./P.U.D.) aprobate** , daca:

1. terenul se afla in intregime sau in parte intr-o zona construabila
2. pentru fiecare portiune de teren se aplica prevederile zonei si ale unitatilor teritoriale respective
3. asezarea si natura terenului permite construirea in mod igienic, eficient si dupa normele de rezistenta in vigoare
4. au trecut cel putin 10 ani de la umplerea gropilor, pentru terenurile nivelate in acest mod.

Operatiunea de parcelare poate avea la baza o documentatie de urbanism **PUD.**, in situatia in care lotul ce urmeaza a fi parcelat este situat intr-o zona structurata din punct de vedere urbanistic, are frontul la o circulatie publica existenta, si parcelarea nu impune dezvoltarea altor circulatii publice.

CAP. 2 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

ART.3. - Pentru a putea obtine **autorizatia de parcelare** proprietarul terenului trebuie sa-si procure in prealabil **certificatul de urbanism** care se obtine de la Primaria Municipiului Brasov, in conditiile prezentului regulament.

ART. 4.

4.1. Sunt interzise parcelarile pentru mai mult de 12 loturi pe terenurile situate pe strazi, unde nu exista lucrari de canalizare pentru apa potabila si pentru evacuarea apelor uzate si unde Primaria nu face inca, sau nu poate face lucrari la care sa se racordeze acelea ale parcelarilor

4.2. Se poate totusi admite parcelarea acestor terenuri daca proprietarul executa sau plateste costul executarii racordarii lucrarilor edilitare ale parcelarii la acelea ale orasului numai cu avizarea unui „plan de precoordonare retele edilitare”, conform conditiilor cerute de societatile care administreaza retelele publice de alimentare cu apa si canalizare in zona respectiva si / sau (dupa caz) de Regia Apele Romane si Agentia de Protectia Mediului.

4.3. Pe strazile unde nu exista conducte pentru alimentare cu apa potabila si canalizare si unde nici nu urmeaza a se executa de catre Primaria Municipiului Brasov sau particulari lucrari de racordare la retelele orasului, se poate totusi autoriza, cu avizul Agentiei de Protectia Mediului, parcelarea cu parcele cu suprafata minima de 2500 mp. In acest caz trebuie sa se execute de catre parcelator lucrari locale separate pentru fiecare parcela in parte, care sa asigure alimentarea cu apa potabila si evacuarea apelor uzate. Pentru toate aceste lucrari se va cere in prealabil avizul Regiei Apele Romane si al Agentia de Protectia Mediului.

4.4. Daca ulterior executarii parcelarilor in conditiile de mai sus, se vor infiinta pe strada respectiva canalizarile necesare - fie de catre Primaria Municipiului Brasov, fie de catre proprietar/parcelator - acestia din urma vor putea reduce prin divizare suprafata parcelelor de 2500 mp , conform prevederilor regulamentare, dar numai dupa ce vor fi platit costul sau vor fi executat racordurile necesare la conductele de apa si canal pentru aleile si strazile nou create prin parcelare.

CAP. 3. - DIMENSIUNI MINIME PENTRU PARCELE NOI: SUPRAFATA, FRONT LA STRADA, ADANCIME

Art. 5. - Pentru ca o parcela sa poata fi autorizata trebuie ca parcelele care se creeaza sa aiba suprafata, frontul la strada si adancimea prevazute mai jos; fiecare conditie de minimum se va considera separat pentru fiecare dimensiune cat si pentru suprafate, ele trebuind sa fie respectate fiecare in parte.

- a. front la strada:**
- min. 8m - pentru locuinte insiruite;
 - min. 10 m - pentru locuinte cuplate.
 - min. 14 m – pentru locuinte izolate

- b. suprafata minima a parcelei - min 150 mp – pentru locuinte insiruite**
- min 250 mp – pentru locuinte cuplate**
- min. 350 mp – pentru locuinte izolate**

ART. 6.

6.1. La o parcelare cu cel mult 5 parcele, se admite pentru o singura parcela, o toleranta de 25 % pentru suprafata, fata de minimum admis de prezentul Regulament.

6.2. La o parcelare cu un numar mai mare de loturi, o cincime din numarul total al loturilor pot beneficia de toleranta de 25 % pentru suprafata si numai daca configuratia terenului nu permite realizarea tuturor parcelelor conform prevederilor Regulamentului.

6.3. Pentru parcelele care au fatada spre unghiurile intrande ale aleilor deschise prin parcelare, se admite o fatada cu dimensiune sub aceea prevazuta in Regulament, pana la 5 m lungime, insa numai pentru maxim o cincime din numarul total al parcelelor create.

6.4. Se admite asezarea parcelelor pe doua randuri, unele la alinierea strazii si altele spre fundul parcelei, daca fiecare parcela de fund are cate o trecere libera, separata, spre drumul public, in deplina proprietate, cu latimea minima de **3,5 m** si cu o adancime de max. 25 m, din alinierea strazii.

6.5. Pe terenurile care se parceleaza fara a se crea strazi noi si care au o adancime mai mica decat minimum prevazut de Regulament, se admite o toleranta de 25 % la adancime pentru toate parcelele. Pentru suprafata se admite de asemenea in cast caz, o toleranta de 25 % din minimum permis, insa numai pentru o cincime din numarul total al parcelelor create.

CAP. 4. - CIRCULATII SI ACCESE

ART. 7. – Accesul la circulatiile publice si dimensiunea acestora.

7.1. Orice parcelare in care nu toate parcelele au **acces direct** la un drum public existent, trebuie sa aiba cel putin o strada deschisa la ambele capete sau o fundatura.

7.2. Prin **acces direct** la un drum public se intelege- in sensul prezentului regulament- ca deschiderea parcelei la alinierea strazii sa fie de min. **3,5 m**.

7.3. Strazile sau aleile vor indeplini conditiile aratate in aliniatele urmatoare.

7.4. Aleile (semi) carosabile din interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de **min. 25 m**, vor avea o latime de min. **3,5 m**, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevazute cu supralargiri pentru depasiri si suprafete pentru manevrele de intoarcere a automobilelor.

7.5. Strazile, aleile carosabile (inclusiv fundaturile) nou create din interiorul parcelarii, cu o lungime de **30 m pana la max. 100 m**, trebuie sa aiba min. 2 benzi de circulatie (min. **7,0 m**) cu trotuar pe cel putin o latura.

7.6. O proprietate cu adancime mare se poate diviza in doua parcele, una la alinierea strazii si alta catre fund, cu conditia ca parcela de fund sa aiba un acces carosabil de min. **3,5 m** creat pe teren propriu.

7.7. Fundaturile nu pot avea mai mult de **100 m lungime** - din alinierea strazii pana in capatul ei. La partea de capat, fundatura trebuie sa prezinte o largire de o forma si cu dimensiunile astfel alese, incat sa asigure intoarcerea unui vehicul din cel mult trei miscari, inscriindu-se in curbe cu raza exterioara de **min. 10 m**. Aceste curbe trebuiesc desenate pe planuri cu razele lor.

7.8. Strazile din parcelare, deschise la ambele capete, cu dimensiuni minime aratate in acest articol nu pot depasi lungime de **200 m**; daca insa depasesc aceasta lungime, ele trebuie sa fie traversate de alte strazi, sau sa prezinte largiri cu diametru de min. 20 m pentru intoarcerea autovehiculelor, la distante de cel mult 200 m .

7.9. Pe cat e posibil se va evita ca o artera de mare circulatie sa fie intrerupta prea des de astfel de strazi provenite dintr-o parcelare.

ART. 8.

8.1. Proiectul de parcelare trebuie sa prevada strazi, alei, pieti si treceri spre parcele in conditiile impuse prin prezentul Regulament.

Proiectul cu toate aceste suprafete, complet echipate din punct de vedere edilitar, se va preda Primariei in mod obligatoriu si gratuit de catre proprietar.

8.2. La parcelarile unor terenuri cu suprafata mai mare de **10 000 mp** – atat in regiunea urbana cat si in regiunea suburbana – inafara indeplinirii celorlalte conditii de parcelare, trebuie sa se prevada pe langa terenul necesar deschiderii strazilor, o suprafata de teren pentru scopuri publice (scoala, biserica, terenuri de sport, etc)

Acesta suprafata va fi de **10%** din intinderea totala a terenului – pentru terenurile cu suprafata intre **10 000 si 20 000mp** si de **15 %** pentru terenurile in suprafata **mai mare de 20 000mp**.

CAP. 5. - UNITATEA DE CARACTER ARHITECTURAL A CLADIRILOR DINTR-O PARCELARE

ART. 9.

9.1. Toate cladirile ce urmeaza a se construi pe parcelele rezultate din diviziunea unei singure proprietati in indiviziune, trebuie sa fie concepute si executate intr-o coerența de caracter arhitectural, astfel incat toate cladirile sa apara ca un intreg armonios.

9.2. Sunt exceptate parcelarile anterioare, cu autorizatii anterioare intrarii in vigoare a prezentului Regulament si in care nu s-au prevazut asemenea dispozitii.

9.3. Odata cu planul urbanistic de parcelare, trebuie prevazut un numar indestulador de norme generale dupa care urmeaza a fi realizate construirea grupului de cladiri si ambientarea lui cu plantatii si opere de arta.