

REGULAMENT GENERAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z

INTOCMIRE PUZ IN VEDEREA CONSTRUIRII CENTRU MEDICAL, SPATII DE CAZARE, SPATII DE RECUPERARE SI RECREERE

ZONA PE CARE SE INTOCMESTE PUZ: MUNICIPIUL BRASOV – zona Poiana Brasov, zona cuprinsa intre:

- DJ 101H - Rasnov - Poiana Brasov la N si V
- limitele parcelelor CF 137224, CF 137237, CF 137295 la S si E

INTRODUCERE

1. DATE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI

Denumirea lucrarii :

INTOCMIRE PUZ IN VEDEREA CONSTRUIRII CENTRU MEDICAL, SPATII DE CAZARE, SPATII DE RECUPERARE SI RECREERE

Localitatea:

MUNICIPIUL BRASOV, str. POIANA CRISTIANULUI

Beneficiarul-initiatorul PUZ:

- privat

Faza de proiectare:

Plan Urbanistic Zonal (PUZ)

Proiectant :

LAZAR PAUL – BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

DISPOZITII GENERALE

I.1. Rolul RLU

Regulamentul explica si detaliaza sub forma unor prescriptii si recomandari Planul Urbanistic Zonal, in vederea urmaririi aplicarii acestuia. El este act de autoritate al administratiei publice locale, precizand elementele urbanistice necesare eliberarii certificatelor de urbanism si autorizatiilor de

construire in zona studiata, cu privire la:

- Zonificarea functionala;
- Trama stradala si profile caracteristice ale acestora;
- Aliniamentul si regimul de inaltime a constructiilor;
- Indicii de ocupare si utilizare a terenurilor;

Prevederile prezentului P.U.Z se vor supune - P.U.G. Municipiul Brasov .

I.2. Baza legala a elaborarii

La baza elaborarii Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. au stat Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/1996, impreuna cu Ghidul de aplicare al Regulamentului General de Urbanism, aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 211N110.04.2000.

In conformitate cu prevederile Legii nr. 50/91. Certificatele de Urbanism si Autorizatiile de Construire se vor elibera la cerere, numai cu respectarea stricta a tuturor prevederilor PUZ si a Regulamentului Local de Urbanism aferent acestuia.

Anterior elaborarii prezentului studiul urbanistic, au fost elaborate si avizate urmatoarele:

- PUG Brasov
- PUZ POIANA BRASOV
- ridicare topografica
- studiu geotehnic

I.3. Domeniul de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism cuprinde prescriptii si recomandari generale la nivelul zonei studiate in cadrul PUZ.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

II.1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

Regulamentul Local de Urbanism la nivel general, aferent Planului Urbanistic Zonal cuprinde urmatoarele precizari, conditii si masuri urbanistice privind organizarea zonei de interes local:

II.1.2. Autorizarea prevazuta la alin. II.1.1. se face cu respectarea normelor stabilite de Consiliul Local Brasov pentru ocuparea rationala a terenurilor si pentru realizarea urmatoarelor obiective:

- amplasarea constructiilor, amenajarilor si lucrarilor tehnico-edilitare aferente acestora intr-un ansamblu compact.

Normele pentru ocuparea rationala a terenului localitatilor se stabilesc prin adaptarea la conditiile locale a prevederilor Regulamentului General de Urbanism si devin parte integranta a Regulamentelor Locale, dupa obtinerea avizelor, conform legii.

In aceste conditii se pot lua urmatoarele decizii:

- Utilizari permise: toate tipurile de constructii si amenajari care indeplinesc conditiile impuse de lege si de prezentul Regulament;

- Utilizari interzise: pe terenurile care au fost rezervate pentru obiective de utilitate publica prin documentatii aprobate se interzice autorizarea constructiilor cu caracter definitiv, pentru alte functiuni; de asemenea sunt interzise orice fel de constructii sau amenajari care prin functiune, configuratie arhitecturala, amplasament compromit aspectul general al zonei, distrug coerenta

tesutului urban sau afecteaza valoarea zonei protejate.

II.2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

Asigurarea echiparii edilitare

II.2.1. Autorizarea executarii constructiilor care, prin dimensiunile si destinatia lor presupun cheltuieli de echipare edilitara ce depasesc posibilitatile financiare si tehnice ale administratiei publice locale ori ale investitorilor interesati, sau care nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat, este interzisa.

II.2.2. Autorizarea executarii constructiilor poate fi conditionata de stabilirea , in prealabil, prin contract, a obligatiei efectuarii, in parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitara aferente, de catre investitorii interesati.

Echiparea edilitara este ansamblul format din constructii, instalatii si amenajari, care asigura in teritoriul localitatilor functionarea permanenta a tuturor constructiilor si amenajarilor, indiferent de pozitia acestora fata de sursele de apa, energie, trasee majore de transport rutier, feroviar, aerian sau naval, cu respectarea protectiei mediului ambiant.

Cheltuieli de echipare edilitara sunt cheltuielile pentru realizarea infrastructurii de gospodarie comunala si pentru exploatarea, modernizarea si dezvoltarea acesteia (alimentare cu apa, canalizare, strazi, transport in comun, salubritate, etc.), care se asigura de regula prin bugetele locale.

Autorizarea executarii constructiilor in corelare cu posibilitatile de realizare a echiparii edilitare se va face in urmatoarele conditii:

- Utilizari permise: orice constructii si amenajari care se pot racorda la infrastructura edilitara existenta cu capacitate corespunzatoare, sau pentru a carei extindere sau realizare exista surse de finantare asigurate de administratia publica, de investitori interesati sau care beneficiaza de surse de finantare atrase potrivit legii;

- Utilizari permise cu conditii: constructiile vor fi executate dupa stabilirea, prin contract prealabil, a obligatiei efectuarii lucrarilor de echipare edilitara aferente (in parte sau total) de catre investitorii interesati;

- Utilizari interzise: orice constructii care prin dimensiuni, destinatie si amplasare fata de zonele cu echipare tehnico-edilitara asigurata (acoperire sub aspect teritorial si capacitate) presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul dintre factorii interesati; autorizarea construirii in urma stabilirii conditiilor contractuale de realizare a lucrarilor edilitare de catre investitor interesati se va face numai in cazul in care din corelarea cu celelalte reguli de baza, rezulta ca terenul este constructibil si exista conditii de asigurare a echiparii edilitare necesare.

Alimentarea cu apa potabila a cladirilor ce se vor construi in zona studiata se va face din reseaua publica din zona, conform avizului obtinut de la Compania Apa.

Evacuarea apelor uzate menajere

Apele uzate menajere provenite de la cladirile propuse, vor fi deversate in colectoarele de canalizare menajera existente, conform avizului Companiei Apa Brasov.

Distributie Gaze Naturale

Se face racord la retelele de gaze naturale existente, respectand legislatia in vigoare si conditiile impuse prin avizul obtinut de la Distrigaz Brasov

Retele de telefonie

Exista retele de telefonie in zona, sau in vecinatate, la care noile obiective se vor putea racorda. Acestea nu vor fi afectate de viitoare constructii.

Retele electrice

Exista retele electrice si posturi de transformare si se va face bransament si racord la acestea conform legislatiei in vigoare si conform avizului obtinut.

Lucrari de utilitate publica

II.2.3. Autorizarea executarii altor constructii pe terenuri care au fost rezervate in planuri de amenajare a teritoriului pentru lucrari de utilitate publica, este interzisa.

II.2.4. Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se face pe baza documentatiei de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

Sunt de utilitate publica lucrarile de interes national, si local privind: prospectiunile si explorarile geologice; extractia si prelucrarea substantelor minerale utile; instalatii pentru producerea energiei electrice; caile de comunicatie, deschiderea, alinierea si largirea strazilor: sistemele de alimentare cu energie electrica, telecomunicatii, gaze, termoficare, apa, canalizare; instalatii pentru protectia mediului; indiguiri si regulanizari de rauri; lacuri de acumulare pentru surse de apa si atenuarea vanturilor; derivatii de debite pentru alimentari cu apa si pentru devierea viiturilor; statii hidrometeorologice, seismice si sisteme de avertizare si prevenire a fenomenelor naturale periculoase si de combatere a eroziunii de adancime; cladirile si terenurile necesare constructiilor de locuinte sociale si altor obiective sociale, de invatamant, sanatate, cultura, sport, protectie si asistenta sociala precum si de administratie publica si pentru autoritatile judecatoresti; salvarea, protejarea si punerea in valoare a monumentelor, ansamblurilor si siturilor istorice, precum si a parcurilor nationale, rezervatiilor naturale si a monumentelor naturii; prezentarea si inlaturarea urmarilor dezastrelor naturale cutremure, inundatii, alunecari de terenuri, apararea tarii, ordinea publica si siguranta nationala.

Utilitatea publica se declara in conformitate cu prevederile legii. Declararea utilitatii publice se face numai dupa efectuarea unei cercetari prealabile si conditionat de inscrierea lucrarii in planurile urbanistice si de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii, pentru localitati sau zone unde se intentioneaza executarea ei.

- Utilizari permise: toate categoriile de lucrari de utilitate publica cuprinse in documentatii de urbanism si amenajarea teritoriului aprobate in conditiile legii;
- Utilizari permise cu conditii: constructii cu durata limitata de existent (provizorii),
- Utilizari interzise orice fel de constructii si amenajari, cu exceptia lucrarilor de utilitate publica pentru care au fost rezervate terenurile.

II.3 Reguli de amplasare si conformare a constructiilor

II.3.1. Orientarea fata de punctele cardinale

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale conf. HG525/1996.

Orientarea constructiilor fata de punctele cardinale se face, in conformitate cu prevederile normelor sanitare si tehnice, in vederea indeplinirii reurmatoarelor cerinte:

- asigurarea insoririi (inclusiv aport termic);

- asigurarea iluminatului natural;
- asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic);
- asigurarea unor cerințe specifice legate de funcțiunea clădirii, la alegerea amplasamentului și stabilirea condițiilor de construire.

Insoirea construcțiilor se realizează printr-un studiu specific, care determină, pe baza calculelor astronomice părțile umbrite și însoite ale construcțiilor, perioada de însoire de-a lungul zilei în diverse anotimpuri, precum și umbrele purtate ale construcțiilor noi asupra imobilelor învecinate.

Iluminatul natural este asigurat de lumina difuză ce provine de la bolta cerească (independent de latitudine, anotimp sau amplasarea clădirii față de punctele cardinale), precum și de radiațiile solare directe.

Confortul psihologic se realizează prin vizibilitatea asupra unei părți a boltii cerești, neafectată de obstacole, ale căror efecte de obturare a vizibilității pot fi nedeterminate prin calcule geometrice.

Amplasarea construcțiilor rezidențiale trebuie făcută astfel încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă (sud) să se asigure durata minimă de însoire de 1h+1/2h la solstițiul de iarnă.

În cazul clădirilor de locuit colective organizate în ansambluri, se va evita amplasarea construcțiilor pe direcția est-vest, iar când această soluție nu este posibilă apartamentele se vor rezolva cu dubla orientare.

II.3.2. Amplasarea față de drumurile publice

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice :

- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- parcaje garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);
- conducte de alimentare cu apă și canalizare, sisteme de transport gaze, titei sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen.

În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fasciile de siguranță și fasciile de protecție.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii. Astfel, pentru drumurile propuse alinierea construcțiilor este stabilită în planșa de Reglementări urbanistice.

În sensul prezentului Regulament, prin funcțiuni de locuire se înțeleg: locuințe, spații de cazare permanentă sau temporară .

Drumurile publice sunt drumurile destinate transportului rutier public de toate categoriile, gestionate de autoritățile administrației publice centrale sau locale și clasificate tehnic conform legislației și terminologiei tehnice.

- Zona drumului public cuprinde ampriza, zonele de siguranță și zonele de protecție;
- Zonele de siguranță sunt suprafețe de teren situate de o parte și de alta a amprizei drumului destinate exclusiv pentru semnalizarea rutieră, pentru plantare rutieră sau alte scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului ori pentru protecția proprietăților situate în vecinătatea drumului;

- Zonele de protectie sunt suprafete de teren situate de o parte si de alta a zonelor de siguranta pana la marginea zonei drumului, fiind necesare protectiei si dezvoltarii viitoare a drumului.

- Utilizari permise: Orice constructii sau amenajari adiacente drumurilor publice care se fac in baza planurilor urbanistice si de amenajare teritoriala cu avizul organelor specializate ale administratiei publice pentru lucrarile din zonele de protectie;

- Utilizari admise cu conditii: Toate constructiile si amenajarile amplasate in zonele de protectie ale drumurilor publice care respecta prescriptiile tehnice si reglementarile urbanistice privind functionalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrica si estetica, asigurarea acceselor carosabile, pietonale si rezolvarea parcajelor aferente, precum si evitarea riscurilor tehnologice de constructie si exploatare. Prin amplasare si functionare ele nu vor afecta buna desfasurare a circulatiei pe drumurile publice, in conditii optime de capacitate, fluenta si siguranta. Accesele carosabile si pietonale la aceste constructii vor fi amenajate si semnalizate corespunzator normelor si standardelor specifice;

- Utilizari interzise: Orice constructii care prin amplasare, configuratie sau exploatare impieteaza asupra bunei desfasurari, organizari si dirijari a traficului de pe drumurile publice sau prezinta riscul de accidente, vor fi interzise in zonele de siguranta si protectie a drumurilor.

II.3.3. Amplasarea fata de aliniament

Cladirile vor fi amplasate retras fata de aliniament, pentru a permite realizarea si amenajarea de accese auto si pietonale in incinta si in imobilele propuse si parcajele subterane aferente.

In sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.

Regimul de aliniere al constructiilor va respecta profilele transversale prezentate in documentatia parte desenata PUZ

II.3.4. Amplasarea in interiorul parcelei

Amplasarea imobilelor fata de limitele de proprietate se va face respectandu-se o distanta egala cu jumatate din inaltimea imobilului ($h/2$), inspre limitele de proprietate invecinate cu parcelele construibile, excluzandu-se cele cu destinatia de cai de acces, parcuri, zone verzi amenajate, inspre acestea pastrandu-se retragerile prevazute de Codul Civil. Aceasta distanta de $h/2$ se poate reduce la $h/4$, in cazul in care fatadele opuse a doua imobile prezinta ferestre ale dependintelor (bucatarii, camari, bai, holuri, case de scara, lifturi, depozitari, etc), sau calcane.

In cazul in care amplasamentul viitoarelor constructii va fi pe limita de proprietate, acest lucru se va face doar cu acordul notarial al proprietarului terenului vecin.

In cazul cladirilor amplasate pe parcele alaturate, distantele fata de limitele de proprietate prevazute in prezentul Regulament pot fi modificate respectandu-se ceilalti indici urbanistici, cu acordul notarial al proprietarului/propietarilor terenului alaturat, in vederea unei dezvoltari urbanistice coerente.

Reglementarile mentionate se aplica si in cazul cladirilor amplasate pe aceeaasi parcela.

II.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

II.4.1. Accese carosabile

În cadrul zonei studiate, circulația principală se desfășoară în prezent pe DJ 101H Rasnov - Poiana Brasov, din care se și face accesul în prezent, spre terenurile studiate în PUZ, prin intermediul unor noi cai de acces auto și pietonale propuse în prezenta documentație.

Dimensionarea cailor de circulație se va face ținându-se cont de normativele în vigoare, astfel ca fiecare cale de acces auto este prevăzută cu câte o bandă de circulație auto pe sens, în lățime de 3,00m sau 3.50m, și un trotuar de acces pietonal de 1,00m, conform profilelor transversale specifice.

Caile de acces și circulație în interiorul zonei studiate în PUZ se vor împărți în două categorii: cai de circulație auto, și cai de circulație pietonale, de loisir, destinate strict activității de agrement și circulație pietonală.

Caile de circulație anexe, care vor deservei strict zone de agrement, și nu fac obiectul cailor de circulație publice, vor fi amenajate astfel încât să nu afecteze mediul înconjurător, cu cai de rulare de piatră, cu impact minim asupra mediului.

Lucrările privind circulația vor respecta PUG-ul atât ca alcatuire a rețelei generale de străzi, cât și ca rezolvare a profilurilor de artere, categoria tehnică a strazilor, etc.

Noile drumuri prevăzute se vor executa numai pe baza unor proiecte de specialitate, care vor fi precedate de sondaje geotehnice astfel încât realizarea lor să cuprindă gama necesară de lucrări specifice drumurilor și explicarea lor să se facă cu un efort cât mai mic.

Lucrările de modernizare și reabilitare a DJ101H se vor executa după terminarea lucrărilor tehnico-edilitare subterane.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute mai sus, cu avizul unității teritoriale de pompieri.

Numărul și configurația acceselor prevăzute mai sus se determină conform anexei nr. 4 din HG 525/1996.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

- Accesul la drumurile publice reprezintă accesul carosabil direct sau prin servitute, din drumurile publice la parcelă;
- Accesul direct reprezintă posibilitatea de intrare-iesire, fără afectarea altor funcțiuni sau proprietăți;
- Servitutea de trecere reprezintă o dispoziție juridică reglementată de Codul Civil, conform căreia proprietarul al cărui teren este infundat (fără nici o ieșire la drumul public), poate cere să i se permită trecerea pe proprietatea vecinului, în scopul exploatării fondului său, cu obligația de a-l despăgubi proporțional cu pagubele produse. Servitutea de trecere către drumul public poate fi constituită atât pe terenurile proprietate privată, cât și pe terenurile aparținând domeniului public, în localități urbane sau rurale și se înregistrează în evidențele cadastrale;
- Drum public este drumul destinat satisfacerii tuturor cerințelor de transport rutier, fiind gestionat de organele centrale sau locale ale administrației publice;
- Strazile sunt drumuri publice din interiorul localităților, indiferent de denumire (strada, cale, chei, splai, sosea, alee, fundatura, uliță);
- Categoria strazii se stabilește în funcție de rolul și caracteristicile funcționale sau tehnice,

pe baza studiilor de circulatie. Definirea si stabilirea elementelor caracteristice fiecarei categorii de strazi se face in conformitate cu actele normative specifice domeniului, rezolvarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de constructii in corelare cu organizarea circulatiei majore, cu organizarea parcajelor si cu accesul pietonilor.

- Utilizari permise: Constructiile ale caror accese carosabile (direct sau prin servitute) respecta normele de siguranta si fluenta a traficului in conditiile avizului administratorului drumului.
- Utilizari admise cu conditii: Constructiile fara posibilitati de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale caror caracteristici tehnice nu permit interventia mijloacelor de stingere a incendiilor, cu conditia obtinerii avizului unitatii teritoriale de pompieri.
- Utilizari interzise: Se interzice autorizarea constructiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzatoare, in conformitate cu prevederile legii.

II.4.2. Accese pietonale

Accesele pietonale vor fi dimensionate conform destinatiei lor, respectiv acces incinta, evacuare, etc.

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale potrivit importantei si destinatiilor constructiei.

Prin accese pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, pietonale precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare, adica cu latimea minima de 1,50m.

Accesele pietonale cu circulatie continua vor fi asigurate prin terenuri denivelate, tuneluri sau pasarele, fata de circulatia vehiculelor.

- Strazile pietonale sunt strazi rezervate exclusiv circulatiei pietonilor si ocazional accesului vehiculelor in scop utilitar - servicii si interventie pentru parcelele din zona;
- Accesele pietonale cu circulatie continua sunt accesele amenajate astfel incat intersectiile cu caile carosabile sunt la niveluri diferite (tuneluri, pasarele, poduri), fiind excluse interferente intre traficul auto si traficul pietonal;
- Flux de pietoni - numarul pietonilor care se deplaseaza pe un traseu dat, intr-o perioada de timp (de ex. 1 ora), intr-un sens sau in ambele sensuri;
- Reglementarea circulatiei pietonilor - organizarea circulatiei si a acceselor pietonale in contextul organizarii generale a circulatiei vehiculelor, a mijloacelor de transport in comun, bicicletelor etc.

- Utilizari permise: Constructii si amenajari la care se asigura accese pietonale, precum si constructii de accese si cai pietonale ce reprezinta lucrari independente, amenajate si echipate in functie de marimea fluxului de pietoni care asigura deplasarea acestora in conditii de confort si siguranta. Se vor avea in vedere si exigentele impuse de circulatia persoanelor cu handicap.

- Utilizari admise cu conditii: Tipurile de accese pietonale existente sau propuse cu sau fara servituti de utilitate publica, cum sunt: accese pietonale prin zone (terenuri) proprietati private (servitute de trecere) sau accese pietonale admise prin reglementari orare, de flux sau in functie de alte conditii etc.

- Utilizari interzise: Se interzice autorizarea constructiilor pe terenul pentru care nu sunt

prevazute accese pietonale. Zonarea functionala a teritoriului trebuie sa asigure corelarea diferitelor categorii de accese carosabile ,accese pietonale si parcaje, corespunzator functiilor si caracterului urbanistic al unitatii si subunitatii functionale.

II.5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitare

II.5.1. Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, la instalatille de canalizare si de energie electrica.

Beneficiarul constructiei apartinand altei categorii decat locuintele individuale, se obliga, pe baza de contract, dupa obtinerea avizului organelor adiministratiei publice specializate, sa prelungeasca retea existenta (daca aceasta are capacitatea necesara), sa mareasca daca este necesar capacitatea retelelor publice existente sau sa construiasca noi retele, autorizatia de construire este acordata in conditiile in care sunt respectate prevederile celorlalte articole ale regulamentului general de urbanism.

II.5.2. Realizarea de retele edilitare

Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu Consiliul Local.

Lucrarile de racordare si de bransare la retea edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau beneficiar.

- Bransamentul de apa este conducta de legatura de la retea publica de distributie la consumatori, cuprinzand vana de concesie, apometrul constructiile aferente (camin, vana de golire etc.);

- Racordul de canalizare este canalul de legatura situat intre ultimul camin de vizitare de pe terenul abonatului si primul camin de primire din canalizarea publica;

- Bransamentul electric este partea din instalatia de distributie a energiei electrice, cuprinsa intre linia electrica (aeriana sau subterana) si instalatia interioara (a abonatului);

- Bransamentul de gaze este conducta de legatura, conducand gaz nemasurat de la o conducta apartinand sistemului de distributie pana la iesirea din robinetul de bransament, statia sau postul de reglare.

In urma examinării posibilitatilor de marire a capacitatii retelelor edilitare publice existente, precum si a oportunitatii extinderii acestora in unele zone din intravilanul existent, autoritatile publice locale pot decide, in conformitate cu atributiile ce le revin conform legii, modul in care vor fi realizate noile lucrari.

Conform legislatiei in vigoare, retelele edilitare publice apartin domeniului public national sau local, dupa caz.

Lucrarile de extindere sau de marire a capacitati retelelor edilitare publice se pot finanta si de catre un investitor sau beneficiar interesat, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu Consiliile Locale; lucrarile edilitare astfel realizate apartin domeniului public si se administreaza potrivit legii.

Cheltuielile pentru lucrarile de racordare si bransare, care se realizeaza pe terenurile

proprietate privata ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate in Intregime de investitorul sau beneficiarul interesat.

Indiferent de forma de finantare si de executare a retelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea in constructii, precum si a nomativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrari specifice.

Realizarea extinderilor sau a maririlor de capacitate ale retelelor edilitare publice se autorizeaza dupa obtinerea de catre investitor sau beneficiar a avizelor autoritatilor administratiei publice locale, de specialitate, precum si de catre regille specializate subordonate Consiliului Local (in functie de importanta lucrarilor si de conditiile de realizare sub aspect juridic si financiar).

II.5.3. Proprietatea publica asupra retelor edilitare

Retelele de apa, de canalizare, de drumuri publice si alte utilitati aflate In serviciul public sunt proprietate publica a orasului, daca legea nu dispune altfel.

Retelele de alimentare cu gaze, cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate publica a statului, daca legea nu dispune altfel.

Lucrarile prevazute mai sus, indiferent de modul de finantare, intra in proprietate publica.

- Dreptul de proprietate publica este dreptul real care apartine statului sau unitatilor administrativ - teritoriale asupra unor bunuri mobile si imobile de interes national sau local care, potrivit legii sau prin natura lor, sunt de uz sau de interes public;

- Domeniul public este constituit din totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publica, ce apartin statului sau unitatilor administrativ - teritoriale. Domeniul public poate fi de interes national, caz in care proprietatea asupra sa, in regim de drept public, apartine statului, sau de interes local, caz in care proprietatea, de asemenea in regim de drept public, apartine municipiului;

- Bunurile apartinand domeniului public sunt inalienabile, imprescriptibile si insesizabile;

- Serviciile publice reprezinta forma de organizare a unor activitati umane indreptate catre satisfacerea interesului public general, a caror functionare este regulata si continua, fiind garantata si reglementata de autoritatile publice competente. Serviciile publice locale sunt specializate si diversificate, in functie de necesitatile locale si sunt puse in mod egal la dispozitia cetatenilor.

Retelele edilitare fac parte, alaturi de reseaua de drumuri si strazi (cu traseele carora sunt asociate) din categoria utilitatilor aflate in serviciul public. Terenul pe care sunt amplasate apartine de regula domeniului public, iar construirea si intretinerea retelelor instalatiilor edilitare publice constituie lucrari de utilitate publica.

Instalatiile si retelele publice sunt, dupa caz, in proprietatea statului sau a unitatilor administrativ – teritoriale.

- Retelele de alimentare cu energie electrica, gaze, telecomunicatii fac parte din sistemul national si sunt proprietatea publica a statului, daca legea nu dispune altfel;

- Retelele de apa, canalizare, alaturi de drumuri si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica a municipiului, daca legea nu dispune altfel. Ca bunuri apartinand proprietatii publice, acestea pot fi administrate de regii autonome de inters local, care in conformitate cu prevederile O.G. nr. 69/1 995, pot fi organizate si functioneaza sub autoritate Consiliilor Locale, in localitatiilecu o populatie de peste 30.000 de locuitori;

- Lucrarile de racordare si bransare la retelele edilitare publice (apa, canalizare, gaze, energie electrica si telefonie) se suporta in intregime de investitor sau beneficiar si se executa in urma obtinerii avizului autoritatii administratiei publice specializate;

- Lucrarile de extindere sau de marire a capacitatii retelelor edilitare publice existente, precum si executarea drumurilor de acces, se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu Consiliile Locale. Aceste prevederi cuprinse in regulamentul local de urbanism privind proprietatea publica asupra retelelor edilitare, indiferent de modul de finantare, vor face obiectul unor clause contractuale privind obligatiile partilor. Lucrarile edilitare (drumuri, retele si instalatii) astfel realizate, trec in proprietatea publica si se administreaza potrivit legii, urmand a fi luate in evidenta cadastrala.

- Fac exceptie de la prevederile de mai sus retelele edilitare si drumurile situate pe parcele proprietatea privata ale unor persoane fizice sau juridice, aflate in serviciul exclusiv al acestora, asigurand legatura de la punctul de racordare cu retelele si drumurile publice si pana la bransamentele si racordurile la cladirile situate pe parcelele respective. Ele pot constitui proprietate private daca sunt finantate in totalitate de investitori privati interesati, iar autoritatea administratiei publice locale stabileste ca nu se justifica utilizarea publica mentionata.

II. 6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor ai ale constructiilor

II.6.1. Parcelarea

Parcelarea este operatiunea de divizarea a unei suprafete de teren in minimum 4 loturi alaturate, in vederea realizarii de noi constructii. Pentru un numar mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelarii si executarea constructiilor cu conditia adoptarii de solutii de echipare colectiva, care sa respecte normele de igiena si protectia mediului.

- Parcelarea este operatiunea de divizarea a unor suprafete de teren in 4 sau mai multe loturi alaturate, care devin parcele cadastrale distincte si vor fi inregistrate ca atare in Cartea Funciara;

- Terenul afectat unei parcelari comporta parti comune (strazi, spatii publice, retele tehnico-edilitare) si loturi parti private apartinand unor proprietari diferiti;

- Caracteristicile parcelelor - forma, dimensiuni, pozitia fata de caile de comunicare si echiparea tehnico-edilitara, trebuie sa fie in concordanta cu folosinta lor;

- Construibilitatea reprezinta calitatea unui teren de a primi o constructie, a carei destinatie si caracteristici sunt compatibile cu atributele de fapt (legate de natura terenului si de caracteristicile sale) si de drept (vizand servitutele care li greveaza) ale acestuia.

Actele vizand orice forma de impartire a unui teren construit nu var putea fi inregistrate si legalizate conform legii (la administratia fnanciara, cadastru, notar public), decat insotite de Certificatul de Urbanism emis de autoritatea publica locala competenta.

- 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 irrationale 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;

Pentru a fi construibile, terenurile dintr-o zona parcelata trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii:

- Asigurarea accesului la un drum public (direct sau prin servitute),

- Asigurarea echiparii tehnico-edilitare necesare;

- Forme si dimensiuni ale loturilor care sa permita amplasarea unor constructii pe suprafata lor, cu respectarea regulilor de amplasare si conformare din prezentul Regulament.

II.6.2. Inaltimea constructiilor

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea caracterului zonei, fara sa se depaseasca regimul maxim de inaltime pentru fiecare subzona functionala.

- inaltimea medie a cladirilor invecinate dintr-o zona este reprezentata de media inaltimilor la cornisa a constructiilor existente, in vecinatatea terenului in care urmeaza a se amplasa;

Stabilirea inaltimii constructiilor se poate face pe baza analizei situatiilor distincte, in corelare cu ceilalti parametri care definesc conditiile de construibilitate ale terenurilor pe care acestea vor fi amplasate, dupa cum urmeaza:

- Protejarea si punerea in valoare a mediului natural existent;
- Respectarea regulilor de compozitie arhitectural - organistica a zonei sau a ansamblului urban;
- Asigurarea functionalitatii constructiilor in concordanta cu destinatia lor;
- Asigurarea compatibilitatii functionale a constructiilor cu functiunea dominanta din zonele in care sunt amplasate.

II.6.3. Aspectul exterior al constructiilor

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.

Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii este interzisa.

- Aspectul general al zonelor urbane este determinat de conformarea constructiilor, volumetrie si compozitia urbana;

- Compozitia urbana este acordul dintre functiune, mod de construire, economie si expresie plastica, realizat prin aplicarea regulilor specifice arhitecturii si urbanismului;

- Volumetria este un parametru urbanistic si arhitectural de baza, care determina aspectul general al zonelor urbane si silueta urbana in ansamblul ei;

- Conformarea constructiei este forma de ansamblu a acesteia ce deriva din modelarea si dimensionarea partilor care o alcatuiesc, intre care se creeaza relatii functionale de plastica arhitecturala.

- se va asigura o tratare armonioasa a tuturor fatadelor aceleiasi cladiri avand in vedere perceperea acestora din cladirile inalte din imediata vecinatate

- se va acorda atentie modului de tratare a acoperisurilor sau teraselor perceptibile

intr-o perspectiva descendenta din cladirile inalte din imediata vecinatate

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

- sunt interzise imitatiile de materiale de proasta calitate, folosirea in exterior a unor materiale fabricate pentru interior si materialele de constructie precare (de tip asbociment, tabla ondulata, plastic ondulat, etc.)

Aspectul exterior al constructiilor, cu toate elementele sale definitorii, apartine spatiului public.

Examinarea caracteristicilor proiectului in vederea identificarii modului in care acesta urmeaza sa se inscrie in specificul zonei, cu respectarea principiilor de estetica arhitecturala, precum si a traditiilor locale, va avea in vedere urmatoarele:

- Conformarea constructiei,
- Materiale de constructie utilizate pentru invelitori si finisaje exterioare,
- Culorile ansamblului si ale detaliilor;
- Conformarea fatadelor si amplasarea golurilor.

Executarea noilor constructii este permisa numai daca aspectul exterior nu contravine functiunii si nu depreciaza aspectul general al zonei.

Constructiile care prin conformare, volumetrie si aspect intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile generale acceptate ale urbanismului si arhitecturii, sunt interzise.

Aspectul general al constructiilor existente in zona se va schimba odata cu modificarile si reautorizarile care se vor propune asupra lor, imbunatatindu-se.

II.7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje spatii verzi si imprejuriri

II.7.1. Parcaje

Autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.

Prin exceptie de la prevederile de mai sus, utilizarea domeniului public pentru spatii de parcare se stabileste prin Autorizatia de Construire de catre delegatiile permanente ale Consiliului Judetean sau de catre primarii, conform legii.

Suprafetele parcajelor se determina in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform anexei nr. 5 din H.G. Nr 525/1996.

- Parcajele sunt spatii amenajate la sol sau in constructii pentru stationarea, respectiv pentru adăpostirea autovehiculelor pe diferite perioade de timp;

- Gradul de motorizare este raportul dintre numarul total de vehicule rutiere cu motor al autoturismelor ori al vehiculelor etalon si populatia localitatii sau a unei zone a acesteia;

Necesarul de locuri de parcare si garaje se stabileste in functie de gradul de motorizare al localitatii sau al zonelor acestora, precum si de specificul functional al constructiilor deservite.

In conformitate cu anexa nr. 5 din H.G. nr 525/1996, normele minime de asigurare a locurilor de parcare, functie de destinatia constructiilor, sunt urmatoarele:

II.7.2. Spatii verzi si plantate

Autorizatia de Construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiei, conform anexei nr. 6 din H.G. Nr 525/1996.

- Spatiile verzi si plantate sunt constituite, in acceptiunea prezentului regulament, din totalitatea amenajarilor de pe suprafata parcelei, precum si de pe suprafetele teraselor constructiilor de locuinte, hoteliere si de agrement terasate, ca plantatii de arbori, arbusti, plante ornamentale, suprafete acoperite cu gazon, gradini de flori etc.

Suprafata spatiilor verzi si plantate se va stabili in corelare cu normele de igiena si protectia

mediulul, tinandu-se seama de marimea, functiunea dominanta a localitatii si zona geografica in care aceasta este amplasata, in vederea evaluarii posibilitatilor de imbunatatire a microclimatului urban. Conform HOT nr. 525/1996 actualizata :

- constructiile de locuinte colective vor fi prevazute cu spatii verzi si plantate minim 2 mp/locuitor.
- constructiile comerciale vor fi prevazute cu spatii verzi si plantate cu rol decorativ si de agrement in procent de 2-5% din suprafata totala a terenului.
- constructiile cu destinatie comerciala vor fi prevazute cu spatii verzi si aliniamente cu rol de protectie nu mai putin de 20% din suprafata totala a terenului.
- Cazul studiat in prezentul PUZ prezinta un total de spatii verzi in cuantum de aprox. 20% din suprafata totala a terenului, rezultat prin prevederea de spatii verzi la nivelul solului si amenajarea zonei de protectie a retelelor edilitare, adiacenta str. 13 Decembrie.

II.7.3. Imprejmuiri

In conditiile prezentului regulament, este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de Imprejmuiri:

a. Imprejmuiri semiopace, rezultate din combinatia unor portiuni de imprejmuiri opace tratate decorativ (piatra, piatra combinata cu metal decorativ, etc) cu imprejmuiri transparente, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor unitati functionale incompatibile, asigurarea protectiei vizuale; - in zonele de acces si descarcare marfa, curte de servicii, etc.

b. Imprejmuiri decorative sau gard viu necesare delimitarii parcelei aferente cladirilor si/sau integrarii cladirilor in caracterul sau al ansamblurilor urbanistice.

Pentru ambele categorii, aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei, avand in vedere ca si imprejmuirile constituie parte a imaginii de ansamblu. Este obligatoriu autorizarea detaliilor de imprejmuire odata cu constructia.

In cazuri bine justificate, daca imprejmuirea contribuie la coherenta imaginii de ansamblu, se vor permite inaltimi mai mari de 2m prezentandu-se la autorizare detalierea justificativa.

- Imprejmuirile reprezinta constructiile sau amenajarile cu caracter definitive sau temporar, amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de celelalte proprietati;

- Imprejmuirile cu caracter temporar se aproba numai in cazul santierelor de constructii (organizare de santier).

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA, INDICATORI URBANISTICI

PUZ Poiana Sticlariei, anterior prezentei documentatii, prevede pentru zonele studiate , urmatoarele subzone si categorii, care se mentin din punct de vedere al indicatorilor urbanistici:

Zona hoteluri cu restaurante, regim de inaltime P+2,3M - Za1

- POT 25%, CUT= 0,9

- Zona constructii turistice si turism rural , parcele min. 500mp- Zb1

- POT max. 25%, CUT max. 0,9

- Zona constructii turistice cu parcele de min. 1000mp - Zb2

- POT 25%, CUT 1.0

- Zona dotari complementare - Zc

- POT max.40%, CUT max. 1.0

- Zona de sport si agrement - Zs

- POT nespecificat, CUT max. 0.2
- Zona turism de tranzit de tip 1 - Camping+Dotari - Zt1
 - POT nespecificat, CUT max 0.2
- Zona turism de tranzit de tip 2 - Casute+Dotari - Zt2
 - POT nespecificat, CUT max 0.2
- Zona verde naturala - Zv
- Zona verde amenajata - Zv1

Avand in vedere ca prezenta documentatie analizeaza doar partial zone reglementate in vechea documentatie, doar unele din aceste zone vor suferi modificari

IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE

In vederea stabilirii categoriilor de intervente a reglementarilor si restrictiilor impuse, s-a tinut cont de urmatoarele :

- Se vor promova si incuraja acele lucrari si operatiuni urbanistice care contribuie la dezvoltarea armonioasa a zonei studiate, conform PUZ;
- Se va respecta cu strictete zonificarea teritoriului, tinand seama de functiunile stabilite;
- Se interzice realizarea constructiilor sau amenajarilor avand functiuni incompatibile cu zonificarea propusa in cadrul PUZ - ului;
- Se va avea in vedere verificarea dreptului de utilizare asupra terenului (proprietate, concesiune, etc)
- Se va urmari protejarea amplasamentelor destinate obiectivelor de utilitate publica;
- Asigurarea conditiilor de echipare tehnico-edilitara, a acceselor carosabile, etc.;
- Amenajarea complexa functional - arhitecturala a spatiilor verzi si de protectie;
- Extinderea retelelor tehnico-edilitare;

V. FUNCTIUNI ADMISE

In subzonele **ZL1** , **ZL2** si **ZL3**, 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 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;

VI. FUNCTIUNI ADMISE CU CONDITIONARI

- 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 ml de scoli si de biserici;
- se admite completarea cu cladiri comerciale in interspatiile dintre blocuri, pe terenuri proprietate privata, cu conditia sa se mentina accesesele 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.

VII. UTILIZARI INTERZISE

Sunt interzise urmatoarele tipuri de activitati si de lucrari:

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

Intocmit,

arh. Paul Lazar