

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z. **INTOCMIRE PUZ-ZONA str. Carpatilor, str. Al. cel Bun, Calea** **Bucuresti (generat de imobilul din** **BRASOV, STR. CARPATILOR, NR. 9, CF 109545)**

Regulamentul General de Urbanism (R.L.U.) aferent P.U.Z. reprezinta o piesa de baza in aplicarea P.U.Z intarind si detaliind reglementarile P.U.Z.

Prescriptiile cuprinse in R.L.U. sunt obligatorii pe intreg teritoriul ce face obiectul P.U.Z.

La baza elaborarii R.L.U. stau :

- Legea 350/ 2001, republicata, Ordinul MLPAT nr. 21/ N/ 200, HG 525/ 96, republicata in 2016
- GM-010 / 2000, ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al P.U.Z.
- GM-007 / 2000, ghid privind elaborarea si aprobarea R.L.U.
- Codul civil
- Legea 50/91 republicata in 2016
- Legea 10/ 95 republicata in 2016
- Legea locuintei 114/96 republicata in 2017
- Legislatia in vigoare specifica fiecarei institutii implicate in aprobarea PUZ.
- Ordinul 233/2016 pentru aplicarea normelor metodologice a legii 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism

Odata aprobat, impreuna cu P.U.Z. din care face parte, R.L.U. constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

DISPOZITII GENERALE

1.ROLUL R.L.U.

Regulamentul local de urbanism reprezinta sistemul unitar de norme tehnice si juridice care sta la baza elaborarii planurilor urbanistice.

El explica si detaliaza sub forma unor prescriptii si recomandari Planul Urbanistic Zonal in vederea urmaririi si aplicarii acestuia.

El cuprinde reguli specifice de urbanism instituite in teritoriul considerat.

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal insoteste, explicita și si reglementează modul de aplicare a prevederilor PUZ referitoare la amplasarea si amenajarea constructiilor din zona studiata/reglementata, in concordanta cu Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR 525/1996, republicat in 2002.

Regulamentele locale de urbanism constituie acte locale de autoritate a administratiei publice locale si cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării constructiilor in zona de reglementare a PUZ, indiferent de proprietarul terenului sau de beneficiarul constructiei. Fac exceptie de la prevederile de mai sus constructiile cu caracter militar si special, care se autorizează si execută in conditiile prevăzute de lege.

Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ este valabil pentru o perioadă de 5 ani de la data aprobării lui in Consiliul Local, pe baza avizelor obtinute in conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991republicata in 2016. In cazul producerii de efecte, acesta isi va pastra valabilitatea pana la finalizarea lucrarilor de construire.

Prezentul regulament de urbanism, prezinta in detaliu reglementari si propuneri planimetrice pentru proiectarea viitoarelor investitii, nefiind necesare planuri urbanistice de detaliu.

Documentatia de fata este intocmita pentru – **INTOCMIRE P.U.Z. INTOCMIRE PUZ-ZONA str. Carpatilor, str. Al. cel Bun, Calea Bucuresti** (generat de imobilul din BRASOV, STR. CARPATILOR, NR. 9, CF 109545)

Investitia este privata, cheltuielile de infrastructura rutiera, edilitara si de construire, fiind suportate de catre investitor privat.

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

Elaborarea acestei documentatii s-a facut in baza certificatului de urbanism nr. **1588 din 24.05.2016**, eliberat de Primaria Municipiului Brasov.

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

3. DOMENIUL DE APLICARE

Regulamentul local de urbanism se aplica in impartirea zonei studiate in zone functionale ,proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor amplasate pe orice categorie de terenuri.

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

In cadrul P.U.Z.-ului s-au detaliat zone functionale, caracterizate prin omogenitate functională si morfologică, reprezentand suportul grafic pentru exprimarea prescriptiilor Regulamentului Local de Urbanism.

PREVEDERI PENTRU ZONE FUNCTIONALE SI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Tipuri admise de ocupare și utilizare a terenurilor

ZONE FUNCTIONALE PROPUSE, INDICATORI URBANISTICI

1. Zona M3a-subzona mixta, aflata in afara zonei protejate, cu cladiri si inaltimei pana la maxim P+8-10E, functiunea dominanta-locuire

Nota: se aplica regulamentul PUG Mun. Brasov, aprobat cu HCL 144/2011

ART.1 UTILIZĂRI ADMISE

- 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;

ART.2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- 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;
- 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 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

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;
- 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);

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

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

LOCUINTE INDIVIDUALE/COLECTIVE, BIROURI INDIVIDUALE, BIROURI PROFESIUNI LIBERALE, CU H MAX. P+4E – 6E, P+8-10E – CONSTRUCTII CUPLATE

a) sa aiba o suprafata minima de 400 mp .

b) sa aiba un front la strada de: minimum 15,0 m;

Racordarea aliniamentelor la intersecțiile 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;

- 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.

- 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.

- 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 conditia ca clădirile adiacente să fie retrase față de limitele laterale ale parcelelor si să prezinte fatade 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 bowwindowuri pe fatade spre strada, numai cand depasesc alinierea fatadelor cu cel mult 0,30 m.

- Cornisele pot iesi din alinierea strazii cu max. 1/10 din largimea strazii si fara a depasi 1,20 m.

- în cazul străzilor in curs de constituire cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim: - 10,00 metri minim pentru constructii cu regimul de inaltime mai mare de P+6E-8-10E sau accente inalte; se recomanda ca amplasarea constructiilor accente inalte sa fie studiata prin PUZ ce va fi supus aprobarii in conditiile legii;

- in situatia strazilor cu front la strada constituit, continuu sau discontinuu, in cazul in care se solicita amplasarea unei constructii avand regimul de inaltime caracteristic strazii si functiunea similara sau compatibila cu a constructiilor existente se va respecta retragerea de la aliniament (aliniera fatadelor) caracteristica strazii;

- in cazul in care se solicita amplasarea unei constructii in regim de inaltime P+8E-10E pe o strada cu un front constituit sau in curs de constituire, pentru care retragerea curenta de la aliniament este mai mica de 5,00 m (distanta între fronturile construite opuse ale strazii este mai mica 20 m) si regimul de inaltime curent este mai mic decat P+4E, constructia va avea ultimul etaj sau ultimele 2 etaje retrase conform regulii de retragere, iar autorizarea constructiei se va face in baza unei documentatii de urbanism PUD sau PUZ (dupa caz), insotita de ilustrare de tema;

- Amplasarea de garaje si functiuni tehnice in subteran este permisa pe suprafata de maxim 80% din suprafata 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 peste zona de subsol aflata in afara amprentei la sol a constructiei;

ART.5: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE ALINIAMENT

Se va putea construi pe aliniament sau retras fata de acesta, cu respectarea alinierii existente.

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

Retrageri fata de limitele laterale:

-pentru constructii de locuinte, birouri, sedii de firma, cu regim de inaltime P+8-10E, distanta fata de limitele laterale va fi de minim. 10.00m. Autorizarea executarii de constructii noi va avea la baza o documentatie PUZ, care va cuprinde studiu de insorire.

Retrageri fata de limita posterioara:

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 10.00m pentru cladirile P+8-10.

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

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

- distanta se poate reduce la . din inaltime, dar nu mai putin de: - 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.

ART.8: CIRCULATII SI ACESE

- parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 m. latime din-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate; Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor;

- latimea servitutii de trecere se va corela cu lungimea acesteia, conform prevederilor RGU (HGR 525/1996) – Anexa 4: „Accese carosabile”, dar nu va fi mai mica de 4,00 m;

- prin prezentul regulament se recomanda evitarea rezolvarii acceselor carosabile la loturi prin servituti de trecere;

- in cazul fronturilor continue la strada, se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj dimensionat astfel incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanta dintre aceste pasaje masurata pe aliniament nu va depasi 30,00 m.

- numarul si configuratia acceselor se vor incadra in prevederile Anexei nr 4 a Regulamentului General de Urbanism;

- se pot realiza pasaje si curti comune private accesibile publicului permanent sau numai in timpul programului de functionare precum si pentru accese de serviciu;

- autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor este permisa numai daca se asigura accese pietonale potrivit importantei si destinatiei constructiei. Prin accese pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, pietonaje pietonale si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica, sau pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului (conf. R.G.U.);

- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultati de deplasare;

ART.9: STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice respectiv domeniului public;
- Calculul capacitatii de parcare in functie de obiectiv, modul de amplasare si detaliile de proiectare se vor asigura in conformitate cu "Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane" (indicativ P132-93) si Anexa nr. 5 a Regulamentului General de Urbanism
- 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 MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

– regim maxim de inaltime P+8-10 (conform PUG), cu H max cornisa=33.00m

ART.11: ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- 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 asociment, tabla ondulata, plastic ondulat, etc.)

Interventii asupra cladirilor existente

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

- 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;

- 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;

Reguli particulare pentru comerț

- 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
- Ocuparea caili 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 EDILITARĂ

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;
- 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 PLANTATE

- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.;
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulatii pietonale, terase;
- 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 in 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).
- se recomanda mentinerea, pe cat posibil, in spatiile urbane constituite (cartiere de locuinte colective) a gradinilor de fatada, spatiilor si scuarurilor verzi.

ART.14: IMPREJMURI

- Imprejmirile 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.
- Imprejmirile spre limitele laterale si posterioare pot fi opace cu inaltimea maxim de 2,20 m;
- Se interzice vopsirea in culori stridente si stralucitoare a imprejmirilor

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

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

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

- CUT=2.9

2. Zona L3a-subzona locuintelor colective medii, cu P+3, P+4, formand ansambluri preponderent rezidentiale, in afara zonei protejate

Nota: se aplica regulamentul PUG Mun. Brasov, aprobat cu HCL 144/2011

SECTIUNEA I – UTILIZARE FUNCTIONALA

ART.1 UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe colective
- garaje subterane în subsolul sau demisolul acestora
- clădiri pentru parcaje publice sau private, colective sub- și supraterane
- sedii de firma, cladiri de birouri
- servicii: financiar bancare, juridice, asistenta medicala, sociale
- servicii comerciale: minimarket-uri/ supermarket-uri la nivelurile inferioare ale cladirilor, restaurante, baruri, cafenele, cofetarii, cazare in regim hotelier, dotari pentru sport si turism, agentii de turism, sport si recreere in spatii acoperite
- servicii medicale (dispensare, clinici)
- spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite
- spatii plantate, scuaruri, gradini de cartier, parcuri
- gospodărie publică (furnizare de energie și alte instalații edilitare de interes local, spatii rezervate deseurilor menajere)
- spații plantate, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și recreere
- dotări pentru învățământ (sistem after-school si/say day care pentru copii angajatilor)

ART.2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- servicii și ateliere mici, fără aport deranjant pentru funcțiunea principală doar la parterul clădirii
- dotări sociale și culturale, publice și private, doar la parterul cladirii
- pavilioane, foisoare sau chioscuri (amplasate pe zonele verzi, suprafata sa nu depaseasca 20-30mp, cu activitati comerciale sezoniere, activitati artistice, etc)

ART.3 UTILIZARI INTERZISE

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

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

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

– parcela din prezenta subzona are limite comune cu rețeaua principală de drumuri și accesele spre obiective se vor face din aceste drumuri.

– întreaga suprafață a parcelei trebuie structurată cu accese auto și pietonale.

– parcela va avea accese din drumurile (publice) la dimensiunile și capacitatea prevăzute de norme și legislație, precum și de necesitățile funcțiilor prevăzute pe parcelă.

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 accesele asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private.

ART.5: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE ALINIAMENT

Fata de aliniamentul de la strada Carpatilor, se va putea construi pe acesta sau retras.

Fata de aliniamentul de la strada Alexandru cel Bun, se va construi retras, cu respectarea alinierii clădirilor existente, sau retras fata de acestea.

Fata de vecinătățile ce au ferestre ale încăperilor principale se va respecta distanța minimă egală cu înălțimea clădirii propuse fata de clădirile învecinate.

Fata de clădirile învecinate cu fatada fara ferestre, distanța va fi egală cu jumătate din înălțimea corpului cel mai apropiat.

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

Retrageri fata de limitele laterale:

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 cornisa clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren.

Parcela care face obiectul studiului este delimitată pe trei laturi de străzi publice, având doar o limită ce se va considera laterala și/ sau posterioară.

Retrageri fata de limitele posterioare:

Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornisă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5.0 metri.

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

Amplasarea clădirilor, unele fata de celelalte, pe aceiasi parcela, conform PUG, se va face cu respectarea distanței de minim jumătate din înălțimea clădirii mai înalte. Pe terenul reglementat, ce a inițiat PUZ-ul, se propune realizarea unei singure clădiri.

ART.8: CIRCULATII SI ACCESE

– imobilelor din interiorul parcelelor trebuie să li se asigure posibilitate de realizare a acceselor auto și pietonale.

ART.9: STATIONAREA AUTOVEHICULELOR– toate locurile de parcare necesare tuturor funcțiilor de pe parcelă trebuie rezolvate pe parcelă proprie.

ART.10: INALTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- pentru functiunile propuse, regimul de inaltime este:
 - **REGIM DE INALTIME P+3-4**
 - **Hmax cornisa=15.00m**

ART.11: ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- prevederea de bază este că toate imobilele vor avea un aspect general urban cu caracter contemporan, prin alegerea limbajului arhitectural si a materialelor de finisaj. Vor fi evitate pastisele arhitecturale. Această prevedere se va aplica in special imobilelor care prezintă fatade spre spatiul public.
- pozitionarea antenelor de satelit si a altor instalatii nu se va face pe nici o fatadă a imobilelor.
- este interzisă montarea materialelor publicitare pe fatadele imobilelor de locuinte colective (bannere, mash-uri si similare). Singura exceptie poate fi montarea acestora pe schele in momentul desfășurării santierelor de constructii in zonă.
- la nivelul parterului locuintelor colective se pot amplasa reclame cu caracter permanent ale functiunilor din imobilele respective.

ART.12: CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la retele tehnico-edilitare
- se interzice conducerea supraterană a apelor meteorice, scurgerea acestora spre domeniul public sau parcelele vecine
- se interzice dispunerea vizibilă a cablurilor de orice fel
- lucrările de investitii, inclusiv autorizarea constructiilor, pot fi demarate numai după realizarea completă a infrastructurii pe spatiile publice (echipare tehnico-edilitară, circulatii auto si pietonale, spatii libere) - necesară funcționării imobilului in cauză in formula definitivă
- pozitionarea traseelor retelelor tehnico-edilitare in interiorul parcelelor se va face coordonat cu pozitia acceselor auto si pietonale. Traseele retelelor vor fi accesibile din spatii cu acces neingrădit
 - Cheltuielile realizarii retelelor edilitare intra in sarcina investitorului.

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 PLANTATE

- spatiile libere sunt prevăzute pentru recreere si vor fi amenajate corespunzător, ca si pietre, scuaruri, locuri de joacă, cu un caracter verde prioritar.
- procentul minim de spatii verzi a prezentei subzone este de 20%
- constructiile permise in zonele verzi pot fi: grădinite, mobilier urban inclusiv chioscuri si pavilioane, sau alte clădiri aferente zonelor verzi, care nu aduc dezavantaje caracterului general de recreere al spatiilor.

ART.14: IMPREJMURI

- imprejmuirile de orice fel spre accesele pietonale si străzile publice aflate in rețeaua principală de circulatii a PUZ nu sunt permise. Exceptii pot fi constituite de arcade, colonade sau pergole cu rol de delimitare spatiață, care nu impiedică traversarea lor.
- imprejmuirile in interiorul parcelelor pot fi realizate din ziduri cu înăltime maximă de 0,7m., sau plantatii joase din tufisuri sau imprejmuiri transparente din metal sau lemn, cu înăltime maximă de 1,5m. Folosirea

elementelor de material plastic sau tablă pentru imprejuriri nu sunt permise. Aceste prevederi vor fi aplicate și pentru spațiile libere semipublice.

– blocarea temporară sau permanentă a traseelor de acces auto și pietonale este interzisă.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ART.15: PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

- POT=40%

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

- CUT=1.5

3. Zona L3a-1: zona de locuințe colective și spații comerciale la parter

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART.1 UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe colective
- garaje subterane în subsolul sau demisolul acestora
- clădiri pentru parcaje publice sau private, colective sub- și supraterane
- sedii de firmă, clădiri de birouri
- servicii: financiar bancare, juridice, asistență medicală, sociale
- servicii comerciale la nivelul parterului: minimarket-uri/ supermarket-uri, restaurante, baruri, cafenele, cofetării, cazare în regim hotelier, dotări pentru sport și turism, agenții de turism, sport și recreere în spații acoperite
- servicii medicale (dispensare, clinici), nivelul parterului
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite
- spații plantate, scuaruri, grădini de cartier, parcuri
- gospodărie publică (furnizare de energie și alte instalații edilitare de interes local, spații rezervate deșeurilor menajere)
- spații plantate, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și recreere
- dotări pentru învățământ (sistem after-school și/say day care pentru copii angajaților)

ART.2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- servicii și ateliere mici, fără aport deranjant pentru funcțiunea principală doar la parterul clădirii
- dotări sociale și culturale, publice și private, doar la parterul clădirii
- pavilioane, foisoare sau chioscuri (amplasate pe zonele verzi, suprafața sa nu depășească 20-30mp, cu activități comerciale sezoniere, activități artistice, etc)

ART.3 UTILIZĂRI INTERZISE

- activități productive poluante de orice fel, cu risc tehnologic sau incomode prin aportul de trafic creat.
- stații de alimentare cu carburanți
- clădiri exclusiv pentru depozitare, depozite engros
- stații de întreținere auto
- spalatorii auto
- curățătorii chimice

- platforme de precolectare a deseurilor urbane, depozitări de materiale re folosibile
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente
- orice amenajări care pot determina scurgerea apelor pe domeniul public sau parcelele adiacente

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

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

- parcela din prezenta subzona are limite comune cu rețeaua principală de drumuri și accesele spre obiective se vor face din aceste drumuri.
- întreaga suprafață a parcelei trebuie structurată cu accese auto și pietonale.
- parcela va avea accese din drumurile (publice) la dimensiunile și capacitatea prevăzute de norme și legislație, precum și de necesitățile funcțiilor prevăzute pe parcelă.

ART.5: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE ALINIAMENT

Fata de aliniamentul de la strada Carpatilor, se va putea construi pe acesta sau retras.

Fata de aliniamentul de la strada Alexandru cel Bun, se va construi retras, cu respectarea alinierii clădirilor existente, sau retras fata de acestea.

Fata de vecinătățile ce au ferestre ale încăperilor principale se va respecta distanța minimă egală cu înălțimea clădirii propuse fata de clădirile învecinate.

Fata de clădirile învecinate cu fatada fara ferestre, distanța va fi egală cu jumătate din înălțimea corpului cel mai apropiat.

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

Retrageri fata de limitele laterale:

Clădirile izolate vor avea fatade laterale și se vor retrage de la limitele parcelei la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornisa clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren.

Parcela care face obiectul studiului este delimitată pe trei laturi de străzi publice, având doar o limită ce se va considera laterala și/ sau posterioara.

Retrageri fata de limitele posterioare:

Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornisă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5.0 metri.

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

Amplasarea clădirilor, unele fata de celelalte, pe aceiasi parcela, conform PUG, se va face cu respectarea distanței de minim jumătate din înălțimea clădirii mai înalte. Pe terenul reglementat, ce a inițiat PUZ-ul, se propune realizarea unei singure clădiri.

ART.8: CIRCULATII ȘI ACCESE

- imobilelor din interiorul parcelelor trebuie să li se asigure posibilitate de realizare a acceselor auto și pietonale.

Accesul carosabil către construcția ce se va proiecta pe terenul ce a inițiat PUZ-ul, se va face din strada Alexandru cel Bun și prin drumul existent cu fundatura care se va extinde, propunându-se un drum cu două benzi de circulație, lat de 6.00m, cu trotuare de 1.50m stanga/dreapta.

Parcaje

Se propune amenajarea de parcaje subterane si la parter pentru imobilul propus, in care se vor amenaja 14 apartamente si spatiu comercial.

In urma propunerii de arhitectura, la subsol si parter **se vor amenaja un numar de 29 locuri de parcare (2loc/apartament+ locuri pentru comert, cu respectarea Hg525/96)**, ce se vor imparti astfel :

- 14 locuri de parcare la subsol
- 10 locuri de parcare la parter
- 5 locuri de parcare la sol, in incinta proprietatii

ART.9: STATIONAREA AUTOVEHICULELOR– toate locurile de parcare necesare tuturor functiunilor de pe parcelă trebuie rezolvate pe parcelă proprie.

Se propune amenajarea de parcaje subterane, supraterane si la parter pentru imobilul propus, in care se vor amenaja 14 apartamente si spatiu comercial.

In urma propunerii de arhitectura, la subsol si parter **se vor amenaja un numar de 29 locuri de parcare (2loc/apartament+ locuri pentru comert, cu respectarea Hg525/96)**, ce se vor imparti astfel :

- 14 locuri de parcare la subsol
- 10 locuri de parcare la parter
- 5 locuri de parcare la sol, in incinta proprietatii

ART.10: INALTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

– pentru functiunile propuse, regimul de inaltime este:

- **REGIM DE INALTIME P+6**
- **Hmax cornisa=21.00m**

ART.11: ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

– prevederea de bază este că toate imobilele vor avea un aspect general urban cu caracter contemporan, prin alegerea limbajului arhitectural si a materialelor de finisaj. Vor fi evitate pastisele arhitecturale. Această prevedere se va aplica in special imobilelor care prezintă fatade spre spatiul public.

– pozitionarea antenelor de satelit si a altor instalatii nu se va face pe nici o fatadă a imobilelor.

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

– la nivelul parterului locuintelor colective se pot amplasa reclame cu caracter permanent ale functiunilor din imobilele respective.

ART.12: CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ

– toate clădirile vor fi racordate la retele tehnico-edilitare

– se interzice conducerea supraterană a apelor meteorice, scurgerea acestora spre domeniul public sau parcelele vecine

– se interzice dispunerea vizibilă a cablurilor de orice fel

– lucrările de investitii, inclusiv autorizarea constructiilor, pot fi demarate numai după realizarea completă a infrastructurii pe spatiile publice (echipare tehnico-edilitară, circulatii auto si pietonale, spatii libere) - necesară funcționării imobilului in cauză in formula definitivă

– pozitionarea traseelor retelelor tehnico-edilitare in interiorul parcelelor se va face coordonat cu pozitia acceselor auto si pietonale. Traseele retelelor vor fi accesibile din spatii cu acces neingrădit

- Cheltuielile realizarii retelelor edilitare intra in sarcina investitorului.

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 PLANTATE

- spatiile libere sunt prevăzute pentru recreere si vor fi amenajate corespunzător, ca si pietre, scuaruri, locuri de joacă, cu un caracter verde prioritar.
- procentul minim de spatii verzi a prezentei subzone este de 30%
- constructiile permise in zonele verzi pot fi: grădinite, mobilier urban inclusiv chioscuri si pavilioane, sau alte clădiri aferente zonelor verzi, care nu aduc dezavantaje caracterului general de recreere al spatiilor.

ART.14: IMPREJMURI

- imprejmirile de orice fel spre accesele pietonale si străzile publice aflate in rețeaua principală de circulatii a PUZ nu sunt permise. Exceptii pot fi constituite de arcade, colonade sau pergole cu rol de delimitare spatială, care nu împiedică traversarea lor.
- imprejmirile in interiorul parcelelor pot fi realizate din ziduri cu înălțime maximă de 0,7m., sau plantatii joase din tufisuri sau imprejmuiri transparente din metal sau lemn, cu înălțime maximă de 1,5m. Folosirea elementelor de material plastic sau tablă pentru imprejmuiri nu sunt permise. Aceste prevederi vor fi aplicate si pentru spatiile libere semipublice.
- blocarea temporară sau permanentă a traseelor de acces auto si pietonale este interzisă.

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

- POT=40%

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

- CUT=1.8

Intocmit,
Urb. Gabriela Micioiu