

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

INTOCMIRE P.U.Z., FAZA 2 Zona Industriala Tractorul (FAZA 1 aprobata cu HCL 453/2017) Municipiul BRASOV –C.U. 182 din 16.01.2020

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 2019
- 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 2020
- Legea 10/ 95 republicata in 2020
- Legea locuintei 114/96 republicata in 2021
- 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 reglementarii 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, explicitează si reglementează modul de aplicare a prevederilor PUZ referitoare la amplasarea si amenajarea constructiilor din zona studiata/reglementata, in concordantă

cu Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR 525/1996, republicat în 2002.

Regulamentele locale de urbanism constituie acte locale de autoritate a administrației publice locale și cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor în zona de reglementare a PUZ, indiferent de proprietarul terenului sau de beneficiarul construcției. Fac excepție de la prevederile de mai sus construcțiile cu caracter militar și special, care se autorizează și execută în condițiile prevăzute de lege.

Prezentul regulament de urbanism, prezintă în detaliu reglementări și propuneri planimetrice pentru proiectarea viitoarelor investiții, nefiind necesare planuri urbanistice de detaliu.

Documentația de față este întocmită pentru –

INTOCMIRE P.U.Z., FAZA 2 Zona Industrială Tractorul (FAZA 1 aprobată cu HCL 453/2017)

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

Elaborarea acestei documentații s-a făcut în baza certificatului de urbanism nr. **182/16.01.2020**, eliberat de Primăria Municipiului Brașov.

Reglementarea tehnică este elaborată în conformitate cu prevederile legale ale actelor normative, specifice domeniului sau complementare acestuia.

3. DOMENIUL DE APLICARE

Regulamentul local de urbanism se aplică în împărțirea zonei studiate în zone funcționale, proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe orice categorie de terenuri.

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. cuprinde norme (permisiuni și restricții) pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri, în cadrul zonei studiate.

În cadrul P.U.Z.-ului s-au detaliat zonele funcționale mixte, M2, M3a și zona G1 de gospodărire comună-conform PUG Brașov, cu M2, M3 și G1 redenumite, prin prezenta documentație, caracterizate prin omogenitate funcțională și morfologică, reprezentând suportul grafic pentru exprimarea prescripțiilor Regulamentului Local de Urbanism.

PREVEDERI PENTRU ZONE FUNCȚIONALE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Tipuri admise de ocupare și utilizare a terenurilor

ZONE FUNCȚIONALE PROPUSE, INDICATORI URBANISTICI

UTR M3a-zm - ZONA MIXTA

SECTIUNEA I – UTILIZARE FUNCTIONALA

ART.1 UTILIZĂRI ADMISE

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

ART.2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- minimarket-uri/ supermarket-uri in constructii specializate, cu aria construita de maxim 1000.00mp pentru minimarket si maxim 3000.00mp pentru supermarket.
- campus-locuinte studentesti, cu respectare HG 525/96 si a normativelor de proiectare specifice (POT, CUT, alinieri, retrageri, inaltime)
- dotari pentru invatamant (gradinite, crese, centre educationale pentru copiii angajatilor complexului multifunctional, sisteme after-school, etc, cu respectarea HG525/96 si a normativelor de proiectare specifice (POT, CUT, alinieri, retrageri, inaltime)
- dotari pentru sanatate cu respectarea HG525/96
- comerț cu amănuntul, doar la parterul clădirilor aflate de-a lungul acceselor publice (străzi cu trafic auto sau pietonal)
- servicii și ateliere mici, doar la parterul clădirilor
- depozitare in constructii de dimensiuni avand suprafata construita de maxim 1000.00mp
- spalatorii auto doar la parterul constructiilor parcajelor supraetajate, cu respectarea art. 5 din ord. min. sanataii 119/2014/ legislatie privind ordinea si sanatatea publica.
- 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

- pavilioane, foisoare sau chioscuri, cu condiția să nu se diminueze procentul minim de zone verzi pentru zona funcțională (amplasate pe zonele verzi, suprafața să nu depășească 20-30mp, cu activități comerciale sezoniere, activități artistice, etc)

ART.3 UTILIZARI 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 în clădiri mai mari de 600.00mp
- stații de întreținere auto
- curățătorii chimice
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane, depozități 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 PARCELEI (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- la amplasarea clădirilor se va ține cont de ORDINUL NR.119 DIN 04.02.2014 al MINISTERULUI SANATĂȚII pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației. Astfel, amplasamentele vor respecta normele igienico sanitare privitoare la: separarea funcțiilor, evitarea incompatibilității funcționale în zonele destinate locuirii și a funcțiilor complementare ale acestora, dotările tehnico-edilitare, asigurarea spațiilor pentru gararea și parcarea autovehiculelor (locurile de parcare se vor amenaja la o distanță de minim 5.00m față de clădirile de locuințe ce au ferestre a încăperilor principale), amenajarea platformelor destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, asigurarea însoțirii corespunzătoare atât pentru locuințele proiectate cât și pentru cele învecinate existente, respectarea parametrilor sanitari (suprafețe minime ale încăperilor de locuit, înalțimi, asigurarea iluminatului și a ventilației naturale).

Suprafața minimă parcele:

1. Pentru construcții cu $H_{max} = P+6$ și/ sau $H=15.00m$ la cornișă în cazul construcțiilor de tip hală, suprafața minimă a parcelei va fi de: 500.00mp, cu front stradal de minim 20.00m, dacă regimul de construire este izolat; suprafața minimă a parcelei va fi de 400.00mp, cu front stradal de minim 15.00m, în cazul construirii în regim cuplat.
2. Pentru construcții cu $H_{max}=2S+D+P+8+R$, suprafața minimă a parcelei va fi de: 700.00mp, cu front stradal de minim 18.00m, în cazul construcțiilor cuplate; 1000.00mp, cu front stradal de minim 30.00m, în cazul construcțiilor izolate .

3. Pentru construcțiile existente, în cazul extinderilor, se pot menține lotizările existente

ART.5: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA DE ALINIAMENT SI FATA DE AXUL DRUMURILOR DE CATEGORIA A III-A

- minim 8.00m fata de aliniamentul de la str. Zaharia Stancu, sau retrase fata de acesta
- minim 3.50m fata de aliniamentul de la str.Tudor Arghezi, sau retrase fata de acesta
- minim 12.00m fata de axul strazilor de incinta de categoria a III-a, sau retrase fata de acesta

În cazul extinderii clădirilor existente, ce au front la strada Zaharia Stancu și la strada Tudor Arghezi, se vor păstra retragerile existente, sau retras fata de acestea.

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

În cazul parcelelor delimitate de circulații carosabile colectoare de categoria a III-a, se aplică retragerea minimă fata de axul strazilor: minim 12.00m fata de axul strazilor de incinta de categoria a III-a, sau retrase fata de acesta

Fata de limitele laterale

- clădirile noi cu regim de înălțime maxim 2S+D+P+8+R, se vor retrage la o distanță de jumătate din înălțimea măsurată la cornisa, dar nu mai puțin de 10.00m
- clădirile noi cu regim de înălțime maxim P+6 și/sau clădiri de tip hală cu H=15.00m la cornisa, se vor retrage la o distanță de jumătate din înălțimea măsurată la cornisa, dar nu mai puțin de 6.00m.

Fata de limita posterioara

- clădirile noi cu regim de înălțime maxim 2S+D+P+8+R, se vor retrage la o distanță de jumătate din înălțimea măsurată la cornisa, dar nu mai puțin de 10.00m
- clădirile noi cu regim de înălțime maxim P+6 și/sau clădiri de tip hală cu H=15.00m la cornisa, se vor retrage la o distanță de jumătate din înălțimea măsurată la cornisa, dar nu mai puțin de 6.00m

Nota: se permit extinderi ale clădirilor existente, ce pot păstra retragerile actuale ale construcțiilor edificate.

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

Amplasarea clădirilor, unele fata de celelalte, pe aceiasi parcela, conform regulamentului PUG Brasov, se va face cu respectarea distanței de minim jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, caz în care se vor realiza studii de însorire, conform ORDINULUI NR.119 DIN 04.02.2014 al MINISTERULUI SANATATII pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

Regimul de construire propus este unul discontinuu (clădirile vor fi izolate și/sau cuplate).

ART.8: CIRCULATII, ACCESE

- imobilelor trebuie să li se asigure posibilitate de realizare a acceselor auto și pietonale
- pentru toate drumurile și străzile interioare se va asigura posibilitatea de folosire publică neîngrădită
- rețeaua de accese interioare parcelor este dimensionată conform caracterului, numărului și dimensiunilor imobilelor propuse a se autoriza în faza D.T.A.C.. Se vor respecta prevederile legislației și normelor specifice
- folosirea de către autovehicule a acceselor pietonale prevăzute pentru acest scop în prezentul PUZ, pentru accesarea parcelor sau imobilelor, nu este permisă. Excepție la folosirea motorizată a spațiilor pietonale pot face doar autovehicule care sunt parte a serviciilor de aprovizionare, păstrarea curățeniei, servicii menajere și gospodărie publică, servicii de urgență și asigurarea ordinii publice, sau alte vehicule cu permisiune specială.
- -este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice, a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare

Toate străzile se vor amenaja la nivel de îmbrăcăminte asfaltică.

Sistemul rutier proiectat va fi dimensionat corespunzător unui trafic de perspectivă de 10 ani față de anul de referință.

Toate străzile se vor marca și semnaliza conform unui proiect de semnalizare rutieră aprobat în comisia de circulație din cadrul Primăriei Municipiului Brașov.

În carosabil și în spațiile verzi adiacente străzilor proiectate se pot poza rețele de utilități doar cu acordul proiectantului infrastructurii rutiere.

Execuția lucrărilor de infrastructura rutiera din prezenta documentație se poate face etapizat, funcție de ritmul de execuție a obiectivelor din zona.

Intersecțiile între străzile interioare de utilitate publică se realizează cu intersecții la nivel, amenajate ca intersecții giratorii, intersecții amenajate cu insule de dirijare a circulației sau intersecții cu relație doar de dreapta.

Străzile proiectate în incinta sunt străzi deschise circulației publice și se amenajează cu profilul transversal tip conform standardelor și normativelor în vigoare.

Profil transversal strada Zaharia Stancu, cu următoarele caracteristici:

- se aplica pe străzi de categoria II
- parte carosabilă amenajată cu două benzi de circulație pe sens
- lățimea unei benzi de circulație: 3.50 m
- lățimea totală a carosabilului: 14.00 m
- zona verde (intercalată cu stații RAT), între partea carosabilă și pista de cicliști
- scuar central (zona verde) între sensurile de circulație
- relații de circulație: stânga, dreapta (sau pe ambele direcții), semaforizare sau intersecție giratorie
- trotuare cu lățime minimă de 2.00 m pe fiecare parte
- piste de cicliști pe ambele părți, de 2.00 m lățime
- lățime totală amenajată: 33.50 m

Profil transversal strada Tudor Arghezi:

- se aplica pe străzi de categoria II
- parte carosabila amenajata cu doua benzi de circulație pe sens
- lățimea unei benzi de circulație: 3.50 m
- lățimea totală a carosabilului: 14.00 m
- relații de circulații: stânga, dreapta (sau pe ambele direcții), semaforizare sau intersecție giratorie
- trotuare cu lățime minima de 2.00 m pe fiecare parte
- piste de ciclisti pe ambele părți, de 2.00 m lățime
- lățime totală amenajata: 30.00 m

Profil transversal tip 01 (străzi de categoria a III-a - colectoare), ce vor intersecta strazile de legătură (Zaharia Stancu, Tudor Arghezi si Camil Petrescu)

- parte carosabilă cu latimea de 7.00m
- locuri de parcare pe ambele părți, cu dimensiunile 2.50m x 5.00m
- trotuar de o parte si alta cu latimea de 1.50m fiecare
- zonă verde de o parte și de alta cu latimi variabile
- trotuare pietonale sau trotuare de garda pe fiecare parte, după zona verde
- strazile amenajate cu profil transversal tip A (strazi colectoare de categoria a-III-a) vor avea un sistem rutier dimensionat corespunzator unui trafic mediu (maxim 0.3 m.o.s = milioane osii standard)

CIRCULATII PIETONALE

Pe terenurile studiate se vor amenaja alei pietonale ce vor face legatura cu domeniul public. Trotuarele vor avea latimea de minim 1.50m, astfel incat sa permita accesul persoanelor cu handicap.

ART.9: STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

-toate locurile de parcare necesare tuturor functiunilor din zona reglementata se vor amenaja sub- si suprateran, dar si in cladiri de parcare supraetajate.

-locurile de parcare nu pot fi rezolvate pe zone verzi

-locurile de parcare si drumurile private vor fi in administratia asociatiei de proprietari

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

Locurile de parcare pentru toate functiunile vor fi asigurate in parcare amenajate subteran, suprateran, in parcare rezidentiale supraetajate si de tip siloz.

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

Accesul catre parcarile subterane se va face din incinta proprietatii .

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

ART.10: INALTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

MAXIM 2S+D+P+6-8+Er, H max=30.90m (birouri, sedii de firme, locuinte, campus-locuinte studentesti, structuri turistice, etc)

MAXIM 2S+P+6 sau 15.00m la cornisa pentru constructii de tip hala

(Funcțiuni de tip comerț, învățământ, sănătate, sedii firme, entertainment, sport, agrement, inclusiv minimarket-uri în construcții specializate, depozitare în construcții de dimensiuni având suprafața construită de maxim 1000.00mp etc)

Cladirile existente pentru care se solicita extindere pe verticala si/ sau orizontala:

-H max cornisa=15.00m, Hmax accente=20m (accente=marcare intersecții, structuri metalice pentru reclame, casa scării/liftului, elemente de butaforie, firme pe fatada, etc)

ART.11: ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerentă" și "elegantă"

- se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri având în vedere perceperea acestora din clădirile înalte și de pe formele de relief inconjurătoare

- se va acorda atenție modulului de tratare a acoperisurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă din clădirile înalte și de pe formele de relief inconjurătoare

- orice construcție nouă, trebuie să se înscrie armonios în zonă, fiind posibilă și armonia prin contrast

- sunt interzise imitațiile de materiale ca: piatra falsă, caramida falsă, lemn fals, folosirea în exterior a unor materiale fabricate pentru interior și materialele de construcție precare (de tip asbociment, tablă ondulată, plastic ondulat, etc

– poziționarea antenelor de satelit și a altor instalații nu se va face pe nici o fațadă a imobilelor

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

ART.12: CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ

– toate clădirile vor fi racordate la rețele tehnico-edilitare

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

– se interzice dispunerea vizibilă a cablurilor de orice fel

– lucrările de investiții, inclusiv autorizarea construcțiilor, pot fi demarate numai după realizarea completă a infrastructurii pe spațiile publice (echipare tehnico-edilitară, circulații auto și pietonale, spații libere) - necesară funcționării imobilului în cauză în formula definitivă

– poziționarea traseelor rețelelor tehnico-edilitare în interiorul parcelelor se va face coordonat cu poziția acceselor auto și pietonale. Traseele rețelelor vor fi accesibile din spații cu acces neîngrădit.

- Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de obligația efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitori.

- Realizarea rețelelor edilitare se face pe cheltuiala investitorilor.
- In aceasta zona se remarca prezenta unei statii de apa, avand zona de protectie marcata printr-o imprejmuire, rezervoarele avand raze de protectie de 10.00m, respectiv 20.00m, conform plansei de reglementari urbanistice U05-mobilare urbanistica. Prin propunerea facuta, in zona statiei de apa, se propune realizarea a unui rezervor nou, necesar pentru alimentarea cu apa a viitoarelor investitii.
- Pentru zona studiata, se prevede o viitoare statie de distributie de energie electrica (SD5) si 3 posturi trafo (PT-uri), in momentul de fata fiind in faza de proiectare.

ART.13: SPATII LIBERE SI PLANTATE

- spatiile libere sunt prevăzute pentru recreere si vor fi amenajate corespunzător, ca si scuaruri, locuri de joacă, cu un caracter verde prioritar.
- constructiile permise in zonele verzi pot fi: mobilier urban inclusiv chioscuri si pavilioane, care nu aduc dezavantaje caracterului general de recreere al spatiilor.
- se vor planta arbori dupa formula: 1 copac la 100.00mp
- se va planta cate un arbore la fiecare patru locuri de parcare
- zonele verzi vor fi administrate in sistem privat
- suprafata minima zone verzi cu strat minim vegetal de 2.00m: 20% pentru constructiile cu regim maxim de inaltime 2S+D+P+8+R, iar pentru cladirile cu regim maxim de inaltime P+6 si de tip hala, cu Hmax=15.00m, sau pentru cladirile existente ce se mentin, suprafata minima de zone verzi se va asigura cu respectarea Anexei 6 din HG525/96.

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 imobilelor, spre strazile interioare private propuse, pot fi realizate transparente, dublate de gard viu, cu o inaltime maxima de 1.80m. Folosirea elementelor de material plastic sau tablă pentru imprejmuiri nu sunt permise.
- blocarea temporară sau permanentă a traseelor de acces auto si pietonale este interzisă.

SECTIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR

ART.15: PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

PENTRU CONSTRUCTII 2S+D+P+6-8+Er - POTmax=35% (cu posibilitatea acoperirii restului curtii cu cladiri cu maxim 2 niveluri (8.00m) pana la POTmaxim=60%)

PENTRU CONSTRUCTII CU H max =P+6 sau 15.00m la cornisa pentru constructii de tip hala-POTmax=60%

PENTRU CLADIRILE EXISTENTE - POTmax=70%
(cladirile existente ce depasesc POT-ul maxim de 70%, isi vor mentine procentul de ocupare al terenului, relevat)

**ART.16: COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI – C.U.T.
 PENTRU CONSTRUCTII 2S+D+P+6-8+Er - CUT_{max}=3.48**

PENTRU CONSTRUCTII CU H max =P+6 sau 15.00m la cornisa pentru constructii de tip hala-CUT_{max}=2.4 si/sau CUT_{max} volumetric=8.5

PENTRU CLADIRILE EXISTENTE

CUT_{max}=2.88 si/sau CUT_{max} volumetric=10,2 (cladirile existente ce depasesc CUT-ul maxim, isi mentin coeficientul de utilizare al terenului, relevat)

UTR M3a-1c - ZONA MIXTA CU FUNCTIUNEA PREDOMINANTA DE LOCUIRE, AVAND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SAU DISCONTINUU SI INALTIMI MAXIME PANA LA 2S+D+P+8+R NIVELURI

SECTIUNEA I – UTILIZARE FUNCTIONALA

ART.1 UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe colective
- garaje subterane (subsol si/sau demisol)
- sedii de firma, cladiri de birouri
- servicii: financiar bancare, juridice, asistenta medicala, sociale
- structuri turistice (hotel, pensiune, apartamente in regim hotelier), agentii de turism
- sport si recreere in spatii acoperite si descoperite
- spatii tehnice (furnizare de energie și alte instalații edilitare de interes local, spatii rezervate deseurilor menajere)
- spații plantate, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și recreere
- dotări pentru învățământ: hub-uri, afterschool
- etaje tehnice, situate la nivelul superior al cladirilor
- constructiile de locuinte si functiuni complementare, cu proceduri in curs de autorizare in baza P.U.G. Mun. Brasov, se vor putea reautoriza in cazul in care se va dori modificarea regimului de inaltime autorizat, cu regimul maxim admis prin prezentul PUZ

ART.2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- comerț cu amănuntul, doar la parterul clădirilor aflate de-a lungul acceselor publice (străzi cu trafic auto sau pietonal): restaurante, baruri, cafele, cofetarii, etc
- minimarket-uri cu suprafata maxima construita de 1000.00mp
- servicii și ateliere mici, fără aport deranjant pentru funcțiunea principală de locuire, doar la parterul clădirilor de locuit, cu respectarea art. 5 din ord. min. sanatatii 119/2014/ legislatie privind ordinea si sanatatea publica
- dotări sociale și culturale, publice și private, incluse doar la parterul clădirilor de locuit
- pavilioane, foisoare sau chioscuri (amplasate pe zonele verzi, suprafata sa nu depaseasca 20-30mp, cu activitati comerciale sezoniere, activitati artistice, etc)
- Întrucât pe terenurile ce au stat la baza initierii PUZ, se regasesc cladiri ale fostei platforme industriale Tractorul, o parte dintre ele au fost propuse, prin prezenta documentatie, pentru conversii functionale, iar o altă parte pentru demolare. Dintre

acestea din urmă clădirile¹ evidențiate în acest scop în memoriul și planșele PUZ, precum și căile ferate ce le deservește, urmează a-și menține destinația și funcțiunile actuale până la data de 20.02.2024, în scopul respectării dreptului de folosință pe durată determinată stabilit prin Contractul 872/19.02.2019.

ART.3 UTILIZARI INTERZISE

- orice alt tip de activitate la parterul clădirilor
- activități productive poluante de orice fel, cu risc tehnologic sau incomode prin aportul de trafic creat
- statii de alimentare cu carburanti
- dotări comerciale in clădiri izolate sau pe parcelă proprie
- clădiri pentru depozitare
- statii de intretinere auto
- spalatorii auto
- curățătorii chimice
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane, depozități 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

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

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

- parcela din prezenta subzona are limite comune cu rețeaua principală de drumuri și accesul spre obiective se vor face din aceste drumuri.
- întreaga suprafață a zonei studiate este structurată cu accese auto și pietonale către viitoarele construcții.

- la amplasarea clădirilor se va ține cont de ORDINUL NR.119 DIN 04.02.2014 al MINISTERULUI SANATĂȚII pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației. Astfel, amplasamentele vor respecta normele

¹ Imobilele având număr cad: 32322 (3 stalpi-S1, S2, S3), 102630 (casa pompe, teren aferent și conductă combustibil), 102667 (spațiu trasee conducte cu teren construit), 102754 (cuva rezervoare+6 rezervoare), 102874 (platforma beton cu doi stalpi, S4 și S5 aferenți estacadei S.C. Tractorul UTB s.a. și rampa încărcare produs), 103137 (construcție P+E+M compusă din sala de protocol, 12 birouri, 3 holuri, 3 wc, 3 dusuri, vestiar, laborator, scara exterioară), 112860 (cuva rezervor+rezervor carburanți), 112890 (platforma beton, stație pompe, acces, conductă combustibil), 112934 (conducte subterane, stație pompe, pompe, taluz protecție, cămin rețele, cuva rezervor, bazin pacura, rezervor carburanți, depozit materiale, rampa descărcare, estacada), 112962 (spațiu depozitare materiale), 118148 (depozit lingouri fonta), 123190 (S5-stalp estacada din beton armat), 123430 (S3-stalp estacada din beton armat), 123431 (S4-stalp estacada din beton armat), 125207 (S2-stalp estacada din beton armat)

igienico sanitare privitoare la: separarea funcțiilor, evitarea incompatibilității funcționale în zonele destinate locuirii și a funcțiilor complementare ale acestora, dotările tehnico-edilitare, asigurarea spațiilor pentru gararea și parcarea autovehiculelor (locurile de parcare se vor amenaja la o distanță de minim 5.00m față de clădirile de locuințe ce au ferestre a încăperilor principale), amenajarea platformelor destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, asigurarea însoțirii corespunzătoare atât pentru locuințele proiectate cât și pentru cele învecinate existente, respectarea parametrilor sanitari (suprafețe minime ale încăperilor de locuit, înălțimi, asigurarea iluminatului și a ventilației naturale).

Din propunerea de amenajare, rezultă un ansamblu rezidențial aerisit, cu distanțe între clădiri ce depășesc înălțimea clădirii celei mai înalte, respectându-se astfel Ordinul Ministerului Sănătății 119/2014 în ceea ce privește însoțirea, dar și în privința amplasării locurilor de parcare, ele fiind dispuse la o distanță de minim 5.00m față de ferestrele ale încăperilor principale.

S-au amenajat și zone pentru colectarea deșeurilor menajere, zone situate la o distanță mai mare de 10.00m față de clădirile de locuit.

Analiza compatibilităților funcțiilor raportat la Ordinul nr. 119/2014:

- 15 metri între zona de mică industrie și cea mai apropiată locuință (Art. 5) - în situația de față sunt minim 25m
- 15 metri între școală și cea mai apropiată locuință (Art. 14) - în situația de față sunt minim 25m
- 20 metri în jurul bazinelor de apă
- spații amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor populației din zona respectivă, situate la distanțe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit (art 4)

Suprafața minimă parcele:

Pentru construcții cu $H_{max}=2S+D+P+8+R$, suprafața minimă a parcelei va fi de: 700.00mp, cu front stradal de minim 18.00m, în cazul construcțiilor cuplate; 1000.00mp, cu front stradal de minim 30.00m, în cazul construcțiilor izolate .

ART.5: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚA DE ALINIAMENT ȘI FAȚA DE AXUL CIRCULAȚIILOR CAROSABILE COLECTOARE DE CATEGORIA A III-A

- minim 3.50m față de aliniamentul de la str. Camil Petrescu, sau retrase față de aceasta
- minim 3.50m față de aliniamentul de la str.Tudor Arghezi, sau retrase față de acesta
- minim 12.00m față de axul străzilor de incintă de categoria a III-a, sau retrase față de acesta (conform secțiunilor reprezentative din planșa U03' și U03'')

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

Pentru această zonă, în situația actuală, parcelele aferente construcțiilor sunt delimitate de drumuri de categoria a III-a și/sau de circulația carosabile colectoare, aplicându-se, în acest caz, retragerea minimă față de axul străzilor principale, cu

respectarea distanței între clădiri, egală cu înălțimea maximă la cornișă a construcției celei mai înalte.

Retrageri față de limitele laterale:

– retragerea față de limitele laterale pentru clădirile 2S+D+P+6+R, cuplate la un calcan sau dispuse izolat, va fi de minim 6.00m

– retragerea față de limitele laterale pentru clădirile 2S+D+P+8+R, cuplate la un calcan sau dispuse izolat, va fi de minim 10.00m

Retrageri față de limitele posterioare:

Clădirile se vor retrage la minim jumătate din înălțimea acestora, dar nu mai puțin de:

-6.00m pentru clădirile 2S+D+P+6+R

-10.00m pentru clădirile 2S+D+P+8+R

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

Amplasarea clădirilor, unele față de celelalte, pe aceeași parcelă, conform regulamentului PUG Brașov, se va face cu respectarea distanței de minim jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, caz în care se vor realiza studii de însorire, conform ORDINULUI NR.119 DIN 04.02.2014 al MINISTERULUI SĂNĂTĂȚII pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

Regimul de construire propus este unul discontinuu (clădirile vor fi izolate și/sau cuplate).

ART.8: CIRCULAȚII, ACCESE

- imobilelor trebuie să li se asigure posibilitate de realizare a acceselor auto și pietonale
- pentru toate drumurile și străzile interioare se va asigura posibilitatea de folosire publică neîngrădită
- rețeaua de accese interioare a parcelelor este dimensionată conform caracterului, numărului și dimensiunilor imobilelor propuse a se autoriza în faza D.T.A.C.. Se vor respecta prevederile legislației și normelor specifice
- folosirea de către autovehicule a acceselor pietonale prevăzute pentru acest scop în prezentul PUZ, pentru accesarea parcelelor sau imobilelor, nu este permisă. Excepție la folosirea motorizată a spațiilor pietonale pot face doar autovehicule care sunt parte a serviciilor de aprovizionare, păstrarea curățeniei, servicii menajere și gospodărie publică, servicii de urgență și asigurarea ordinii publice, sau alte vehicule cu permisiune specială.
- -este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice, a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare

Toate străzile se vor amenaja la nivel de îmbrăcămintă asfaltică.

Sistemul rutier proiectat va fi dimensionat corespunzător unui trafic de perspectivă de 10 ani față de anul de referință.

Toate străzile se vor marca și semnaliza conform unui proiect de semnalizare rutieră aprobat în comisia de circulație din cadrul Primăriei Municipiului Brașov.

În carosabil și în spațiile verzi adiacente străzilor proiectate se pot poza rețele de utilități doar cu acordul proiectantului infrastructurii rutiere.

Execuția lucrărilor de infrastructură rutieră din prezenta documentație se poate face etapizat, funcție de ritmul de execuție a obiectivelor din zonă.

Intersecțiile între străzile interioare de utilitate publică se realizează cu intersecții la nivel, amenajate ca intersecții giratorii, intersecții amenajate cu insule de dirijare a circulației sau intersecții cu relație doar de dreapta.

Străzile proiectate în incinta sunt străzi deschise circulației publice și se amenajează cu profilul transversal tip conform standardelor și normativelor în vigoare.

Profil transversal strazile Zaharia Stancu si Camil Petrescu, cu următoarele caracteristici:

- se aplica pe străzi de categoria II (Zaharia Stancu și strada Camil Petrescu)
- parte carosabilă amenajată cu două benzi de circulație pe sens
- lățimea unei benzi de circulație: 3.50 m
- lățimea totală a carosabilului: 14.00 m
- zona verde (intercalată cu stații RAT), între partea parosabilă și pista de cicliști
- scuar central (zona verde) între sensurile de circulație
- relații de circulații: stânga, dreapta (sau pe ambele direcții), semaforizare sau intersecție giratorie
- trotuare cu lățime minima de 2.00 m pe fiecare parte
- piste de ciclisti pe ambele părți, de 2.00 m lățime
- lățime totală amenajata: 33.50 m

Profil transversal strada Tudor Arghezi:

- se aplica pe străzi de categoria II
- parte carosabila amenajata cu doua benzi de circulație pe sens
- lățimea unei benzi de circulație: 3.50 m
- lățimea totală a carosabilului: 14.00 m
- relații de circulații: stânga, dreapta (sau pe ambele direcții), semaforizare sau intersecție giratorie
- trotuare cu lățime minima de 2.00 m pe fiecare parte
- piste de ciclisti pe ambele părți, de 2.00 m lățime
- lățime totală amenajata: 30.00 m

Profil transversal tip 01 (străzi de categoria a III-a - colectoare), ce vor intersecta strazile de legătură (Zaharia Stancu, Tudor Arghezi si Camil Petrescu)

- parte carosabilă cu latimea de 7.00m
- locuri de parcare pe ambele părți, cu dimensiunile 2.50m x 5.00m
- trotuar de o parte si alta cu latimea de 1.50m fiecare
- zonă verde de o parte și de alta cu latimi variabile
- trotuare pietonale sau trotuare de garda pe fiecare parte, după zona verde
- strazile amenajate cu profil transversal tip 01 (strazi colectoare de categoria a-III-a) vor avea un sistem rutier dimensionat corespunzator unui trafic mediu (maxim 0.3 m.o.s = milioane osii standard)

Profil transversal tip 02 (strazi de folosința locală, ce deservesc accesul către strazile colectoare și către parcarile aferente)

- parte carosabilă cu latimea de 6.00m
- locuri de parcare pe ambele părți, cu dimensiunile 2.50m x 5.00m
- trotuar de o parte si alta cu latimea de 1.50m fiecare

- zonă verde de o parte și de alta cu latimi variabile
- trotuare pietonale sau trotuare de garda pe fiecare parte, după zona verde
- strazile amenajate cu profil transversal tip B și C (strazi de folosință locală de categoria a-IV-a) vor avea un sistem rutier dimensionat corespunzător unui trafic mediu (maxim 0.3 m.o.s = milioane osii standard)

CIRCULAȚII PIETONALE

Pe terenurile studiate se vor amenaja alei pietonale ce vor face legătura cu domeniul public. Trotuarele vor avea lățimea de minim 1.50m, astfel încât să permită accesul persoanelor cu handicap.

ART.9: STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Parcările se vor realiza în incinta proprietății conform HG 525/1996 Regulamentul general de urbanism, atât la subsolurile clădirilor cât și la suprafața terenului amenajat. Accesul către parcarile subterane se va face din incinta proprietății.

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

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

Se estimează realizarea a 2700 apartamente, precum și spații comerciale, birouri și spații cu altă destinație.

Locurile de parcare pentru toate funcțiunile vor fi asigurate la demisolurile blocurilor de locuințe, în parcuri amenajate supraetajate, în parcuri rezidențiale supraetajate și de tip siloz.

La amenajarea locurilor de parcare se va avea în vedere realizarea de locuri de parcare pentru persoanele cu dizabilități, locuri de parcare pentru mașini electrice și locuri de parcare pentru vizitatori.

ART.10: ÎNALȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

$H_{max}=2S+D+P+8+R$, $H_{max}=30.90m$

ART.11: ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerentă" și "elegantă"

- se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri având în vedere perceperea acestora din clădirile înalte și de pe formele de relief înconjurătoare

- se va acorda atenție modului de tratare a acoperisurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă din clădirile înalte și de pe formele de relief înconjurătoare

- orice construcție nouă, trebuie să se înscrie armonios în zonă, fiind posibilă și armonia prin contrast

Comment[Andra.Neagoe1]: În cazul funcțiunilor de alt tip decât locuirea, conform reglementărilor locale pt. locuire

Comment[Andra.Neagoe2]: Cornisa/ atic pt. Construcțiile cu acoperis în terasă

- sunt interzise imitatiile de materiale ca: piatra falsa, caramida falsa, lemn fals, folosirea in exterior a unor materiale fabricate pentru interior si materialele de constructie precare (de tip asbociment, tabla ondulata, plastic ondulat, etc
- pozitionarea antenelor de satelit si a altor instalatii nu se va face pe nici o fatada a imobilelor
- la nivelul parterului se pot amplasa reclame cu caracter permanent ale functiunilor din imobilele respective.
- este interzisă montarea materialelor publicitare pe fatadele imobilelor de locuinte colective (bannere, mash-uri si similare). Singura exceptie poate fi montarea acestora pe schele in momentul desfășurării santierelor de constructii in zonă.
- pe cladiri cu alta destinatie decat locuire, este permisa montarea de bannere, mash-uri si similare.

ART.12: CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețele tehnico-edilitare
- se interzice conducerea supraterană a apelor meteorice, scurgerea acestora spre domeniul public sau parcelele vecine
- se interzice dispunerea vizibilă a cablurilor de orice fel
- pozitionarea traseelor retelelor tehnico-edilitare in interiorul parcelelor se va face coordonat cu pozitia acceselor auto si pietonale. Traseele retelelor vor fi accesibile din spatii cu acces neingrădit.
- Autorizarea executarii constructiilor poate fi conditionata de obligatia efectuarii lucrarilor de echipare edilitara aferente, de catre investitori.
- Realizarea retelelor edilitare se face pe cheltuiala investitorilor.

ART.13: SPATII LIBERE SI PLANTATE

- suprafata minima zone verzi: 20.00%
- se va planta minim un arbore la fiecare 100.00mp de spatiu liber

Comment[Andra.Neagoe3]: Cu inaltimea stratului vegetal min. 2 m

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 imobilelor, spre strazile propuse, pot fi realizate transparente, dublate de gard viu, cu o inaltime maxima de 1.80m. Folosirea elementelor de material plastic sau tablă pentru imprejmuiri nu sunt permise.
- blocarea temporară sau permanentă a traseelor de acces auto si pietonale este interzisă.

SECTIUNEA III: POSIBILITĂTI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR

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

- POTmax=35%

ART.16: COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI – C.U.T.
-CUT max=3.48

UTR M2 zm -ZONA MIXTA CU CLADIRI AVAND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SAU DISCONTINUU SI INALTIMI MAXIME PANA LA 2S+D+P+8+R si/sau Hmax=15.00m la cornisa pentru constructiile de tip HALA

SECTIUNEA I – UTILIZARE FUNCTIONALA

ART.1 UTILIZĂRI ADMISE

- birouri, sedii de firme
- dotari pentru turism: hoteluri, apartamente in regim hotelier, agentii de turism, etc
- functiuni de tip comert
- restaurante, baruri, cafenele, cofetarii
- dotari pentru entertainment, agrement, sport, recreere, in spatii acoperite si descoperite, in constructii noi sau existente
- clădiri pentru parcaje publice sau private, colective sub- și supraterane, cladiri de parcaje supraetajate si de tip siloz
- servicii: financiar bancare, juridice, asistenta medicala, sociale
- spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite
- spatii plantate, scuaruri, gradini de cartier, parcuri, locuri de joaca pentru copii
- gospodărie publică (furnizare de energie și alte instalații edilitare de interes local, spatii rezervate deseurilor menajere), spatii tehnice rezervate pentru furnizarea de energie si alte instalatii edilitare de interes local, spatii rezervate deseurilor menajere, spatii tehnice rezervate pentru: furnizare de energie etc)
- dotări sociale și culturale, publice și private
- etaje tehnice, situate la nivelul superior al cladirilor
- locuire
- depozitare in constructii de dimensiuni cu suprafata construita de maxim 1000.00mp

ART.2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- locuinte de serviciu integrate in alte imobile cu functiuni de birouri (asigurarea locurilor de parcare necesare, asigurarea accesului separat pentru acest tip de locuinte)
- dotari pentru invatamant (gradinite, crese, centre educationale pentru copiii angajatilor complexurilor de birouri si/sau comerciale, sisteme after school etc, cu respectarea HG 525/96 si a normativelor de proiectare specific – POT, CUT, alinieri, retrageri, inaltimi).
- spalatorii auto doar la parterul cladirilor de parcaje supraetajate sau alte functiuni decat locuire, cu respectarea art. 5 din ord. Min. Sanatatii 119/2014-legislatie privind ordinea si sanatatea publica
- depozitare de mărfuri aparținătoare funcțiunilor comerciale
- pavilioane, foisoare sau chioscuri, cu conditia sa se incadreze in indicatorii urbanistici admisi si sa nu diminueze procentul minim de zone verzi pentru zona functionala (cele

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

ART.3 UTILIZARI INTERZISE

- productie industrială
- activități poluante
- statii de alimentare cu carburanti
- service auto
- abatoare
- orice alte functiuni decat cele admise si cele admise cu conditionari

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

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

- parcela din prezenta subzona are limite comune cu rețeaua principală de drumuri
- întreaga suprafață a parcelei este structurată cu accese auto și pietonale către viitoarele construcții.
- în cazul unei dezmembrări, suprafața minimă a parcelei va fi de 700.00mp, cu front stradal de minim 18.00m, în cazul construcțiilor cuplate; 1000.00mp, cu front stradal de minim 30.00m, în cazul construcțiilor izolate

ART.5: AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FATA DE ALINIAMENT

- amplasarea construcțiilor se va face la minim 3.50m față de aliniamentul de la str. Camil Petrescu și a prelungirii străzii Tudor Argezei, sau retrase față de aceasta

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

Retrageri fata de limitele laterale:

- cladirile cu regim de inaltime maxim 2S+D+P+8+R, se vor retrage la o distanta de jumatate din inaltimea masurata la cornisa, dar nu mai putin de 10.00m
- cladirile cu regim de inaltime maxim P+6 și/sau cladiri de tip hala cu H=15.00m la cornisa, se vor retrage la o distanta de jumatate din inaltimea masurata la cornisa, dar nu mai putin de 6.00m

Retrageri fata de limitele posterioare:

- cladirile cu regim de inaltime maxim 2S+D+P+8+R, se vor retrage la o distanta de jumatate din inaltimea masurata la cornisa, dar nu mai putin de 10.00m
- cladirile cu regim de inaltime maxim 2S+D+P+6 și/sau cladiri de tip hala cu H=15.00m la cornisa pentru cladirile tip hala, se vor retrage la o distanta de jumatate din inaltimea masurata la cornisa, dar nu mai putin de 6.00m

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

Amplasarea cladirilor, unele fata de celelalte, pe aceiasi parcela, se va face cu respectarea distantei de minim jumătate din înălțimea clădirii mai înalte.

ART.8: CIRCULATII, ACCESE

- imobilelor trebuie să li se asigure posibilitate de realizare a acceselor auto și pietonale.
-pe terenurile studiate se vor amenaja alei pietonale ce vor face legătura cu domeniul public. Trotuarele vor avea lățimea de minim 1.00m

Profil transversal strada Camil Petrescu, cu următoarele caracteristici:

- se aplica pe străzi de categoria II (str. Camil Petrescu)
- parte carosabilă amenajată cu două benzi de circulație pe sens
- lățimea unei benzi de circulație: 3.50 m
- lățimea totală a carosabilului: 14.00 m
- zona verde (intercalată cu stații RAT), între partea parosabilă și pista de cicliști
- scuar central (zona verde) între sensurile de circulație
- relații de circulații: stânga, dreapta (sau pe ambele direcții), semaforizare sau intersecție giratorie
- trotuare cu lățime minimă de 2.00 m pe fiecare parte
- piste de cicliști pe ambele părți, de 2.00 m lățime
- lățime totală amenajată: 33.50 m

Profil transversal strada Tudor Arghezi:

- se aplica pe străzi de categoria II
- parte carosabilă amenajată cu două benzi de circulație pe sens
- lățimea unei benzi de circulație: 3.50 m
- lățimea totală a carosabilului: 14.00 m
- relații de circulații: stânga, dreapta (sau pe ambele direcții), semaforizare sau intersecție giratorie
- trotuare cu lățime minimă de 2.00 m pe fiecare parte
- piste de cicliști pe ambele părți, de 2.00 m lățime
- lățime totală amenajată: 30.00 m

ART.9: STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- toate locurile de parcare necesare tuturor funcțiilor de pe parcelă trebuie rezolvate pe parcelă proprie.
- locurile de parcare nu pot fi rezolvate pe zone verzi
- toate parcajele aferente oricărei funcțiuni se vor asigura în afara spațiului aferent domeniului public, în conformitate cu normele de parcare valabile în momentul solicitării autorizației de construire.
- locurile de parcare pentru toate funcțiile vor fi asigurate în parcuri amenajate subterane, supraetajate, în parcuri rezidențiale supraetajate și de tip siloz.

- la amenajarea locurilor de parcare se va avea în vedere realizarea de locuri de parcare pentru persoanele cu dizabilități, locuri de parcare pentru mașini electrice și locuri de parcare pentru vizitatori.

- de asemenea, în zona locurilor de parcare supraterane, la fiecare 4 locuri de parcare, se va planta câte un arbore.

Se dorește realizarea unei parcuri supraetajate cu caracter privat și public prin care se vor asigura locurile de parcare aferente spațiilor locative, în conformitate cu normele de parcare valabile în momentul solicitării autorizației de construire.

ART.10: ÎNALȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

MAXIM 2S+D+P+6-8+Er, H max=30.90m și/sau Hmax cornișă=15m pentru clădirile tip hala

ART.11: ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerentă" și "eleganță"

- se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri având în vedere perceperea acestora din clădirile înalte și de pe formele de relief înconjurătoare

- se va acorda atenție modulului de tratare a acoperișurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă din clădirile înalte și de pe formele de relief înconjurătoare

- orice construcție nouă, trebuie să se înscrie armonios în zonă, fiind posibilă și armonia prin contrast

- sunt interzise imitațiile de materiale ca: piatra falsă, caramida falsă, lemn fals, folosirea în exterior a unor materiale fabricate pentru interior și materialele de construcție precare (de tip asbociment, tablă ondulată, plastic ondulat, etc)

- poziționarea antenelor de satelit și a altor instalații nu se va face pe nici o fațadă a imobilelor.

ART.12: CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețele tehnico-edilitare

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

- se interzice dispunerea vizibilă a cablurilor de orice fel

- lucrările de investiții, inclusiv autorizarea construcțiilor, pot fi demarate numai după realizarea completă a infrastructurii pe spațiile publice (echipare tehnico-edilitară, circulații auto și pietonale, spații libere) - necesară funcționării imobilului în cauză în formula definitivă

- poziționarea traseelor rețelelor tehnico-edilitare în interiorul parcelelor se va face coordonat cu poziția acceselor auto și pietonale. Traseele rețelelor vor fi accesibile din spații cu acces neîngrădit.

-costurile dezvoltării rețelei edilitare intra în sarcina investitorului

ART.13: SPATII LIBERE SI PLANTATE

- spațiile libere sunt prevăzute pentru recreere și vor fi amenajate corespunzător, ca și scuaruri, locuri de joacă, cu un caracter verde prioritar.
- construcțiile permise în zonele verzi pot fi: mobilier urban inclusiv chioscuri și pavilioane, care nu aduc dezavantaje caracterului general de recreere al spațiilor.
- se vor planta arbori după formula: 1 copac la 100.00mp
- zonele verzi vor fi administrate în sistem privat
- suprafața minimă spații verzi: 20% pentru construcțiile cu regim maxim de înălțime 2S+D+P+8+R, iar pentru clădirile cu regim maxim de înălțime P+6 și de tip hala, cu Hmax=15.00m, sau pentru clădirile existente ce se mențin, suprafața minimă de spații verzi se va asigura cu respectarea Anexei 6 din HG525/96.

Comment[Andra.Neagoe4]: De corelat cu prevederile anterioare...chioscuri/pavilioane cu asigurarea procentului min de 20% sp. verde.

ART.14: IMPREJMURI

- împrejuririle pot fi realizate din zidărie, metal sau lemn, gard din plasa de sarma dor cu condiția să fie dublat de vegetație, cu înălțime maximă de 1.80m. Folosirea elementelor de material plastic sau tablă pentru împrejuriri nu sunt permise.
- 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

PENTRU CONSTRUCȚII 2S+D+P+6-8+Er - POTmax=35% (cu posibilitatea acoperirii restului curții cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8.00m) până la POTmaxim=60%)

PENTRU CONSTRUCȚII CU H max =P+6 sau 15.00m la cornisa pentru construcții de tip hala-POTmax=60%

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

PENTRU CONSTRUCȚII 2S+D+P+8+Er – CUTmax=4.2

PENTRU CONSTRUCȚII CU H max =P+6, CUTmax=2.4

Pentru construcții de tip hala, **15.00m la cornisa** - CUT max volumetric=8.5

UTR ZI - ZONA INVATAMANT -scoala gimnaziala

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCTIONALA

ART.1 UTILIZĂRI ADMISE

- dotări pentru învățământ (scoala gimnazială)
- spații plantate, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și recreere
- etaje tehnice, situate la nivelul superior al clădirilor

Comment[Andra.Neagoe5]: Primara și gimnaziala? (0-4+5-8 sau doar 5-8?)

ART.2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- pavilioane, foisoare sau chioscuri (amplasate pe zonele verzi, suprafața sa nu depășească 20-30mp, cu activități comerciale sezoniere, activități artistice, etc)

Comment[Andra.Neagoe6]: Fara afectarea S minime de sp. verzi

ART.3 UTILIZARI INTERZISE

Orice alte funcțiuni în afara de cele admise și cele admise cu condiționari.

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

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

- parcela din prezenta subzonă are limite comune cu rețeaua principală de drumuri și accesul spre obiective se vor face din aceste drumuri.
- întreaga suprafață a parcelei este structurată cu accese auto și pietonale către viitoarele construcții.
- suprafața minimă a parcelei va fi de 8000.00mp

ART.5: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- minim 8.00m fata de aliniamentul strazii Zaharia Stancu, sau retrase fata de acesta
- minim 12.00m fata de axul strazilor de incinta de categoria a III-a, sau retrase fata de acesta

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

Retrageri fata de limitele laterale:

-se va construi la o distanță minimă de 5.00m fata de limita de proprietate, sau retras fata de aceasta.

Retrageri fata de limitele posterioare:

-se va construi la o distanță minimă de 5.00m fata de limita de proprietate, sau retras fata de aceasta.

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

Amplasarea cladirilor, unele fata de celelalte, pe aceiasi parcela-minim H/2 a cladirii mai inalte.

ART.8: CIRCULATII, ACCESE

- imobilelor trebuie să li se asigure posibilitate de realizare a acceselor auto și pietonale.
- pe terenurile studiate se vor amenaja accese carosabile și alei pietonale ce vor face legătura cu domeniul public. Trotuarele vor avea lățimea de minim 1.50m, astfel încât să permită accesul persoanelor cu handicap.
- accesul carosabil se va face printr-o bretea cu sens unic, paralela cu strada Zaharia Stancu, având relație de dreapta

ART.9: STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- locurile de parcare nu pot fi rezolvate pe zone verzi
- accesul catre locurile de parcare se va face din breteaua paralela la strada Zaharia Stancu, cu o relatie de dreapta
- se va respecta art. 5 din HG 525/96

ART.10: INALTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

$H_{max}=S+P+2$

ART.11: ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- prevederea de bază este că toate construcțiile vor avea un aspect general urban cu caracter contemporan, prin alegerea limbajului arhitectural și a materialelor de finisaj
- vor fi evitate pastisele arhitecturale
- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii de școală și va răspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de "coerentă" și "eleganță"
- se va acorda atenție modului de tratare a acoperisurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă din clădirile înalte
- orice construcție nouă, trebuie să se înscrie armonios în zonă, fiind posibilă și armonia prin contrast
- sunt interzise imitațiile de materiale ca: piatra falsă, caramida falsă, lemn fals, folosirea în exterior a unor materiale fabricate pentru interior și materialele de construcție precare (de tip asbociment, tabla ondulată, plastic ondulat, etc
- poziționarea antenelor de satelit și a altor instalații nu se va face pe nici o fatadă a imobilelor.
- este interzisă montarea materialelor publicitare pe fațadele imobilelor (bannere, mash-uri și similare). Singura excepție poate fi montarea acestora pe schele în momentul desfășurării șantierei de construcții în zonă.

ART.12: CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețele tehnico-edilitare
- se interzice conducerea supraterană a apelor meteorice, scurgerea acestora spre domeniul public sau parcelele vecine
- se interzice dispunerea vizibilă a cablurilor de orice fel
- lucrările de investiții, inclusiv autorizarea construcțiilor, pot fi demarate numai după realizarea completă a infrastructurii pe spațiile publice (echipare tehnico-edilitară, circulații auto și pietonale, spații libere) - necesară funcționării imobilului în cauză în formula definitivă
- poziționarea traseelor rețelelor tehnico-edilitare în interiorul parcelelor se va face coordonat cu poziția acceselor auto și pietonale. Traseele rețelelor vor fi accesibile din spații cu acces neîngrădit.
- costurile dezvoltării rețelei edilitare intra în sarcina investitorului pentru construirea școlii (Municipiul Brașov).

ART.13: SPATII LIBERE SI PLANTATE

- spațiile libere sunt prevăzute pentru recreere și vor fi amenajate corespunzător funcțiunii

-suprafata minima de zone verzi va respecta Anexa 2 din HG 525/96

ART.14: IMPREJMURI

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

SECTIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR

ART.15: PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

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

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

-CUT pentru zona de invatamant max 0.75

UTR ZV - ZONA VERDE

SECTIUNEA I – UTILIZARE FUNCTIONALA

ART.1 UTILIZĂRI ADMISE

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

ART.2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

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

ART.3 UTILIZARI INTERZISE

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

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

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

- conform PUZ, suprafața scuarului va avea 5000mp

ART.5: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE ALINIAMENT

- nu e cazul

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

Retrageri față de limitele laterale:

- nu e cazul

Retrageri față de limitele posterioare:

- nu e cazul

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

- nu e cazul

ART.8: CIRCULAȚII, ACCESE

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

ART.9: STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

-parcajele adiacente, se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice

ART.10: ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- nu e cazul

ART.11: ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- nu e cazul

- clădirile provizorii, sezoniere, ce vor deserve diverse activități/ evenimente, vor fi adecvate spațiilor verzi propuse

ART.12: CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate menajere și pluviale, iluminatul public

ART.13: SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

-suprafața minimă de zone verzi = 90%

ART.14: IMPREJMURI

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

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR

ART.15: PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

-POT maxim admis - 10%

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

-CUT -nu e cazul

UTR ZVt

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCTIONALA

ART.1 UTILIZĂRI ADMISE

-circulații carosabile și pietonale
-plantații înalte, medii și joase
-sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo
-mobiliu urban
-edicule, componente ale amenajării peisagere
-grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere

ART.2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

-Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat.
-Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

ART.3 UTILIZARI INTERZISE

Orice alte funcțiuni în afara de cele admise și cele admise cu condiționari.

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

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

- lățimea zonei verzi față de infrastructura pentru circulațiile majore, va respecta normele în vigoare

ART.5: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE ALINIAMENT

- nu e cazul

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

Retrageri fata de limitele laterale:

- nu e cazul

Retrageri fata de limitele posterioare:

- nu e cazul

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

- nu e cazul

ART.8: CIRCULATII, ACCESE

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

ART.9: STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

ART.10: INALTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- nu e cazul

ART.11: ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- nu e cazul

ART.12: CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

ART.13: SPATII LIBERE SI PLANTATE

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

ART.14: IMPREJMURI

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

SECTIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR

ART.15: PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

-POT -nu e cazul

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

-CUT -nu e cazul

Intocmit,

Urb. Gabriela Micioiu