

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. Dispoziții Generale

1. Rolul regulamentului local de urbanism

Regulamentul Local de Urbanism face parte din documentația PUZ, conform metodologiei de elaborare PUZ și detaliază conținutul planșei de reglementări urbanistice și funcționează împreună cu aceasta pentru a stabili exact condițiile de construibilitate a terenurilor afectate prin PUZ. Prin aprobarea PUZ și RLU, ambele documentații devin acte de autoritate ale administrației locale.

2. Baza legală a elaborării RLU

Conform ” Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism” aprobat cu ordin MLPAT nr. 21/N/2000 precizează ca RLU se întocmește odată cu documentațiile tip PUZ

Conform certificatului de urbanism nr.3885 din 12/12/2019, eliberat de primăria Brașov, pentru întocmire PUZ.

Prezentul RLU a fost elaborat ținând cont de prevederile următoarelor legi:

- Legea 350/06.07.2001 cu toate modificările ulterioare
- Legea 50/1991 cu toate modificările ulterioare
- O.M.S. nr. 119/04.02.2014
- Codul civil

3. Domeniul de aplicare

Prevederile prezentului regulament se aplică pe toată zonă studiată prin PUZ, de 88 443mp, fiecare zona avand caracteristicile ei, stabilite prin UTR.

4. Structura Regulamentului Local de Urbanism

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

ARTICOLUL 6 - REGIM DE CONSTRUIRE; RETRAGERI FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI
POSTERIOARE ALE PARCELELOR

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

ARTICOLUL 8 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 9 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 10 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

ARTICOLUL 11 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

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

II. Prevederi Generale cu caracter obligatoriu

ARTICOLUL 1.

a) Prevederile prezentului regulament stau la baza eliberării certificatului de urbanism și a autorizației de construire pentru fiecare parcelă din limita de studiu a P.U.Z.

ARTICOLUL 2.

a) Condițiile de amplasare a cladirilor pe parcelă vor fi considerate drept restricții minimale, cu excepția cazurilor în care se precizează caracterul obligatoriu al acestora.

ARTICOLUL 3.

a) Stationarea autovehiculelor se va face în afara drumurilor publice, pentru fiecare unitate urmândă se prevedea în interiorul parcelei spațiile necesare pentru circulație, manevre, staționare și parcare.

b) Necesarul de locuri de parcare se va calcula la faza D.T.A.C. pentru fiecare obiectiv în parte în conformitate cu prevederile regulamentului local privind parcare autovehiculelor pe raza Municipiului Brașov.

III. Unități și subunități funcționale

UTR1_ZLC1 – zona de locuire colectivă aflată în afara zonelor de protecție care cuprinde și dotări aferente, proporțional cu numărul de locuințe realizate.

UTR2_ZM1 - zona mixtă birouri, servicii, comerț, locuire colectivă, cu accent de înălțime aflată în intersecție str. Institutului- Avantgarden

UTR3_ZM2 - zona mixtă birouri, servicii, comerț, locuire colectivă, aflată la frontul bulevardelor

UTR4_ZLC2 - zona destinată dotărilor sociale, de educație, sănătate și sport

Este interzisă construcția de locuințe în UTR4_ZLC2

UTR5_ZVP - zona verde cu acces public

III. Prevederi la nivelul unităților teritoriale de referință

UNITATE TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ 1 - UTR1_ZLC1

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise funcțiuni de locuire colectiva, comerciale si de servicii, alimentație publică, agrement, comerț, activități sportive si de recreere.

Sunt admise in zonă si funcțiuni tip cazare pentru turiști dar nu sunt recomandate.

În zonă se va urmări montarea de echipamente publice specifice unei zone de locuire de densitate mare, spatii verzi, promenade. Se admit și sunt incurajate împlantări de mobilier urban si realizare de alei pietonale

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

sedii de campanii si firme

servicii financiar bancare

asistenta juridica

asistenta medicala, clinicii, laboratoare medicale

constructii pentru invatamant, gradinite, scoli profesionale, postliceale, gimnaziu, liceu

mini market, super market la nivelurile inferioare ale constructiilor

alimentatie publica

parcaje la sol si multietajate.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

depozitare en-gros
activitati de productie
constructii provizorii cu exceptia organizarii de santier
depozitarea si vanzarea de substante inflamabile sau toxice
statii de reparatii auto, vulcanizari, spalatorii auto
spalatorii chimice
platforme de colectare a deseurilor urbane

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

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

4.1 Se vor pastra conformatiile actuale ale parcelelor, dar se admit alipiri si dezmembrari. astfel incat parcelele sa nu aiba sub 1500 mp sau front stradal mai mic de 25m.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

5.1 Retragera minima fata de axul strazilor strazilor de cat. a II a este de 12m.

Retragerile fata de strazile de acces sunt stabilite in functie de regimul de inaltime astfel:

Pentru constructii de inaltime mica pana la P+2E, pot fi amplasate la o retragere de 1m fata de aliniament

Pentru constructii cu regimul de inaltime mai mare de P+2E se va respecta o retragere minima de 4m fata de aliniament

ARTICOLUL 6 - REGIM DE CONSTRUIRE; RETRAGERI FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

6.1 Insulele formate de catre trama stradala proiectata nu impun retrageri fata de limitele laterale deoarece insulele formate sunt inconjurate de circulatii si intersecțiile sunt bordate de spatii verzi, se poate construi fara retragere fata de limitele laterale.

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

7.1 Cladirile vor respecta intre ele distante egale cu inaltimea la cornisa a celei mai inalte. Distanța poate scadea la $\frac{1}{4}$ din inaltimea celei mai inalte in cazul in cae fatad ele nu prezinta ferestre sau nu asigura ventilarea incaperilor.

ARTICOLUL 8 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

8.1 Regimul maxim de inaltime este mic cu P+3E, h max de 15m, iar regimul minim de inaltime este de Parter.

ARTICOLUL 9 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Tinand cont ca terenul este liber de constructii nu exista impunerii cu privire la aspectul arhitectural. Cu toate acestea se recomandata evitarea suprafetelor vitrate mari (pereti cortina pe fatada) pentru cladirile de locuit.

Tinand cont de strategiile privind rezilienta la schimbarile climatice atat la nivel mondial cat si local se incurajeaza realizarea de “fatade verzi “

Acoperisurile vor fi tip terasa, nu se admit sarpante de lemn, deasemenea fiind incurajata utilizarea acoperisurilor verzi

ARTICOLUL 10 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

10.1 Accesul laUTR ZLC1 se realizeaza pe strazi de categoria a III a (profilelele stradale 3-3; 5-5; 6-6)dintre care doar profilul 3-3 este strada cu acces public.

Circulatia interioara se desfasoara pe strazi sens unic in cazul ocuparii terenului cu constructii max. P+2E si pe strazi cu sens dublu pentru ocuparea terenului cu constructii mai inalte de P+2E(profil stradal 4-4)

10.2 Imbrăcămintea căilor de circulație va fi asfaltica, cu trotuarele pavate

ARTICOLUL 11 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

11.1 Este interzisă staționarea vehiculelor care deserveșc zona pe domeniul public.

Toate locurile de parcare necesare în urma schimbării destinației și reglementărilor se vor face pe proprietate privată, toate autorizațiile urmând să respecte **H.G. 525/1996 și HCL 276/30.05.2018, HCL 134/2018 și/sau alte regulamente în vigoare la data cererii certificatului de urbanism, iar avizul de circulație va fi condiționat de susținerea în Comisia de Circulație a Municipiului Brașov.**

Pentru locuințe colective cu regim redus de înălțime (maxim P+2) este permisă organizarea locurilor de parcare la sol.

Pentru locuințele colective cu regim mediu de înălțime (maxim P+4) este permisă organizarea a 10% din locurile necesare la sol, restul de 90% urmând să fie organizate în subsolurile clădirilor.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

12.1 Alimentarea cu apă – toate construcțiile noi vor fi racordate la rețeaua publică de apă

12.2 Canalizare – toate construcțiile noi vor avea ca parte a proiectului de instalație sanitară necesar DTAC, soluția proprie de dejectare a apelor uzate

12.3 Electricitate - toate construcțiile noi vor fi racordate la rețeaua publică de electricitate iar toate bransamentele vor fi executate îngropat

12.4 Surse de încălzire - toate construcțiile noi vor avea ca parte a proiectului de instalație termice necesar DTAC, soluția proprie de încălzire, dacă este cazul

12.5 Telefonie, TV - se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea aeriană vizibilă a cablurilor CATV

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

13.1 Pentru fiecare parcelă se va asigura un procent de cel puțin 19% spații verzi dintre care minim 9 % vor avea minim 1m adâncime a solului. Fatadele și acoperisurile înverzite, precum și parcarile cu dale înierbate nu sunt considerate spații verzi și nu pot fi calculate ca procent al spațiilor verzi. Cu toate acestea dacă toate construcțiile de pe parcelă sunt dotate cu acoperisuri

sau fatade inverzite, procentul necesar de spatii verzi asigurate scade la 14% dintre 9% cu adancimea de minim 1m

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

14.1 In zonele de locuinte colective de densitate mare (CUT > 2.0) sunt interzise imprejmuirile pe limita de proprietate. Sunt admise imprejmuiri partiale cu h = 2.0 daca exista alei cel putin pietonale minim 3m latime, care sa traverseze tesutul adiacente cu spatii verzi (minim 1m latime)

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

15.1 UTR1_ZLC1 – POT 45%

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

16.1 CUTmaxim= 1.9

UNITATE TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ 2 – UTR2_ZM1

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

sedii de companii si firme

servicii financiar bancare

asistenta juridica

asistenta medicala, clinicii, laboratoare medicale

comert

constructii pentru invatamant, gradinite, scoli profesionale, postliceale, gimnaziu, liceu

mini market, super market inclusive in cladiri mixte

alimentatie publica

funcțiuni de locuire colectiva,

parcaje la sol si multietajate.

unitati de primire turisti

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

agrement,

activități sportive si de recreere

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

depozitare en-gros

activitati de productie

construcții provizorii cu exceptia organizarii de santier

depozitarea si vanzarea de substante inflamabile sau toxice

statii de reparatii auto, vulcanizari, spalatorii auto

spalatorii chimice

platforme de colectare a deseurilor urbane

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

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

4.1 Se vor pastra conformatiile actuale ale parcelelor, dar se admit alipiri si dezmembrari. astfel incat parcelele sa nu aiba sub 1500 mp sau front stradal mai mic de 25m.

4.2 Se considera construibile parcelele care vor respecta particularizarea regimului de suprafata minima de 1500 mp si front stradal de minim 25 m
- Cladirile pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu avand acces direct dintr-o circulatie publica sau pot fi grupate pe un teren utilizat in comun cu accesese asigurate din circulatia publica prin intermediul unor circulatii private sau drumuri de servitute.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

5.1 Retragera minima fata de axul strazilor strazilor de cat. a II a este de 12m.

Retragerile fata de strazile de acces sunt stabilite in functie de regimul de inaltime astfel:

Pentru constructii de inaltime mica pana la P+2E, pot fi amplasate la o retragere de 1m fata de aliniament

Pentru constructii cu regimul de inaltime mai mare de P+2E se va respecta o retragere minima de 4m fata de aliniament

ARTICOLUL 6 - REGIM DE CONSTRUIRE; RETRAGERI FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Insulele formate de catre trama stradala proiectata nu impun retrageri fata de limitele laterale deoarece insulele formate sunt inconjurate de circulatii si intersectiile sunt bordate de spatii verzi, se poate construi fara retragere fata de limitele laterale in cazul constructiilor P+1 si P+2, pentru regim de inaltime mai inalt se va respecta retragerea din planșa de reglementari urbanistice.

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

7.1 Cladirile vor respecta intre ele distante egale cu jumatatea din inaltimea la cornisa a celei mai inalte. Distanța poate scadea la ¼ din inaltimea celei mai inalte in cazul in care fatadele nu prezinta ferestre sau nu asigura ventilarea incaperilor de locuit.

ARTICOLUL 8 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

8.1 Regimul maxim de inaltime este de P+6E, h_{max}=28 m conform planșei de reglementari urbanistice pentru functini de birouri si comerciale si P+4E, h_{max}=20m pentru locuinte colective

ARTICOLUL 9 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

9.1 Tinand cont ca terenul este liber de constructii nu exista impunerii cu privire la aspectul arhitectural. Cu toate acestea se recomanda folosirea suprafetelor vitrate mari (pereti cortina pe fatada) pentru cladirile comerciale.

Tinand cont de strategiile privind rezilienta la schimbarile climatice atat la nivel mondial cat si local se incurajeaza realizarea de "fatade verzi "

Acoperisurile vor fi tip terasa, nu se admit sarpante de lemn, deasemenea fiind incurajata utilizarea acoperisurilor verzi

ARTICOLUL 10 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

10.1 Accesele zonei sunt stabilite prin plansa de reglementari urbanistice sistemul de trafic fiind compus din artera principala cu ampriza de 22m cu 4 benzi de circulatie (profil stradal 1 si 2) si arterele secundare (profilul 6) cu ampriza de 17.30m.

Tinand cont de posibilitatea ocuparii terenului cu functiuni comerciale sau de birouri pe langa locuire, trama stradala interioara va fi dimensionata in corelare cu functiunea care se doreste dezvoltata pe teren.

10.2 Imbrăcămintea căilor de circulație va fi asfaltica, cu trotuarele pavate

ARTICOLUL 11 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

11.1

Este interzisa stationarea vehiculelor care deservesc zona pe domeniul public.

Toate locurile de parcare necesare in urma schimbarii destinatiei si reglementarilor se vor face pe proprietate private, toate autorizatiile urmand sa respecte **H.G. 525/1996 si HCL 276/30.05.2018 si/sau alte regulamente in vigoare la data cererii certificatului de urbanism, iar avizul de circulatii va fi conditionat de sustinerea in Comisia de Circulatie a Municipiului Brasov.**

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

12.1 Alimentarea cu apa – toate constructiile noi vor fi racordate la rețeaua publică de apa

12.2 Canalizare – toate constructiile noi vor avea ca parte a proiectului de instalatii sanitare necesar DTAC, solutia proprie de dejectare a apelor uzate

12.3 Electricitate - toate constructiile noi vor fi racordate la rețeaua publică de electricitate iar toate bransamentele vor fi executate ingropat

12.4 Surse de încălzire - toate constructiile noi vor avea ca parte a proiectului de instalatii termice necesar DTAC, solutia proprie de incalzire, dacă este cazul

12.5 Telefonie, TV - se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea aeriană vizibilă a cablurilor CATV

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

13.1 Pentru fiecare parcela se va asigura un procent de cel puțin 19% spații verzi dintre care minim 9 % vor avea minim 1m adâncime a solului. Fatadele și acoperisurile înverzite, precum și parcarile cu dale înierbate nu sunt considerate spații verzi și nu pot fi calculate ca procent al spațiilor verzi. Cu toate acestea dacă toate construcțiile de pe parcela sunt dotate cu acoperisuri sau fatade înverzite, procentul necesar de spații verzi asigurate scade la 14% dintre 9% cu adâncimea de minim 1m.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

14.1 În zonele de densitate mare (CUT > 2.0) sunt interzise împrejuririle pe limita de proprietate. Sunt admise împrejuriri parțiale cu h = 2.0 dacă există alei cel puțin pietonale minim 3m lățime, care să traverseze tesutul adiacente cu spații verzi (minim 1m lățime)

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

15.1 UTR2_ZM1 – POT 45%

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

16.1 CUT= 3

UNITATE TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ 3 – UTR3_ZM2

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

sedii de campanii și firme

servicii financiar bancare

asistența juridică

asistența medicală, clinicii, laboratoare medicale

constructii pentru invatamant, gradinite, scoli profesionale, postliceale, gimnaziu, liceu
mini market, super market inclusive la nivelurile inferioare ale constructiilor
comert
alimentatie publica
functiuni de locuire colectiva,
parcaje la sol si multietajate.
unitati de primire turisti

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

agrement,
activități sportive si de recreere

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

depozitare en-gros
activitati de productie
constructii provizorii cu exceptia organizarii de santier
depozitarea si vanzarea de substante inflamabile sau toxice
statii de reparatii auto, vulcanizari, spalatorii auto
spalatorii chimice
platforme de colectare a deseurilor urbane

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

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

Se vor pastra conformatiile actuale ale parcelelor, dar se admit alipiri si dezmembrari. astfel incat parcelele sa nu aiba sub 1500 mp sau front stradal mai mic de 25m.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

5.1 Retragera minima fata de axul strazilor strazilor de cat. a II a este de 12m.

Retragerile fata de strazile de acces sunt stabilite in functie de regimul de inaltime astfel:

Pentru constructii de inaltime mica pana la P+2E, pot fi amplasate la o retragere de 1m fata de aliniament

Pentru constructii cu regimul de inaltime mai mare de P+2E se va respecta o retragere minima de 4m fata de aliniament

ARTICOLUL 6 - REGIM DE CONSTRUIRE; RETRAGERI FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

6.1 Insulele formate de catre trama stradala proiectata nu impun retrageri fata de limitele laterale deoarece insulele formate sunt inconjurate de circulatii si intersectiile sunt bordate de spatii verzi, se poate construi fara retragere fata de limitele laterale in cazul constructiilor P+1 si P+2, pentru regim de inaltime mai inalt se va respecta retragerea din plansa de reglementari urbanistice.

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

7.1 Cladirile vor respecta intre ele distante egale cu inaltimea la cornisa a celei mai inalte. Distanța poate scadea la $\frac{1}{4}$ din inaltimea celei mai inalte in cazul in cae fatad ele nu prezinta ferestre sau nu asigura ventilarea incaperilor.

ARTICOLUL 8 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

8.1 Regimul maxim de inaltime este mic cu P+4E, h max de 20m, iar regimul minim de inaltime este de Parter.

ARTICOLUL 9 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Tinand cont ca terenul este liber de constructii nu exista impunerii cu privire la aspectul arhitectural. Cu toate acestea se recomandata evitarea suprafetelor vitrate mari (pereti cortina pe fatada) pentru cladirile de locuit.

Tinand cont de strategiile privind rezilienta la schimbarile climatice atat la nivel mondial cat si local se incurajeaza realizarea de "fatade verzi "

Acoperisurile vor fi tip terasa, nu se admit sarpante de lemn, deasemenea fiind incurajata utilizarea acoperisurilor verzi

ARTICOLUL 10 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

10.1 Accesul la UTR ZM2 se realizeaza pe strazi de categoria a III a (profilelele stradale 3-3; 5-5; dintre care doar profilul 3-3 este strada cu acces public.

Circulatia interioara se desfasoara pe strazi sens unic in cazul ocuparii terenului cu constructii max. P+2E si pe strazi cu sens dublu pentru ocuparea terenului cu constructii mai inalte de P+2E(profil stradal 4-4)

Paralel cu strada Institutului se va realiza o strada cu 2 benzi, cu fundatura cu posibilitate de intoarcere.

10.2 Imbrăcămintea căilor de circulație va fi asfaltica, cu trotuarele pavate

ARTICOLUL 11 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

11.1 Este interzisa stationarea vehiculelor care deservesc zona pe domeniul public.

Toate locurile de parcare necesare in urma schimbarii destinatiei si reglementarilor se vor face pe proprietate private, toate autorizatiile urmand sa respecte **H.G. 525/1996 si HCL 276/30.05.2018, HCL 134/2018 si/sau alte regulamente in vigoare la data cererii certificatului de urbanism, iar avizul de circulatii va fi conditionat de sustinerea in Comisia de Circulatie a Municipiului Brasov.**

Pentru locuinte colective cu regim redus de inaltime (maxim P+2) este permisa organizarea locurilor de parcare la sol.

Pentru locuintele colective cu regim mediu de inaltime (maxim P+4) este permisa organizarea a 10% din locurile necesare la sol, restul de 90% urmand sa fie organizate in subsolurile cladirilor.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

12.1 Alimentarea cu apa – toate constructiile noi vor fi racordate la rețeaua publică de apa

12.2 Canalizare – toate constructiile noi vor avea ca parte a proiectului de instalatii sanitare necesar DTAC, solutia proprie de dejectare a apelor uzate

12.3 Electricitate - toate constructiile noi vor fi racordate la rețeaua publică de electricitate iar toate bransamentele vor fi executate ingropat

12.4 Surse de încălzire - toate constructiile noi vor avea ca parte a proiectului de instalatii termice necesar DTAC, solutia proprie de incalzire, dacă este cazul

12.5 Telefonie, TV - se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea aeriană vizibilă a cablurilor CATV

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

13.1 Pentru fiecare parcela se va asigura un procent de cel puțin 19% spatii verzi dintre care minim 9 % vor avea minim 1m adancime a solului. Fatadele si acoperisurile inverzite, precum si parcarile cu dale inierbate nu sunt considerate spatii verzi si nu pot fi calculate ca procent al spatiilor verzi. Cu toate acestea daca toate constructiile de pe parcela sunt dotate cu acoperisuri sau fatade inverzite, procentul necesar de spatii verzi asigurate scade la 14% dintre 9% cu adancimea de minim 1m

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

14.1 In zonele de locuinte colective de densitate mare (CUT > 2.0) sunt interzise imprejmuirile pe limita de proprietate. Sunt admise imprejmuiri partiale cu h = 2.0 daca exista alei cel puțin pietonale minim 3m latime, care sa traverseze tesutul adiacente cu spatii verzi (minim 1m latime)

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

15.1 UTR3_ZM2 – POT 45%

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

16.1 CUTmaxim= 2.4

UNITATE TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ 4 – UTR4_ZLC2

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

In zona UTR4-ZLC2 sunt admise functiuni complementare locuiri care sa serveasca drept dotari sociale, de educatie sau sanatate:

Constructii pentru invatamant, gradinite, scoli profesionale, postliceale, gimnaziu, liceu

After School

Sala de sport

Centru de agrement

Dispensar, stomatologie

Centru Comunitar

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

asistenta medicala, clinicii, laboratoare medicale

parcaje la sol si multietajate.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

depozitare en-gros

activitati de productie

constructii provizorii cu exceptia organizarii de santier

depozitarea si vanzarea de substante inflamabile sau toxice

statii de reparatii auto, vulcanizari, spalatorii auto

spalatorii chimice

platforme de colectare a deseurilor urbane

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

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

Se vor pastra conformatiile actuale ale parcelelor, dar se admit alipiri si dezmembrari. astfel incat parcelele sa nu aiba sub 1500 mp sau front stradal mai mic de 25m.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

5.1 Retragera minima fata de axul strazilor strazilor de cat. a II a este de 12m.

Retragerile fata de strazile de acces sunt stabilite in functie de regimul de inaltime astfel:

Pentru constructii de inaltime mica pana la P+2E, pot fi amplasate la o retragere de 1m fata de aliniament

Pentru constructii cu regimul de inaltime mai mare de P+2E se va respecta o retragere minima de 4m fata de aliniament

ARTICOLUL 6 - REGIM DE CONSTRUIRE; RETRAGERI FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

6.1 Insulele formate de catre trama stradala proiectata nu impun retrageri fata de limitele laterale deoarece insulele formate sunt inconjurate de circulatii si intersectiile sunt bordate de spatii verzi, se poate construi fara retragere fata de limitele laterale in cazul constructiilor P+1 si P+2, pentru regim de inaltime mai inalt se va respecta retragerea din planșa de reglementari urbanistice.

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

7.1 Cladirile vor respecta intre ele distante egale cu inaltimea la cornisa a celei mai inalte. Distanța poate scadea la ¼ din inaltimea celei mai inalte in cazul in cae fatad ele nu prezinta ferestre sau nu asigura ventilarea incaperilor.

ARTICOLUL 8 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

8.1 Regimul maxim de inaltime este mic cu P+3E, h max de 15m, iar regimul minim de inaltime este de Parter

ARTICOLUL 9 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Tinand cont ca terenul este liber de constructii nu exista impunerii cu privire la aspectul arhitectural. Cu toate acestea se recomandata evitarea suprafetelor vitrate mari (pereti cortina pe fatada) pentru cladirile de locuit.

Tinand cont de strategiile privind rezilienta la schimbarile climatice atat la nivel mondial cat si local se incurajeaza realizarea de “fatade verzi “

Acoperisurile vor fi tip terasa, nu se admit sarpante de lemn, deasemenea fiind incurajata utilizarea acoperisurilor verzi

ARTICOLUL 10 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

10.1 Accesul laUTR ZLC2 se realizeaza pe strazi de categoria a III a (profilelele stradale 3-3; 5-5)dintre care doar profilul 3-3 este strada cu acces public.

10.2 Imbrăcămintea căilor de circulație va fi asfaltica, cu trotuarele pavate

ARTICOLUL 11 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

11.1 Este interzisa stationarea vehiculelor care deservesc zona pe domeniul public. Toate locurile de parcare necesare in urma schimbarii destinatiei si reglementarilor se vor face pe proprietate private, toate autorizatiile urmand sa respecte **H.G. 525/1996 si HCL 276/30.05.2018, HCL 134/2018 si/sau alte regulamente in vigoare la data cererii certificatului de urbanism, iar avizul de circulatii va fi conditionat de sustinerea in Comisia de Circulatie a Municipiului Brasov.**

Pentru locuinte colective cu regim redus de inaltime (maxim P+2) este permisa organizarea locurilor de parcare la sol.

Pentru locuintele colective cu regim mediu de inaltime (maxim P+4) este permisa organizarea a 10% din locurile necesare la sol, restul de 90% urmand sa fie organizate in subsolurile cladirilor.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

12.1 Alimentarea cu apa – toate constructiile noi vor fi racordate la rețeaua publică de apa

12.2 Canalizare – toate constructiile noi vor avea ca parte a proiectului de instalatii sanitare necesar DTAC, solutia proprie de dejectare a apelor uzate

12.3 Electricitate - toate constructiile noi vor fi racordate la rețeaua publică de electricitate iar toate bransamentele vor fi executate ingropat

12.4 Surse de încălzire - toate constructiile noi vor avea ca parte a proiectului de instalatii termice necesar DTAC, solutia proprie de incalzire, dacă este cazul

12.5 Telefonie, TV - se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea aeriană vizibilă a cablurilor CATV

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

13.1 Pentru fiecare parcela se va asigura un procent de cel puțin 19% spatii verzi dintre care minim 15 % vor avea minim 1m adancime a solului. Fatadele si acoperisurile inverzite, precum si parcarile cu dale inierbate nu sunt considerate spatii verzi si nu pot fi calculate ca procent al spatiilor verzi. Cu toate acestea daca toate constructiile de pe parcela sunt dotate cu acoperisuri sau fatade inverzite, procentul necesar de spatii verzi asigurate scade la 14% dintre 10% cu adancimea de minim 1m

Impunerile de spatii verzi pentru zona ZLC2 nu sunt minimale iar la faza DTAC, suprafata spatiilor verzi va fi corelata cu functiunea propusa.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

14.1 In zonele de locuinte colective de densitate mare (CUT > 2.0) sunt interzise imprejmuirile pe limita de proprietate. Sunt admise imprejmuiri partiale cu h = 2.0 daca exista alei cel puțin

pietonale minim 3m latime, care sa traverseze tesutul adiacente cu spatii verzi (minim 1m latime)

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

15.1 POT 45%

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

16.1 CUT_{maxim}= 2.4

UNITATE TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ 5 – UTR5_ZVP

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise numai functiunile de spatiu public plantat constand in:

Spatii plantate

Circulatii pietonale din care unele ocazional carosabile pentru intertinerea spatiilor plantate si acces la activitati

mobilier urban, amenajari pentru sport, joc si odihna

constructii cu functiunea de W.C. public

constructii si instalatii pentru expozitii, activitati culturale, activitati sportive, de maxim 100mp

constructii de alimentatie publica si comert, de maxim 100mp

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITIONARI

se admit noi clădiri pentru cultură, sport, recreere si anexe, cu conditia ca suprafata acestora însumată la suprafata construită existentă si mentinută, la cea a circulatiilor de toate categoriile si a platformelor mineralizate, să nu depășească 15% din suprafata totală a parcului;

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic orice interventii care nu se incadreaza la articolul 1 si 2.

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

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

Funcțiuni propuse la art.1 si 2 pot fi amenajate doar pe parcele aflate in ZVP , zona delimitata confrom plansei de Reglementari Urbanistice

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Intrucat zona reglementata este una cu constructii de mici dimensiuni, amenajari sau instalatii nu exista restrictii cu privire la amplasarea cladirilor fata de aliniament

ARTICOLUL 6 - REGIM DE CONSTRUIRE; RETRAGERI FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Intrucat zona reglementata este una cu constructii de mici dimensiuni, amenajari sau instalatii nu exista restrictii cu privire la amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei,

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

Intrucat zona reglementata este una cu constructii de mici dimensiuni, amenajari sau instalatii nu exista restrictii cu privire la amplasarea cladirilor una fata de cealalta pe aceeasi parcela,

ARTICOLUL 8 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Rmh= P+Supanta, h max 6m pentru constructii
Spatiile de expozitie, instalatiile sau amenajarile sportive (tip tiroliana) nu au impus un regim de inaltime

ARTICOLUL 9 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul exterior al cladirilor va tine cont de caracterul zonei. tinand cont de dimensiunile cladirilor si de functiunile admise nu exista restrictii cu privire la materialele folosite.

ARTICOLUL 10 - CIRCULAȚII ȘI ACESE

Se vor asigura accese pietonale, cu posibilitatea de amenajare a unei alei ocazional carosabila pentru realizarea aprovizionarii diverselor obiective, daca este cazul

ARTICOLUL 11 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisa stationarea autovehiculelor in zona ZVP, cu exceptia vehiculelor de aprovizionare in intervalul orar stabilit pentru acestea.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

se vor asigura:
alimentarea cu apa, canalizarea apelor uzate, telefonie, internet si iluminat public conform cerintelor functionale ale categoriei de spatiu plantat

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se va ocupa un procent de maxim 15% din teren pentru amenajari si constructii, inclusiv aleile de acces, restul spatiului urmand sa fie inierbat si plantat.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

Se pot imprejmui spatiile de joaca, odihna si sport conform normativelor in vigoare in concordanta cu functiunea dezvoltata.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

POT 15%

Se va ocupa un procent de maxim 15% din teren pentru amenajari si constructii, inclusiv **aleile de acces**, restul spatiului urmand sa fie inierbat si plantat.

Constructiile pot avea maxim 100mp

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

CUT 0.2,

Intocmit:

urb. Lucian Paltanea

Sef Proiect:

urb. Barbu Vlad

