

CONTINUT:

TITLUL I - **PRESCRIPTII GENERALE**

TITLUL II - **PRESCRIPTII SPECIALE PE ZONE, SUBZONE SI UNITATI
TERITORIALE DE REFERINTA**

TITLUL I - PRESCRIPTII GENERALE

DOMENIUL DE APLICARE

Regulamentul de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal se aplica teritoriului delimitat cu linie rosie intrerupta in plansa de Reglementari care face parte integranta din prezenta documentatie, astfel:

B-dul 15 Noiembrie, b-dul Eroilor, strada Iuliu Maniu, strada Cuza Voda, strada Dr. Davila, strada Sitei, strada Mihai Viteazu, strada Dimitrie Cantemir, strada 13 Decembrie, strada Iuliu Maniu.

CORELARI CU ALTE DOCUMENTATII DE URBANISM

Prezentul regulament preia prevederile Regulamentului General de Urbanism si le detaliaza in aspectele lasate prin acesta in competenta planurilor urbanistice zonale. Acolo unde nu sunt facute precizari distincte prin prezentul regulament vor fi aplicate prevederile Regulamentului General de Urbanism.

Prezentul regulament preia prevederile planurilor urbanistice zonale si de detaliu aprobate conform LEGII 50/1991 anterior intrarii sale in valabilitate și care nu au fost abrogate prin Hotărâri ale Consiliului Local al Municipiului Brasov.

**DIVIZIUNEA TERENULUI IN ZONE, SUBZONE SI UNITATI TERITORIALE DE
REFERINTA**

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

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

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

Regulamentul cuprinde prevederi cu privire la urmatoarele zone, subzone si unitati teritoriale de referinta:

M - ZONA MIXTA

M1 – Subzona mixta continand institutii, servicii si echipamente publice, servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective si personale, comert, hoteluri, restaurante, recreere) activitati productive mici-nepoluante si locuinte

M 2 – Subzona mixta - neconstituata propusa a se dezvolta in urma conversiei functionale

C – ZONA CENTRALA

L - ZONA DE LOCUIT

L1 - subzona locuințelor individuale și colective medii și mici cu maxim P+4 niveluri

L2 - subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim (P+2 niveluri) și parter comercial și de servicii

V - ZONA SPATIILOR VERZI

V - parcuri, gradini, pietete urbane, scuaruri , precum și plantatii de aliniament ale arterelor principale sau secundare, plantatii aferente promenadelor pietonale, amenajari locale ambientale

Vs – spatii verzi in incinte private

S – ZONA DESTINATA FUNCTIUNILOR DE SANATATE

G – ZONA DE GOSPODARIRE COMUNALA (CIMITIRE)

DEROGARI DE LA PREVEDERILE REGULAMENTULUI

Prin derogare se intelege modificarea doar a uneia dintre conditiile de construire: aliniere; POT; CUT; regim de inaltime.

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

- conditii de fundare dificile care justifica un mod de construire diferit de cel admis prin prezentul regulament

- situarea speciala a parcelei in cadrul zonei, conditionata de existenta pe terenurile alaturate a unor cladiri care trebuiesc mentinute

- dimensiuni sau forme ale unor parcele existente, care nu pot fi supuse operatiunii de reparcelare si care nu se inscriu in prevederile regulamentului

Derogarea este posibila cu avizul Comisiei de Urbanism si Amenajarea Teritoriului din Primaria Municipiului Brasov

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

- modificari privind functiunile admise, regimul de inaltime, CUT si depasirea alinierii spre strada a constructiilor sunt posibile in baza PUZ

- modificarea alinierii spre limitele laterale si de spate de proprietate si a POT este posibila in baza PUD insotit de ilustrare de arhitectura

PRECIZARI SUPLIMENTARE

- Procentul de ocupare a terenului in sensul prezentului regulament reprezinta raportul dintre proiectia la sol a constructiei ridicata deasupra cotei terenului natural si suprafata parcelei. In calculul proiectiei nu vor fi incluse iesirile in exterior a balcoanelor inchise sau deschise in consola deasupra domeniului public si

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ AMENAJARE ZONA CENTRALA MUNICIPIUL
BRASOV

nici elementele cu rol decorativ sau de protectie ca stresini, copertine, etc. Curtile de aerisire pana la 2,0 mp., suprafata inclusiv, intra in suprafata construita

- **Coeficientul de ocupare a terenului** in sensul prezentului regulament reprezinta raportul dintre suprafata construita desfasurata si suprafata parcelei

- In calculul suprafetei construite desfasurate **nu sunt incluse** suprafata garajelor si spatiilor tehnice amplasate in subteran precum si suprafetele balcoanelor si teraselor deschise precum si a podurilor neutilizabile

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

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

- **Aliniamentul** este definit in sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata.

TITLUL II - PRESCRIPTII SPECIALE PE ZONE, SUBZONE SI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

M	ZONA MIXTA CONTINAND INSTITUTII, SERVICII SI ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL (SERVICII MANAGERIALE, TEHNICE, PROFESIONALE, SOCIALE, COLECTIVE SI PERSONALE, COMERT, HOTELURI, RESTAURANTE, RECREERE) ACTIVITATI PRODUCTIVE MICI-NEPOLUANTE SI LOCUINTE AVÂND REGIM DE CONSTRUIRE DISCONTINUU ȘI ÎNĂLȚIMI MAXIME DE P+6 NIVELURI
----------	---

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona mixtă se caracterizează printr-o mare flexibilitate în acceptarea diferitelor funcțiuni de interes general și public, formând în mod continuu linearități comerciale și de servicii de-a lungul arterelor principale.

Zona mixta cuprinsa in interiorul limitelor zonei studiate in intelesul prezentului regulament este definita ca o zona in care alaturi de locuire, intr-o proportie insemnata se gasesc dotari de folosinta periodica sau rara, servicii care se adreseaza unei populatii mai numeroase decat din zona de servire directa, birouri, restaurante, etc.

Aceasta zona cuprinde teritorii ocupate si destinate initial in exclusivitate functiei rezidentiale, dar care prin dezvoltarea orasului se gasesc in prezent pe trasee importante la nivelul orasului (strada Iului Maniu, strada Mihai Viteazu, strada Cuza Voda) unde presiunea investitionala este mare si se simte nevoia de impunere a prestigiului orasului.

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

- 1. Conturarea zonei mixte ca o zona de dezvoltare directionata a Brasovului in lungul unor artere importante ale acestuia, valorificand mai bine in acest scop infrastructura.**
- 2. Inlocuirea functiunilor incompatibile si transformarea lor in zone functionale mixte, dinamice si capabile sa asigure rapid conversia functionala dorita.**

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

De asemenea, este acceptat un CUT majorat in zonele propuse pentru conversie functionala (zonele industriale actualmente neproductive – fosta moara - sau care prin functiune creeaza o incompatibilitate cu caracterul si prestigiul zonei – Fabrica de produse zaharoase - si care contin o rezerva importanta de teren pentru dezvoltari ulterioare), pentru a incuraja si grabi acest proces.

Fiind o zona construita, prevederile acestui regulament privind UTR M (atat M1 cat si M2) se aplica atunci cand prin demolari, asanari sau alte operatiuni urbanistice se creeaza parcele libere sau in cazul insertiilor in tesutul existent.

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ART.1 - UTILIZARI ADMISE

Pentru M1 si M2:

Sunt admise urmatoarele utilizari:

- institutii, servicii si echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal si local
- functiuni de invatamant si cultura;
- lacasuri de cult;
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective si personale;
- sedii ale unor organizatii politice, profesionale, etc.;
- comert cu amanuntul;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agentii de turism;
- restaurante, baruri, cofetarii, cafenele, etc.;
- sport si recreere in spatii acoperite;
- parcaje la sol si multietajate;
- spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spatii plantate - scuaruri, gradina de cartier;
- locuinte cu partiu obisnuit;
- locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii liberale.

ART.2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Pentru M1 si M2:

- toate cladirile vor avea la parterul orientat spre strada functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de functionare; se admit activitati in care accesul publicului nu este liber numai cu conditia ca sa nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea strazii incluse in zona mixta;
- in zonele existente se admite conversia locuintelor in alte functiuni, cu conditia mentinerii ponderii locuintelor in proportie de minim 30% din ADC pe parcela in cauza;

ART. 3 - UTILIZARI INTERZISE

Pentru M1 si M2:

Sunt interzise urmatoarele tipuri de activitati si de lucrari:

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natura, cu exceptia celor pentru organizare de santier pe durata existentei santierului;
- depozitare en gros;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati de substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- depozitari de materiale refolosibile;
- statii de intretinere auto;
- spalatorii chimice;
- platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice

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

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

Pentru M1 si M2:

- Pentru a fi construabila direct, in baza prezentului regulament o parcela pentru locuinte trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii:
 - a) sa aiba o suprafata minima de 350 mp.;
 - b) sa aiba un front la strada de: minimum 12,0 m in cazul constructiilor izolate (patru fatade) si cuplate
- O parcela poate fi adusa in conditii de construibilitate prin asociere cu una din parcelele vecine sau prin contopire cu aceasta (regrupare parcele)
- Nu se acorda autorizatie de construire pe parcelele care nu sunt construibile conform prevederilor prezentului articol. Aceeasi prevedere se aplica parcelelor care devin neconstruibile prin aparitie in urma unei impartiri de teren (iesire din indiviziune, instrainare, mostenire)
- Pe parcelele neconstruibile conform prevederilor prezentului articol, Consiliul Local Municipiului Brasov poate decide autorizarea unor constructii cu conditia elaborarii unui Plan Urbanistic de Detaliu si a unei ilustrari de arhitectura care sa

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ AMENAJARE ZONA CENTRALA MUNICIPIUL
BRASOV

demonstreze posibilitatea construirii cu respectarea celorlalte prevederi ale prezentului regulament

- Pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim **500 mp** și un front la stradă de minim **12.00 metri**, în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcane laterale și de minim **18.00 metri** în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente;

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

ART. 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- Aliniamentul este definit în sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată

- **pentru M1** se va respecta caracterul strazii, alinierea dominantă pe strada respectivă.

- **pentru M2** se va respecta o retragere de minim **5.00 metri** față de aliniament.

Pentru M1 și M2:

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

- cladirile se vor amplasa pe limita de proprietate numai atunci când se alipesc de calcanul unei cladiri alaturate aflate în stare bună.

- în cazul unor insertii în țesut, dacă pe o parcelă vecină (sau pe ambele parcele vecine) există calcane este obligatorie preluarea acestora. Insertiile în țesut se vor face astfel încât să se astupe calcanele existente (dacă este cazul) și să nu se creeze calcane noi.

- se interzice construirea pe limita laterală a parcelei dacă parcela alaturată are amplasată pe ea o clădire izolată.

- retragerea de la limita laterală de proprietate va fi de **min. 3,0 m. pentru înalțimi până la P+4** și **min. 5 m pentru înalțimi de peste P+4**

- cladirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurate la cornisa, dar nu mai puțin de **5,00 m.**

- se recomandă ca pentru respectarea intimității locuințelor, parapetul ferestrelor de pe fațadele laterale ale cladirilor din zona mixtă cu alte funcțiuni decât locuințe, care sunt orientate spre locuințele de pe parcelele laterale, situate la mai puțin de **10,0 m.** să aibă parapetul ferestrelor la **min.1,90 m.** de la pardoseala incaperilor.

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

Pentru M1 si M2:

- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu jumatate din inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele
- distanta se poate reduce la **1/4 din inaltime**, dar nu mai putin de **3,00 m.** numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura lumina naturala unor incaperi fie de locuit, fie pentru alte activitati ce necesita lumina naturala
- in cazul adaugirii unui corp nou la o cladire existenta, noua constructie nu va ascunde elemente de arhitectura de interes estetic. Se va urmari dimpotriva, punerea lor in valoare.

ART. 8 - CIRCULATII SI ACCESE

Pentru M1 si M2:

- parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil de **minim 3,50 m.** latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor. Cand latimea accesului este mai mica de 3,5 m. este obligatorie obtinerea avizului **Brigazii de Pompieri a Municipiului Brasov**

- numarul si configuratia acceselor se vor incadra in prevederile Anexei nr.4 a Regulamentului General de Urbanism
- se pot realiza pasaje si curti comune private accesibile publicului permanent sau numai in timpul programului de functionare precum si pentru accese de serviciu
- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultati de deplasare.

ART. 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Pentru M1 si M2:

- Stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice
- Calculul capacitatii de parcare in functie de obiectiv, modul de amplasare si detaliile de proiectare se vor asigura in conformitate cu "Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane" (indicativ P132-93) si Anexa nr.5 a Regulamentului General de Urbanism
- In cazul in care nu se pot asigura in limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj in cooperare ori concesionarea locurilor necesare intr-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate in zona adiacenta la o distanta de max. 250 metri
- Normele indicate anterior sunt aplicabile pentru orice cladire noua sau extindere a suprafetei utile pentru o cladire existenta. In cazul schimbarii functiunii unei cladiri existente, se va cere un numar de locuri de parcare corespunzator noii functiuni, diminuat cu numarul de locuri corespunzator vechii functiuni, considerate ca existand

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ AMENAJARE ZONA CENTRALA MUNICIPIUL BRASOV

- Se recomanda ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol sa se faca in suprafete dimensionate si dispuse astfel incat sa permita ulterior, odata cu cresterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate

- se recomanda realizarea parcarilor in subteran, in masura in care acest lucru este posibil.

ART. 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Pentru M1 inaltimea maxima admisibila a cladirilor este P+4 (15,0 m la cornisa) cu accente de P+6 (21m la cornisa) pentru parcele mai mari de 1000 mp.

Pentru M2 inaltimea maxima este de P+6 (21 m la cornisa).

Pentru M1 si M2:

- se admite realizarea unor cladiri cu inaltime mai mare pe parcelele care sunt situate in amplasamente care necesita a fi subliniate (intersectii de strazi, pietete, cornise), amplasate in baza unor **PUD-uri**.

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

- pentru constructiile care se cupleaza la calcanul unei cladiri existente (sau la doua calcane) este obligatorie preluarea "amprenteii" calcanului acesteia si a inaltimii la cornisa.

ART. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- aspectul cladirilor, reclamelor si elementelor de mobilier urban noi va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de rolul social al strazilor zonei mixte, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de covizibilitate;

- aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de "coerenta" si "eleganta";

- se va asigura o tratare similara a tuturor fatadelor aceleiasi cladiri avand in vedere perceperea acestora din cladirile inalte;

- se va acorda atentie modului de tratate a acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din cladirile mai inalte;

- orice constructie noua, sau modificare a uneia existente trebuie sa se inscrie armonios in zona, fiind posibila si armonia prin contrast.

- 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.)

Reguli particulare pentru comert

- Cererile de Certificat de urbanism pentru crearea de vitrine, trebuiesc insotite de un dosar continand toate elementele necesare unei bune cunoasteri a contextului zonei sau fatada totala a imobilului si a celor alaturate.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ AMENAJARE ZONA CENTRALA MUNICIPIUL BRASOV

- Este admisa si recomandata conversia functiunilor de la parterul cladirilor cu front la domeniul public in functiuni cu acces public si deschiderea de vitrine spre domeniul public

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

- Sistemele de protectie impotriva furtului si de inchidere, trebuie sa fie complet ascunse atunci cand magazinul este deschis

ART. 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Pentru M1 si M2:

Apa potabila

Orice constructie noua de locuit si orice local putand servi pentru munca, odihna sau agrement, trebuie sa fie racordate la reseaua publica de distributie a apei potabile sau sa-si aiba asigurat necesarul din sursa proprie, cu avizul Inspectoratului Sanitar Brasov.

Canalizare menajera

Racordarea la reseaua de canalizare este obligatorie pentru orice constructie sau instalatie noua.

Canalizare pluviala

- Amenajarile pe orice teren trebuiesc astfel realizate incat sa permita scurgerea apelor meteorice spre reseaua publica colectoare a acestora

- Racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii

Rețele electrice, telefonice si CATV

Cablurile de alimentare cu energie electrica destinata consumului particular ca si iluminatului public, de asemenea si retelele de telecomunicatii trebuiesc introduse in subteran. In caz de imposibilitate tehnica si numai atunci, pot fi dispuse astfel incat sa urmareasca liniile de cornisa ale imobilelor, cu scopul de a se confunda cu zonele de umbra ale acoperisurilor.

Bransamentele, pe cat posibil trebuiesc ascunse; in caz de imposibilitate tehnica majora, ele trebuiesc plasate la extremitatile fatadelor si vopsite in tonul fatadelor pe care se aplica.

Gaze

Toate conductele in afara imobilelor vor fi amplasate in subteran.

Salubritate

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

ART.13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Pentru M1 si M2:

- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.;
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulatii pietonale, terase;
- parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare
- spatiul dintre aliniament (limita dintre proprietate si domeniul public) si alinierea principala a cladirilor va fi tratat in mod obligatoriu ca spatiu verde sau spatiu liber circulatiei pietonale
- se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4,00 m. inaltime si diametrul tulpinii peste 15,00 cm. in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 10 arbori in perimetrul unor spatii plantate publice din apropiere
- in gradinile de fatade ale echipamentelor publice minim 40% din suprafata va fi prevazuta cu plantatii inalte

ART.14 - IMPREJMUIRI

Pentru M1 si M2:

- Imprejmuirile spre strada sau spre domeniul public vor fi transparente, cu o inaltime de 1,80 m si cu un soclu de 60 cm din piatra sau beton mozaicat;
- In toate cazurile se va asigura perceperea de catre trecator a fatadei cu vedere la strada. Se interzice vopsirea in culori stridente si stralucitoare a imprejmuirilor
- Se recomanda separarea terenurilor echipamentelor publice si bisericilor cu garduri transparente de 1,80 m. inaltime din care 0,60 m. soclu opac, dublate de gard viu
- Spatiile comerciale si alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii si pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele, etc.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

- Procentul de ocupare a terenului in sensul prezentului regulament reprezinta raportul dintre proiectia la sol a constructiei ridicata deasupra cotei terenului natural si suprafata parcelei. In calculul proiectiei nu vor fi incluse iesirile in exterior a balcoanelor inchise sau deschise in consola deasupra domeniului public si nici elementele cu rol decorativ sau de protectie ca stresini, copertine, etc. Curtile de aerisire pana la **2,0 mp.**, suprafata inclusiv, intra in suprafata construita

- **POT maxim = 70% (atat pentru M1 cat si pentru M2)**

POT poate fi modificat prin PUD

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

- Coeficientul de ocupare a terenului in sensul prezentului regulament reprezinta raportul dintre suprafata construita desfasurata si suprafata parcelei

- in calculul suprafetei construite desfasurate nu sunt incluse suprafata garajelor si spatiilor tehnice amplasate in subteran precum si suprafetele balcoanelor si teraselor deschise precum si a podurilor neutilizabile

- in calculul suprafetei construite desfasurate nu este considerata decat jumatate din suprafata ocupata la parter de functiunile deschise publicului pe o adancime de maxim 20,0 m. de la limita strazii

Pentru M1 CUT maxim = 3.5 mp. ADC / mp. teren

Pentru M2 CUT maxim = 4.9 mp. ADC / mp. Teren

Posibilitati de depasire a CUT

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

• Cererile de eliberare a certificatului de urbanism pentru situatii in care este permisa depasirea **CUT de 3.5** vor fi insotite in mod obligatoriu de ilustrare de arhitectura.

NOTA: pentru zonele marcate pe plansa de reglementari urbanistice ca posibile accente de inaltime este incurajata realizarea unor volume mai inalte care sa se devina repere la scara intregului oras.

L | ZONA DE LOCUIT

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona care a fost cuprinsa in UTR L este destinata in special functiunii de locuire. Ea cuprinde o zona construita, cu case aflate intr-o stare medie spre buna in marea lor majoritate, dar mai exista zone cu case aflate intr-o stare avansata de degradare. Pentru aceste zone se urmareste asanarea si restructurarea lor in vederea obtinerii un standard de viata ridicat, conform cerintelor unui zone centrale.

Strategia generala propusa prin P.U.Z. si Regulamentul local referitor la zona de locuit cuprinsa in interiorul perimetrului studiat urmareste:

- 1 - Incurajarea, protejarea si imbunatatirea functiei rezidentiale in acest perimetru cu grija evitarii segregarii spatiale si sociale.
- 2 - Acceptarea in interiorul zonei rezidentiale a functiunilor complementare asociate locuirii - si descurajarea amplasarii de functiuni incompatibile cu zona sau care pot determina schimbarea caracterului acesteia
- 3 - Protejarea spatiilor libere si favorizarea amenajarii de spatii verzi, locuri de joaca pentru copii, sustinand contactele sociale, nuclee de ambianta locala.
- 4 - Stabilirea unor indicatori urbanistici si reglementari care sa permita existenta unor spatii plantate in interiorul loturilor.

Pentru a putea atinge obiectivele acestei strategii zona a fost impartita in doua subzone teritoriale de referinta: **L1** si **L2**

L1 - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MEDII SI MICI CU MAXIM P+4 NIVELURI

In aceasta subzona regulamentul urmareste pastrarea caracterului puternic rezidential al zonei, tipologiei tesutului dar si a configuratiei volumetrica a caselor care in ansamblul lor creeaza un anumit specific acestei zonei.

L2 - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE MEDII SI MICI (MAX P+2 NIVELURI) CU PARTER COMERCIAL SI DE SERVICII.

Aceasta zona este amplasata fie de-alungul unor artere importante de circulatie (b-dul 15 Noiembrie si strada Cuza Voda) fie este o zona compacta care face legatura intre zona centrala (UTR C) si zona mixta (UTR M1).

Ea pastreaza caracteristici ale unui parcelar traditional medieval cu loturi inguste si lungi, cu fronturi continue si cu o ocupare mai intensa a terenului. In acest sens regulamentul propune pastrarea acestor caracteristici si a specificului traditional al acestei subzone.

Fiind o zona construita, prevederile acestui regulament privind UTR L (atat L1 cat si L2) se aplica atunci cand prin demolari, asanari sau alte operatiuni urbanistice se creeaza parcele libere sau in cazul insertiilor in tesutul existent.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Subzona L1 se compune din locuințe individuale și colective medii și mici cu maxim P+4 niveluri situate în zone construite, în regim de construire preponderent discontinuu.

Subzona L2 se compune din locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri situate în zone construite, în regim de construire preponderent continuu

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART.1 - UTILIZĂRI ADMISE

L1 - locuințe individuale și colective medii și mici cu maxim P+4 niveluri în regim de construire discontinuu

L2 - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire continuu

- se admite și se încurajează dezvoltarea funcțiilor comerciale și de servicii la parterul clădirilor, deschiderea acestora către spațiul public al străzii.

L1 și L2

- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- scuaruri publice.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

L1 - se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească **250 mp ADC**, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;

L1 și L2 - este admisă amplasarea următoarelor funcțiuni complementare locuirii: creșe, învățământ, culte, sport-intretinere - în baza PUD aprobat

- în zonele ce cuprind parcele care îndeplinesc condițiile de constructibilitate și sunt dotate cu rețele edilitare, autorizarea construcțiilor se poate face direct în baza prevederilor prezentului Regulament. Dacă se solicită modificări față de prevederile prezentului Regulament acestea sunt admise astfel:

ART. 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

L1 - se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de **250 mp ADC**, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele **22.00**, produc poluare;

L1 și L2 - se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste **5** autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele **22.00**;

- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ AMENAJARE ZONA CENTRALA MUNICIPIUL
BRASOV

- construcții provizorii;
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

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

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

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

Pentru L1: (1) - dimensiuni minime: suprafața de 200 mp
front la strada 9 m

Pentru L2: (1) - dimensiuni minime: suprafața de 160 mp
front la strada 7 m

Pentru L1 și L2

(2) - adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia

- o parcelă poate fi adusă în condiții de construibilitate prin asociere cu una din parcelele vecine sau prin contopire cu aceasta

- pe parcelele neconstruibile, sub 200 mp (pentru L1) și 160 mp (pentru L2), conform prevederilor prezentului articol Consiliul Local poate decide autorizarea unor construcții cu condiția elaborării unui **Plan Urbanistic de Detaliu însoțit de**

ilustrare de arhitectura care sa demonstreze posibilitatea construirii cu respectarea celorlalte prevederi ale regulamentului

ART. 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

Pentru L1 si L2

- cladirile se dispun pe aliniament sau cu retragere **conform tipologiei predominante existente pe strada** pe care se amplaseaza.

- In cazul in care sunt retrase de la aliniament acest lucru este posibil cu conditia **sa nu lase aparente calcane** ale cladirilor invecinate aflate in stare buna sau cu valoare arhitectural urbanistica si sa preia inaltimea la cornisa a cladirilor invecinate.

- în fâșia non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

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

Pentru L1 si L2

- **cladirile construite in regim continuu:** cladirile se vor amplasa pe limita de proprietate atunci cand se alipesc de calcanul unei cladiri alaturate aflate intr-o stare buna si propusa a fi mentinuta

- clădirile cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de **3.0 metri**;

- în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;

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

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

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

Pentru L1 si L2

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de **4.0 metri**, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;

- garajele si alte anexe se pot amplasa pe limita de proprietate cu conditia sa nu depaseasca inaltimea gardului catre parcelele invecinate (2,20 m.)

ART. 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Pentru L1 si L2

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **3,50 m.** lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate; Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Când lățimea accesului este mai mică de 3,5 m. este obligatorie obținerea avizului Brigăzii de pompieri a Municipiului Brașov.

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

- se pot realiza pasaje și curți comune private accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu

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

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

- Calculul capacității de parcare în funcție de obiectiv, modul de amplasare și detaliile de proiectare se vor asigura în conformitate cu "Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane" (indicativ P132-93) și Anexa nr.5 a Regulamentului General de Urbanism

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Pentru L1 - înălțimea maximă a clădirilor va fi **P+4 (15 m la cornisa)**; se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită;

Pentru L2 - înălțimea maximă a clădirilor va fi **P+2 (10 m la cornisa)**; se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită;

Pentru L1 si L2

- se admite un nivel suplimentar la construcțiile de colț în cazul intersecțiilor în care cel puțin una dintre străzi este de categoria a II-a (14 metri)

- se admit depășiri de **1-2 metri** numai pentru **alinierea la cornișa** clădirilor învecinate în cazul regimului de construire continuu.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Pentru L1 si L2

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

- se impune acoperirea clădirilor cu sarpanta, nu cu terase.

- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ AMENAJARE ZONA CENTRALA MUNICIPIUL
BRASOV

- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;

ART.12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Pentru L1 si L2

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

ART.13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Pentru L1 si L2

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
 - spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare **100 mp**;
 - se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.
- minimum 20% din suprafata parcelei va fi amenajata ca spatiu verde**

ART.14 - ÎMPREJMUIRI

Pentru L1: împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim **2.00 metri** din care un soclu opac de **0.60 metri** și o parte transparentă dublată cu gard viu;

- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim **2.50 metri**.

Pentru L2: împrejmuirile spre strada vor păstra în mod obligatoriu caracteristicile existente în zona (gardurile înalte și opace) care dau aspectul de front continuu.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- procentul de ocupare a terenului în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre proiecția la sol a construcției ridicată deasupra cotei terenului natural și suprafața parcelei. În calculul proiecției nu vor fi incluse ieșirile în exterior a balcoanelor închise sau deschise în consola deasupra domeniului public și nici elementele cu rol decorativ sau de protecție ca stesini, copertine, etc. Curțile de aerisire până la 2,0 mp., suprafața inclusiv, intră în suprafața construită

Pentru L1: POT maxim = 45%

Pentru L2:

Pentru parcele cu suprafete între 160 – 400 mp POT max = 60%

Pentru parcele cu suprafete peste 400 mp POT max = 50%

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

- Coeficientul de ocupare a terenului in sensul prezentului regulament reprezinta raportul dintre suprafata construita desfasurata si suprafata parcelei. In calculul suprafetei construite desfasurate nu sunt incluse suprafetele garajelor si spatiilor tehnice amplasate in subteran, precum si suprafetele balcoanelor si teraselor deschise precum si a podurilor neutilizabile

Pentru **L1**

- **CUT maxim pentru înălțimi P+4 = 2.25 mp. ADC/mp. teren**

Pentru **L2**

- **CUT maxim pentru înălțimi P+2 = 1.8 mp. ADC/mp. teren pentru parcele cu suprafete cuprinse între 160 – 400mp**

- **CUT maxim pentru înălțimi P+2 = 1.5 mp. ADC/mp. teren pentru parcele cu suprafete peste 400mp**

Procentul de ocupare a terenului si CUT sunt redade in tabelul urmator:

SUPRAFATA LOT	POT	CUT
160 – 400 mp	60%	1.8
Peste 401 mp	50%	1.5

Posibilitati de depasire a CUT

Coeficientul de utilizare a terenului poate fi majorat prin cumulare astfel:

- pentru parcelele care-si modifica situatia functionala prin conversie functionala pentru functiuni existente incompatibile cu zona

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

- cererile de eliberare a Certificatului de urbanism pentru situatii in care este permisa depasirea CUT vor fi insotite in mod obligatoriu de ilustrare de arhitectura

C | ZONA CENTRALA

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Regulamentul urmareste sa mentina si intareasca statutul de zona reprezentativa la nivelul orasului.

ART 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- se pastreaza functiunile existente in prezent in aceasta zona.
- se admit functiuni publice reprezentative de importanta supramunicipala si municipala, sedii ale unor organisme internationale si zonal-europene, pietete pietonale, plantatii decorative, mobilier urban si elemente de arta decorativa
- se admit functiuni de interes general specifice centrelor oraselor mari:
 - servicii financiar-bancare si de asigurari;
 - servicii pentru cercetare-dezvoltare;
 - servicii de formare-informare;
 - biblioteci, mediateci;
 - edituri, centre media;
 - activitati asociative diverse;
 - hoteluri pentru turismul de afaceri si alte spatii de receptie;
 - expozitii, galerii de arta;
 - restaurante, cofetarii, cafenele, baruri, terase;
 - galerii comerciale, comert cu obiecte de arta;
 - spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
 - spatii plantate - scuaruri, gradina de cartier;
- se impune conversia in alte functiuni a locuintelor situate in cladirile existente in zona delimitate de UTR C si inlocuirea acestora cu functiuni de interes general, specifice zonei centrale

ART.2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se admit cladiri cu functiuni care nu permit accesul liber al publicului cu conditia ca la nivelul parterului si mezaninului frontul spre strada sa fie destinat unor spatii accesibile locuitorilor si turistilor - comert, expozitii, restaurante, recreere, servicii personale si colective, etc.;

ART.3 - UTILIZARI INTERZISE

- se interzice epuizarea rezervei de teren pentru zona centrala prin admiterea neselectiva a unor functiuni inferioare statutului acestei zone
- sunt interzise urmatoarele tipuri de activitati si de lucrari:
 - activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ AMENAJARE ZONA CENTRALA MUNICIPIUL
BRASOV

- constructii provizorii de orice natura;
- depozitare en gros;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- statii de intretinere auto;
- spalatorii chimice;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice
- dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura clădirilor și deteriorând finisajul acestora;

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

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

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

- a) sa aiba o suprafata minima de 800 mp.;
- b) sa aiba un front la strada de: minimum 15,0 m

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

- Nu se acorda autorizatie de construire pe parcelele care nu sunt construibile conform prevederilor prezentului articol. Aceeasi prevedere se aplica parcelelor care devin neconstruibile prin aparitie in urma unei impartiri de teren (iesire din indiviziune, instrainare, mostenire)

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

ART. 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

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

-se va respecta caracterul zonei, pastrandu-se alinierea predominanta.

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

- cladirile care alcatuiesc fronturi continue prin alipire de calcanele cladirilor invecinate vor fi dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pana la o distanta de **maxim 20.00 m.** de la aliniament dupa care se vor retrage cel putin de una din limitele de proprietate putand ajunge astfel pana la max. **40,0 m.** lungime

- cladirile se vor amplasa pe limita de proprietate numai atunci cand se alipesc de calcanul unei cladiri alaturate aflate in stare buna care se mentine.

- in cazul unor insertii in tesut, daca pe o parcela vecina (sau pe ambele parcele vecine) exista calcane este obligatorie preluarea acestora. Insertiile in tesut se vor face astfel incat sa se astupe calcanele existente (daca este cazul) si sa nu se creeze calcane noi.

- se interzice construirea pe limita laterala a parcelei daca parcela alaturata are amplasata pe ea o cladire izolata.

- retragerea de la limita laterala de proprietate va fi de min. 5,0 m.

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

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

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

- distanta se poate reduce la **1/4 din inaltime**, dar nu mai puțin de **3,00 m.** numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura lumina naturala unor incaperi fie de locuit, fie pentru alte activitati ce necesita lumina naturala

- in cazul adaugirii unui corp nou la o cladire existenta, noua constructie nu va ascunde elemente de arhitectura de interes estetic. Se va urmari dimpotriva, punerea lor in valoare.

ART. 8 - CIRCULATII SI ACCESE

- parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil de **minim 3,50 m.** latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor. Cand latimea accesului este mai mica de 3,5 m. este obligatorie obtinerea avizului **Brigazii de Pompieri a Municipiului Brasov**

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

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

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

ART. 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice
- Calculul capacitatii de parcare in functie de obiectiv, modul de amplasare si detaliile de proiectare se vor asigura in conformitate cu "Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane" (indicativ P132-93) si Anexa nr.5 a Regulamentului General de Urbanism
- Normele indicate anterior sunt aplicabile pentru orice cladire noua sau extindere a suprafetei utile pentru o cladire existenta. In cazul schimbarii functiunii unei cladiri existente, se va cere un numar de locuri de parcare corespunzator noii functiuni, diminuat cu numarul de locuri corespunzator vechii functiuni, considerate ca existand
- se recomanda realizarea parcajelor in subteran

ART. 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Inaltimea maxima admisibila a cladirilor nu va depasi cornisa Teatrului Dramatic.

- atunci cand noua constructie depaseste ca inaltime constructia alaturata propusa a fi mentinuta este obligatoriu ca volumul care se inalta sa fie retras de la limita de proprietate pentru a fi tratat ca fatada conform Codului Civil.
- pentru constructiile care se cupleaza la calcanul unei cladiri existente (sau la doua calcane) este obligatorie preluarea "amprenteii" calcanului acesteia si a inaltimii la cornisa.

ART. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- aspectul cladirilor, reclamelor si elementelor de mobilier urban noi va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de covizibilitate;
- aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de "coerenta" si "eleganta";
- se va asigura o tratare similara a tuturor fatadelor aceleiasi cladiri
- orice constructie noua, sau modificare a uneia existente trebuie sa se inscrie armonios in zona, fiind posibila si armonia prin contrast.
- 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.)
- Cererile de Certificat de urbanism pentru crearea de vitrine si spatii vitrate deschise catre spatiul Parcului trebuiesc insotite de un dosar continand toate elementele necesare unei bune cunoasteri a contextului zonei sau fatada totala a imobilului si a celor alaturate.
- Ocuparea caii publice va fi limitata prin regulile in vigoare. Singurele ce pot fi autorizate sunt amenajarile temporare reduce la simple etalaje mobile in masura in care ele nu incomodeaza circulatia pietonala

ART. 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Apa potabila

Orice constructie noua de locuit si orice local putand servi pentru munca, odihna sau agrement, trebuie sa fie racordata la reseaua publica de distributie a apei potabile sau sa-si aiba asigurat necesarul din sursa proprie, cu avizul Inspectoratului Sanitar Brasov.

Canalizare menajera

Racordarea la reseaua de canalizare este obligatorie pentru orice constructie sau instalatie noua.

Canalizare pluviala

- Amenajarile pe orice teren trebuiesc astfel realizate incat sa permita scurgerea apelor meteorice spre reseaua publica colectoare a acestora

- Racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii

Rețele electrice, telefonice si CATV

Cablurile de alimentare cu energie electrica destinata consumului particular ca si iluminatului public, de asemenea si retelele de telecomunicatii trebuiesc introduse in subteran. In caz de imposibilitate tehnica si numai atunci, pot fi dispuse astfel incat sa urmareasca liniile de cornisa ale imobilelor, cu scopul de a se confunda cu zonele de umbra ale acoperisurilor.

Bransamentele, pe cat posibil trebuiesc ascunse; in caz de imposibilitate tehnica majora, ele trebuiesc plasate la extremitatile fatadelor si vopsite in tonul fatadelor pe care se aplica.

Gaze

Toate conductele in afara imobilelor vor fi amplasate in subteran.

Salubritate

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

ART.13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.;

- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulatii pietonale, terase;

- parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare

- spatiul dintre aliniament (limita dintre proprietate si domeniul public) si alinierea principala a cladirilor va fi tratat in mod obligatoriu ca spatiu verde sau spatiu liber circulatiei pietonale

- se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4,00 m. inaltime si diametrul tulpinii peste 15,00

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ AMENAJARE ZONA CENTRALA MUNICIPIUL
BRASOV

cm. in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 10 arbori in perimetrul unor spatii plantate publice din apropiere

- in gradinile de fatade ale echipamentelor publice minim 40% din suprafata va fi prevazuta cu plantatii inalte

ART.14 - IMPREJMUIRI

- se vor pastra caracteristicile existente in zona
- Se interzice vopsirea in culori stridente si stralucitoare a imprejmuirilor
- Spatiile comerciale si alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii si pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele, etc.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

- Procentul de ocupare a terenului in sensul prezentului regulament reprezinta raportul dintre proiectia la sol a constructiei ridicata deasupra cotei terenului natural si suprafata parcelei. In calculul proiectiei nu vor fi incluse iesirile in exterior a balcoanelor inchise sau deschise in consola deasupra domeniului public si nici elementele cu rol decorativ sau de protectie ca stresini, copertine, etc. Curtile de aerisire pana la **2,0 mp.**, suprafata inclusiv, intra in suprafata construita.

Se pastreaza POT existent. Se permite depasirea acestuia cu max 10%.

POT poate fi modificat prin PUD

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

- Coeficientul de ocupare a terenului in sensul prezentului regulament reprezinta raportul dintre suprafata construita desfasurata si suprafata parcelei

- in calculul suprafetei construite desfasurate nu sunt incluse suprafata garajelor si spatiilor tehnice amplasate in subteran precum si suprafetele balcoanelor si teraselor deschise precum si a podurilor neutilizabile

- in calculul suprafetei construite desfasurate nu este considerata decat jumatate din suprafata ocupata la parter de functiunile deschise publicului pe o adancime de maxim 20,0 m. de la limita strazii

Se pastreaza CUT existent. Modificarea acestuia se poate face prin PUZ.

V | ZONA SPATIILOR VERZI

GENERALITATI : CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde **spații verzi publice cu acces nelimitat, spații plantate de protecție, fasii plantate publice, plantatii de aliniament artere principale/secundare, amenajari locale ambientale**

Spatiile verzi din cuprinsul perimetrului studiat au serie de **particularitati si diferentieri**, functie de:

- **dimensiuni**
 - spatii verzi de tip **scuar, gradini cu suprafete sub 1,0 ha**
 - spatii verzi de tip **fasie plantata de insotire cu suprafata variabila** de la caz la caz
- **profilul functional**
 - spatii verzi de **promenada, insotire trasee pietonale**
 - spatii verzi cu rol de dirijare a circulatiei in intersectii majore
- **accesibilitatea**
 - spații verzi **publice cu acces nelimitat**
 - spatii verzi **in incinte private**

In functie de accesibilitate spatiile verzi au fost incadrate in doua UTR –uri separate:

V - spații verzi publice cu acces nelimitat si

Vs - spatii verzi in incinte private

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 1 - UTILIZARI ADMISE

V si Vs

Sunt admise numai functiunile de spatiu plantat public constand in:

- spatii plantate
- circulatii pietonale din care unele ocazional carosabile pentru intretinerea spatiilor plantate si oglinzilor de apa
- mobilier urban, amenajari pentru joc si odihna
- adaposturi, grupuri sanitare, spatii pentru administrare si intretinere.
- pentru **Vs** – se accepta extinderea functiunii din a caror incinta fac parte dar fara a depasi un procent de max 15% din suprafata spatiului verde.

ART.2- UTILIZARI INTERZISE

V si Vs

- se interzic orice interventii care contravin legilor si normelor in vigoare
- se interzic orice schimbari ale functiunilor spatiilor verzi publice

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ AMENAJARE ZONA CENTRALA MUNICIPIUL
BRASOV

- se interzice localizarea tonetelor si tarabelor prin decuparea spatiilor plantate adiacente trotuarelor

- se interzice taierea arborilor fara autorizatia autoritatii locale abilitate

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

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

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii

ART.5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii

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

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii

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

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii

ART.8 - CIRCULATII , ACCESE

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii

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

ART. 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULEOR

- parcajele se vor dimensiona si dispune in afara circulatiilor publice conform normelor specifice si proiectelor de specialitate legal aprobate

ART. 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- cu exceptia instalatiilor, inaltimea maxima a constructiilor nu va depasi P+1 niveluri

Pentru Vs – in cazul extinderii functiunilor din a caror incinta fac parte, regimul de inaltime al noilor cladiri nu-l va depasi pe cel existent.

ART.11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii

- se recomanda adecvarea arhitecturii cladirilor la caracterul diferitelor categorii de spatii plantate

ART.12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii

- se recomanda extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice in bazine decorative pentru a fi utilizate pentru intretinerea spatiilor plantate

ART.13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- plantatiile inalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spatii plantate
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel putin un arbore la patru locuri de parcare si vor fi inconjurate de un gard viu de 1,20 metri inaltime
- se recomanda, din considerente ecologice si de economisire a cheltuielilor de intretinere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate conditiilor climatice specifice.

ART.14 - IMPREJMUIRI

- conform normelor specifice existente;
- scuarurile si fasiile plantate vor fi separate de trotuare fie prin parapet de 0,60 cm. inaltime, fie prin borduri in lungul carora, pe o distanta de minim 0,5 m. terenul va fi coborat cu minim 0,10 m. sub nivelul partii superioare a bordurii pentru a impiedica poluarea cu praf provocata de scurgerea pamantului pe trotuare.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

POT cu constructii, circulatii, platforme = max. 15%

- pentru **Vs** – se accepta extinderea functiunii din a caror incinta fac parte dar fara a depasi un procent de max **15%** din suprafata spatiului verde.

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

CUT maxim 0.3 mp. ADC/mp. Teren

S | ZONA DESTINATA FUNCTIUNILOR DE SANATATE

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ART 1 - 3 - UTILIZĂRI ADMISE, ADMISE CU CONDITIONARI, INTERZISE

In aceste zone sunt admise numai functiuni pentru sanatate si functiuni conexe acestora: spatii verzi, spatii de promenada, puncte de alimentatie publica, comerciale, de distributie a presei.

Orice alte functiuni in afara de cele amintite mai sus sunt interzise.

Pentru amplasarea altor functiuni decat cele precizate mai sus se va intocmi PUZ

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

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

- a) sa aiba o suprafata minima de 1000 mp;
- b) sa aiba un front la strada de minimum 20,0 m

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

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

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

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

ART.5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- Aliniamentul este definit in sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata.

- Cladirile se vor amplasa retrase de la aliniament la o distanta de **minim 5,00 m**

- In raport cu caracterul strazilor existente, cladirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase

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

- se interzice construirea pe limita laterala a parcelei, cladirile din aceste zone amplasandu-se in regim izolat pe parcela.

- retragerea de la limita laterala de proprietate aceasta va fi de min.3,0 m.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ AMENAJARE ZONA CENTRALA MUNICIPIUL
BRASOV

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

- se interzice construirea pe limita posterioara a parcelei.

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

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișe a celei mai înalte dintre ele;

ART. 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **3.50 metri** dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

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

ART. 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

- în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim 150 metri.

ART 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- înălțimea maxima admisibila este **P+4 niveluri (15 m la cornisa)**

ART 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- aspectul cladirilor, si elementelor de mobilier urban noi vor fi subordonate cerintelor specifice functiunii dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de covizibilitate;

- aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de "coerenta" si "eleganta";

- se va asigura o tratare similara a tuturor fatadelor aceleiasi cladiri

- se interzice afectarea aspectului arhitectural al cladirilor prin dispunere neadecvata a reclamelor pe plinurile fatadelor, parapete, balcoane, etc.

- 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.)

ART 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Apa potabila

Orice constructie noua trebuie sa fie racordata la reseaua publica de distributie a apei potabile sau sa-si aiba asigurat necesarul din sursa proprie, cu avizul Inspectoratului Sanitar Brasov.

Canalizare menajera

Racordarea la reseaua de canalizare este obligatorie pentru orice constructie sau instalatie noua.

Canalizare pluviala

- Amenajarile pe orice teren trebuie astfel realizate incat sa permita scurgerea apelor meteorice spre reseaua publica colectoare a acestora

- Racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii

Rețele electrice, telefonice si CATV

Cablurile de alimentare cu energie electrica destinata consumului particular ca si iluminatului public, de asemenea si rețelele de telecomunicatii trebuie introduse in subteran. In caz de imposibilitate tehnica si numai atunci, pot fi dispuse astfel incat sa urmareasca liniile de cornisa ale imobilelor, cu scopul de a se confunda cu zonele de umbra ale acoperisurilor.

Bransamentele, pe cat posibil trebuie ascunse; in caz de imposibilitate tehnica majora, ele trebuie plasate la extremitatile fatadelor si vopsite in tonul fatadelor pe care se aplica.

Gaze

Toate conductele in afara imobilelor vor fi amplasate in subteran.

Salubritate

Orice cladire trebuie sa fie prevazute cu amenajari pentru colectarea deseurilor menajere in containere.

ARICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- spatiile neconstruite si neocupate de acces si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.;

- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulatii pietonale, terase;

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

- spatiul dintre aliniament (limita dintre proprietate si domeniul public) si alinierea principala a cladirilor va fi tratat in mod obligatoriu ca spatiu verde sau spatiu liber circulatiei pietonale

- se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4,00 m. inaltime si diametrul tulpinii peste 15,00 cm. in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 10 arbori in perimetrul unor spatii plantate publice din apropiere

- in gradinile de fatade minim 40% din suprafata va fi prevazuta cu plantatii inalte

ART 14 - IMPREJMUIRI

- Imprejmuirile spre strada sau spre domeniul public vor fi transparente, cu o inaltime de 1,80 m si cu un soclu de 60 cm. din piatra sau beton mozaicat;

- In toate cazurile se va asigura perceperea de catre trecator a fatadei cu vedere la strada. Se interzice vopsirea in culori stridente si stralucitoare a imprejmuirilor

SECTIUNEA III : POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

POT max = 45%

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

CUT max = 2.25

G | ZONA DE GOSPODARIE COMUNALA

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde cimitirele.

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ART.1 - UTILIZARI ADMISE

- cimitire si cladiri anexe:
- cimitire
- capela mortuara
- mausoleu-osuar
- circulatii carosabile
- parcaje
- circulatii pietonale
- plantatii
- pavilion pentru administratie, depozitare si anexe sanitare

ART.2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se va asigura conform normelor o zona de protectie de 50.0 metri

ART.3 - UTILIZARI INTERZISE

- se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor si distrugerea vegetatiei din lungul acestora sau din aria perimetrata

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

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

- nu este cazul -

ART.5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- nu este cazul -

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

- vor fi respectate prevederile Normelor de igiena privind mediul de viata al populatiei asigurandu-se intre morminte si gard o distanta de min. 3,0 m.

ART.8 - CIRCULATII SI ACESE

- se vor asigura circulatiile carosabile si pietonale in pondere de circa 15% din suprafata totala a cimitirului

ART.9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- parcajele se vor asigura in afara circulatiei publice si vor fi plantate cu un arbore la 4 locuri de parcare

ART.10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- nu este cazul -

ART.11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- se va tine seama de caracterul functiunii

ART.12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- se vor asigura puncte de apa din retea publica
- se va asigura un punct sanitar
- se va asigura un spatiu de depozitare a florilor si altor deseuri
- se va asigura colectarea si evacuarea rapida la reseaua publica de canalizare a apelor meteorice

ART.13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- se vor asigura plantatii inalte pe aleile principale si la limita exterioara a incintei in proportie de minim 5% din suprafata totala a cimitirului

ART.14 - IMPREJMUIRI

- imprejmuiiri spre strada vor fi semi-opace sau opace, vor fi tratate arhitectural in mod discret potrivit functiunii, avand inaltimi de max. 2,00 metri

- se va acorda atentie modului de tratare arhitecturala a accesului

SECTIUNEA III POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

- nu este cazul -

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

- nu este cazul -

NOTA:

Pentru orice interventie in zona de protectie a monumentelor delimitata conform plansei de reglementari se va solicita avizul Ministerului Culturii si Cultelor prin Directia Judeteana pentru Cultura, Culte si Patrimoniu Cultural National Brasov.