

## **REGULAMENT AFERENT PUZ**

Regulamentul explica si detaliază sub forma unor prescripții si recomandări Planul Urbanistic Zonal, in vederea urmăririi aplicării acestuia.

In conformitate cu prevederile Legii nr.50/91, certificatele de urbanism si autorizațiile se vor elibera la cerere, numai cu respectarea stricta a tuturor prevederilor PUZ si a regulamentului aferent acestuia in cazul in care nu se intocmeste o documentație in faza PUD.

Regulamentul cuprinde prescripții si recomandări generale la nivelul zonei studiate si recomandări specifice la nivelul subzonelor stabilite in cadrul PUZ.

### **1. PRESCRIPTII SI RECOMANDARI GENERALE LA NIVELUL ZONEI STUDIATE**

#### **1.1 Prescripții si recomandări generale**

Regulamentul aferent Planului Urbanistic Zonal cuprinde următoarele precizări, condiții si masuri urbanistice privind organizarea zonei de interes local.

- Se vor promova si încuraja acele lucrări si operațiuni urbanistice care contribuie la dezvoltarea armonioasa a zonei studiate, conform PUZ;
- Se va respecta cu strictețe zonificarea teritoriului, tinand seama de funcțiunile stabilite;
- Prin activitatea de construire, potrivit Planului Urbanistic Zonal, urmează a se construi pe terenuri libere (pot fi necesare defrișări, terasamente, fără a afecta major cadrul natural)
- Se interzice realizarea construcțiilor sau amenajărilor având funcțiuni incompatibile cu zonificarea propusa in cadrul PUZ – ului;
- Se va avea in vedere verificarea dreptului de utilizare asupra terenului (proprietate, concesiune, etc)
- Se va urmări protejarea amplasamentelor destinate obiectivelor de utilitate publica;
- Asigurarea condițiilor de echipare tehnico – edilitara, a acceselor carosabile, etc.
- Respectarea zonei cu interdicție de construire; realizarea unor studii geotermice pentru zonele mlastinoase;
- amenajarea complexa funcțional - arhitecturala a spatiilor verzi;
- extinderea rețelelor tehnico-edilitare;

In cazul in care Planul Urbanistic Zonal si Regulamentul aferent nu oferă date suficiente pentru eliberarea autorizației de construire si a certificatului de urbanism a unuia sau mai multor obiective prevăzute, primăria orașului are obligația de a solicita elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu pentru zona respectiva.

## 1.2. Aspecte compozitionale si functionale privind organizarea arhitectural – urbanistica a zonei

Sunt necesare masuri de promovare a lucrărilor si operațiunilor urbanistice care contribuie la organizarea funcționala si spațiala a zonei studiate si anume:

Respectarea amplasamentelor prevăzute in cadrul Planului Urbanistic Zonal pentru Zona de Locuinte colective, Zona de locuinte si dotari complementare, Zona mixta si Zona verde si de agrement.

- Respectarea aliniamentelor si perdelelor de potectie impuse.

## 1.3.Recomandari privind organizarea circulatiei

Lucrarile privind circulatia vor respecta Planul Urbanistic General atat ca alcatuire a rețelei generale de strazi, cat si ca rezolvare a profilurilor de artere, categoria tehnica a străzilor, etc.

De asemenea se va tine seama de seria de standarde pentru lucrări de strazi nr. 10144/1-6 si normativul pentru proiectarea parcajelor.

Noile drumuri prevazute se vor executa numai pe baza unor proiecte de specialitate, care vor fi precedate de sondaje geotehnice astfel incat realizarea lor sa cuprinda gama necesara de lucrari specifice drumurilor si explicarea lor sa se faca cu un efort cat mai mic.

Amplasarea constructiilor fata de drumul de acces auto in zona trebuie sa respecte profilurile transversale caracteristice ale arterelor de circulatie si regimul de aliniere propus (vezi plansa U02).

Lucrarile pentru modernizarea strazilor Fanarului, Spicului si Lanii se vor executa dupa terminarea lucrarilor tehnico – edilitare subterane.

Executia drumurilor de incinta se va face pe baza unui program corelat cu programul de constructii si instalatii, respectandu-se prevederile tehnice de executie din normative si standarde.

## 1.4.Amenajarea si intretinerea spatiului public si mobilierului urban

Amenajarea spatiilor publice si a mobilierului urban se va realiza numai pe baza documentațiilor de specialitate aprobate si a autorizațiilor de construire eliberate conform legii 50/1991 si 453/2001.

## **2. PRESCRIPTII SI RECOMANDARI SPECIFICE LA NIVELUL SUBZONELOR COMPONENTE**

Pentru identificarea cu usurinta a prescripțiilor si recomandărilor regulamentului aferent PUZ, se propune impartirea teritoriului studiat in zone ale căror limite sunt materializate pe cat posibil după următoarele criterii:

- funcțiunea predominanta
- elementele cadrului natural si artificial
- categoria de importanta si traficul de pe strazile adiacente
- limitarile impuse de prezenta liniilor de inalta tensiune

Au rezultat un număr de 5 zone si 8 subzone (indicate in plansa U02) cu suprafete variabile si pentru care s-au stabilit prescripții si recomandări cu privire la regimul de amenajare instituit in zona)

## 1. ZONA DE LOCUINTE – ZLc

### DATE DE RECUNOASTERE

Reprezinta partea cea mai importanta in cadrul zonei studiate, fiind amplasata in zona de nord-est si sud a perimetrului studiat, in prelungirea cartierului Bartolomeu, unde predomina locuintele colective, ocupand o suprafata de cca 42.17ha. Se imparte in trei subzone care se diferentiaza in principal prin regimul de inaltime, in functie de amplasarea subzonei in raport cu zonele invecinate, astfel:

ZLc1	- P+4+M(sau etaj retras)
ZLc2	- P+5+M(sau etaj retras)
ZLc3	- P+8, P+10-12

### SECTIUNEA I :UTILIZARE FUNCTIONALA

#### ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- Locuinte colective cu regim de inaltime:
  - P+4+M(sau etaj retras) pentru ZLc1, POT=35% si CUT=2;
  - P+5+M(sau etaj retras) pentru ZLc2, POT=35% si CUT=2.5;
  - P+8, P+10-12 pentru ZLc3, POT=35% si CUT=3,5.

#### ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- locuinte individuale amplasate izolat, cuplat sau insiruit, **numai in subzona ZLc1**, numai pe loturi dezmembrate in acest scop pana la elaborarea prezentei documentatii;
- se admit servicii profesionale (cabinete de avocatura, medicale, birouri de proiectare) cu conditia ca amplasarea lor sa fie la parterul cladirilor, sa nu depaseasca 20% din ADC in cadrul parcelei studiate, si sa nu genereze trafic intens;
- gradinite, cu conditia realizarii unui spatiu de joaca in aer liber de cel putin 200mp, asigurarii insoririi conform normelor Ministerului Sanatatii, a cel putin 1 loc de parcare pentru parinti la fiecare 5 copii si a unei distante suplimentare de 30m fata de zona de protectie a liniilor de inalta tensiune.

#### ARTICOLUL 3 – UTILIZARI INTERZISE

- activitati poluante, cu risc tehnologic sau incomode pentru traficul generat, prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- depozitare en – gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive de orice fel;
- statii de intretinere auto;
- 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 implica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice;

#### ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

(suprafete, forme, dimensiuni, mod de ocupare)

- Locuintele colective se pot autoriza pe loturi de **minim 1000 mp.**
- Se pot autoriza locuinte individuale pe parcele de **minim 500mp;**

Exceptie fac loturile dezmembrate anterior aprobarii prezentei documentatii.

#### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Se va respecta retragerea minima de la strada, conform profilelor stradale propuse in plansa U02, respectiv de:

- minim 6m - profilele stradale 2, 2', 3, 4, 5-1, 5-2 si 5-3;
- minim 8m - profilele stradale 1, 6-1 si 6-2;

**Inaltimea cladirii nu va depasi distanta masurata pe orizontala, din orice punct al cladirii fata de cel mai apropiat punct al retragerii minime opuse.**

#### ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei se va face cu respectarea distantelor minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale proprietatii – conform Codului Civil

- la 0,6m pentru fatadele fara goluri
- la 1,9m pentru fatadele cu goluri
- se va evidentia la faza PAC modul de realizare a accesului masinii de pompieri

**Se va respecta legislatia in vigoare privind raportul dintre inaltimea cladirilor si distantele dintre ele.**

#### ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Se vor respecta conditiile de protectie fata de incendii si alte norme tehnice specifice functiunilor.

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;

#### ARTICOLUL 8 – CIRCULATII SI ACCESE

Toate parcelele vor avea acces carosabil dintr-o strada publica cu latime de minim 7 m. sau prin intermediul unei alei de acces in proprietatea beneficiarului sau cu drept de servitute cu o latime minima de 3.5m pe o distanta maxima de 30m, sau latime minima de 5 m pentru distante mai mari de 30m, dar care sa nu depaseasca 50m.

Drumurile si accesele in incintele construite vor fi astfel proiectate incat sa asigure circulatia normala si accesul usor pentru mijloacele de transport si de lucru specifice,

precum si pentru mijloacele de interventie in caz de incendii, avarii la retelele edilitare si a ambulantei.

#### ARTICOLUL 9 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se va asigura cel putin un loc de parcare la interiorul proprietatii pentru fiecare locuinta sau apartament in locuinta colectiva.

#### ARTICOLUL 10 – INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Regimul de inaltime va fi:

- P+4+M(sau etaj retras) pentru  $Z_{Lc1}$ ;
- P+5+M(sau etaj retras) pentru  $Z_{Lc2}$ ;
- P+8, P+10-12 , minim P+6 pentru  $Z_{Lc3}$ ;

la care se pot adauga unul sau mai multe nivele de subsol.

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), pentru care se va prezenta prin PUD justificarea configuratiei de ansamblu, tinandu-se seama de modul de percepere de pe principalele trasee de circulatie.

In cazul racordarii intre strazi cu latimi diferite, cu cladiri avand regim diferit de inaltime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundara pe o lungime de 50,0 metri dacă strada are 4 fire de circulatie și pe o lungime de 25,0 metri daca strada are 2 fire de circulatie. Daca diferenta este mai mare de doua niveluri, racordarea se va face in trepte.

#### ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Cladirile vor fi executate din materiale durabile, cu finisaje exterioare estetice si de calitate superioara.

Se pretind de asemenea imprejmuii estetice, plantatii decorative mobilier urban adecvat si locuri de parcare suficiente, minim un loc de parcare /apartament, amenajate in afara drumului de acces sau a partii carosabile a strazilor laterale, la interiorul proprietatii.

Se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu sau vopsita in culori stridente, pentru acoperirea cladirilor.

#### ARTICOLUL 12 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Toate cladirile vor fi racordate la retele edilitare ale localitatii, prin extinderea acestora.

Racordarea burlanelor de scurgere a apelor puviale de pe acoperisuri la retelele de canalizare pluviala va avea in vedere evitarea formarii ghetii.

Toate bransamentele de electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat.

##### Alimentare cu apa

In conformitate cu Avizul de principiu al Companiei Apa Brasov nr. 685/06.05.2008, in zona exista retele de alimentare cu apa din teava de otel cu diametre de 1000mm, 300mm, 159mm pozate pe strazile Fanarului, Lanii si Spicului, la care se vor racorda noile obiective.

### Canalizarea

In conformitate cu Avizul de principiu al Companiei Apa Brasov, in zona exista retele de canalizare cu diametre de 1000mm, 300mm pozate pe strazile Fanarului, Lanii si Spicului. Pentru noile obiective, solutia abordata este de racord la retelele existente.

### Alimentarea cu energie electrica

In conformitate cu Avizul de amplasament nr. 1229/24.09.2008, al Companiei ELECTRICA -Brasov, in zona exista retele electrice pozate si ingropat pe strazile Fanarului, Lanii si Spicului. Alimentarea cu energie electrica se va asigura din posturile trafo nou infiintate, prin racorduri subterane, ingropate in pamant in conformitate cu Normativele in vigoare. Cablurile electrice de tipul MCG se vor poza fata de celelalte conducte, la distantele indicate in Normativ. Sectiunea va fi calculata in conformitate cu numarul de consumatori. Tensiunea de alimentare va fi 220V pentru consumatorii casnici si la 380V acolo unde sunt si consumatori industriali (mica productie).

### Alimentarea cu gaze naturale

In conformitate cu Avizul de principiu al Companiei DISTRIGAZ SUD .S.A. BUCURESTI- sucursala Brasov, in zona exista retele gaz pozate ingropat pe strazile Fanarului, Lanii si Spicului. Pentru noile obiective, solutia abordata este de racord la retelele existente.

### Instalatiile de incalzire

Pentru a asigura confortul fiecarui locuitor al zonei atat in apartamente, case sau alte locuri fie ele social culturale sau publice, se vor utiliza pentru prepararea agentului termic necesar incalzirii sau prepararii apei calde menajere cazane dotate cu arzatoare pe combustibil :gazos(gaze naturale, propan); solid (lemne ,carbuni, brichete); lichid(motorina, etc.).

### Curenti slabi (telefonie)

In conformitate cu Avizul de principiu nr. 836/10.04.2008, al S.C.ROMTELECOM .S.A. Unitatea Regionala Brasov, in zona exista retele de telefonie ingropate . Pentru noile obiective, solutia abordata este de racord la retelele existente.

### ARTICOLUL 13 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Constructiile amplasate in zonele adiacente drumurilor de acces vor fi prevazute cu perdele de protectie sau spatii destinate plantatiilor decorative– in functie de caz.

### ARTICOLUL 14 – IMPREJMUIRI

Imprejmuirile spre strada vor fi transparente, cu inaltime de maxim 1,50m, si vor fi dublate cu gard viu.

### ARTICOLUL 15 – REGIMUL DE OCUPARE A TERENURILOR ( POT, CUT )

POT=35% si CUT=2 pentru ZLc1;

POT=35% si CUT=2.5 pentru ZLc2;

POT=35% si CUT=3.5 pentru ZLc3.

## 2. ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE CU REGIM MIC DE INALTIME – ZLic

### DATE DE RECUNOASTERE

Reprezinta zona studiata de PUD –ANSAMBLU DE LOCUINTE - PARCELARE aprobat cu HCL nr.105 din 1998, fiind amplasata in zona de vest a perimetrului studiat, ocupand o suprafata de cca 4.91ha.

### SECTIUNEA I :UTILIZARE FUNCTIONALA

#### ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- Locuinte colective cu regim mic de inaltime – max. P+2E+M, P+3E+M;
- locuinte individuale amplasate izolat, cuplat sau insiruit;

La care se poate adauga subsol.

#### ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se admit servicii profesionale (cabinete de avocatura, medicale, birouri de proiectare) cu conditia ca amplasarea lor sa fie la parterul cladirilor, sa nu depaseasca 20% din ADC in cadrul parcelei studiate, si sa nu genereze trafic intens;
- gradinite, cu conditia realizarii unui spatiu de joaca in aer liber de cel putin 200mp, asigurarii insoririi conform normelor Ministerului Sanatatii, a cel putin 1 loc de parcare pentru parinti la fiecare 5 copii si a unei distante suplimentare de 30m fata de zona de protectie a liniilor de inalta tensiune.

#### ARTICOLUL 3 – UTILIZARI INTERZISE

- activitati poluante, cu risc tehnologic sau incomode pentru traficul generat, prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- depozitare en – gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive de orice fel;
- statii de intretinere auto;
- 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 implica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice;

#### ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

(suprafete, forme, dimensiuni, mod de ocupare)

- Locuintele colective se pot autoriza pe loturi de **minim 1000 mp**.



- Se pot autoriza locuinte individuale pe parcele de **minim 500mp**;  
Exceptie fac loturile dezmembrate anterior aprobarii prezentei documentatii.

#### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Se va respecta retragerea minima de la strada, conform profilelor stradale propuse in plansa U02, respectiv de:

- minim 6m - profilele stradale 4;
- minim 8m - profilele stradale 1 si 6-2;

**Inaltimea cladirii nu va depasi distanta masurata pe orizontala, din orice punct al cladirii fata de cel mai apropiat punct al retragerii minime opuse.**

#### ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei se va face cu respectarea distantelor minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale proprietatii – conform Codului Civil

- la 0,6m pentru fatadele fara goluri
- la 1,9m pentru fatadele cu goluri
- se va evidentia la faza PAC modul de realizare a accesului masinii de pompieri

**Se va respecta legislatia in vigoare privind raportul dintre inaltimea cladirilor si distantele dintre ele.**

#### ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Se vor respecta conditiile de protectie fata de incendii si alte norme tehnice specifice functiunilor.

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;

#### ARTICOLUL 8 – CIRCULATII SI ACCESE

Toate parcelele vor avea acces carosabil dintr-o strada publica cu latime de minim 7 m. sau prin intermediul unei alei de acces in proprietatea beneficiarului sau cu drept de servitute cu o latime minima de 3.5m pe o distanta maxima de 30m, sau latime minima de 5 m pentru distante mai mari de 30m, dar care sa nu depaseasca 50m.

Drumurile si accesele in incintele construite vor fi astfel proiectate incat sa asigure circulatia normala si accesul usor pentru mijloacele de transport si de lucru specifice, precum si pentru mijloacele de interventie in caz de incendii, avarii la retelele edilitare si a ambulantei.



#### ARTICOLUL 9 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se va asigura cel putin un loc de parcare la interiorul proprietatii pentru fiecare locuinta sau apartament in locuinta colectiva.

#### ARTICOLUL 10 – INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Regimul de inaltime va fi:

- P+2E, P+3E+M(sau etaj retras)

la care se pot adauga unul sau mai multe nivele de subsol.

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), pentru care se va prezenta prin PUD justificarea configuratiei de ansamblu, tinandu-se seama de modul de percepere de pe principalele trasee de circulatie.

In cazul racordarii intre strazi cu latimi diferite, cu cladiri avand regim diferit de inaltime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundara pe o lungime de 50,0 metri dacă strada are 4 fire de circulatie și pe o lungime de 25,0 metri daca strada are 2 fire de circulatie. Daca diferenta este mai mare de doua niveluri, racordarea se va face in trepte.

#### ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Cladirile vor fi executate din materiale durabile, cu finisaje exterioare estetice si de calitate superioara.

Se pretind de asemenea imprejmuii estetice, plantatii decorative mobilier urban adecvat si locuri de parcare suficiente, minim un loc de parcare /apartament, amenajate in afara drumului de acces sau a partii carosabile a strazilor laterale, la interiorul proprietatii.

Se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu sau vopsita in culori stridente, pentru acoperirea cladirilor.

#### ARTICOLUL 12 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Toate cladirile vor fi racordate la retele edilitare ale localitatii, prin extinderea acestora.

Racordarea burlanelor de scurgere a apelor puviale de pe acoperisuri la retelele de canalizare pluviala va avea in vedere evitarea formarii ghetii.

Toate bransamentele de electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat.

##### Alimentare cu apa

In conformitate cu Avizul de principiu al Companiei Apa Brasov nr. 685/06.05.2008, in zona exista retele de alimentare cu apa din teava de otel cu diametre de 1000mm, 300mm, 159mm pozate pe strazile Fanarului, Lanii si Spicului, la care se vor racorda noile obiective.

##### Canalizarea

In conformitate cu Avizul de principiu al Companiei Apa Brasov, in zona exista retele de canalizare cu diametre de 1000mm, 300mm pozate pe strazile Fanarului, Lanii si Spicului. Pentru noile obiective, solutia abordata este de racord la retelele existente.

#### Alimentarea cu energie electrica

In conformitate cu Avizul de amplasament nr. 1229/24.09.2008, al Companiei ELECTRICA -Brasov, in zona exista retele electrice pozate si ingropat pe strazile Fanarului, Lanii si Spicului. Alimentarea cu energie electrica se va asigura din posturile trafo nou infiintate, prin racorduri subterane, ingropate in pamant in conformitate cu normativele in vigoare. Cablurile electrice de tipul MCG se vor poza fata de celelalte conducte, la distantele indicate in Normativ. Sectiunea va fi calculata in conformitate cu numarul de consumatori. Tensiunea de alimentare va fi 220V pentru consumatorii casnici si la 380V acolo unde sunt si consumatori industriali (mica productie).

#### Alimentarea cu gaze naturale

In conformitate cu Avizul de principiu al Companiei DISTRIGAZ SUD .S.A. BUCURESTI- sucursala Brasov, in zona exista retele gaz pozate ingropat pe strazile Fanarului, Lanii si Spicului. Pentru noile obiective, solutia abordata este de racord la retelele existente.

#### Instalatiile de incalzire

Pentru a asigura confortul fiecarui locuitor al zonei atat in apartamente, case sau alte locuri fie ele social culturale sau publice, se vor utiliza pentru prepararea agentului termic necesar incalzirii sau prepararii apei calde menajere cazane dotate cu arzatoare pe combustibil :gazos(gaze naturale, propan); solid (lemne ,carbuni, brichete); lichid(motorina, etc.).

#### Curenti slabi (telefonie)

In conformitate cu Avizul de principiu nr. 836/10.04.2008, al S.C.ROMTELECOM .S.A. Unitatea Regionala Brasov, in zona exista retele de telefonie ingropate . Pentru noile obiective, solutia abordata este de racord la retelele existente.

#### ARTICOLUL 13 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Constructiile amplasate in zonele adiacente drumurilor de acces vor fi prevazute cu perdele de protectie sau spatii destinate plantatiilor decorative– in functie de caz.

#### ARTICOLUL 14 – IMPREJMUIRI

Imprejmuirile spre strada vor fi transparente, cu inaltime de maxim 1,50m, si vor fi dublate cu gard viu.

#### ARTICOLUL 15 – REGIMUL DE OCUPARE A TERENURILOR ( POT, CUT )

POT=35% si CUT=1.5

### 3. ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE SI DOTARI COMPLEMENTARE – ZLD

#### DATE DE RECUNOASTERE

Este situata pe loturi adiacente circulatiilor importante si zonelor de interes, ca zona tampon intre zonele strict rezidentiale si cele mixte.

#### SECTIUNEA I :UTILIZARE FUNCTIONALA

##### ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- Locuinte colective cu dotari complementare la parter, cu regim maxim de inaltime S+P+15,17E , POT=35% si CUT=3.5.

Pentru dotarile complementare se admit :

- servicii profesionale care se inscriu in sfera activitatilor liberale (birouri notariale, birouri de proiectare, cabinete de avocatura, cabinete medicale, servicii de consultanta)
- saloane de coafura si cosmetica;
- institutii, servicii si echipamente publice la nivel de cartier;

##### ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- lacasuri de cult;
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, agentii imobiliare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- edituri, media;
- servicii sociale, colective si personale;
- activitati asociative diverse
- comert cu amanuntul (minimarket-uri, supermarket-uri);
- hoteluri, restaurante, agentii de turism;
- loisir si sport in spatii acoperite;
- parcaje la sol si multietajate ;
- grupuri sanitare publice si anexe necesare pentru gestionarea si intretinerea spatiilor publice.

##### ARTICOLUL 3 – UTILIZARI INTERZISE

- activitati poluante, cu risc tehnologic sau incomode pentru traficul generat, prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta
- depozitare en – gros
- depozitari de materiale re folosibile
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive de orice fel;
- statii de intretinere auto;

- 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 implica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice;

#### ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

(suprafete, forme, dimensiuni, mod de ocupare)

Se admit subparcelari de minim 2000 mp.

#### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Se respecta retragerea minima de la strada, conform profilelor stradale propuse in plansa U02, respectiv de:

- minim 6m - profilele stradale 5-1, 5-2 si 5-3;
- minim 8m - profilele stradale 1 si 6-2;

**Inaltimea cladirii nu va depasi distanta masurata pe orizontala, din orice punct al cladirii fata de cel mai apropiat punct al retragerii minime opuse.**

#### ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei se va face cu respectarea distantelor minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale proprietatii – conform Codului Civil

- la 0,6m pentru fatadele fara goluri
- la 1,9m pentru fatadele cu goluri
- se va evidentia la faza PAC modul de realizare a accesului masinii de pompieri

#### ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Se vor respecta conditiile de protectie fata de incendii si alte norme tehnice specifice functiunilor.

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;

In cazul racordarii intre strazi cu latimi diferite, cu cladiri avand regim diferit de inaltime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundara pe o lungime de 50,0 metri dacă strada are 4 fire de circulatie și pe o lungime de 25,0 metri daca strada are 2 fire de circulatie. Daca diferenta este mai mare de doua niveluri, racordarea se va face in trepte.

#### ARTICOLUL 8 – CIRCULATII SI ACCESE

Toate parcelele vor avea acces carosabil dintr-o strada publica cu latime de minim 7 m si conform profilelor stradale prezentate in plansa U02.

Drumurile si accesele in incintele construite vor fi astfel proiectate incat sa asigure circulatia normala si accesul usor pentru mijloacele de transport si de lucru specifice, precum si pentru mijloacele de interventie in caz de incendii, avarii la retelele edilitare si a ambulantei.

#### ARTICOLUL 9 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se va asigura cel putin un loc de parcare pentru fiecare locuinta sau apartament in locuinta colectiva si inca 4 locuri de parcare suplimentare. Pentru dotarile complementare numarul de locuri de parcare se va stabili conform normelor in vigoare.

#### ARTICOLUL 10 – INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Regimul de inaltime va fi de max. P+15,17 nivele, la care se pot adauga unul sau mai multe nivele de subsol.

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), pentru care se va prezenta prin PUD justificarea configuratiei de ansamblu, tinandu-se seama de modul de percepere de pe principalele trasee de circulatie.

#### ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Cladirile vor fi executate din materiale durabile, cu finisaje exterioare estetice si de calitate superioara.

Se pretind de asemenea imprejmuii estetice, plantatii decorative mobilier urban adecvat si locuri de parcare suficiente, amenajate in afara drumului de acces sau a partii carosabile a strazilor laterale.

Se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor.

#### ARTICOLUL 12 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Toate cladirile vor fi racordate la retele edilitare ale localitatii, prin extinderea acestora.

Racordarea burlanelor de scurgere a apelor puviale de pe acoperisuri la retelele de canalizare pluviala va avea in vedere evitarea formarii ghetii.

Toate bransamentele de electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat.

##### Alimentare cu apa

In conformitate cu Avizul de principiu al Companiei Apa Brasov nr. 685/06.05.2008, in zona exista retele de alimentare cu apa din teava de otel cu diametre de 1000mm, 300mm, 159mm pozate pe strazile Fanarului, Lanii si Spicului, la care se vor racorda noile obiective.

### Canalizarea

In conformitate cu Avizul de principiu al Companiei Apa Brasov, in zona exista retele de canalizare cu diametre de 1000mm, 300mm pozate pe strazile Fanarului, Lanii si Spicului. Pentru noile obiective, solutia abordata este de racord la retelele existente.

### Alimentarea cu energie electrica

In conformitate cu Avizul de amplasament nr. 1229/24.09.2008, al Companiei ELECTRICA -Brasov, in zona exista retele electrice pozate si ingropat pe strazile Fanarului, Lanii si Spicului. Alimentarea cu energie electrica se va asigura din posturile trafo nou infiintate, prin racorduri subterane, ingropate in pamant in conformitate cu Normativele in vigoare. Cablurile electrice de tipul MCG se vor poza fata de celelalte conducte, la distantele

indicate in Normativ. Sectiunea va fi calculata in conformitate cu numarul de consumatori. Tensiunea de alimentare va fi 220V pentru consumatorii casnici si la 380V acolo unde sunt si consumatori industriali (mica productie).

### Alimentarea cu gaze naturale

In conformitate cu Avizul de principiu al Companiei DISTRIGAZ SUD .S.A. BUCURESTI- sucursala Brasov, in zona exista retele gaz pozate ingropat pe strazile Fanarului, Lanii si Spicului. Pentru noile obiective, solutia abordata este de racord la retelele existente.

### Instalatiile de incalzire

Pentru a asigura confortul fiecarui locuitor al zonei atat in apartamente, case sau alte locuri fie ele social culturale sau publice, se vor utiliza pentru prepararea agentului termic necesar incalzirii sau prepararii apei calde menajere cazane dotate cu arzatoare pe combustibil :gazos(gaze naturale, propan) ; solid (lemne ,carbuni, brichete) ; lichid(motorina, etc.).

### Curenti slabi (telefonie)

In conformitate cu Avizul de principiu nr. 836/10.04.2008, al S.C.ROMTELECOM .S.A. Unitatea Regionala Brasov, in zona exista retele de telefonie ingropate . Pentru noile obiective, solutia abordata este de racord la retelele existente.

## ARTICOLUL 13 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Constructiile amplasate in zonele adiacente drumurilor de acces vor fi prevazute cu perdele de protectie sau spatii destinate plantatiilor decorative– in functie de caz.

## ARTICOLUL 14 – IMPREJMUIRI

Delimitarea proprietatilor se va realiza numai din gard viu sau imprejmuiiri transparente dublate de gard viu.

## ARTICOLUL 15 – REGIMUL DE OCUPARE A TERENURILOR ( POT, CUT )

POT max = 35 % , CUT max 3.5

#### 4. ZONA MIXTA – ZM

##### DATE DE RECUNOASTERE

Este amplasata in patrea de sud si in partea centrala a perimetrului studiat, ocupand o suprafata de cca 19.07 ha. Se imparte in doua subzone care se diferentiaza in principal prin regimul de inaltime, in functie de amplasarea subzonei in raport cu zonele invecinate, astfel:

**ZM1**- situata pe limita de sud a zonei studiate, adiacent strazii Fanarului, cu regim maxim de inaltime P+15-17, minim P+8, cu accente de inaltime pana la max. P+24 (**care se vor studia prin P.U.D.**).

**ZM2**- situata in partea sudica a zonei studiate delimitata pe o latura de zona de dotari **ZD**, iar pe alte doua laturi de zone de locuinte colective Avantgarden 1 si cartierul Bartolomeu. Regimul maxim de inaltime propus este de S+ P+4+M (sau etaj retras).

##### SECTIUNEA I :UTILIZARE FUNCTIONALA

###### ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- institutii, servicii si echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector si de cartier;
- locuinte cu partiu obisnuit;
- locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii liberale.
- lacasuri de cult;
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- servicii financiar -bancare;
- asistenta juridica- cabinete avocatura, cabinete notariale
- asistenta medicala furnizata privat- *cabinete medicale*;
- servicii sociale, colective si personale;
- sedii ale unor organizatii politice, profesionale, etc.;
- constructii pentru invatamant: gradinite amenajate la parterul constructiei, scoli profesionale, scoli postliceale operate privat;
- *comert cu amanuntul; mini-market-uri, super- market-uri*;
- 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;

###### ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se admit servicii profesionale (cabinete de avocatura, medicale, birouri de proiectare) cu conditia ca amplasarea lor sa fie la parterul cladirilor, sa nu depaseasca 20% din ADC in cadrul parcelei studiate, si sa nu genereze trafic intens;
- gradinite, cu conditia realizarii unui spatiu de joaca in aer liber de cel putin 200mp, asigurarii insoririi conform normelor Ministerului Sanatatii, a cel putin 1 loc de parcare



pentru parinti la fiecare 5 copii si a unei distante suplimentare de 30m fata de zona de protectie a liniilor de inalta tensiune.

### ARTICOLUL 3 – UTILIZARI INTERZISE

- activitati poluante, cu risc tehnologic sau incomode pentru traficul generat, prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- depozitare en – gros;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive de orice fel;
- statii de intretinere auto;
- 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 implica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice;

### ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

(suprafete, forme, dimensiuni, mod de ocupare)

Se admit loturi de minim 2000 mp.

### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Se respecta retragerea de la strada, conform profilelor stradale propuse in plansa U02, respectiv de:

- minim 6m - profilele stradale 2, 5-1 si 5-3;
- minim 8m - profilele stradale 1 si 6-2;

**Inaltimea cladirii nu va depasi distanta masurata pe orizontala, din orice punct al cladirii fata de cel mai apropiat punct al retragerii minime opuse.**

### ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei se va face cu respectarea distantelor minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale proprietatii – conform Codului Civil.

Se va evidentia la faza PAC modul de realizare a accesului masinii de pompieri

### ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Se vor respecta conditiile de protectie fata de incendii si alte norme tehnice specifice functiunilor.

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;

#### ARTICOLUL 8 – CIRCULATII SI ACCESE

Toate parcelele vor avea acces carosabil dintr-o strada publica cu latime de minim 7 m. sau prin intermediul unei alei de acces in proprietatea beneficiarului sau cu drept de servitute cu o latime minima de 3.5m pe o distanta maxima de 30m, sau latime minima de 5 m pentru distante mai mari de 30m, dar care sa nu depaseasca 50m.

Drumurile si accesele in incintele construite vor fi astfel proiectate incat sa asigure circulatia normala si accesul usor pentru mijloacele de transport si de lucru specifice, precum si pentru mijloacele de interventie in caz de incendii, avarii la retelele edilitare si a ambulantei.

#### ARTICOLUL 9 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se va asigura cel putin un loc de parcare la interiorul proprietatii pentru fiecare locuinta sau apartament in locuinta colectiva.

#### ARTICOLUL 10 – INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Regimul maxim de inaltime va fi:

Pentru ZM1 – S+P+15-17, minim P+8, cu accente de inaltime pana la P+24

Pentru ZM2 – S+P+4+M(sau etaj retras);

Se admite realizarea unor cladiri cu inaltime mai mare (P+24) pe parcelele care sunt situate in amplasamente care necesita a fi subliniate (intersectii de strazi, pietete, cornise), pentru care **se va prezenta prin PUD** justificarea configuratiei de ansamblu, tinandu-se seama de modul de percepere de pe principalele trasee de circulatie. **Zona studiata prin PUD va cuprinde atat intregul cvartal, cat si loturile invecinate**, avandu-se in vedere studierea impactului accentului de inaltime asupra intregii zone.

In cazul racordarii intre strazi cu latimi diferite, cu cladiri avand regim diferit de inaltime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundara pe o lungime de 50,0 metri dacă strada are 4 fire de circulatie și pe o lungime de 25,0 metri daca strada are 2 fire de circulatie. Daca diferenta este mai mare de doua niveluri, racordarea se va face in trepte.

#### ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Cladirile vor fi executate din materiale durabile, cu finisaje exterioare estetice si de calitate superioara.

Se pretind de asemenea inprejmuiri estetice, plantatii decorative mobilier urban adecvat si locuri de parcare suficiente, minim un loc de parcare /apartament, amenajate in afara drumului de acces sau a partii carosabile a strazilor laterale, la interiorul proprietatii.

Se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu sau vopsita in culori stridente, pentru acoperirea cladirilor.

## ARTICOLUL 12 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Toate cladirile vor fi racordate la retele edilitare ale localitatii, prin extinderea acestora.

Racordarea burlanelor de scurgere a apelor puviale de pe acoperisuri la retelele de canalizare pluviala va avea in vedere evitarea formarii ghetii.

Toate bransamentele de electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat.

### Alimentare cu apa

In conformitate cu Avizul de principiu al Companiei Apa Brasov nr. 685/06.05.2008, in zona exista retele de alimentare cu apa din teava de otel cu diametre de 1000mm, 300mm, 159mm pozate pe strazile Fanarului, Lanii si Spicului, la care se vor racorda noile obiective.

### Canalizarea

In conformitate cu Avizul de principiu al Companiei Apa Brasov, in zona exista retele de canalizare cu diametre de 1000mm, 300mm pozate pe strazile Fanarului, Lanii si Spicului. Pentru noile obiective, solutia abordata este de racord la retelele existente.

### Alimentarea cu energie electrica

In conformitate cu Avizul de amplasament nr. 1229/24.09.2008, al Companiei ELECTRICA -Brasov, in zona exista retele electrice pozate si ingropat pe strazile Fanarului, Lanii si Spicului. Alimentarea cu energie electrica se va asigura din posturile trafo nou infiintate, prin racorduri subterane, ingropate in pamant in conformitate cu Normativele in vigoare. Cablurile electrice de tipul MCG se vor poza fata de celelalte conducte, la distantele indicate in Normativ. Sectiunea va fi calculata in conformitate cu numarul de consumatori. Tensiunea de alimentare va fi 220V pentru consumatorii casnici si la 380V acolo unde sunt si consumatori industriali (mica productie).

### Alimentarea cu gaze naturale

In conformitate cu Avizul de principiu al Companiei DISTRIGAZ SUD .S.A. BUCURESTI- sucursala Brasov, in zona exista retele gaz pozate ingropat pe strazile Fanarului, Lanii si Spicului. Pentru noile obiective, solutia abordata este de racord la retelele existente.

### Instalatiile de incalzire

Pentru a asigura confortul fiecarui locuitor al zonei atat in apartamente, case sau alte locuri fie ele social culturale sau publice, se vor utiliza pentru prepararea agentului termic necesar incalzirii sau prepararii apei calde menajere cazane dotate cu arzatoare pe combustibil :gazos(gaze naturale, propan) ; solid (lemne ,carbuni, brichete) ; lichid(motorina, etc.)

## ARTICOLUL 13 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Constructiile amplasate in zonele adiacente drumurilor de acces vor fi prevazute cu perdele de protectie sau spatii destinate plantatiilor decorative– in functie de caz.

### Curenti slabi (telefonie)

In conformitate cu Avizul de principiu nr. 836/10.04.2008, al S.C.ROMTELECOM S.A. Unitatea Regionala Brasov, in zona exista retele de telefonie ingropate . Pentru noile obiective, solutia abordata este de racord la retelele existente.

### ARTICOLUL 14 – IMPREJMUIRI

Delimitarea proprietatilor se va realiza numai din gard viu sau imprejmuiiri transparente dublate de gard viu.

### ARTICOLUL 15 – REGIMUL DE OCUPARE A TERENURILOR ( POT, CUT )

POT=35% si CUT=3.8 pentru ZM1;

POT=40% si CUT=2.5 pentru ZM2;

## **5. ZONA DE DOTARI COMPLEMENTARE – ZD**

### DATE DE RECUNOASTERE

Este situata partea de sud a zonei studiate, adiacent strazii Fanarului.

### SECTIUNEA I :UTILIZARE FUNCTIONALA

#### ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- servicii si echipamente publice la nivel de cartier;
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, agentii imobiliare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective si personale;
- activitati asociative diverse
- comert;
- loisir si sport in spatii acoperite;
- parcaje la sol si multietajate ;
- grupuri sanitare publice si anexe necesare pentru gestionarea si intretinerea spatiilor publice.
- statii pentru intretinere auto ;
- toate cladirile vor avea la parterul orientat spre strada sau spre spatiile pietonale functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de functionare specific ;

#### ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se admit la etajele superioare ale unor cladiri de birouri numai locuinte cu partiu special, incluzand spatii pentru profesii liberale;
- se admit la parterul cladirilor activitati in care accesul publicului nu este liber numai in conditia ca sa nu fie alaturate mai mult de doua astfel de cladiri si sa nu prezinte la strada sau pe traseele pietonale un front mai mare de 40.0 metri ;

### ARTICOLUL 3 – UTILIZARI INTERZISE

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta
- depozitare en – gros
- depozitari de materiale refolosibile
- platforme de precolectare a deseurilor urbane
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive de orice fel;
- 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 implica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice

### ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

(suprafete, forme, dimensiuni, mod de ocupare)

Se admit subparcelari de minim 1500 mp.

### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Se respecta retragerea de la strada, conform profilelor stradale propuse in plansa U02, respectiv de:

- minim 6m - profilul stradal 2;
- minim 8m - profilul stradal 6-2;

### ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei se va face cu respectarea distantelor minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale proprietatii – conform Codului Civil

- la 0,6m pentru fatadele fara goluri
- la 1,9m pentru fatadele cu goluri
- se va evidentia la faza PAC modul de realizare a accesului masinii de pompieri

### ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Se vor respecta conditiile de protectie fata de incendii si alte norme tehnice specifice functiunilor.

### ARTICOLUL 8 – CIRCULATII SI ACCESE

Toate parcelele vor avea acces carosabil dintr-o strada publica cu latime de minim 7 m si conform profilelor stradale prezentate in plansa U02.

Drumurile si accesele in incintele construite vor fi astfel proiectate incat sa asigure circulatia normala si accesul usor pentru mijloacele de transport si de lucru specifice,

precum si pentru mijloacele de interventie in caz de incendii, avarii la retelele edilitare si a ambulantei.

#### ARTICOLUL 9 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se vor asigura locuri de parcare pentru fiecare functiune conform normativelor in vigoare.

#### ARTICOLUL 10 – INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Regimul de inaltime va fi de max. P+3 nivele, la care se poate adauga demisol .

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). Pentru cladirile foarte inalte (peste 45m) se va prezenta prin PUD justificarea configuratiei de ansamblu, tinandu-se seama de modul de percepere de pe principalele trasee de circulatie.

In cazul racordarii intre strazi cu latimi diferite, cu cladiri avand regim diferit de inaltime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundara pe o lungime de 50,0 metri dacă strada are 4 fire de circulatie și pe o lungime de 25,0 metri daca strada are 2 fire de circulatie. Daca diferenta este mai mare de doua niveluri, racordarea se va face in trepte.

#### ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Cladirile vor fi executate din materiale durabile, cu finisaje exterioare estetice si de calitate superioara.

Se pretind de asemenea inprejmuiri estetice, plantatii decorative mobilier urban adecvat si locuri de parcare suficiente, amenajate in afara drumului de acces sau a partii carosabile a strazilor laterale.

#### ARTICOLUL 12 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Toate cladirile vor fi racordate la retele edilitare ale localitatii, prin extinderea acestora.

Racordarea burlanelor de scurgere a apelor puviale de pe acoperisuri la retelele de canalizare pluviala va avea in vedere evitarea formarii ghetii.

Toate bransamentele de electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat.

##### Alimentare cu apa

In conformitate cu Avizul de principiu al Companiei Apa Brasov nr. 685/06.05.2008, in zona exista retele de alimentare cu apa din teava de otel cu diametre de 1000mm, 300mm, 159mm pozate pe strazile Fanarului, Lanii si Spicului, la care se vor racorda noile obiective.

##### Canalizarea

In conformitate cu Avizul de principiu al Companiei Apa Brasov, in zona exista retele de canalizare cu diametre de 1000mm, 300mm pozate pe strazile Fanarului, Lanii si Spicului. Pentru noile obiective, solutia abordata este de racord la retelele existente.

#### Alimentarea cu energie electrica

In conformitate cu Avizul de amplasament nr. 1229/24.09.2008, al Companiei ELECTRICA -Brasov, in zona exista retele electrice pozate si ingropat pe strazile Fanarului, Lanii si Spicului. Alimentarea cu energie electrica se va asigura din posturile trafo nou infiintate, prin racorduri subterane, ingropate in pamant in conformitate cu Normativele in vigoare. Cablurile electrice de tipul MCG se vor poza fata de celelalte conducte, la distantele indicate in Normativ. Sectiunea va fi calculata in conformitate cu numarul de consumatori. Tensiunea de alimentare va fi 220V pentru consumatorii casnici si la 380V acolo unde sunt si consumatori industriali (mica productie).

#### Alimentarea cu gaze naturale

In conformitate cu Avizul de principiu al Companiei DISTRIGAZ SUD .S.A. BUCURESTI- sucursala Brasov, in zona exista retele gaz pozate ingropat pe strazile Fanarului, Lanii si Spicului. Pentru noile obiective, solutia abordata este de racord la retelele existente.

#### Instalatiile de incalzire

Pentru a asigura confortul fiecarui locuitor al zonei atat in apartamente, case sau alte locuri fie ele social culturale sau publice, se vor utiliza pentru prepararea agentului termic necesar incalzirii sau prepararii apei calde menajere cazane dotate cu arzatoare pe combustibil :gazos(gaze naturale, propan) ; solid (lemne ,carbuni, brichete) ; lichid(motorina, etc.)

#### Curenti slabi (telefonie)

In conformitate cu Avizul de principiu nr. 836/10.04.2008, al S.C.ROMTELECOM .S.A. Unitatea Regionala Brasov, in zona exista retele de telefonie ingropate . Pentru noile obiective, solutia abordata este de racord la retelele existente.

#### ARTICOLUL 13 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Se vor prevedea zone verzi si plantate in proportie de minim 20% din suprafata construibila a parcelei (neafectata de cai de circulatie publice).

#### ARTICOLUL 14 – IMPREJMUIRI

Delimitarea proprietatilor se va realiza numai din gard viu sau imprejmuiri transparente dublate de gard viu.

#### ARTICOLUL 15 – REGIMUL DE OCUPARE A TERENURILOR ( POT, CUT )

POT max = 30 % , CUT max 1.5



## 6. ZONA DE SPATII VERZI SI DOTARI DE AGREMENT – ZV

### DATE DE RECUNOASTERE

Sunt zone situate pe laturile de nord si sud ale perimetrului studiat.

### SECTIUNEA I :UTILIZARE FUNCTIONALA

#### ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- spatii verzi amenajate ;
- parcuri de joaca pentru copii;
- dotari sportive si de agrement;

#### ARTICOLUL 3 – UTILIZARI INTERZISE

- orice fel de constructii si amenajari ce nu se iscriu in sfera utilizarilor admise enumerate mai sus.

#### ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

(suprafete, forme, dimensiuni, mod de ocupare)

Se admit subparcelari de minim 2000 mp.

#### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Se va studia prin PUD;

#### ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Se va studia prin PUD;

-se va evidentia la faza PAC modul de realizare a accesului masinii de pompieri

#### ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Se vor respecta conditiile de protectie fata de incendii si alte norme tehnice specifice functiunilor.

#### ARTICOLUL 8 – CIRCULATII SI ACCESE

Toate parcelele vor avea acces carosabil dintr-o strada publica cu latime de minim 7 m.

Drumurile si accesesele in incintele construite vor fi astfel proiectate incat sa asigure circulatia normala si accesul usor pentru mijloacele de transport si de lucru specifice, precum si pentru mijloacele de interventie in caz de incendii, avarii la retelele edilitare si a ambulantei. Se vor studia prin PUD;

#### ARTICOLUL 9 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se vor asigura locuri de parcare pentru fiecare functiune conform normativelor in vigoare.

#### ARTICOLUL 10 – INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Regimul de inaltime va fi de max. P+1 nivele, la care se pot adauga unul sau mai multe nivele de subsol .

#### ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Cladirile vor fi executate din materiale durabile, cu finisaje exterioare estetice si de calitate superioara.

Se pretind de asemenea inprejmuiri estetice, plantatii decorative mobilier urban adecvat si locuri de parcare suficiente, amenajate in afara drumului de acces sau a partii carosabile a strazilor laterale.

#### ARTICOLUL 12 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Toate cladirile vor fi racordate la retele edilitare ale localitatii, prin extinderea acestora.

Racordarea burlanelor de scurgere a apelor puviale de pe acoperisuri la retelele de canalizare pluviala va avea in vedere evitarea formarii ghetii.

Toate bransamentele de electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat.

##### Alimentare cu apa

In conformitate cu Avizul de principiu al Companiei Apa Brasov nr. 685/06.05.2008, in zona exista retele de alimentare cu apa din teava de otel cu diametre de 1000mm, 300mm, 159mm pozate pe strazile Fanarului, Lanii si Spicului, la care se vor racorda noile obiective.

##### Canalizarea

In conformitate cu Avizul de principiu al Companiei Apa Brasov, in zona exista retele de canalizare cu diametre de 1000mm, 300mm pozate pe strazile Fanarului, Lanii si Spicului. Pentru noile obiective, solutia abordata este de racord la retelele existente.

##### Alimentarea cu energie electrica

In conformitate cu Avizul de amplasament nr. 1229/24.09.2008, al Companiei ELECTRICA -Brasov, in zona exista retele electrice pozate si ingropat pe strazile Fanarului, Lanii si Spicului. Alimentarea cu energie electrica se va asigura din posturile trafo nou infiintate, prin racorduri subterane, ingropate in pamant in conformitate cu Normativele in vigoare. Cablurile electrice de tipul MCG se vor poza fata de celelalte conducte, la distantele indicate in Normativ. Sectiunea va fi calculata in conformitate cu numarul de consumatori. Tensiunea de alimentare va fi 220V pentru consumatorii casnici si la 380V acolo unde sunt si consumatori industriali (mica productie).

##### Alimentarea cu gaze naturale

In conformitate cu Avizul de principiu al Companiei DISTRIGAZ SUD .S.A. BUCURESTI- sucursala Brasov, in zona exista retele gaz pozate ingropat pe strazile Fanarului, Lanii si Spicului. Pentru noile obiective, solutia abordata este de racord la retelele existente.

#### Instalatiile de incalzire

Pentru a asigura confortul fiecarui locuitor al zonei atat in apartamente, case sau alte locuri fie ele social culturale sau publice, se vor utiliza pentru prepararea agentului termic necesar incalzirii sau prepararii apei calde menajere cazane dotate cu arzatoare pe combustibil :gazos(gaze naturale, propan) ; solid (lemne ,carbuni, brichete) ; lichid(motorina, etc.).

#### Curenti slabi (telefonie)

In conformitate cu Avizul de principiu nr. 836/10.04.2008, alS.C.ROMTELECOM .S.A. Unitatea Regionala Brasov, in zona exista retele de telefonie ingropate . Pentru noile obiective, solutia abordata este de racord la retelele existente.

#### ARTICOLUL 13 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Se vor prevedea zone verzi si plantate in proportie de minim 60% din suprafata construibila a parcelei (neafectata de cai de circulatie publice).

#### ARTICOLUL 14 – IMPREJMUIRI

Delimitarea proprietatilor se va realiza numai din gard viu sau imprejmuiiri transparente dublate de gard viu.

#### ARTICOLUL 15 – REGIMUL DE OCUPARE A TERENURILOR ( POT, CUT )

POT max = 25 % , CUT max 1

Intocmit,  
**Arh. Alina Roznovat**