

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV
B-dul Eroilor nr. 8 Brașov 500007 Tel: +(40)-268-416550 int. 162; Tel/Fax: +(40)-268-416616;

**REGLEMENTĂRI JURIDICE ȘI TEHNICE
CU PRIVIRE LA
ÎNTOCMIREA DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM
PENTRU
CONSTRUIREA PE TERENURI ÎN PANTĂ**

DIRECȚIA ARHITECT ȘEF
Biroul de Urbanism, Proiectare și Sistemizare Urbană
2022

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV

B-dul Eroilor nr. 8 Brașov 500007 Tel: +(40)-268-416550 int. 162; Tel/Fax: +(40)-268-416616;

PREAMBUL

Dirrecția Arhitect Șef prin Biroul de Urbanism, Proiectare și Sistemizare Urbană, în colaborare cu reprezentanții O.A.R. Brașov-Harghita-Covasna, a elaborat un set de reglementări juridice și tehnice în vederea îmbunătățirii calității documentațiilor de urbanism inițiate pentru construirea pe terenuri în pantă care:

- 1. FUNDAMENTEAZĂ NECESITATEA** unor intervenții imperioase în anumite “zone sensibile” ale Municipiului Brașov;
- 2. ANALIZEAZĂ, CENTRALIZEAZĂ și SINTETIZEAZĂ** argumentele legale, reglementările urbanistice actuale insuficiente care fac construibile terenuri în pantă și regulile specifice existente;
- 3. STABILEȘTE** studii minime obligatorii și criterii minime de analiză;
- 4. PROPUNE** o metodologie de analiză a contextului;
- 5. DETALIAZĂ/ EXPLICITEAZĂ/ PARTICULARIZEAZĂ** regimul de construire prevăzut în regulamentele aferente documentațiilor de urbanism pentru viitoarele inserții pe terenuri în pantă

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV

B-dul Eroilor nr. 8 Brașov 500007 Tel: +(40)-268-416550 int. 162; Tel/Fax: +(40)-268-416616;

CUPRINS

PREAMBUL

1. INTRODUCERE

Necesitatea	4
-------------	---

2. DISPOZIȚII GENERALE

Scop. Obiective. Domeniul de aplicare	12
---------------------------------------	----

3. STUDII. CRITERII DE ANALIZĂ. METODOLOGIE DE ANALIZĂ

17

4. INDICATORI/INDICI DE CONTROL

24

Limitarea suprafețelor de teren afectate de construcții	25
---	----

Ponderea suprafețelor afectate de construcții

Înălțimea construcțiilor	28
--------------------------	----

Numărul maxim de niveluri supraterane admis

Înălțimea maximă a construcțiilor

3

Distanțe între clădiri pe aceeași parcelă	31
---	----

Tipologii locuințe	32
--------------------	----

Conformarea volumetrică	33
-------------------------	----

Spații plantate	34
-----------------	----

Împrejmuiri	35
-------------	----

5. ANEXE

ANEXA 1	Conformarea la nivelul parcelei	37
---------	---------------------------------	----

ANEXA 2	Reguli generale de însorire și alți factori care influențează gradul de confort al locuirii	40
---------	--	----

ANEXA 3	Căi de comunicație	47
---------	--------------------	----

ANEXA 4	Noțiuni utile pentru realizarea studiului de impact vizual	51
---------	--	----

ANEXA 5	Metodologia de analiză „VALOAREA MEDIANĂ”	54
---------	---	----

ANEXA 6	Fundamentare raționament de calcul – volum maxim pentru locuințe	58
---------	--	----

ANEXA 7	Context legal- extrase din legislație	62
---------	---------------------------------------	----

ANEXA 8	Analiza documentației de urbanism în vigoare care includ terenuri în pantă Indicarea modalităților de aplicare a prezentelelor reglementări juridice și tehnice raportat la prevederile existente în documentațiilor de urbanism în vigoare analizate	71
---------	--	----

ANEXA 9	Definiții termeni utilizați	82
---------	-----------------------------	----

ANEXA 10	Referințe	94
----------	-----------	----

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV

B-dul Eroilor nr. 8 Brașov 500007 Tel: +(40)-268-416550 int. 162; Tel/Fax: +(40)-268-416616;

1

INTRODUCERE

Necesitatea

A. Resurse de peisaj existente și active neprotejate, conform documentațiilor de urbanism în vigoare, la nivelul Municipiului Brașov

Conform documentațiilor de urbanism analizate se pot semnala următoarele:

- Existența unor forme de protecție a zonelor verzi naturale sau cu o anumită valoare peisagistică prin delimitarea unor subzone distincte în cadrul documentației de urbanism „*Actualizare PUG Municipiul Brașov, aprobată prin HCL nr. 144/2011, cu valabilitatea prelungită prin HCL nr. 117/2021*”, respectiv zonele V1a, V1c, V2 și V7, dar care nu acoperă toate zonele cu un astfel potențial (forme de relief vizibile - versanți, culmi etc.) și care la data prezentei sunt construibile.
- Existența unor forme de protecție a zonelor construite valoroase – delimitarea zonelor construite protejate¹, dar lipsa planurilor urbanistice zonale pentru o parte din zonele construite protejate - ex. Zona Scheii Brașovului, Noua etc.

4

¹ Zonele construite protejate, delimitate conform planșei „Zone construite protejate” aferente „Actualizare PUG Municipiul Brașov” sunt: Situl arheologic de la Brașov, punctul Dealul Melcilor (BV-I-s-A-11256), Situl arheologic de la Brașov, punct Cartier Noua (BV-I-s-B-11257, BV-I-m-B-11257.01, BV-I-m-B-11257.02), Situl arheologic de la Brașov, punct „Dealul Sprenghei” (BV-I-s-B-11258, BV-I-m-B-11258.01, BV-I-m-B-11258.02, BV-I-m-B-11258.03, BV-I-m-B-11258.04), Situl arheologic de la Brașov, punct „Dealul Tâmpa” (BV-I-s-B-11259, BV-I-m-B-11259.01, BV-I-m-B-11259.02, BV-I-m-B-11259.03), Ansamblul fortificațiilor orașului (BV-II-a-A-11294, BV-II-m-A-11294.01, BV-II-m-A-11294.02, BV-II-m-A-11294.03, BV-II-m-A-11294.04, BV-II-m-A-11294.05), Centrul istoric – Cetatea Brașovului (BV-II-s-A-11295), Ansamblul urban „Șcheii Brașovului” (BV-II-s-B-11296), Ansamblul urban „Blumăna – Dealul Cetății” (BV-II-a-B-11297), Ansamblul urban „Brașovul Vechi” (BV-II-a-B-11298), Ansamblul „Dârste” (BV-II-a-B-11668).

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV

B-dul Eroilor nr. 8 Brașov 500007 Tel: +(40)-268-416550 int. 162; Tel/Fax: +(40)-268-416616;

B. Terenurile în pantă sunt asimilate cu o caracteristică distinctivă a teritoriului Municipiului Brașov și ca o resursă importantă în definirea peisajului local.

Terenurile în pantă articulează zonele constituite de zonele naturale protejate² și deși reprezintă resurse importante pentru conturarea peisajului local nu beneficiază de **un mecanism local de protecție.**

C. RESPONSABILITĂȚI privind protecția peisajului și utilizarea rațională a terenurilor.

La nivel **NAȚIONAL**, a fost analizată legislația în vigoare³ privind o serie de domenii majore ca Urbanism, Patrimoniu- Peisaj, Protecția mediului, Riscuri naturale, Ilustrarea sintetică a elementelor relevante pentru scopul prezentelor reglementări s-a realizat printr-o schema conceptuală, cu evidențierea cuvintelor cheie și a zonelor de intersecție- principii/obiective/ măsuri comune, care scoate în evidență o serie de **responsabilități privind protecția peisajului și utilizarea rațională a terenurilor.**

- Obligații privind gestionarea în spiritul dezvoltării durabile a teritoriului (*în conformitate cu prevederile LEGII 350/ 2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.*)
- Responsabilități privind peisajul - recunoașterea juridică a peisajului, stabilirea și implementarea politicilor legate de peisaj și integrarea peisajului în politicile de amenajarea teritoriului, de urbanism și în cele culturale, de mediu, agricole, sociale și economice, precum și în alte politici cu posibil impact direct sau indirect asupra peisajului. (*LEGEA nr. 451 din 8 iulie 2002 pentru ratificarea Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000 CONVENȚIA EUROPEANĂ A PEISAJULUI**) din 20 octombrie 2000)

5

² Conform informațiilor extrase din Memoriu general aferent documentației de urbanism "Actualizare PUG Municipiul Brașov" aprobat cu HCL 144/2011, cu prelungirea perioadei de valabilitate prin HCL nr.147/2021 menționăm următoarele componente ale cadrului natural care pot fi identificate ca RESURSE DE PEISAJ LOCAL: masivele Pietra Mare (1844m) și Postăvarul (cu vf. Cristianu Mare 1802m), muntele Tâmpa (cota +950m), dealurile Straja (Warthe), Dealul Cetății, Piscu Vechi (cota +840m), Melcilor (cota +710m), Variște și Stejeriș (cota +720), dealuri ce sunt despărțite de cursuri de apă, cum ar fi: v. Gorgani, v. Răcădău (Cetății), Valea cu Apă etc, în centru martori de relief- dealul Morii (cota +600m), dealul Cetățuia (cota +640m).

Arii naturale protejate: Muntele Tâmpa și Rezervația Naturală Tâmpa, sit de importanță comunitară, parte a rețelei europene Natura 2000 (ROSCI0120) și Rezervația Stejerișul Mare (Colții Corbului Mare), arie naturală protejată de interes național (cod. RONPA 0273) (sursa informațiilor: <http://ananp.gov.ro/>).

³ Principalele resurse utilizate pentru parcurgerea etapei de fundamentare legală au fost:

Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

*HOTĂRÂRE nr. 525 din 27 iunie 1996 (*republicată*) pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism*

LEGE nr. 451 din 8 iulie 2002 pentru ratificarea Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000 CONVENȚIA EUROPEANĂ A PEISAJULUI) din 20 octombrie 2000*

HOTĂRÂRE nr. 905 din 29 noiembrie 2016 pentru aprobarea tezelor prealabile ale proiectului Codului patrimoniului cultural;

ORDONANȚĂ DE URGENȚĂ nr. 195 din 22 decembrie 2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare;

*LEGE nr. 24 din 15 ianuarie 2007 (**republicată**) privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților;*

HOTĂRÂRE nr. 447 din 10 aprilie 2003 pentru aprobarea normelor metodologice privind modul de elaborare și conținutul hărților de risc natural la alunecări de teren, al hărților de hazard la inundații și al hărților de risc la inundații;

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV

B-dul Eroilor nr. 8 Brașov 500007 Tel: +(40)-268-416550 int. 162; Tel/Fax: +(40)-268-416616;

- Responsabilități privind identificarea, delimitarea, protejarea și punerea în valoare a resurselor de peisaj local. La nivel local, operaționalizarea acestor responsabilități se poate traduce în reglementarea urbanistică a zonelor cu astfel de potențial, respectiv elaborarea unor documentații de urbanism în conformitate prevederile legale în vigoare. Elaborarea acestor planuri urbanistice zonale reprezintă o piesă de bază care poate pune în mișcare un mecanism de protecție a peisajului local. (*HOTĂRÂREA nr. 905 din 29 noiembrie 2016 pentru aprobarea tezelor prelabile ale proiectului Codului patrimoniului cultural, LEGEA 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare*);
- Responsabilități privind definirea și protejarea caracterului local (*LEGEA 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, HOTĂRÂREA nr. 525 din 27 iunie 1996 (*republicată*) pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism*);
- Responsabilități privind asigurarea unui cadru sigur pentru populație raportat la riscurile naturale (*LEGEA 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare*). Având în vedere aspectele semnalate în studiul existent⁴ s-a creat argumentul legal pentru solicitarea unor studii/ expertize mai aprofundate în zonele delimitate ca atare în partea scrisă și desenată a acestui studiu.
- Dreptul de a solicita elaborarea unor documentații de urbanism PUZ/ PUD (după caz), în conformitate prevederile Legii 350/ 2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, articolul 32.

⁴ Studiul geotehnic și hidro-geologic- Etapa a III- a – PUG PRELIMINAR există zone care necesită “efectuarea de studii de hazard a versanților existenți și hărți de risc pe raza municipiului, însoțite de studii geologo - tehnice adecvate pentru fiecare zonă în parte (calculul stabilității terenului, inclusiv încărcările aduse de către viitoarele construcții), monitorizarea acestora, respectiv monitorizarea fenomenelor de instabilitate existente (inclinometre), precum și studii geotehnice adecvate conform recomandărilor Legislației existente în România coroborată cu Legislația Europeană, respectiv EUROCODE 7.”

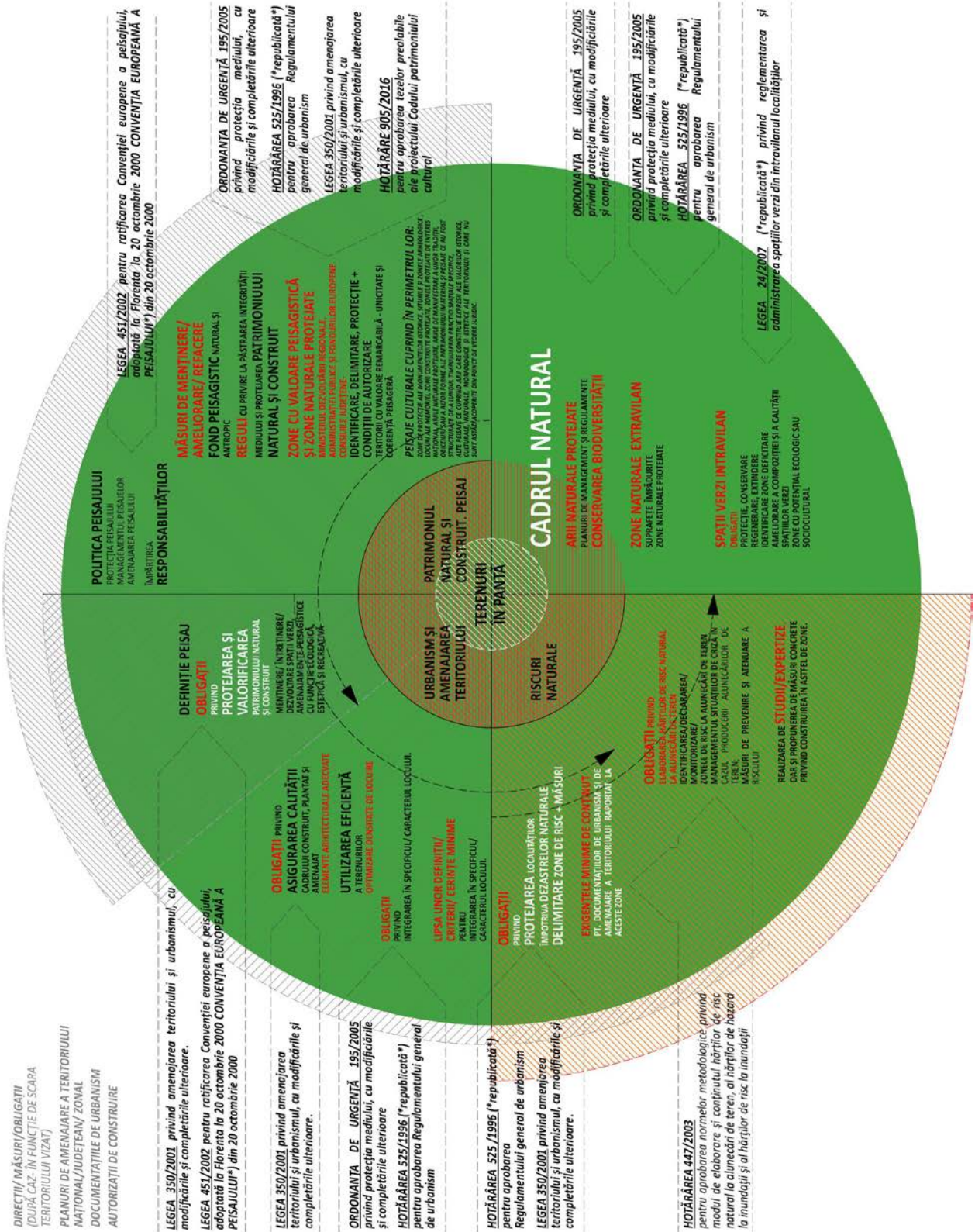
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV

B-dul Eroilor nr. 8 Brașov 500007 Tel: +(40)-268-416550 int. 162; Tel/Fax: +(40)-268-416616;

Ilustrarea sintetică a elementelor relevante pentru scopul prezentelor reglementări s-a realizat printr-o schema conceptuală, cu evidențierea cuvintelor cheie și a zonelor de intersecție- principii/ obiective/ măsuri comune, care scoate în evidență o serie de responsabilități privind protecția peisajului și utilizarea rațională a terenurilor. (Figura 1)

Fig. 1

SCHEMĂ CONCEPTUALĂ LEGISLAȚIE LA NIVEL NAȚIONAL – TERENURI ÎN PANTĂ



ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV

B-dul Eroilor nr. 8 Brașov 500007 Tel: +(40)-268-416550 int. 162; Tel/Fax: +(40)-268-416616;

D. Reglementări insuficiente la nivel local care vizează protejarea resurselor de peisaj existente, în cadrul documentațiilor de urbanism⁵ în vigoare

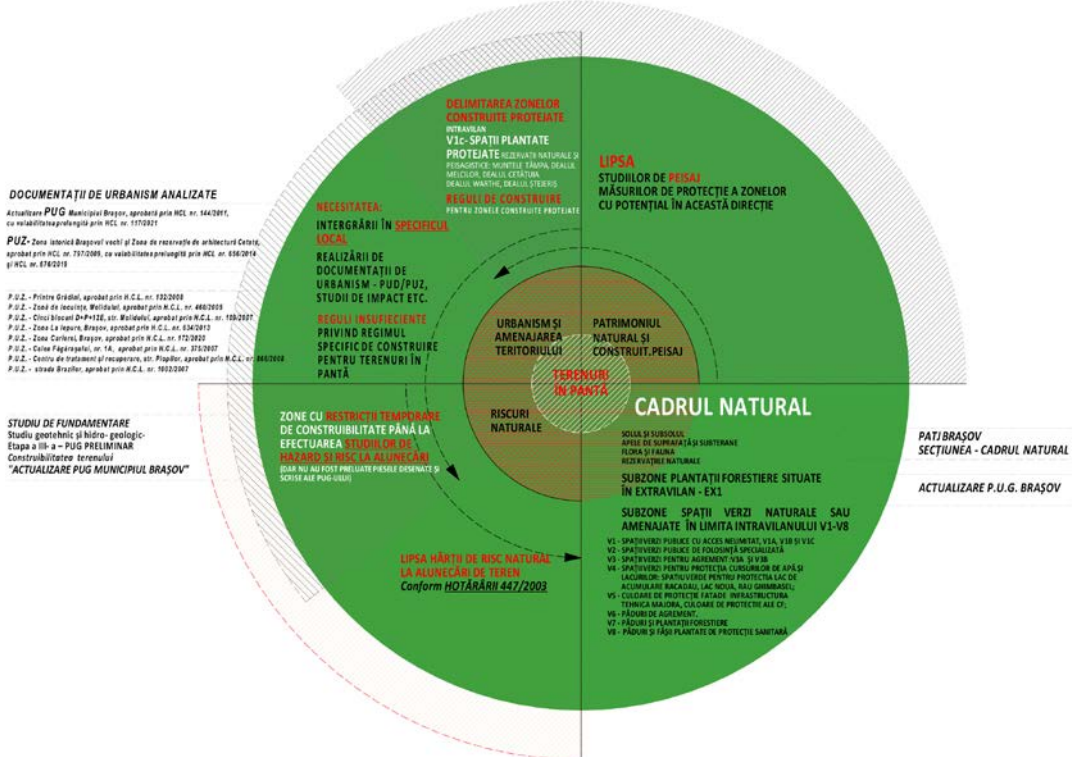
O reglementarea urbanistică la nivel LOCAL mai sensibilă la protejarea resurselor de peisaj presupune trasarea unor direcții de dezvoltare a anumitor zone cu astfel de potențial care ar trebui să aibă în vedere aspecte ca:

- **Identificarea corectă și protejarea caracterului local**
Caracterul locului nu poate fi definit decât în urma unor serii de analize privind: configurația terenurilor (terenuri în pantă/plane), tipologia parcelarului și trama stradală, granulația țesutului și conformarea volumetrică, existența valorilor de patrimoniu natural și construit etc..
- Particularizarea regimului de construire în funcție de anumite caracteristici distinctive ale teritoriului. În acest sens, prezentele reglementări încadrează **terenurile în pantă ca „zone sensibile”, pentru care este necesară detalierea unui regim de construire specific în corelare cu miza principală de protejarea a resurselor de peisaj.**

Ilustrarea nivelului de reglementare s-a realizat o schema conceptuală și o analiză a documentațiilor de urbanism în vigoare, care să evidențieze gradul de corelare a măsurilor existente la nivel local cu cerințele trasate în legislația națională și semnalarea zonelor vulnerabile la nivel de reglementare urbanistică locală, în care se înscriu și obiectivele prezentelor reglementări. (Figura 2)

Fig. 2

SCHEMĂ CONCEPTUALĂ REGLEMENTĂRI LA NIVEL LOCAL – TERENURI ÎN PANTĂ



⁵ DOCUMENTAȚII DE URBANISM ANALIZATE

Actualizare PUG Municipiul Brașov, aprobată prin HCL nr. 144/2011, cu valabilitate prelungită prin HCL nr. 117/2021, P.U.Z. - Zona istorică Brașovul vechi și PUZ - Zona de rezervație de arhitectură Cetate, aprobat prin HCL nr. 797/2009, cu valabilitate prelungită prin HCL nr. 656/2014 și HCL nr. 676/2019, P.U.Z. - Printru Grădini, aprobat prin H.C.L. nr. 132/2008, P.U.Z. - Zonă de locuințe, Molidului, aprobat prin H.C.L. nr. 460/2005, P.U.Z. - Cinci blocuri D+P+12E, str. Molidului, aprobat prin H.C.L. nr. 109/2007, P.U.Z. - Zona La Iepure, Brașov, aprobat prin H.C.L. nr. 634/2013 P.U.Z. - Zona Carierei, Brașov, aprobat prin H.C.L. nr. 172/2020, P.U.Z. - Calea Făgărașului, nr. 1A, aprobat prin H.C.L. nr. 375/2007 P.U.Z. - Centru de tratament și recuperare, str. Plopilor, aprobat prin H.C.L. nr. 866/2008, P.U.Z. - Strada Brazilor, aprobat prin H.C.L. nr. 1002/2007

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV

B-dul Eroilor nr. 8 Brașov 500007 Tel: +(40)-268-416550 int. 162; Tel/Fax: +(40)-268-416616;

CONCLUZII REZULTATE ÎN URMA ANALIZĂRII DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM

1. În general, documentațiile analizate menționează necesitatea respectării caracterului general al zonei, fără ca acest concept să fie definit.

În anumite situații, prin regulamentele existente:

- Se indică necesitatea întocmirii unor documentații de urbanism PUD/ PUZ pentru reglementarea și detalierea anumitor aspecte;
- Se stabilesc sau se specifică necesitatea unor studii suplimentare pentru integrarea de noi construcții/ansambluri în țesutul existent (studii de fațadă, studii de impact – curenți de aer, coridoare de vânt etc., studii de însorire, studiu de inserție în țesut, studiu de trafic, etc.).
- Se specifică necesitatea corelării cu reperele existente în țesutul urban prin reguli privind parcelarul, înălțimea construcțiilor, poziția clădirilor față de aliniament/ limita posterioară, volumetrie, spații verzi.

Prevederi din regulamentele de urbanism care vizează respectarea înscrierea în caracterul locului prin raportarea la reperele existente în țesutul urban:

Parcelarul existent

Pentru zonele construite protejate sunt indicate următoarele prevederi privind parcelarul existent:

- Menținerea parcelarului tradițional, ca sursă a particularității locale și luarea de măsuri privind conservarea lui;
- Modificări permise în baza unor cercetări arheologice sau istorice cu scopul readucerii la forma și dimensiunile originale.
- În cazul particular al subzonelor funcționale de locuințe colective medii ($\leq P+4$) se vor menține caracteristicile parcelarului existent sau amprentele acestuia (în cazul unificării mai multor parcele) și-l vor exprima volumetric prin segmentarea fațadelor.

În afara perimetrelor de protecție:

- Se recomandă comasarea parcelelor pentru a ajunge la dimensiuni convenabile în vederea realizării de clădiri conform normelor și cerințelor actuale de igienă și confort;
- Operațiunile notariale de comasare, dezmembrare sau lotizare a parcelelor în vederea construirii sunt condiționate de existența unui PUZ aprobat;
- Pentru lotizări anterioare se mențin dimensiunile și forma parcelarului inițial.

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV

B-dul Eroilor nr. 8 Brașov 500007 Tel: +(40)-268-416550 int. 162; Tel/Fax: +(40)-268-416616;

Înălțimea construcțiilor propuse în relație cu cele existente:	<p>Limitări de înălțime în cazul învecinării cu zone cu regim mai mic de înălțime, situație specifică zonele cu regim mediu și mare de înălțime - înălțimea medie a clădirilor învecinate sau existente;</p> <p>Limitări de înălțime raportat la clădirile imediat învecinate: limitări în număr de niveluri- fără depășirea cu mai mult de două niveluri a clădirilor imediat învecinate; limitări în metri – depășiri de maximum 0,5/ 1m față de cornișă/ coamă; depășiri admise numai în vederea alinierii la cornișa construcțiilor existente – maximum 1-2 m.</p> <p>Interzicerea falselor mansardări; În zona construită protejată mansardarea este admisă în anumite condiții: suprafață \leq 60% din aria nivelul curent, nu va modifica forma și înălțimea acoperișului; În afara perimetrelor de protecție, mansardarea este admisă în anumite condiții: înscrierea în volumul unui acoperiș cu panta de 45°, suprafață \leq 60% din aria nivelul curent, ridicarea perimetrală a zidurilor de închidere sub acoperiș cu maximum 1,20m.</p> <p>Limitarea înălțimii maxime la distanța existentă/ propusă între aliniamente.</p>
Relația cu strada/ aliniament :	Înscrierea în tipologia existentă în zonă, respectiv respectarea regulilor de retragere existente în cazul țesuturilor constituite.
Retragere limita posterioară:	În cazul zonelor construite protejate, se va respecta aliniamentul posterior de lot, determinat de limita construcțiilor existente.
Distanța între clădiri	Lipsa unor mențiuni cu privire la stabilirea distanței între clădiri prin raportare la existent, cu excepția subzonei M1.
Volumetrie	Necesitatea integrării în caracterul local prin: <ul style="list-style-type: none">- Limitarea extinderilor, modificărilor construcțiilor existente- Edificarea construcțiilor noi la gabaritul specific zonei, cel puțin în zona construită protejată.- Armonizarea cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje
Spații verzi	Valorificarea spațiilor verzi existente cu vocație de clasare.
2. Se poate identifica o generalizare a regulilor de construire, indiferent de configurația terenurilor.	
Lipsa regulilor specifice pentru terenuri în pantă	Majoritatea documentațiilor de urbanism aflate în vigoare la nivel local, analizate în tabelele din anexa 8 , nu trasează reguli speciale de construire pentru terenurile în pantă. Excepție fac documentațiile de urbanism realizate pentru zonele construite protejate care indică, în cazul construirii pe terenuri în pantă, reperi privind stabilirea înălțimii maxime a clădirilor.

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV

B-dul Eroilor nr. 8 Brașov 500007 Tel: +(40)-268-416550 int. 162; Tel/Fax: +(40)-268-416616;

Lipsa unei suprafețe minime de spațiu plantat la nivelul parcelei.

Spațiile plantate sunt prezentate ca parte integrantă a terenului neconstruit/ terenului liber/ spațiilor verzi amenajate, dar fără specificarea unui procent minim.

3. Nu sunt detaliate măsurile și prevederile necesare pentru arealele cu restricții temporare privind amplasarea de construcții generate de structura geologică a terenurilor și vulnerabilitatea la riscuri naturale.

Conform informațiilor extrase din Studiul geotehnic și hidro-geologic- Etapa a III- a – PUG PRELIMINAR există zone care necesită:

“Efectuarea de studii de hazard a versanților existenți și hărți de risc pe raza municipiului, însoțite de studii geologo - tehnice adecvate pentru fiecare zonă în parte (calculul stabilității terenului, inclusiv încărcările aduse de către viitoarele construcții), monitorizarea acestora, respectiv monitorizarea fenomenelor de instabilitate existente (inclinometre), precum și studii geotehnice adecvate conform recomandărilor Legislației existente în România coroborată cu Legislația Europeană, respectiv EUROCODE 7.”

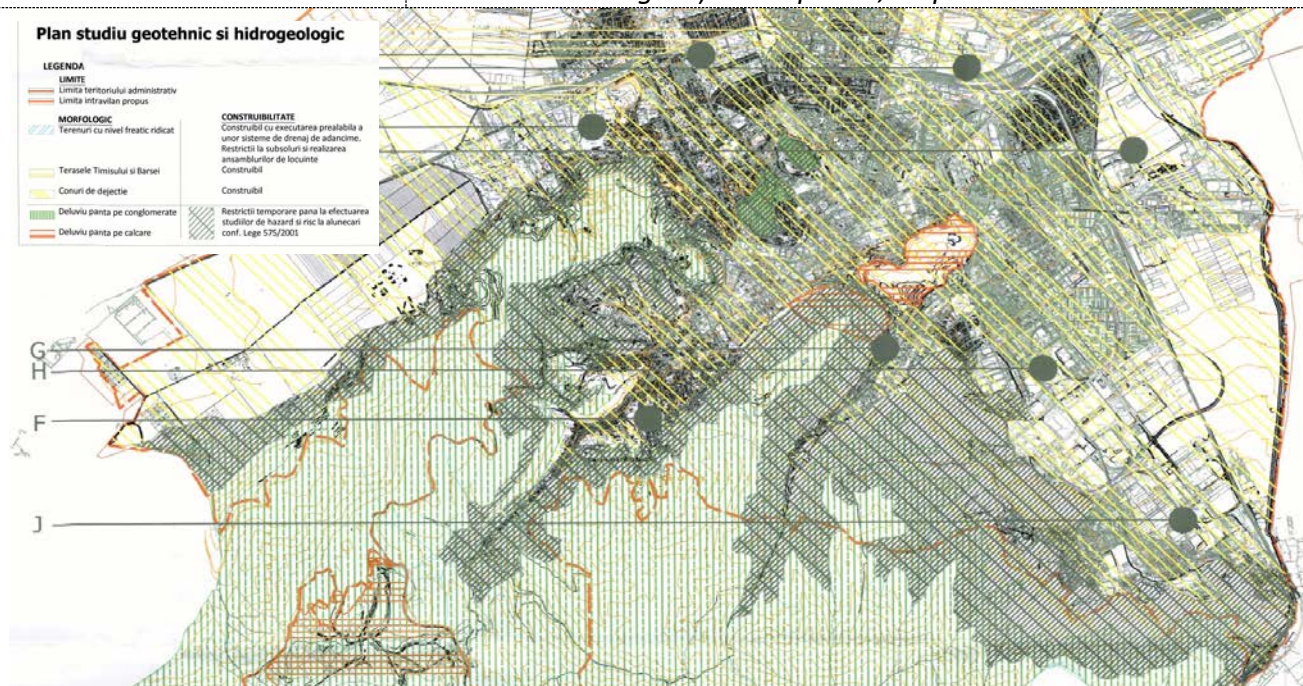


Fig. 4

Extras din planșa anexată Studiul geotehnic și hidro-geologic- Etapa a III- a – PUG PRELIMINAR

“În planșa anexă, s-au marcat pe fiecare formațiune geologică, posibilitățile de fundare ce au fost detaliate astfel: zona deluviilor argiloase pe calcare (culoarea roșu) și conglomerate (culoare verde), în care datorită pantei mari a versanților și a semnalelor de instabilitate a terenului cu posibilitate de producere a alunecărilor, se impune o restricție temporară pentru amplasarea de construcții, până se vor executa hărțile de hazard și risc la alunecare, cât și studii speciale geologo-tehnice de redare a instabilității terenului, efectuate pentru întreaga zonă, dar nu izolat pentru o singură construcție, cu luarea în considerare asupra sarcinilor aduse de viitoarele construcții, inclusiv a lucrărilor de amenajare (drumuri, alimentare cu apă, parcaje, etc.), precum și măsurile de redare a stabilității terenului în respectivele zone.”

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV

B-dul Eroilor nr. 8 Brașov 500007 Tel: +(40)-268-416550 int. 162; Tel/Fax: +(40)-268-416616;

2

DISPOZIȚII GENERALE

12

SCOP

OBIECTIVE

DOMENIUL DE APLICARE

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV

B-dul Eroilor nr. 8 Brașov 500007 Tel: +(40)-268-416550 int. 162; Tel/Fax: +(40)-268-416616;

DISPOZIȚII GENERALE

Articolul 1

- (1) Scopul elaborării „Reglementărilor juridice și tehnice cu privire la întocmirea documentațiilor de urbanism pentru construirea pe terenuri în pantă” este de stopare a consumului irresponsabil al resurselor existente de peisaj, prin propunerea unui mecanism de control al transformării peisajului local, constituit din cerințe și reguli minime privind regimul de construire pe terenuri în pantă.
- (2) Resursele existente de peisaj în teritoriul analizat sunt:
 - o **elementele majore de cadru natural;**
 - o **terenurile în pantă** constituite ca **zone tampon** între zonele construite și zonele naturale (versanți, linii de coamă/ creastă, etc.), care sunt încadrate ca zone construibile conform reglementărilor urbanistice în vigoare;
 - o **zone construite:** zonele construite protejate și zonele de protecție aferente monumentelor; zonele construite în afara zonei protejate;

Articolul 2

Obiectivele „Reglementărilor juridice și tehnice cu privire la întocmirea documentațiilor de urbanism pentru construirea pe terenuri în pantă” sunt următoarele:

- (1) **Definirea și protejarea caracterului local** prin stabilirea unor cerințe minime privind etapa de analiză aferentă documentațiilor de urbanism PUD sau PUZ, necesar a fi elaborate conform prevederilor legale în vigoare.
- (2) **Creșterea calității cadrului construit, amenajat și plantat** prin stabilirea unor studii minime de fundamentare a propunerilor și a unui set de reguli menit să excludă intervențiile care alterează peisajul local.
- (3) **Delimitarea arealelor cu restricții temporare privind amplasarea de construcții generate de structura geologică a terenurilor și vulnerabilitatea la riscuri naturale**, prin corelarea cu măsurile prevăzute în documentațiile/ studiile de specialitate existente și stabilirea studiilor de fundamentare necesare pentru intervențiile viitoare.

13

DOMENIUL DE APLICARE

Articolul 3

- (1) **Aplicarea prevederilor :**
 - o se vor aplica în zonele studiate și delimitate prin prezentele reglementări, **obligatoriu împreună cu regulamentele aferente documentațiilor de urbanism în vigoare la data prezentei, în sensul în care rolul acestor prevederi este de a detalia/ clarifica/ explicita o serie de aspecte privind modul specific de construire pe terenuri în pantă, dar și de a identifica și a proteja caracterul local.**
 - o se vor integra în **regulamentele aferente viitoarelor documentații de urbanism solicitate.**

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV

B-dul Eroilor nr. 8 Brașov 500007 Tel: +(40)-268-416550 int. 162; Tel/Fax: +(40)-268-416616

(2) Zonele vizate de prezentele reglementări sunt prezentate în figura 6 - HARTĂ - DELIMITARE "ZONE SENSIBILE".

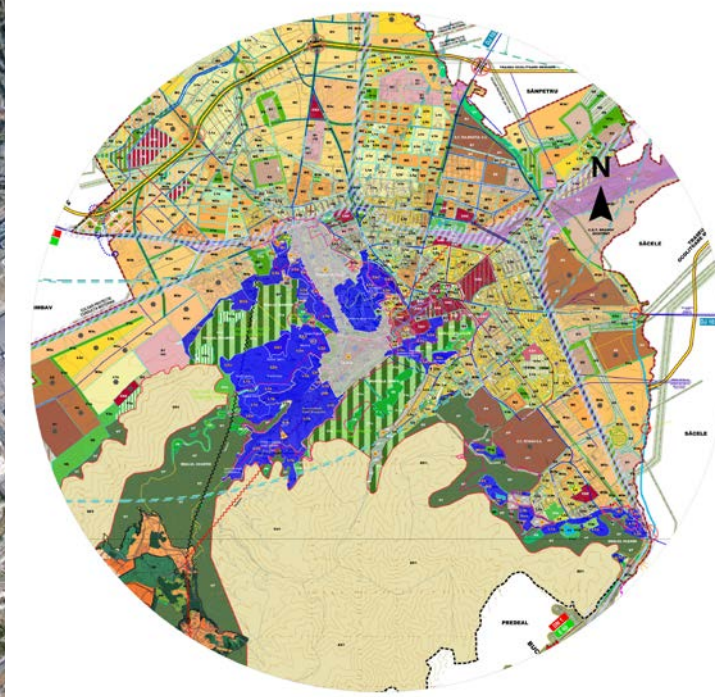
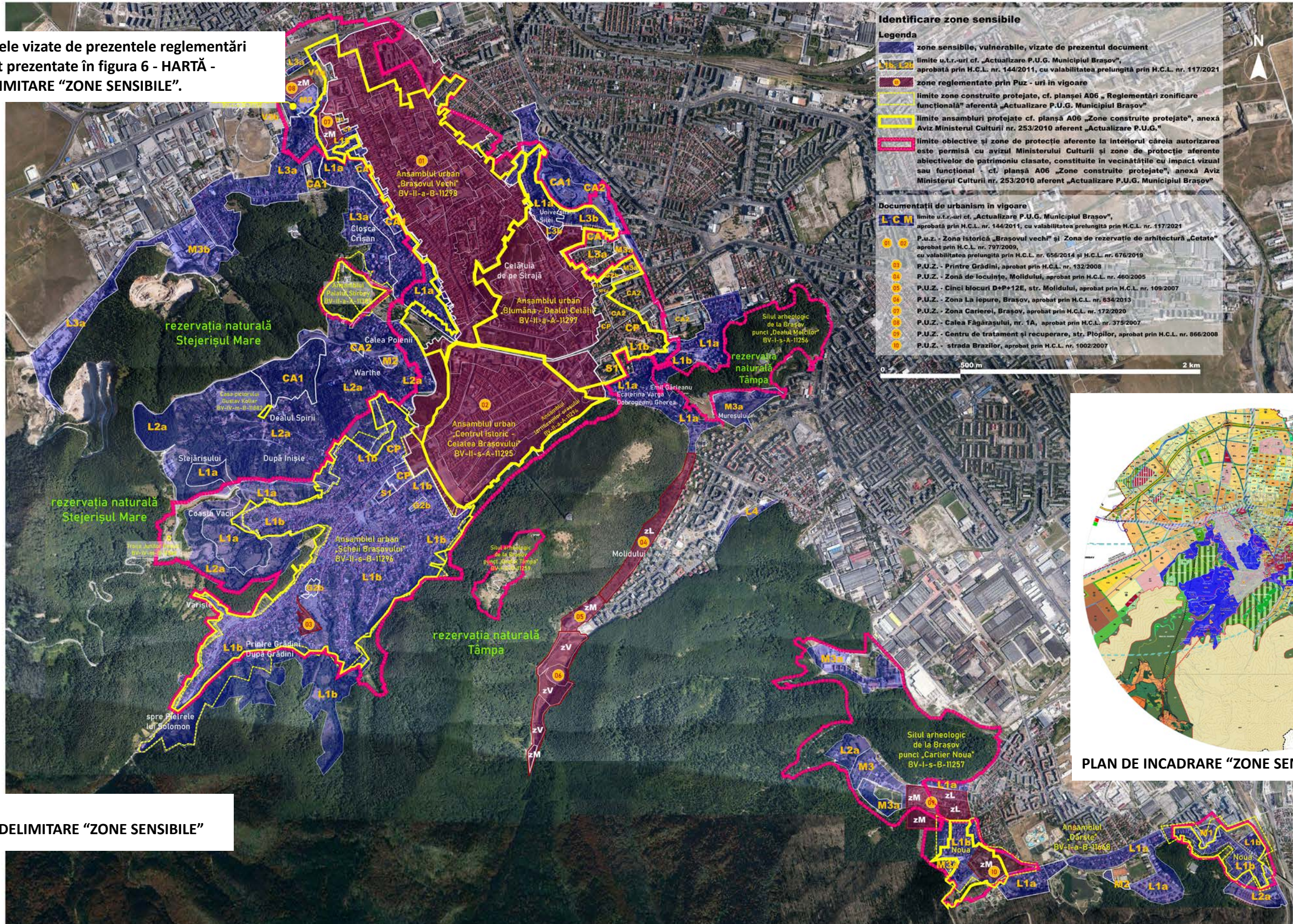


Fig. 6-
HARTĂ - DELIMITARE "ZONE SENSIBILE"

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV

B-dul Eroilor nr. 8 Brașov 500007 Tel: +(40)-268-416550 int. 162; Tel/Fax: +(40)-268-416616

(3) Se vor întocmi documentații de urbanism, după cum urmează (vezi figura 7- HARTĂ - IDENTIFICARE ZONE CU RESTRICȚII TEMPORARE DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA ÎNTOCMIRE P.U.Z./ P.U.D.)

Zone pentru care se vor întocmi documentații de tip Plan Urbanistic Zonal	<ol style="list-style-type: none">1. În zonele construite protejate și de protecție a monumentelor (<i>conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, art. 47</i>);2. În cazul subzonelor stabilite prin documentația de urbanism „Actualizare P.U.G. Municipiul Brașov” în vigoare, în care se menționează necesitatea întocmirii unui plan urbanistic zonal.3. Dacă condițiile amplasamentului ori natura investiției o impun, autoritatea publică are dreptul să solicite elaborarea unui P.U.Z., în baza unui studiu de oportunitate (<i>conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, art. 32</i>);4. În cazul în care obiectul solicitării este realizarea de locuințe colective;5. În cazul unor situații limitative privind asigurarea accesibilității (acces dificil, lipsă acces direct, necesitatea reconfigurării/conformării la normele de proiectare existente sau necesitatea realizării de noi străzi, operațiuni care afectează și alte imobile);6. În cazul zonelor lipsite de posibilitatea racordării la rețelele centralizate edilitare sau care necesită operațiuni de amploare care afectează și alte imobile pentru implementarea soluțiilor de echipare edilitară.7. În cazul parcelării pentru divizarea în mai mult de trei parcele (<i>conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, art. 47</i>);
Zone pentru care este necesară actualizarea Planurilor Urbanistice Zonale existente	P.U.Z. – „Zona istorică Brașovul vechi” și „Zona de rezervație de arhitectură Cetate”, aprobat prin HCL nr. 797/2009, cu valabilitatea prelungită prin HCL nr. 656/2014 și HCL nr. 676/2019, P.U.Z. - Printre Grădini, aprobat prin H.C.L. nr. 132/2008, P.U.Z. - Zonă de locuințe, Molidului, aprobat prin H.C.L. nr. 460/2005, P.U.Z. - Cinci blocuri D+P+12E, str. Molidului, aprobat prin H.C.L. nr. 109/2007, P.U.Z. - Zona La Iepure, Brașov, aprobat prin H.C.L. nr. 634/2013, P.U.Z. - Calea Făgărașului, nr. 1A, aprobat prin H.C.L. nr. 375/2007 , P.U.Z. - Centru de tratament și recuperare, str. Plopilor, aprobat prin H.C.L. nr. 866/2008, P.U.Z. - Strada Brazilor, aprobat prin H.C.L. nr. 1002/2007.
Zone cu restricție până la întocmire P.U.D.	În sensul prezentelor reglementări, toate inserțiile propuse care se vor realiza pe terenurile care nu sunt condiționate de realizarea unei Plan Urbanistic Zonal, conform situațiilor enumerate mai sus, se vor realiza planuri urbanistice de detaliu, prin care să se justifice și să se demonstreze integrarea intervenției urbanistice solicitate în contextul existent .

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV

B-dul Eroilor nr. 8 Brașov 500007 Tel: +(40)-268-416550 int. 162; Tel/Fax: +(40)-268-416616

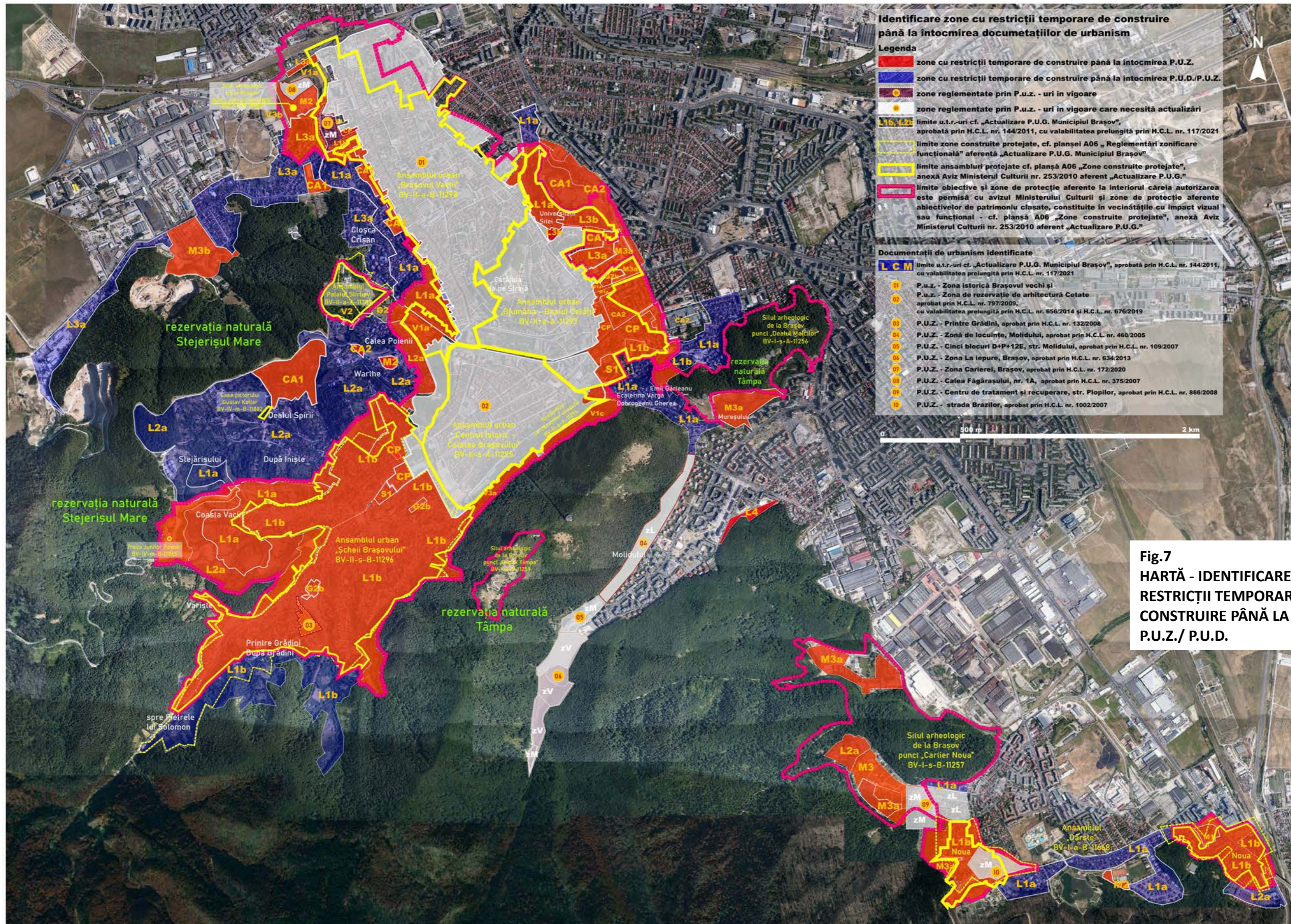


Fig.7
HARTĂ - IDENTIFICARE ZONE CU
RESTRIȚII TEMPORARE DE
CONSTRUIRE PÂNĂ LA ÎNTOCMIRE
P.U.Z./ P.U.D.

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV

B-dul Eroilor nr. 8 Brașov 500007 Tel: +(40)-268-416550 int. 162; Tel/Fax: +(40)-268-416616

3

STUDII. CRITERII DE ANALIZĂ. METODOLOGIE DE ANALIZĂ

Prin „Reglementările juridice și tehnice cu privire la întocmirea documentațiilor de urbanism pentru construirea pe terenuri în pantă” se urmărește, în primul rând, **accentuarea importanței etapei de analiză pentru fundamentarea și evaluarea propunerilor viitoare care impun elaborarea de documentații de urbanism, în conformitate cu [ORDINUL nr. 233 din 26 februarie 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, cu modificările și ulterioare.](#)** Stabilirea unor **cerințe minime pentru stabilirea limitei teritoriului studiat, studii necesare pentru evaluarea cât mai obiectivă a intervențiilor viitoare și gradul lor de integrare în specificul local**, a unor criterii de analiză și evaluare pentru viitoarele investiții din “zonele sensibile”, dar și indicarea unei metodologii de analiză sunt câteva dintre măsurile propuse în **partea a treia** a prezentului document.

Elaborarea și semnarea studiilor minime solicitate se va realiza de către specialiști atestați, conform legii.

17

STUDIILE MINIME SOLICITATE PRIN CERTIFICATUL DE URBANISM PENTRU TERENURILE VIZATE DE PREZENTELE REGLEMENTĂRI SUNT:

- Studiul privind raportarea la factorii de risc natural
- Studiul privind organizarea circulației și impactul traficului asupra zonei studiate
- Studiul privind soluțiile de echipare edilitară și racord la rețelele edilitare centralizate ale localității (după caz)
- Studiul de însorire
- Studiul privind granulația țesutului urban și conformarea clădirilor
- Studiul privind impactul vizual al propunerilor urbanistice
- Studiul privind vegetația existentă.

CRITERII MINIME DE ANALIZĂ PENTRU TERENURILE VIZATE DE PREZENTELE REGLEMENTĂRI SUNT:

- declivitatea terenului reglementat,
- suprafața parcelei,
- frontul la stradă,
- suprafața construită/clădire,
- regim de înălțime,
- numărul de niveluri supraterane,
- gabarit: lățime, lungime și înălțime (m), valori maxime,
- distanța între clădiri/corpuri supraterane,
- analizarea parcelarului existent: spontan (tradițional)/ planificat (lotizări, parcelări), forma parcelelor (raport lungime- lățime) și trama stradală,
- analizarea fondului construit existent: regim de construire continuu/discontinuu, sistemul de acoperire (terasă/ șarpantă) etc.

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV

B-dul Eroilor nr. 8 Brașov 500007 Tel: +(40)-268-416550 int. 162; Tel/Fax: +(40)-268-416616;

Articolul 4

Cerințele minime ale planului topografic pentru planurile urbanistice sunt următoarele:

(1) Pentru planul urbanistic zonal:

- a) **Limita teritoriului reglementat** va fi stabilit prin avizul de oportunitate.

Planul topografic, pe lângă cerințele minime de avizare la OCPI va include:

- informații necesare pentru stabilirea formei caracteristice reliefului terenului/ terenurilor studiate – curbe de nivel, puncte topografice relevante (punctele cele mai joase și cele mai înalte ale terenului; punctele care reprezintă schimbări de pantă), construcțiile existente, arbori etc.;
- Pasul curbelor de nivel se va ajusta după caz, în vederea unei obținerii unui profil topografic cât mai corect.

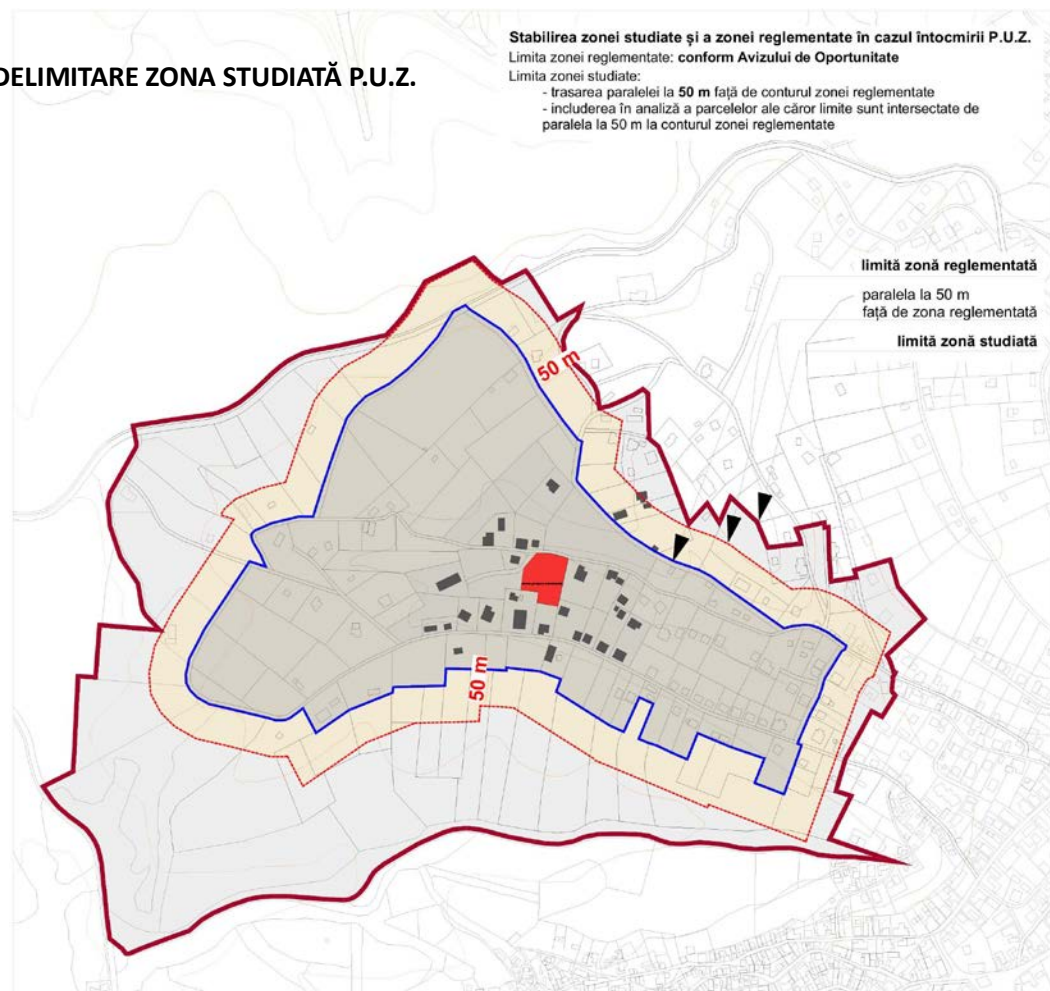
- b) **Limita zonei studiate va cuprinde în integralitate toate parcelele ale căror limite se intersectează cu paralela la 50m față de limita teritoriului reglementat prin PUZ.**

Extinderea suportului topografic pentru realizarea analizei (în limita zonei studiate) se poate realiza utilizând și alte hărți, ortofotoplanuri, ridicări topografice etc..

La momentul solicitării în cazul în care există ridicări topografice inițiate și recepționate de autoritatea publică locală, acestea pot fi puse la dispoziția elaboratorului pentru completarea suportului necesar în etapa de analiză.

Pentru completarea informațiilor necesare în cadrul analizei se pot folosi și surse alternative, care pot oferi date privind înălțimea, conformarea volumetrică etc..

Fig. 8
SCHEMĂ DELIMITARE ZONA STUDIATĂ P.U.Z.



ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV

B-dul Eroilor nr. 8 Brașov 500007 Tel: +(40)-268-416550 int. 162; Tel/Fax: +(40)-268-416616;

(2) Pentru planul urbanistic de detaliu

a) **Limita teritoriul reglementat** reprezintă parcela care a generat PUD-ul, conform legislației în vigoare.

Planul topografic, pe lângă cerințele minime de avizare la OCPI va include:

- informații necesare pentru stabilirea formei caracteristice reliefului terenului/ terenurilor studiate – curbe de nivel, puncte topografice relevante (punctele cele mai joase și cele mai înalte ale terenului; punctele care reprezintă schimbări de pantă), construcțiile existente, arbori etc.;
- Pasul curbelor de nivel se va ajusta după caz, în vederea unei obținerii unui profil topografic cât mai corect.

b) **Limita zonei studiate** va cuprinde în integralitate toate parcelele ale căror limite se intersectează cu paralela la **100 m** față de limita parcelei care a generat PUD- ul.

Extinderea suportului topografic pentru realizarea analizei (în limita zonei studiate) se poate realiza utilizând și alte hărți, ortofotoplanuri, ridicări topografice etc..

La momentul solicitării în cazul în care există ridicări topografice inițiate și recepționate de autoritatea publică locală, acestea pot fi puse la dispoziția elaboratorului pentru completarea suportului necesar pentru etapa de analiză.

Pentru completarea informațiilor necesare în cadrul analizei se pot folosi și surse alternative, care pot oferi date privind înălțimea, conformarea volumetrică etc..

Fig. 9
SCHEMĂ DELIMITARE ZONA STUDIATĂ P.U.D.



ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV

B-dul Eroilor nr. 8 Brașov 500007 Tel: +(40)-268-416550 int. 162; Tel/Fax: +(40)-268-416616;

Articolul 5

Studiul privind raportarea la factorii de risc natural va respecta următoarele cerințe minime:

- (1) Identificarea și delimitarea zonelor cu interdicții temporare sau definitive privind construibilitatea teritoriului vizat, cu precizarea factorilor determinanți ai acestor interdicții;
- (2) În cazul zonelor menționate la aliniatul (1), se vor respecta exigențelor minime prevăzute în *HOTĂRÂREA nr. 382 din 2 aprilie 2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism pentru zonele de riscuri naturale;*
- (3) Prin acest studiu se va stabili teritoriul relevant necesar pentru investigații, care poate depăși limitele zonei studiate (dacă este cazul).

Articolul 6

Analiza privind declivitatea terenului reglementat va cuprinde hărți tematice (cartograme), secțiuni caracteristice și texte explicative.

Secțiunile caracteristice vor respecta următoarele cerințe:

- să fie realizate la scară (aceeași scară pe verticală și pe orizontală);
- să fie relevante atât pentru identificarea configurației caracteristice a terenului, cât și a gradului de alterare/ transformare a terenului, ulterior propunerilor;
- se vor prezenta comparativ situația existentă și cea propusă.

Articolul 7

Cerințele minime pentru studiul privind organizarea circulației și impactul traficului asupra zonei studiate sunt următoarele:

- (1) Se va realiza o analiză critică a infrastructurii existente, în vederea fundamentării soluției propuse.
- (2) Calea de acces va respecta normele de proiectare în vigoare, indiferent dacă accesul se realizează direct sau prin servitute;
- (3) Se vor avea în vedere aspectele menționate în **anexa 3**;
- (4) Pentru zonele constituite în care infrastructura stradală existentă nu permite modernizări/ redimensionări/ retrasări în conformitate cu prevederile normativelor în vigoare și dat fiind volumul de trafic generat de funcțiunile propuse, noile reglementări urbanistice vor fi condiționate de concluziile analizei critice a infrastructurii stradale, respectiv de capacitatea maximă suportată de străzile existente.

Articolul 8

Cerințele minime pentru studiul privind soluțiile de echipare edilitară și racord la rețelele edilitare centralizate ale localității sunt următoarele:

- (1) Se va realiza o analiză critică a infrastructurii existente, fezabilitatea extinderii/ redimensionării rețelei centralizate a municipiului, pentru fundamentarea soluției propuse.
- (2) Pentru zonele constituite/ în curs de constituire în care infrastructura edilitară existentă nu permite extinderi/ modernizări/ redimensionări/ retrasări în conformitate cu prevederile legale în vigoare și dată fiind suprasolicitarea rețelelor centralizate, noile reglementări urbanistice vor fi condiționate de concluziile analizei critice a infrastructurii existente.
- (3) Se va propune un sistem de scurgere și colectare a apelor pluviale în vederea diminuării efectelor asupra domeniului public și a vecinătăților.

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV

B-dul Eroilor nr. 8 Brașov 500007 Tel: +(40)-268-416550 int. 162; Tel/Fax: +(40)-268-416616;

Articolul 9

Cerințele minime pentru studiul de însorire sunt următoarele:

- (1) La fază PUZ se va realiza un studiu pentru identificarea suprafețelor de teren cu o poziție favorabilă construirii, raportat la orientarea față de punctele cardinale.
- (2) La fază PUD se va realiza un studiu de însorire pentru clădirile propuse, în cazul locuințelor sau a funcțiunilor care necesită anumite condiții specifice de însorire.
- (3) Se vor avea în vedere aspectele menționate în **anexa 2**.

Articolul 10

Studiul privind impactul vizual al propunerilor urbanistice va respecta următoarele cerințe minime:

- (1) Se va prezenta o **documentație fotografică a situației existente:**
 - a) generală, privind zona vizată de propunerile urbanistice, din puncte de belvedere sau reper la nivel urban, vederi panoramice și prezentarea zonei în cadrul siluetei caracteristice a localității;
 - b) la nivelul ochiului, din poziții relevante pentru percepția zonei de interes – ex. din amonte/ aval, cale de acces etc..
- (2) Se vor prezenta **fotomontaje relevante ale propunerii urbanistice:**
 - a) generale, privind zona vizată de propunerile urbanistice, din puncte de belvedere sau reper la nivel urban, vederi panoramice și prezentarea inserției propuse în cadrul siluetei caracteristice a localității;
 - b) la nivelul ochiului, din poziții relevante pentru percepția propunerii urbanistice – ex. din amonte/ aval, cale de acces etc..
- (3) Se vor prezenta secțiuni caracteristice, conform **articolul 6**;
- (4) Se vor avea în vedere aspectele menționate în **anexa 4**.

21

Articolul 11

Studiul privind vegetația existentă va respecta următoarele cerințe minime:

- (1) La faza P.U.D.:
 - Se va realiza un relevu, pe parcela vizată, care să conțină date cantitative și calitative privind vegetația existentă, care să indice cel puțin: arborii și arbuștii valoroși, care trebuie menținuți și integrați în amenajările propuse și arborii și arbuștii care pot fi eliminați (ex. specii invazive);
 - Se va realiza încadrarea în elementele caracteristice vegetației la nivelul zonei studiate (ex. mod de dispunere a maselor plantate, specii locale caracteristice etc.).
- (2) La faza P.U.Z.:
 - se vor stabili elementele caracteristice locului care vor fundamenta propunerea urbanistică: ex. mod de dispunere a maselor plantate/elementelor de vegetație, la nivelul teritoriului (ex. aliniamente, martori ai unui parcelar, izolat/ suprafețe compacte etc.), specii;
 - se vor identifica disfuncționalitățile la nivelul spațiilor plantate din teritoriul studiat (ex. amenajări cu impact negativ asupra biodiversității etc.);
 - se vor stabili măsuri/ recomandări privind soluțiile de amenajare propuse: măsuri de protecție/ conservare pentru speciile valoroase, recomandări de specii pentru amenajare (dacă cazul) etc..

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV

B-dul Eroilor nr. 8 Brașov 500007 Tel: +(40)-268-416550 int. 162; Tel/Fax: +(40)-268-416616;

Articolul 12

Studiul privind granulația țesutului urban și conformarea clădirilor va respecta următoarele cerințe minime:

(1) La fază PUZ, elaboratorul documentației de urbanism va realiza o analiză multicriterială în limita zonei studiate, cu următoarele criterii minime de analiză:

a) analizarea parcellarului existent:

- tipologii de parcelar spontan (tradițional)/ planificat (lotizări, parcelări),
- trama stradală;
- suprafața parcelei,
- forma parcelelor (raport lungime- lățime)
- front la stradă (deschiderea parcelei la stradă),

b) analizarea fondului construit existent:

- suprafața construită/clădire,
- regim de înălțime,
- numărul de niveluri supraterane,
- gabarit: lățime, lungime și înălțime (m) – valori maxime
- regim de construire continuu/discontinuu
- distanța între clădiri/corpuri supraterane pe aceeași parcelă.
- sistemul de acoperire (terasă/ șarpantă)

(2) La fază PUD, elaboratorul documentației de urbanism va realiza o analiză multicriterială în limita zonei studiate, cu următoarele criterii minime de analiză:

- regim de înălțime,
- numărul de niveluri supraterane,
- gabarit: lățime, lungime și înălțime (m) – valori maxime,
- distanța între clădiri/corpuri supraterane pe aceeași parcelă..
- regim de construire continuu/discontinuu,
- sistemul de acoperire (terasă/ șarpantă)

(3) *Gabaritul unei clădiri este definit astfel: contur, format din linii drepte sau curbe, care limitează dimensiunile maxime (..) ale unei construcții .[Sursa: DEX '09 (2009).*

Articolul 13

Metodologie de analiză pentru determinarea caracteristicilor distinctive ale teritoriului studiat

(1) Pentru faza PUZ se va realiza o analiză multicriterială cantitativă și calitativă, care va constitui parte integrantă a documentației de urbanism și care va cuprinde cel puțin:

a) analizarea parcellarului existent, cu următorul demers:

- Centralizarea tuturor datelor – suprafețele parcelelor existente în arealul studiat, centralizarea dimensiunilor parcelelor - lungime, lățime front la stradă;
- Ierarhizarea datelor și stabilirea unor intervale/ valori ilustrative pentru situația existentă;
- Delimitarea unor areale având caracteristici distinctive;
- Ilustrarea tendințelor centrale în arealele delimitate;
- Identificarea unor areale care necesită conservare;

b) analizarea fondului construit existent, cu următorul demers:

- Centralizarea tuturor datelor – suprafața construită/clădire, regim de înălțime, numărul de niveluri supraterane, gabarit: lățime, lungime și înălțime (m) – valori

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV

B-dul Eroilor nr. 8 Brașov 500007 Tel: +(40)-268-416550 int. 162; Tel/Fax: +(40)-268-416616;

maxime, regim de construire continuu/discontinuu, distanța între clădiri/corpuri supraterane pe aceeași parcelă, sistemul de acoperire (terasă/ șarpantă);

- Ierarhizarea datelor și stabilirea unor intervale/ valori ilustrative pentru situația existentă;
- Delimitarea unor areale având caracteristici distinctive;
- Ilustrarea tendințelor centrale în arealele delimitate;
- Identificarea unor areale care necesită conservare.

c) analiza zonificării funcționale/ reglementărilor urbanistice

- Identificarea și delimitarea zonelor funcționale existente;
- Identificarea tendințelor funcționale existente;
- Analiza evoluției zonificării funcționale/ reglementărilor urbanistice, a modului în care s-au concretizat sau nu în realitate, dar și viabilitatea lor în contextul actual;
- Identificarea tipologiilor clădirilor de locuințe existente;

(1)¹ În procesul de prelucrare a datelor brute și ilustrare a tendințelor centrale în cadrul arealelor cu un anumit specific se poate utiliza metodologia „Valoarea mediană”. Metodologia de analiză „Valoarea mediană” este detaliată în **anexa 5**.

(2) **Pentru fază PUD** se va realiza o analiză multicriterială cantitativă și calitativă, care va constitui parte integrantă a documentației de urbanism și care va cuprinde cel puțin:

- Centralizarea tuturor datelor – suprafața construită/clădire, regim de înălțime, numărul de niveluri supraterane, gabarit: lățime, lungime și înălțime (m) – valori maxime, regim de construire continuu/discontinuu, distanța între clădiri/corpuri supraterane pe aceeași parcelă, sistemul de acoperire (terasă/ șarpantă);
- Ierarhizarea datelor și stabilirea unor intervale/ valori ilustrative pentru situația existentă;
- Ilustrarea tendințelor centrale în arealul studiat;
- Identificarea caracteristicilor specifice locului.

(2)¹ În procesul de prelucrare a datelor brute și ilustrare a tendințelor centrale în cadrul arealului studiat se poate utiliza metodologia „Valoarea mediană”. Metodologia de analiză „Valoarea mediană” este detaliată în **anexa 5**.

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV

B-dul Eroilor nr. 8 Brașov 500007 Tel: +(40)-268-416550 int. 162; Tel/Fax: +(40)-268-416616;

4

24

INDICATORI DE CONTROL

Pentru zonele în curs de constituire, complementar reglementărilor urbanistice în vigoare, se vor avea în vedere o serie de **indicatori de control**, care au la bază:

1. **detalierea și explicitarea unor reguli existente** de construire pe terenurile în pantă și **evidențierea disfuncționalităților semnalate în urma analizei regulamentelor de urbanism în vigoare;**
2. **definiții/ explicații** pentru termenii și conceptele utilizate.

Notă: *Schemele prezentate ilustrează doar o parte din posibilele situații/rezolvări și nu reprezintă întreaga gamă care s-ar putea înscrie în regulile/ recomandările propuse.*

Specialiștii în proiectarea urbană sunt încurajați să exploreze și să propună soluții adiționale/ suplimentare, care să se supună conceptelor și obiectivelor descrise prin prezentul document.

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV

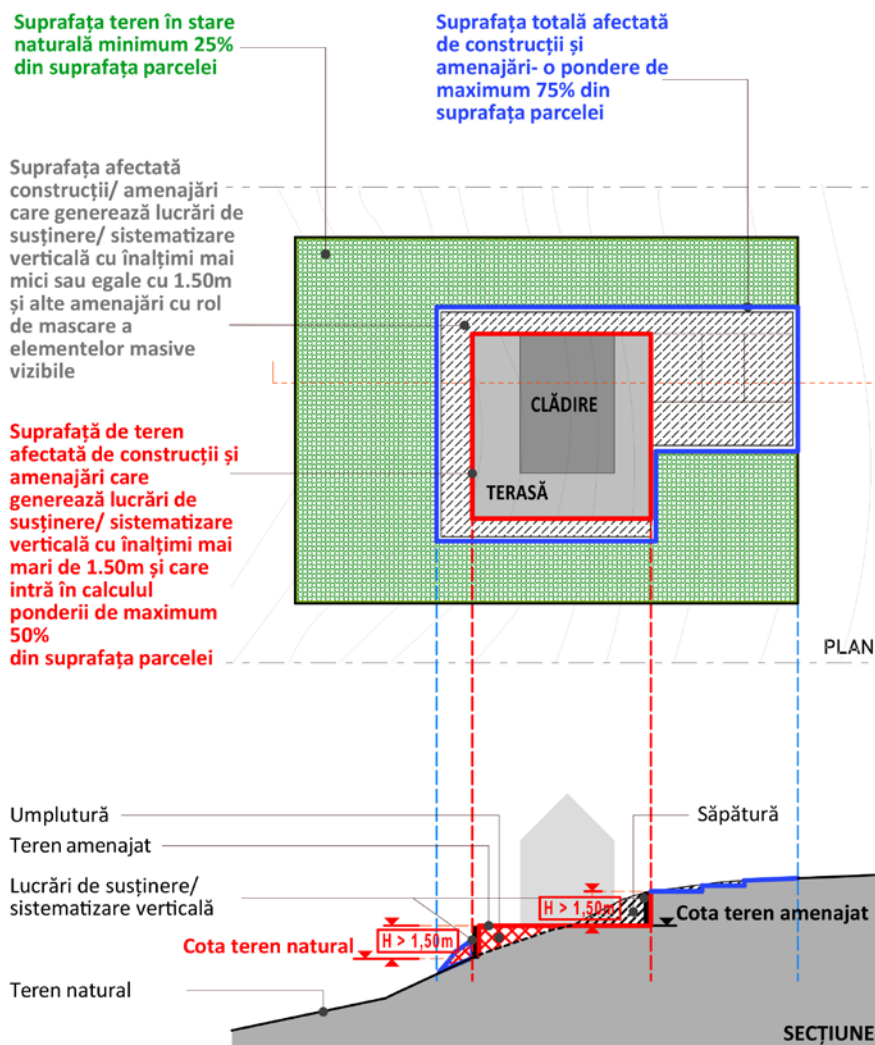
B-dul Eroilor nr. 8 Brașov 500007 Tel: +(40)-268-416550 int. 162; Tel/Fax: +(40)-268-416616;

LIMITAREA SUPRAFEȚELOR DE TEREN AFECTAT DE CONSTRUCȚII ȘI AMENAJĂRI

Articolul 14

- (1) Ponderea maximă a suprafeței de teren afectat de orice fel de **construcții** - clădiri/ construcții supratereane și subterane, căi de comunicație/ alei interioare, împrejurimi și **amenajări** - terasări, taluzări, terasamente aferente infrastructurii rutiere **nu va depăși 75% din suprafața parcelei.**
 - (2) Suprafața terenului afectat de construcțiile și amenajările menționate la aliniatul (1), care implică lucrări de sistematizare verticală/ lucrări de susținere (ziduri de sprijin/ taluzuri) cu înălțimea mai mare de 1,5 m, măsurată față de nivelul terenului natural/ amenajat (conform celor prezentate în figura 14), nu va depăși **50% din suprafața parcelei.**
 - (3) Ponderea suprafeței de **teren rămas în stare naturală va fi de minimum 25%.**
- (3)¹ *Teren rămas în stare naturală – teren natural, neafectat de orice fel de **construcții** - clădiri/ construcții supratereane și subterane, căi de comunicație/ alei interioare, împrejurimi și **amenajări** - terasări, taluzări, terasamente aferente infrastructurii rutiere.*

Fig. 13
Repartizarea graduală a suprafețelor afectate de construcții și amenajări, conform articolului 14

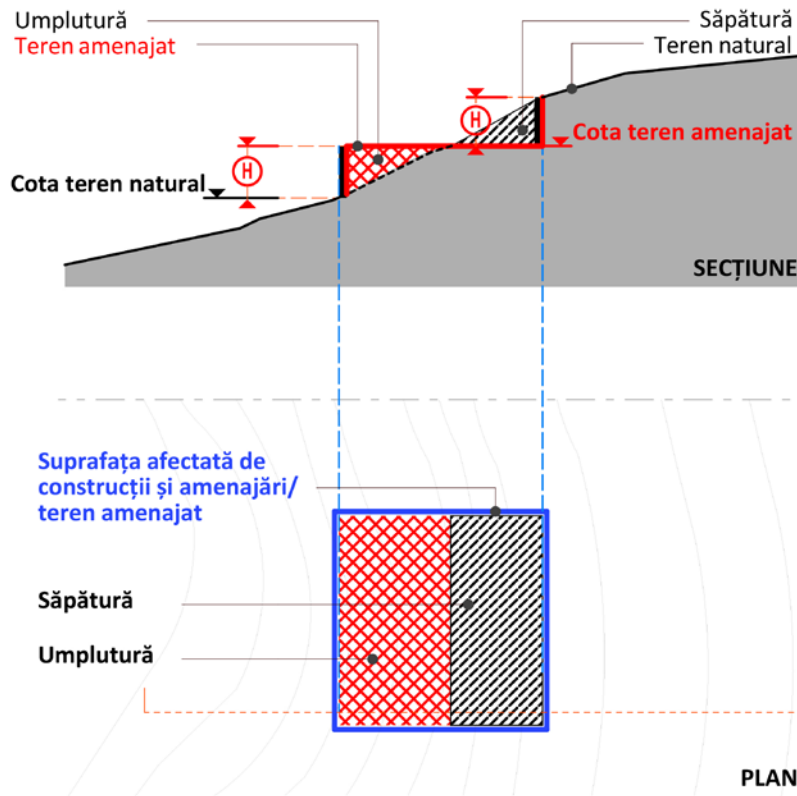


ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV

B-dul Eroilor nr. 8 Brașov 500007 Tel: +(40)-268-416550 int. 162; Tel/Fax: +(40)-268-416616;

Fig. 14

Calculul înălțimii lucrărilor de susținere/ sistematizare și suprafața afectată de construcții și amenajări – conform articolului 14



- (4) Sunt interzise lucrările de amenajare a terenului care afectează stabilitatea acestuia.
Ex.: realizarea de umpluturi care să ridice nivelul terenului peste nivelul vecinătăților (inclusiv al străzii) sau săpături/ umpluturi masive care pot produce destabilizări ale terenului.
- (5) Pentru limitarea impactului vizual al lucrărilor de sistematizare verticală/ lucrărilor de susținere se impune prezentarea unor soluții de design privind forma și finisajele utilizate. În soluțiile de design propuse se vor utiliza în mod obligatoriu suprafețe plantate – ex. taluzuri înierbate/plantate parțial sau total (după caz) sau a altor materiale naturale, terasamente verzi aferente infrastructurii rutiere, care să asigure integrarea acestor lucrări în peisaj.
- (6) Suprafața de teren afectată pe perioada șantierului se va readuce, în mod obligatoriu, la starea inițială după finalizarea șantierului.
- (7) Amenajările propuse se vor realiza într-o manieră cât mai naturală, cu preluarea de elemente din configurația inițială a terenului și evitarea unor pante constante (vezi figura 15) .

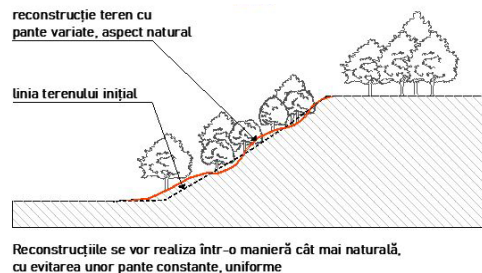
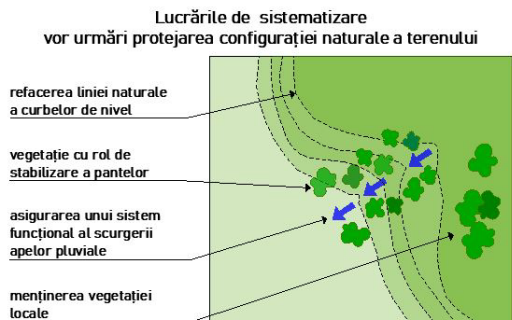
ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV

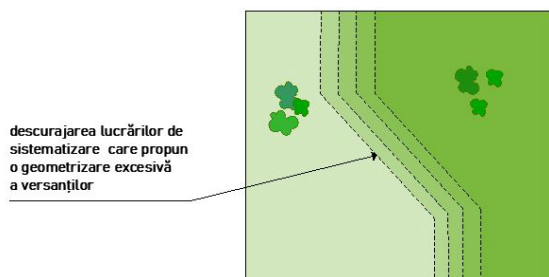
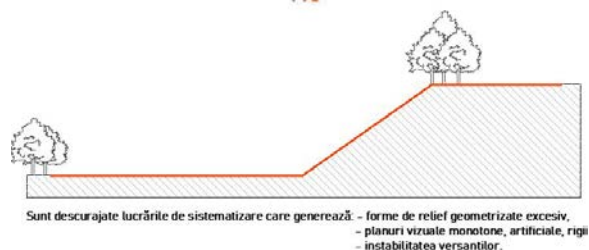
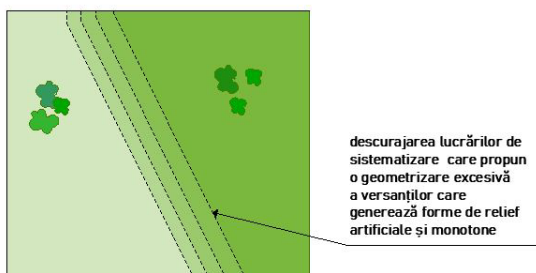
B-dul Eroilor nr. 8 Brașov 500007 Tel: +(40)-268-416550 int. 162; Tel/Fax: +(40)-268-416616;

Fig. 15.
Ilustrări exemplificative pentru amenajările propuse

DA



NU



ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV

B-dul Eroilor nr. 8 Brașov 500007 Tel: +(40)-268-416550 int. 162; Tel/Fax: +(40)-268-416616;

ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

[DETALIEREA MODULUI DE CALCUL AL ÎNĂLȚIMII CONSTRUCȚIILOR REALIZATE PE TERENURI ÎN PANTĂ]

Articolul 15

Numărul de niveluri supraterane

(1) În sensul prezentelor reglementări, regimul de înălțime a clădirii reprezintă numărul de niveluri supraterane.

Sunt considerate niveluri supraterane următoarele: DEMISOL, PARTER, ETAJE CURENTE ȘI MANSARDĂ.

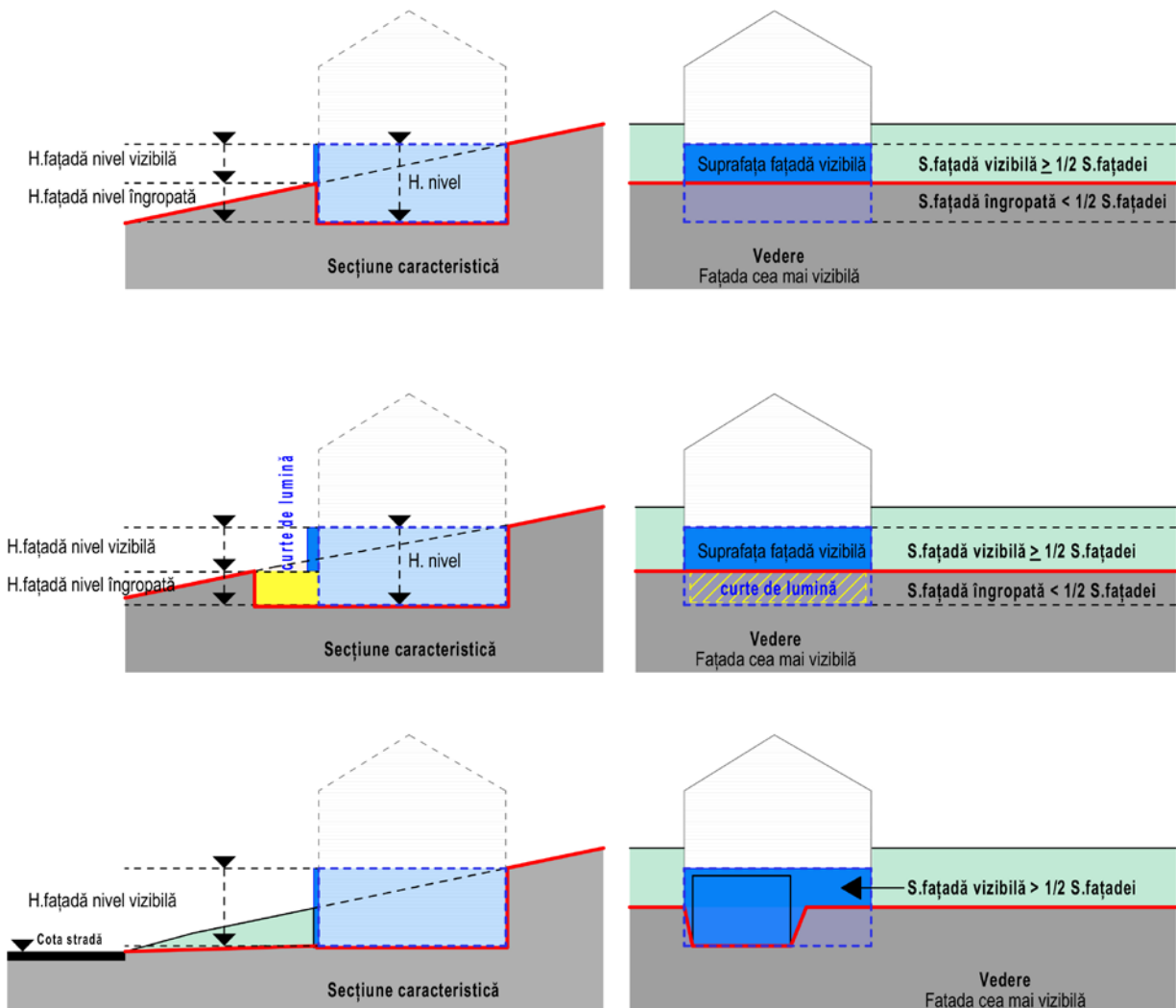
(1)¹ În sensul prezentelor reglementări, se consideră nivel suprateran orice nivel care are cel puțin o fațadă vizibilă pe cel puțin jumătate din suprafața acesteia.

Se interzice reducerea vizibilității fațadei unui nivel prin amenajări ulterioare care nu urmăresc configurația terenului natural, cu scopul încadrării acestuia ca nivel subteran.

Vizibilitatea unei fațade se va considera conform schemelor prezentate în figura 6.

Fig. 16.

Suprafața fațadei vizibile a nivelului suprateran $\geq 1/2$ din suprafața fațadei nivelului



ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV

B-dul Eroilor nr. 8 Brașov 500007 Tel: +(40)-268-416550 int. 162; Tel/Fax: +(40)-268-416616;

- (2) Cu titlu exemplificativ, un regim de înălțime admis de maximum P+2 niveluri are ca și corespondent un număr admis de maximum 3 niveluri supraterane. Variantele admise de distribuire a celor 3 niveluri supraterane sunt: P+2/ P+2 cu Pod necirculabil, P+1+M, D+P+1, D+P+1 cu Pod necirculabil, D+P+M.
- (3) Este interzisă mansardarea ulterioară realizată prin amenajarea podurilor circulabile, dacă prin această amenajare se depășește numărul maxim de niveluri supraterane admis pentru zona respectivă.
- (4) Subsolurile vor fi utilizate cu destinația strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice, spațiile destinate protecției civile sau spațiile depozitare.
- (5) Regimul maxim de înălțime, stabilit printr-o documentație de urbanism P.U.Z., va urmări cumulat următoarele:
 - Regimul de înălțime se va exprima și în număr de niveluri supraterane;
 - Rezultatele analizei multicriteriale a regimului maxim de înălțime a construcțiilor din zona studiată constituie indicatori de bază/ valori reper pentru fundamentarea numărului maxim de niveluri supraterane admis pentru zonele funcționale propuse prin PUZ.
 - Rezultatele analizei multicriteriale vor constitui indicatori de bază pentru fundamentarea și stabilirea regulilor privind conformarea volumetrică a clădirilor. Ex. tipologia ultimului nivel suprateran (mansardă/ pod /terasă/ etaj retras) sau a tipului de acoperiș (șarpantă/ terasă);
 - Se vor respecta prevederile de la alineatele (1), (1)¹, (3) și (4) ale prezentului articol.

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV

B-dul Eroilor nr. 8 Brașov 500007 Tel: +(40)-268-416550 int. 162; Tel/Fax: +(40)-268-416616

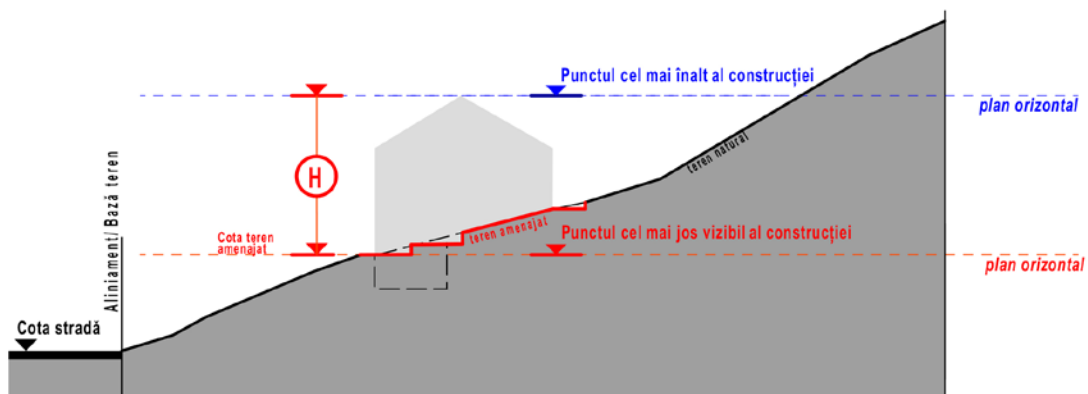
Articolul 17

Înălțimea maximă construcțiilor:

- (1) **Înălțimea maximă a construcțiilor** este diferența de altitudine dintre planurile orizontale generate de punctul cel mai de jos al construcției și de punctul cel mai înalt al construcției (vezi figura 17).
- (1) În cazul în care în cadrul regulamentelor de urbanism înălțimea este exprimată cu referire la alte elemente reper – cornișă/ streășină/ coamă/ acoperiș, regula de calcul a înălțimii este aceeași cu cea prevăzută la aliniatul (1).

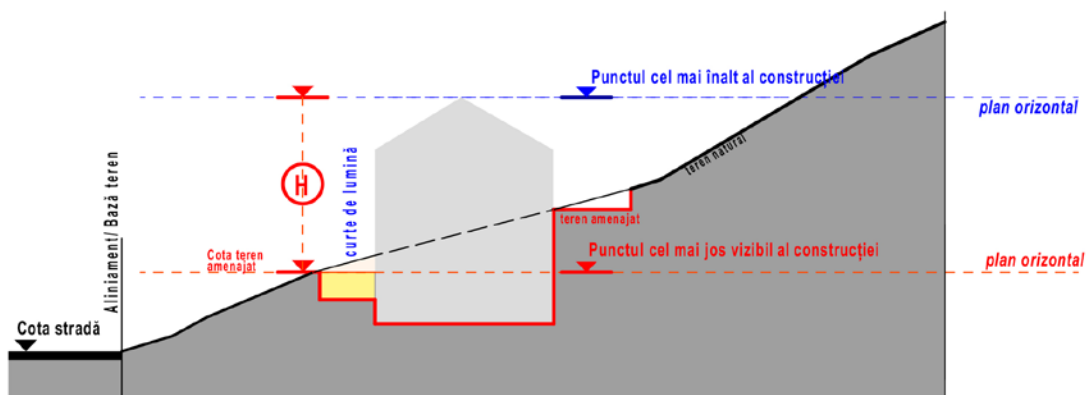
Fig. 17.
Ilustrare explicativă aliniatul (1)

a) Calcularea înălțimii maxime a unei clădiri



30

b) Calcularea înălțimii maxime unei clădiri, în cazul particular al curții de lumină



- (2) Este obligatorie prezentarea liniei de secțiune a terenului natural, în vederea evidențierii diferențelor între cotele terenului amenajat și a celor aferente terenului natural.

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV

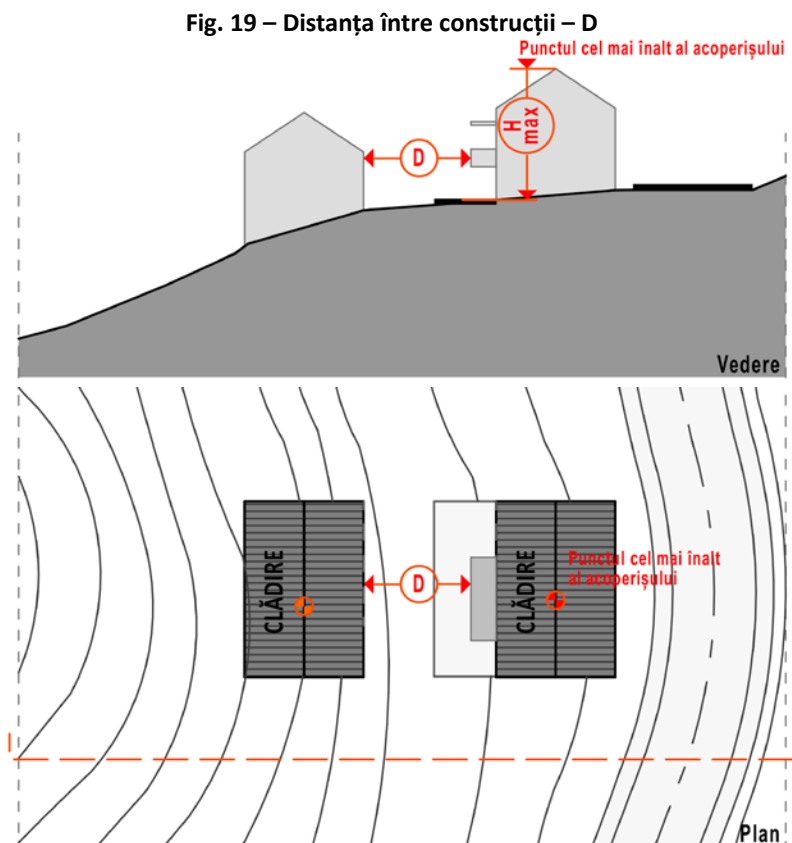
B-dul Eroilor nr. 8 Brașov 500007 Tel: +(40)-268-416550 int. 162; Tel/Fax: +(40)-268-416616;

- (3) **În cazul planurilor urbanistice zonale**, înălțimea va respecta cumulativ următoarele condiții:
- Se stabilește cel puțin înălțimea maximă a construcției, conform aliniatului (1);
 - Rezultatele analizei multicriteriale a înălțimii maxime a construcțiilor din zona studiată constituie indicatori de bază pentru fundamentarea și stabilirea unui gabarit maxim admis pentru zonele funcționale propuse prin PUZ;
- (4) Opțional, se pot stabili și alte elemente reper pentru calcularea înălțimii (ex.streașină) sau conformarea anumitor elemente (ex. înălțime față de stradă).

Articolul 18

Distanța între clădiri pe aceeași parcelă

- (1) *Distanța dintre clădiri/corpur supratereane este egală cu distanța pe orizontală între cele mai apropiate două puncte ale fiecărei clădiri/corp supraterean.*



- (2) În stabilirea distanței minime între clădiri se vor respecta cumulativ următoarele:
- Distanța minimă dintre clădirile propuse pe aceeași parcelă va fi mai mare sau egală cu valorile obținute în urma analizei multicriteriale, dar nu mai mică decât valorile impuse prin prevederile din regulamentele de urbanism în vigoare și de legislația specifică destinației clădirii. Această regulă se aplică și în cazul corpurilor de clădire.
 - Condițiile rezultate în urma studiului de însorire.
 - Corelarea cu recomandările privind poziționarea clădirilor pe versanți, în vederea asigurării unui nivel optim de însorire (vezi **anexa 2**).
- (3) În cazul planurilor urbanistice zonale, în stabilirea regulilor privind distanța minimă între clădiri se vor avea în vedere cumulativ cel puțin următoarele aspecte:

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV

B-dul Eroilor nr. 8 Brașov 500007 Tel: +(40)-268-416550 int. 162; Tel/Fax: +(40)-268-416616;

- Distanța minimă între clădiri se va stabili raportat la înălțimea maximă a construcției (conform definiției de la articolul 17, aliniatul (1));
- Distanța minimă dintre clădirile propuse pe aceeași parcelă va fi mai mare sau egală cu valorile obținute în urma analizei multicriteriale, dar nu mai mică decât înălțimea maximă a clădirii celei mai înalte;
- Respectarea cerințelor rezultate în urma realizării studiului de însorire;
- Corelarea cu recomandările privind poziționarea clădirilor pe versanți, în vederea asigurării unui nivel optim de însorire (vezi **anexa 2**).

Articolul 19

Tipologii locuințe

(1) **LOCUINȚĂ**- Construcție alcătuită din una sau mai multe camere de locuit, cu dependențele, dotările și utilitățile necesare, care satisface cerințele de locuit ale unei persoane sau familii. [Conform LEGII nr. 114 din 11 octombrie 1996 (**republicată**) privind locuințele]

(2) Tipologiile de locuințe se stabilesc în funcție de **modul locuire și amplasarea pe lot**.

a) tipologiile de locuințe admise în funcție de modul de locuire sunt următoarele : **locuințele individuale și locuințele colective mici**.

În sensul prezentelor reglementări:

Locuința individuală este locuința pentru o familie (unifamilială) cu lot propriu.

Locuințele colective mici sunt clădiri de locuințe pentru mai multe familii (mai multe locuințe), având acces și lot folosit în comun, cu minim două și cel mult șase locuințe (apartamente)/clădire.

b) tipologiile de locuințe în funcție de amplasarea pe lot sunt:

- în regim de construire continuu: **locuințe înșiruite**
- în regim de construire discontinuu: **locuințe izolate și cuplate**

În sensul prezentelor reglementări:

Locuințele/ clădirile de locuințe izolate sunt locuințe/ clădiri de locuințe amplasate izolat, în cadrul unui lot.

Locuințele/ clădirile de locuințe cuplate sunt locuințe/ clădiri de locuințe cuplate câte două, pe limita dintre două loturi.

Locuințele/ clădirile de locuințe înșiruite sunt locuințe/ clădiri de locuințe amplasate pe întreaga lățime a loturilor.

(1) În cazul planurilor urbanistice zonale, se vor defini toate tipologiile de locuințe admise în funcție de modul locuire și amplasarea pe lot prin reguli specifice și fundamentate de concluziile analizei multicriteriale.

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV

B-dul Eroilor nr. 8 Brașov 500007 Tel: +(40)-268-416550 int. 162; Tel/Fax: +(40)-268-416616;

Articolul 20

Conformarea volumetrică a clădirilor

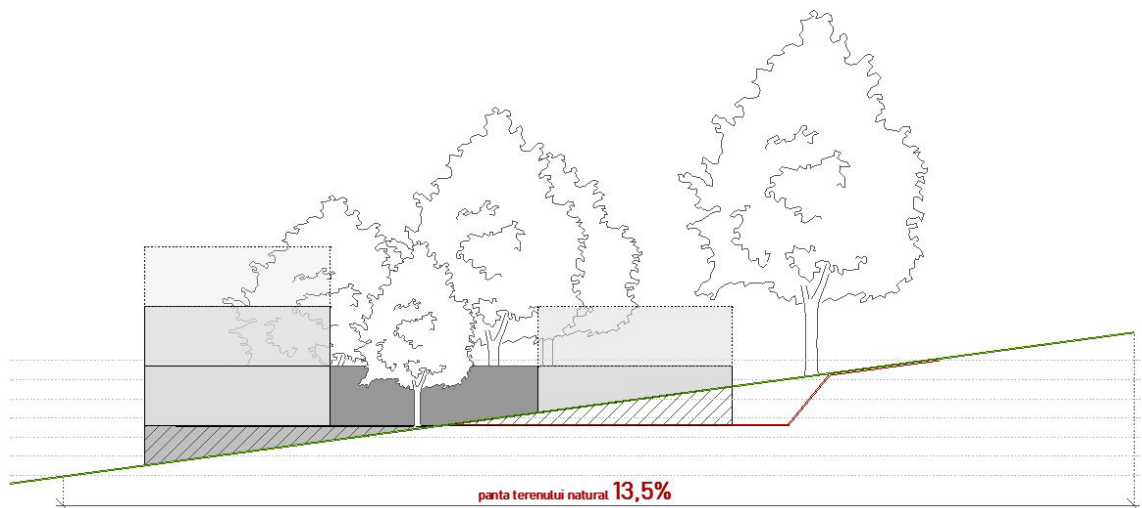
- (1) Pentru noile inserții:
 - se vor prelua proporțiile caracteristice clădirilor existente în zonă, indicate în concluziile analizei multicriteriale: gabaritul clădirilor, regim de înălțime.
 - gabaritul nu va depăși un volum maximal de 3000 m³;
 - se va urmări înscrierea în prevederile din regulamentele de urbanism și din legislația în vigoare.

- (3) Nu se admit dispunerile masei construite într-un monovolum care depășește scara construcțiilor reper pentru specificul locului sau care poate afecta iremediabil peisajul local.

- (4) Preluarea proporțiilor/ gabaritului caracteristic clădirilor existente în zonă în conformarea volumetrică a noilor clădiri se va realiza (după caz) prin:
 - dispunerea masei construite în sistem pavilionar sau sub forma de ansambluri de clădiri cu proporțiile/ gabaritului caracteristic clădirilor existente în zonă;
 - modularea volumetrică, respectiv integrarea proporțiilor/ gabaritului caracteristic clădirilor existente în zonă în elementele componente ale clădirii propuse;
 - fragmentarea la nivel de fațadă – alternare plin/gol, decroșuri, finisaje etc. și alte elemente de plastică arhitecturală;
 - alternarea maselor construite cu masele de vegetație.

- (5) Pentru funcțiuni admise care necesită edificarea de clădiri cu gabarit mai mare de 3000 m³, prin planuri urbanistice zonale se vor stabili reguli specifice privind dispunerea masei construite, conform concluziilor rezultate din studiile minime impuse de prezentele reglementări (vezi articolele 5-12).

Fig. 20 Ilustrare cu titlu exemplificativ pentru articolul 20, aliniatul (4)



ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV

B-dul Eroilor nr. 8 Brașov 500007 Tel: +(40)-268-416550 int. 162; Tel/Fax: +(40)-268-416616

Articolul 21

Spațiile plantate

(1) Ponderea suprafeței de spații plantate va fi de **minimum 50%**.

În calculul acestei ponderi se consideră cumulativ următoarele:

- ponderea suprafeței de teren rămas în stare naturală va fi de minimum 25%;
- ponderea spațiilor plantate amenajate (taluzări/ terasări amenajate ca suprafețe plantate) va fi de minimum 25% din suprafața parcelei.

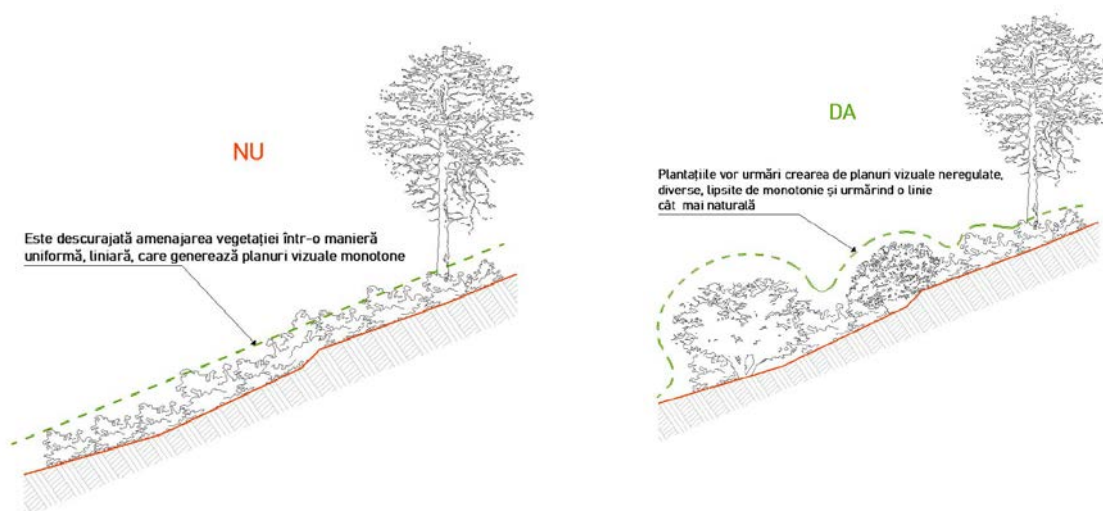
(1) Suplimentar față de această pondere de minimum 50%, descrisă mai sus, se va avea în vedere utilizarea următoarelor componente ale spațiilor verzi atașate construcțiilor:

Acoperiș verde⁶ - Acoperiș pe care este prevăzută, în mod deliberat, prin proiect, vegetație, peste stratul care realizează protecția la intemperii. Acestea pot fi de tip extensiv, semi-extensiv și intensiv (tipologii descrise în **anexa 10**).

Perete verde⁷ - Suprafață verticală realizată din vegetație plantată direct în sol sau în sisteme independente și care este atașată / ancorată la o construcție;

- (2) Se interzice eliminarea arborilor și arbuștilor valoroși, identificați prin intermediul Studiului privind vegetația existentă. Aceștia se vor menține și integra în amenajările propuse.
- (3) În regulamentele aferente viitoarelor planuri urbanistice zonale, se vor stabili reguli specifice privind necesarul și dispunerea arborilor plantați.
- (4) Prin masele plantate propuse se vor crea planuri vizuale lipsite de monotonie, urmărind o dispunere cât mai naturală a acestora (figura 15 și figura 21).

Fig. 21. Ilustrări cu titlu exemplificativ pentru articolul 21, aliniatul (1)



⁶ Ghid privind proiectarea și execuția acoperișurilor verzi la clădiri noi și existente, INDICATIV GP 120-2013

⁷ GHID DE BUNĂ PRACTICĂ PENTRU ADMINISTRAREA SPAȚIILOR VERZI – pagina 8,

Autori: Alexandru Ciubotă, Raluca Ramona Rusu, Diana Lavinia Culescu, Păunița Iuliana Boancă, Andrei Condoroș, Sonia Bors– Opreșă, Rebecca Ioana Bedeleian, Andreea Răducu– Lefter, Teodora Aureliana Koos, Maria– Teodora Sîrca, Iuliana Mihalciuc, Cordula Weber, Editat de Asociația Peisagiștilor din România – AsoP, Editura Universității de Vest, colecția Agora, Februarie 2017.

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV

B-dul Eroilor nr. 8 Brașov 500007 Tel: +(40)-268-416550 int. 162; Tel/Fax: +(40)-268-416616;

Articolul 22

Împrejmuiri

(1) Împrejmuirile se vor trata diferențiat în funcție de:

a) gradul de vizibilitate și poziția acestora raportat la formele de relief vizibile ca versanți, linie de coamă etc.;

În acest sens se admit doar:

- împrejmuirile transparente, care nu se constituie ca obstacole în ce privește percepția peisajului local – ex. asigurarea vizibilității în punctele de belvedere ale orașului.

- împrejmuirile care prin designul propus nu alterează peisajul local, respectiv care nu implică lucrări de sistematizare ample vizibile.

b) caracterul locului în cazul împrejmuirii la stradă, pentru care din analiza tipologiei împrejmuirilor existente rezultă un mod specific de tratare a accesurilor pe parcelă și a designului împrejmuirii.

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV

B-dul Eroilor nr. 8 Brașov 500007 Tel: +(40)-268-416550 int. 162; Tel/Fax: +(40)-268-416616;

5

ANEXE

1. CONFORMAREA LA NIVELUL PARCELEI
2. REGULI GENERALE DE ÎNSORIRE ȘI ALȚI FACTORI CARE INFLUENȚEAZĂ GARDUL DE CONFORT AL LOCUIRII
3. CĂI DE COMUNICAȚIE
4. NOȚIUNI UTILE PENTRU REALIZAREA STUDIULUI DE IMPACT VIZUAL
5. FUNDAMENTARE RAȚIONAMENT DE CALCUL PT STABILIREA VOLUMULUI MAXIM PENTRU LOCUINȚE/ CLĂDIRI DE LOCUINȚE
6. METODOLOGIA „VALOAREA MEDIANĂ”
7. CONTEXT LEGAL – EXTRASE DIN LEGISLAȚIE
8. ANALIZA DOCUMENTAȚII DE URBANISM ÎN VIGOARE CARE INCLUD TERENURI ÎN PANTĂ
INDICAREA MODALITĂȚILOR DE APLICARE A PREZENTELOR REGLEMENTĂRI RAPORTAT LA PREVEDERILE EXISTENTE ÎN DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM ÎN VIGOARE ANALIZATE
9. DEFINIȚII TERMENI UTILIZAȚI
10. REFERINȚE

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV

B-dul Eroilor nr. 8 Brașov 500007 Tel: +(40)-268-416550 int. 162; Tel/Fax: +(40)-268-416616;

ANEXA 1

37

CONFORMAREA LA NIVELUL PARCELEI

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV

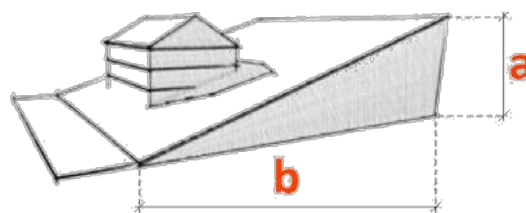
B-dul Eroilor nr. 8 Brașov 500007 Tel: +(40)-268-416550 int. 162; Tel/Fax: +(40)-268-416616;

- 1.1. Conformarea construcțiilor la nivelul parcelei este condiționată, de:
- declivitatea terenului;
 - topografia terenului natural și/sau construit
 - vegetație valoroasă existentă pe teren;
 - vecinătățile terenului - construite, neconstruite, zone naturale;
 - orientarea față de punctele cardinale;
- 1.2. Amplasarea recomandată ⁸ raportată la curbele de nivel și panta terenului (vezi figura 22):
- **panta terenului cuprinsă între 1-2%:** condiții favorabile de amplasare a construcțiilor în orice direcție, indiferent de lungimea lor;
 - **panta terenului cuprinsă între 2-5%:** pentru amplasarea construcțiilor al căror ax longitudinal este paralel cu liniile curbelor de nivel se realizează fără dificultăți, iar pentru construcțiile amplasate cu axul longitudinal perpendicular pe liniile curbelor de nivel se limitează lungimea acestora (dacă nu se ia această măsură apar diferențe mari la socluri, rezultă volume moarte, iar costul construcției crește);
 - **panta terenului cuprinsă între 5-8%:** se recomandă renunțarea la așezarea construcțiilor cu axul longitudinal perpendicular pe liniile curbelor de nivel; o soluție mai economică și care urmărește și integrarea în relief este așezarea construcției cu lungimea ei perpendiculară pe linia de cea mai mare pantă.
 - **panta terenului >8%:**
 - o **condiții dificile pentru orice tip de așezare a construcțiilor și recomandarea așezării de construcții de mici dimensiuni**
 - o **pantă >10%:** costuri mari dată fiind necesitatea realizării de fundații la niveluri diferite, construirii de posibile terase sau ziduri de sprijin etc.
 - o rezolvarea unui traseu convenabil pentru străzi și pentru trasee pietonale (traseu, vizibilitate, costuri exploatare, investiții) devine dificilă.
 - o **pantă >20%:** pierderi însemnate de spațiu (spații neutilizabile/reziduale la nivelurile îngropate ale construcției)/ condiționări în amenajarea unor spații, din cauza lipsei posibilităților de iluminare/ ventilare.
- În cazul locuințelor colective, amplasate pe terenuri în pantă cu orientare cardinală bună, există posibilitatea ca un procent însemnat de apartamente să fie orientate nefavorabil, în situația amplasării construcțiilor cu axul longitudinal perpendicular pe linia de cea mai mare pantă. Situația se agravează în cazul locuințelor amplasate pe terenuri în pantă cu orientare nefavorabilă.

38

Fig.22- Calculul pantei

Panta (%) = $a/b \times 100$, unde:
a = distanța pe verticală,
b = distanța pe orizontală



- 1.3. Analiză comparativă amplasare cu axul longitudinal al clădirii perpendicular pe linia de cea mai mare pantă și cu axul longitudinal al clădirii perpendicular pe curbele de nivel

⁸ „Urbanismul”, prof. arh. Radu Laurian, Editura Tehnică, București, 1965

„Ghidul privind aplicarea reglementărilor de amplasare a construcțiilor față de aliniament (pe aceeași parcelă sau pe parcele diferite) cu respectarea condițiilor de însorire și iluminat natural, precum și a principiilor de estetică urbană” - I.N.C.D. URBANPROIECT

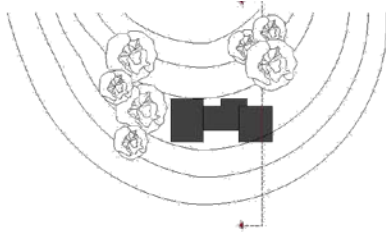
ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV

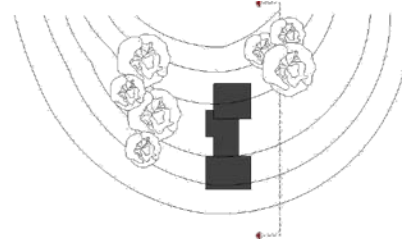
B-dul Eroilor nr. 8 Brașov 500007 Tel: +(40)-268-416550 int. 162; Tel/Fax: +(40)-268-416616;

Fig. 23- Scenarii dispunere clădire în funcție de

A - Axul longitudinal al clădirii paralel cu liniile
curbelor de nivel



B- Axul longitudinal al clădirii perpendicular pe
liniile curbelor de nivel



Lucrări de sistematizare cu impact redus asupra terenului.

Lucrări de sistematizare cu impact ridicat asupra terenului și implicit asupra peisajului.

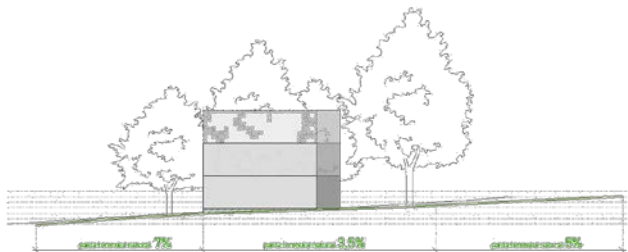
Terenurile în pantă pot constitui un prilej pentru realizarea de experimente la nivelul formei arhitecturale date fiind posibilitățile variate de rupere/fragmentare/articulare a volumelor construite în procesul de adaptare la teren și de dialog cu peisajul.

O dispunere paralelă față de curbele de nivel, poate necesita o fragmentare/ modulare a fațadei longitudinale, pentru evitarea unor dispuneri liniare, monotone.

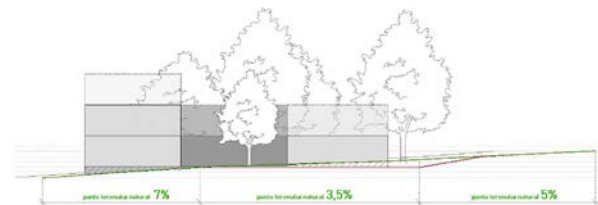
Înscrierea unui volum compact în peisaj este dificilă și cu efecte marcante asupra peisajului și asupra percepției volumul din amonte/ aval.

Comparativ cu scenariul B, dispunerea clădirii cu axul longitudinal paralel cu liniile curbelor de nivel, reprezintă o variantă mai economică, mai facilă raportat la construire/ execuție și mai puțin invazivă raportat la peisaj.

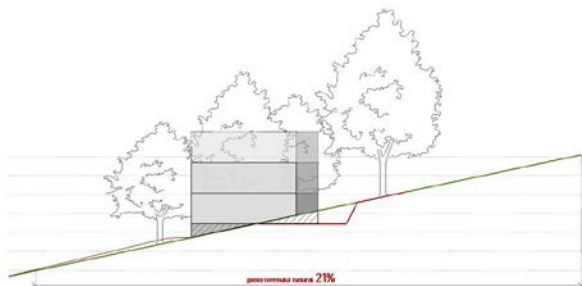
Costuri mari ale construirii: realizarea de lucrări ample de sistematizare, terasare, consolidare, ziduri de sprijin, rigole, transport materiale etc..



Pentru pantele mai mici, sub 8%, lucrările de sistematizare pot fi minime, soclul poate avea înălțimi acceptabile, iar săpăturile pot fi minime.



Pentru pante mai mici de 8%, amplasarea construcțiilor se poate realiza în condiții acceptabile.



Pentru pante mai mari de 10%, lucrările de sistematizare pot fi mai agresive cu terenul, afectând peisajul. Lucrările de sistematizare/construire vor fi costisitoare.

În funcție de orientarea cardinală a pantei, existența zidurilor de sprijin în imediata apropiere a construcției poate genera zone total umbrite, umede și răcoase.



ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV

B-dul Eroilor nr. 8 Brașov 500007 Tel: +(40)-268-416550 int. 162; Tel/Fax: +(40)-268-416616;

ANEXA 2

40

REGULI GENERALE DE ÎNSORIRE ȘI ALȚI FACTORI CARE INFLUENȚEAZĂ GRADUL DE CONFORT AL LOCUIRII

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV

B-dul Eroilor nr. 8 Brașov 500007 Tel: +(40)-268-416550 int. 162; Tel/Fax: +(40)-268-416616;

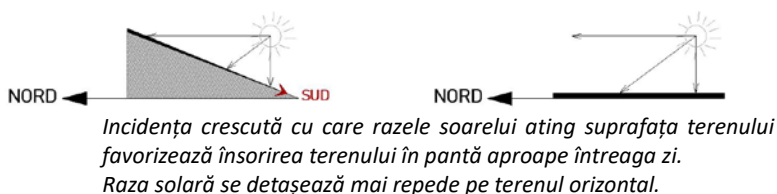
- a. Un factor determinant în ce privește construibilitatea terenurilor în pantă este orientarea pantei față de punctele cardinale (vezi figura 24).

Fig. 24

Orientarea sudică a pantei

Terenurile înclinate a căror pantă este orientată spre sud sunt mai însorite decât terenurile orizontale.

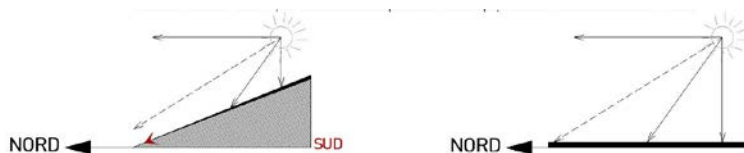
A. Orientarea sudică a pantei



B. Orientarea nordică a pantei

Orientare pantei spre nord

Terenurile înclinate a căror pantă este orientată spre nord sunt mai puțin însorite decât terenurile orizontale.

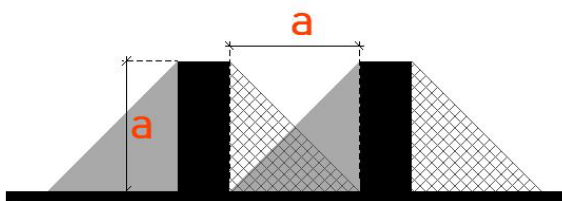
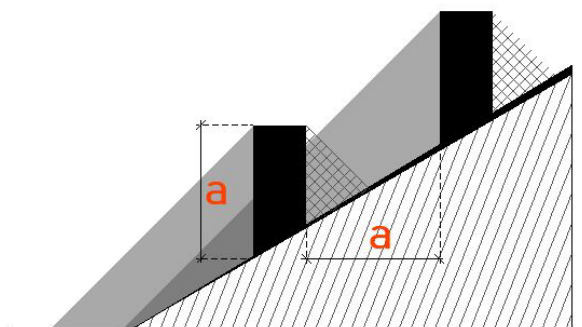


Astfel, nu se recomandă construirea pe versanți orientați spre nord, nord-est, nord-vest

În cazul construirii, se avea în vedere că zonele de la nivelul terenului și a nivelurilor apropiate de sol rămân neînsorite aproape permanent, iar în lipsa însoririi generale pe timpul iernii, pământul care înmagazinează temperaturi scăzute permanent pe terenuri cu această orientare.

Amplasarea pe teren a construcțiilor corelată cu orientarea nefavorabilă a pantei terenului generează rezultate nefaste.

Amplasarea pe teren orizontal - aplicând aceleași condiții de distanțare a volumelor construite.



ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV

B-dul Eroilor nr. 8 Brașov 500007 Tel: +(40)-268-416550 int. 162; Tel/Fax: +(40)-268-416616;

b. REGULI GENERALE DE ÎNSORIRE

Extras din „Urbanismul”, prof.arh. Radu Laurian, Editura Tehnică, București, 1965

Însorirea reprezintă unul dintre aspectele importante în stabilirea condițiilor obligatorii de igienă și confort în interiorul, dar și în afara locuințelor.

Lumina solară asupra unei construcții poate fi directă, reflectată sau difuză.

Lumina se poate reflecta de pe o construcție învecinată, de pe suprafața unei ape etc. și de obicei nu este luată în calcul în studiile de însorire, dar trebuie avută în vedere în momentul în care o construcție este amplasată lângă suprafețe care, vara mai ales, înmagazinează și reflectă o cantitate mare de căldură (oglinzi de apă, suprafețe mari pavate etc.).

Lumina difuză este constantă, venind din toate direcțiile sub formă de radiații care depind de suprafața vizibilă a bolții cerești.

Minimul necesar pentru o bună iluminare se consideră a fi vederea unui sfert din bolta cerească (considerând că bolta cerească este o emisferă) și se recomandă ca suprafața ferestrei unei încăperi să fie egală cu aproximativ 1/6 din suprafața pardoselii încăperii respective.

Distanța minimă între clădiri/ obstacole

Pentru ca o clădire să primească suficientă lumină directă se stabilește o **distanță minimă („d”)** între aceasta și primul obstacol care ar putea opri razele solare să o lumineze.

Distanța „d” poate cuprinde valori între 1 și 3 sau înălțimea obstacolului. Această variație de valori poate fi determinată de caracteristici ale reliefului, de orientarea clădirilor, poziția reciprocă a construcțiilor sau de latitudinea locului.

De exemplu, în cazul terenurilor cu relief frământat sau cu panta orientată spre nord „d” se mărește, iar în cazul terenurilor orizontale sau a celor cu pantă orientată spre sud „d” se micșorează.

Dacă clădirile sunt orientate cu latura lungă pe direcția nord-sud sau dacă obstacolul este lateral și acoperă numai parțial fațada clădirii „d” se poate micșora.

Dacă clădirile sunt orientate cu latura lungă pe direcția est-vest sau dacă obstacolul acoperă în întregime fațada clădirii „d” se mărește.

La latitudine nordică „d” se mărește, iar la cea sudică se micșorează, deoarece este nevoie să se mai reducă din radiațiile prea puternice ale soarelui.

Orientarea clădirilor. Însorire.

Fațadele orientate spre nord nu primesc razele soarelui la solstițiul de iarnă și la echinocțiul de primăvară și de toamnă, iar la solstițiul de vară razele soarelui cad prea oblic pe fațade și pătrund foarte puțin în încăperi.

Fațadele orientate spre sud primesc razele soarelui pe tot parcursul anului, începând de la 6 ore la solstiții și ajungând la 9 ore la echinocții.

Orientarea spre sud este cea mai favorabilă, pentru latitudinea țării noastre, deoarece toamna și primăvara fațadele primesc mult timp lumină, iarna suficientă, iar vara razele cad aproape perpendicular pe sol, pătrunzând mai puțin în încăperi.

Orientarea clădirilor poate fi condiționată de distribuția interioară a camerelor sau a apartamentelor, dar și de modul de grupare a construcțiilor și de dispoziția lor pe teren.

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV

B-dul Eroilor nr. 8 Brașov 500007 Tel: +(40)-268-416550 int. 162; Tel/Fax: +(40)-268-416616;

Clădirile izolate sau grupate, raportat la distribuția interioară, pot fi orientate cu latura lungă către orice direcție din emisfera sudică a bolții cerești, începând de la est spre vest.

Clădirile înșiruite, cu regim închis, pentru a avea însorire relativ echivalentă pe ambele fațade se orientează cu precădere cu latura lungă pe direcția nord-sud, cu o deviere spre est de 18-20°.

În cazul unor grupări alveolare se recomandă orientarea laturii deschise către sectorul sudic al bolții cerești pentru a se obține o bună însorire a terenului care primește astfel, în mai mică măsură, umbra purtată a construcțiilor care-l înconjoară.

Orientarea blocurilor de locuințe cu zid median longitudinal, având apartamente distincte pe două laturi este limitată de așezarea cu latura lungă paralel cu direcția nord-sud. Dezavantajul acestei orientări este încălzirea prea puternică a laturii vestice pe timpul verii și distribuirea inegală a luminii și căldurii pe laturile construcției. În acest caz este recomandată orientarea clădirii după axul heliotermic (direcția după care ambele fațade primesc cantități aproximativ egale de lumină și căldură). În țara noastră, deoarece media temperaturii de după amiază este mai mare decât media de dimineață, datorită radiațiilor calde ale pământului încălzit de soare, axul heliotermic corespunde aproximativ cu direcția NNE-SSV. Se va avea în vedere însă, în realizarea ansamblurilor de locuire, utilizarea de volume cu secțiuni variate care permit și alte orientări pentru a se evita repetitivitatea și monotonia, respectând în același timp condițiile cerute pentru igiena locuințelor.

Căldura primită va fi cu atât mai mare cu cât durata de însorire va fi mai mare și înclinația razelor solare mai mică.

Fațadele expuse spre sud sunt mai încălzite iarna decât vara, iar cele expuse spre est și vest sunt în timpul verii excesiv de încălzite.

Din punct de vedere igienic, pentru o acțiune bactericidă și antirahitică a razelor ultraviolete să fie eficiente, fațadele trebuie expuse radiațiilor solare timp de 2-3 ore pe zi la solstițiul de iarnă. Cunoscând direcția și înălțimea razelor solare în orice zi și oră a anului se poate determina atât durata de însorire a fațadelor în poziții diferite și în funcție de obstacolele existente sau create cât și gradul de însorire al terenului.

43

Factori care influențează gradul de confort al locuirii

În cazul suprafețelor orizontale acțiunea de încălzire este inversă, astfel terasele clădirilor și terenurile sunt supraîncălzite vara, radiind o cantitate mare de căldură. Acțiunea de înmagazinare a căldurii și de radiație a ei este mai mare în cazul terenurilor uscate și a suprafețelor pavate și este mai redusă în cazul terenurilor umede sau plantate.

Pentru ca locuințele să primească căldură suficientă ele trebuie să fie orientate după aceleași reguli necesare pentru a obține o bună iluminare, iar pentru a tempera cantitatea de căldură primită în timpul verii se plantează terenurile din jurul lor.

Diferențele mari de temperatură între maximele și minimele înregistrate zilnic și pe anotimpuri se pot micșora prin realizarea de plantații care asigură temperaturi efectiv mai egale.

În orașe, condițiile de temperatură sunt dificile din cauza razelor directe ale soarelui și a energiei radiante provenite de la zidăria construcțiilor și de la pavajul străzilor.

Pentru a asigura și în timpul zilei dar și în tot timpul anului temperaturi mai egale și pentru a atenua căldurile se recomandă realizarea unei texturi variate a orașului cu un regim de construire grupat sau izolat în cadrul unei vegetații bogate. Vegetația constituie un adăpost

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV

B-dul Eroilor nr. 8 Brașov 500007 Tel: +(40)-268-416550 int. 162; Tel/Fax: +(40)-268-416616;

contra razelor directe ale soarelui; prin plantarea orașului se micșorează suprafețele radiante și se asigură o mai bună circulație a aerului. O soluție în vederea reducerii suprafețelor radiante este și învăluirea clădirilor cu plante agățătoare, plantarea străzilor și asigurarea de grădini de fațadă.

De asemenea trebuie acordată o mai mare atenție ca plantațiile existente din cadrul orașului să rămână compacte, golurile din mijlocul plantațiilor se constituie în focare de căldură în timpul zilei. Se recomandă ca diametrul „poienilor” să nu depășească de 2 ori înălțimea arborilor deoarece cu cât se mărește diametrul cu atât focarul de căldură devine mai puternic.

Vegetația care acumulează căldura solară intervine ca solul să nu fie supraîncălzit în perioada călduroasă a anului. În același timp, vegetația împiedică răcirea prea rapidă a solului (pământul absoarbe ziua căldura solară și noaptea filtrează în atmosferă caloriile sale; iradiația solului sub copaci este reținută noaptea de frunzișul coroanelor). Regimul de temperatură are deci o constanță mai mare în interiorul masivului de arbori decât în afara lui. În jurul unui masiv plantat există de asemenea o zonă de umiditate datorită cantității de apă evaporată care contribuie la răcirea atmosferei înconjurătoare. În interiorul masivului plantat temperatura solului este mai scăzută decât temperatura aerului, invers decât în zonele construite.

Vegetația joacă un rol important și în asigurarea unui grad optim de luminozitate a orașelor prin micșorarea intensității iritante a luminii solare directe sau reflectate. Razele verzi reflectate de frunze atenuează fenomenele iritante produse de o luminozitate prea puternică, având și efect liniștitor asupra psihicului. În același timp frunzele arborilor măresc cantitatea de luminozitate; dacă pământul reflectă 5-15% din razele soarelui, frunzele arborilor reflectă între 30 și 40% iar frunzele galbene, toamna, reflectă mai multă lumină decât cele verzi, măbind astfel luminozitatea orașelor în perioade când nebulozitatea este mai mare.

Astfel, amenajarea spațiilor verzi la nivelul parcelelor va avea în vedere rolul vegetației în stabilirea unui microclimat de calitate, respectiv:

- purificarea atmosferei: prin reținerea parțială a impurităților, prafului și prin ventilarea zonelor construite (alături de corpurile de apă);
- îmbunătățirea calității aerului;
- menținerea unei umidități constante;
- reglarea regimului apei: pătura vegetală de pe versanți temporizează scurgerea apei și împiedică colmatarea rețelei de canalizare și protejează solul natural;
- reglarea regimului de temperatură: terenurile acoperite de vegetație în comparație cu cele descoperite au o temperatură medie mai scăzută vara și mai ridicată iarna;
- rol de ecranare împotriva curenților de aer/vânturi;
- proprietăți de absorbție acustică;
- reglarea nivelului de radiații artificiale;
- micșorarea intensității iritante a luminii solare directe sau reflectate;
- protejarea zonelor de locuit împotriva poluării;
- stabilizarea terenului atât la suprafață cât și în adâncime;
- asigurarea confortului psihic general.

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV

B-dul Eroilor nr. 8 Brașov 500007 Tel: +(40)-268-416550 int. 162; Tel/Fax: +(40)-268-416616;

Structura geologică și, mai ales, cea **hidrografică** influențează temperatura aerului (temperatura crește deasupra terenurilor uscate și scade deasupra celor umede).

De obicei în apropierea mării, a bazinelor de apă, a masivelor plantate, amplitudinea zilnică a temperaturii este mai mică. Pe deal, amplitudinea este mai mică decât la șes iar în văi variația zilnică a temperaturii este mai ridicată (minime mai joase, înghețuri prelungite). În văi, noaptea, temperatura este mai scăzută și ziua mai ridicată decât în părțile mai înalte.

Prezența unui bazin de apă în partea de unde bate vântul influențează clima de pe mal reducând temperatura vara și ridicând-o iarna. Fenomenul se explică faptului că atmosfera se încălzește mai mult în contact cu suprafețele pe care le acoperă decât prin absorbția directă a radiației solare. Variațiile de temperatură ale atmosferei sunt strâns legate de variațiile acestor suprafețe; apa, invers decât pământul, se răcește și se încălzește mai greu.

Impuritățile din aer favorizează formarea ceții. Mărirea nebulozității duce la micșorarea duratei de strălucire a soarelui și deci la micșorarea timpului de însorire a clădirilor. Perioada cât soarele reușește să lumineze o așezare variază în funcție de așezarea geografică și în funcție de numărul și importanța elementelor care produc impurități.

În îmbunătățirea acestei situații se recomandă luarea de măsuri privind utilizarea anumitor tipuri de combustibili, identificarea de zone propice pentru activitățile cu risc de producere a impurităților, obligativitatea re tehnologizării și alinierii la standarde cât mai recente privind protejarea mediului natural și a zonelor locuite, crearea de perdele de protecție în jurul surselor producătoare de praf și fum (vegetația poate reține 30 – 40% din impuritățile care plutesc în aer).

45

c. RECOMANDĂRI ȘI OBSERVAȚII PRIVIND ÎNSORIREA SPAȚIILOR CONSTRUITE

Extras din „Manualului Arhitectului – Elemente de proiectare și de construcție”, Ediția a 37-a, adăugită și prelucrată, Editura Alutus, Miercurea Ciuc, 2004

Disponerea corectă a clădirilor și ferestrelor față de soare, pentru a face uz de efectul său benefic sau pentru a fi protejate de încălzirea excesivă este hotărâtoare pentru valoarea de utilizare a unei construcții.

- pe latura clădirii orientată spre sud, soarele și căldura pătrund iarna adânc în casă; vara, soarele și căldura sunt ținute departe de pereți și ferestre;
- pe latura clădirii orientată spre est, razele de soare puțin înclinate permit terase largi, deseori protejate de vânt, fără a afecta incidența luminii solare;
- pe latura clădirii orientată spre vest, vara, soarele și posibilele manifestări meteorologice pot fi diminuate optim de plantarea în proximitatea clădirii de foioase care permit iarna trecerea luminii;
- ferestrele orientate spre est și spre vest primesc la echinocțiu raze orizontale, care, odată cu apropierea solstițiului de vară, se înclină;
- ferestrele de nord primesc puțină lumină vara în preajma solstițiului;
- ferestrele de sud primesc raze puțin înclinate iarna și puternic înclinate vara. Sunt adecvate spațiilor care necesită însorire atât iarna cât și vara;

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV

B-dul Eroilor nr. 8 Brașov 500007 Tel: +(40)-268-416550 int. 162; Tel/Fax: +(40)-268-416616;

- ferestrele de sud-est și sud-vest sunt iluminate favorabil vara și iarna prin raze puțin înclinate care pătrund adânc în spațiu;
- ferestrele orientate spre nord-vest și spre nord-est nu primesc însorire iarna, dar sunt bine iluminate primăvara și toamna iar vara lumina soarelui cade orizontal în interior;
- ferestrele înalte permit intrarea razelor soarelui cel mai adânc în încăpere;
- pentru clădirile care vor avea frontul lung orientat pe direcția nord – sud, ambele laturi lungi vor fi însorite;
- pentru clădirile care vor avea frontul lung orientat pe direcția est – vest, caz optim pentru locuințe de mici dimensiuni, este recomandată poziționarea spre sud a camerei de zi și a dormitorului și spre nord a scări, băii, holului și bucătăriei;
- pentru clădirile care vor avea frontul lung orientat pe direcția nord-vest – sud-est, caz favorabil pentru locuințe mari, este recomandată amplasarea spre nord-est a spațiilor pentru dormit și a serviciilor și spre sud-vest a camerei de zi și a camerei de copii;
- pentru clădirile având frontul lung orientat pe direcția nord-est – sud-vest, este recomandată poziționarea spre sud-est a camerei de zi și a camerelor de dormit și spre nord-vest a spațiilor de servicii și a anexelor;
- pentru spațiile comerciale, birouri financiar-bancare etc. se recomandă o astfel de orientare încât să asigure însorirea pentru spațiile publice și birouri;
- pentru ateliere de lucru, bucătării etc., se recomandă orientarea spre nord.

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV

B-dul Eroilor nr. 8 Brașov 500007 Tel: +(40)-268-416550 int. 162; Tel/Fax: +(40)-268-416616;

ANEXA 3

CĂI DE COMUNICAȚIE

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV

B-dul Eroilor nr. 8 Brașov 500007 Tel: +(40)-268-416550 int. 162; Tel/Fax: +(40)-268-416616;

1.1. Parametrii și condițiile principale de proiectare a elementelor geometrice ale străzilor sunt stabilite de prevederile normelor vigoare și se realizează în funcție de o serie de factori ca:

- viteza de bază (de proiectare);
- intensitatea circulației;
- rolul funcțional în cadrul rețelei stradale și categoria străzii;
- creșterea siguranței, fluenței și confortului circulației, precum și reducerea noxelor circulației (zgomot, vicierea aerului etc.);
- condiții topografice, geotehnice, hidrologice;
- condiții de încadrare urbanistică.

1.2. Circulația carosabilă

(1) **Cu titlu informativ**, conform tabelului 12, din STAS-ul 10144/3 -91 – STRĂZI. ELEMENTE GEOMETRICE. Prescripții de proiectare, declivitățile maxime admise pentru circulațiile carosabile sunt:

Configurația terenului	Viteza de bază, km/h		
	Sub 40	40...50	50...60
	Declivități maxime, %		
Câmpie, terasă	6	5	4
Deal, coline	7,5	6	5
Munte	9	7	6

OBSERVAȚIE- Dacă terenul este foarte accidentat sau dacă traseul are puncte obligate, declivitățile din tabel se pot majora cu 1%

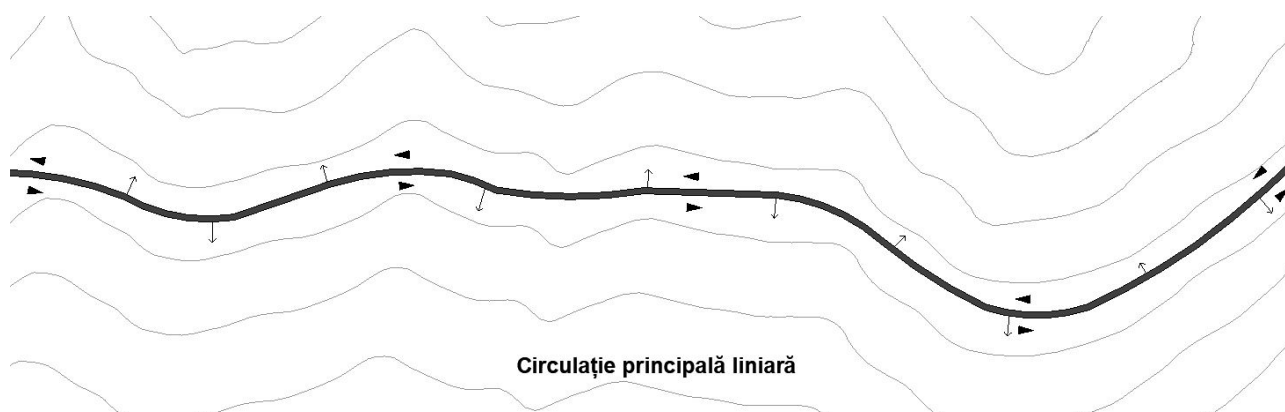
48

(2) În cazul terenurilor cu **pantă de cel mult 30%**, organizarea circulației este asemănătoare cu cea a terenurilor orizontale, cu amendamentele respectării pantelor maxime admise pentru circulația carosabilă și rezolvarea sistematizării verticale corecte a drumurilor, astfel încât evacuarea apelor pluviale să se realizeze cu tot cu aluviuni.

(3) Organizarea circulației pe terenuri cu **pantă mai mare de 30%** prezintă caracteristici distincte: Circulația, cu minimum două sensuri de circulație, **se rezolvă de-a lungul curbei de nivel** și poate fi dispusă astfel:

- dispusă de o singură parte a pantei, în aval sau în amonte, necesită o dimensionare corespunzătoare

Fig. 25

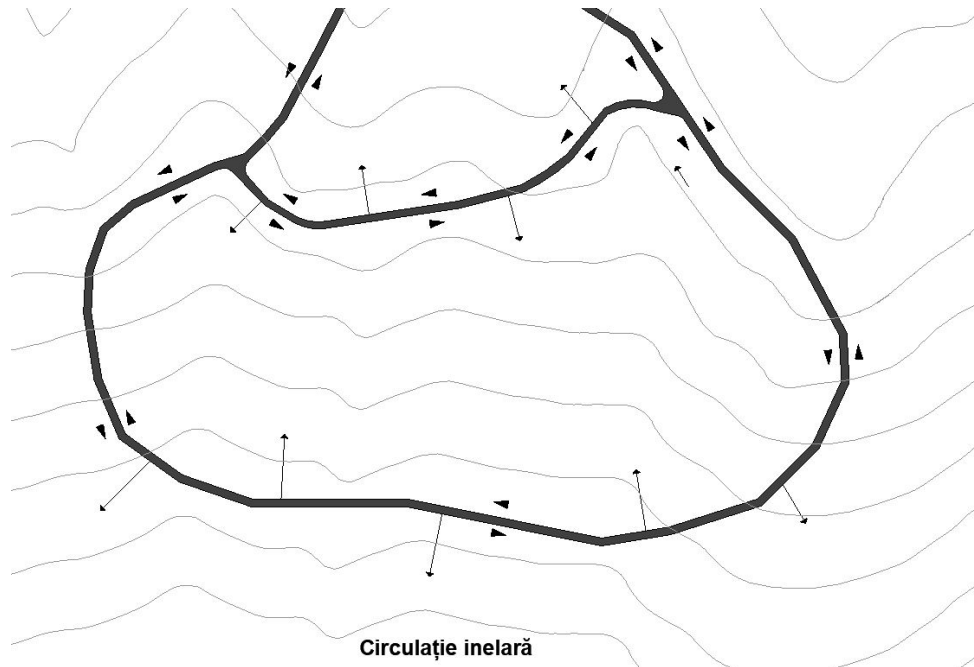


ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV

B-dul Eroilor nr. 8 Brașov 500007 Tel: +(40)-268-416550 int. 162; Tel/Fax: +(40)-268-416616;

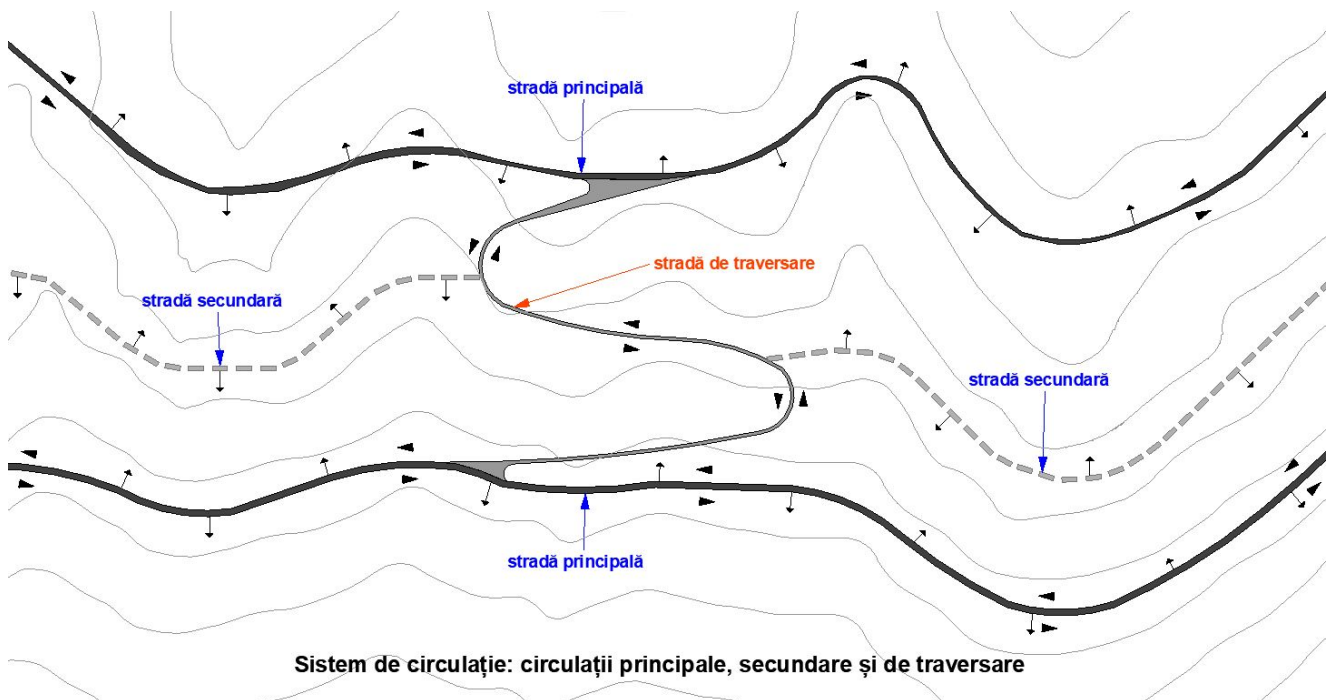
- dispusă de ambele părți ale pantei, aval și amonte, caz în care circulația se poate rezolva perimetral (inelară) sau liniar și necesită o dimensionare corespunzătoare

Fig.26



- soluția mixtă, cea mai des întâlnită, cu accese carosabile principale organizate în aval și în amonte, de-a lungul curbei, cu traversări auto care preiau panta terenului prin serpentine (dimensionate corespunzător) și apoi cu circulații secundare dispuse de-a lungul curbei de nivel.

Fig. 27



Situațiile descrise mai sus pot fi combinate în diverse moduri în funcție de mărimea și configurația geometrică a terenului, particularități etc..

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV

B-dul Eroilor nr. 8 Brașov 500007 Tel: +(40)-268-416550 int. 162; Tel/Fax: +(40)-268-416616;

1.3. În amenajarea trotuarelor, aleilor pentru pietoni și a pistelor pentru cicliști se vor avea în vedere prescripțiile Standardului **STAS 10144/2-91 „Străzi. Trotuare, alei de pietoni și piste de cicliști. Prescripții de proiectare”**. În cadrul punctelor 1.4 și 1.5 sunt prezentate aspecte preluate din acest normativ.

1.4. Circulația pietonală

(1) *Trotuarele reprezintă părți componente ale străzilor, amenajate special pentru circulația pietonilor.*

Aleile pentru pietoni reprezintă căi amenajate în zonele plantate, precum și pentru accesul pietonilor la clădirile care nu sunt amplasate adiacent trotuarelor.

Amplasarea trotuarelor, aleilor pentru pietoni și a pistelor pentru cicliști, precum și determinarea lățimii acestora se face în concordanță cu caracteristicile funcționale și intensitatea circulației pietonilor, a cărucioarelor pentru copii, persoane cu dizabilități, respectiv a cicliștilor, stabilite în cadrul studiilor de circulație.

Trotuarele se prevăd, în mod curent, pe ambele părți ale străzilor, paralel cu axa lor.

Circulația pietonală de pe terenurile cu pante mici nu diferă de cea organizată pe terenuri orizontale.

Preluarea pantei pentru circulațiile pietonale de pe terenurile în pantă poate fi asigurată cu ajutorul treptelor exterioare, planurilor înclinate, platformelor și zidurilor de sprijin, asigurând, în funcție de distanțele de parcurs, puncte de repaus și odihnă, avându-se în vedere în primul rând confortul pietonului.

Pe terenuri cu configurație accidentată, trotuarele pot fi situate la distanțe variabile față de marginile părții carosabile, în vederea reducerii volumelor de terasamente și consolidări.

În profil longitudinal, declivitatea trotuarului urmărește, de regulă, declivitatea părții carosabile.

În cazul terenurilor accidentate, declivitatea trotuarului poate fi diferită de linia roșie a străzii, în vederea înscrierii pe teren în condiții cât mai avantajoase.

Declivitatea maximă a trotuarelor este de 6%, în cazul intensității de circulație mai mare de 1000 pietoni pe oră și de 8% pentru intensități mai mici. Când declivitatea străzii depășește 6%, respectiv 8%, trotuarele se amenajează cu trepte.

Declivitatea maximă pentru aleile pentru pietoni care deserveșc fluxuri majore este de 6% iar pentru aleile secundare din zonele de agreement 10% - 12%.

Aleile pentru pietoni cu declivitate mai mare de 6% se recomandă să se amenajeze cu trepte și rampe.

(2) *În organizarea circulațiilor pietonale este obligatorie luarea în considerare a **asigurării acceselor pentru persoanele cu dizabilități prin: dimensionarea corespunzătoare a trotuarelor, respectarea normelor de proiectare privind panta transversală a trotuarelor și a rampelor de acces pietonal care fac legătura între trotuar și carosabil.***

1.5. Piste pentru cicliști

Traseul în plan al pistei pentru cicliști este dispus, pe cât posibil, paralel cu axa străzii respectiv a drumului.

Declivitatea longitudinală a pistei pentru cicliști urmărește de regulă declivitatea părții carosabile a drumului. În cazul terenurilor accidentate, pista pentru cicliști se amenajează astfel încât să se reducă la strictul necesar volumele de lucrări și suprafața de teren ocupată, fără a se depăși declivitatea de 4%.

În funcție de condițiile locale, traseul pistei se poate îndepărta mai mult sau mai puțin de ampriza drumului, în vederea asigurării celor mai economice lucrări.

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV

B-dul Eroilor nr. 8 Brașov 500007 Tel: +(40)-268-416550 int. 162; Tel/Fax: +(40)-268-416616;

ANEXA 4

51

NOȚIUNI UTILE PENTRU REALIZAREA STUDIULUI DE IMPACT VIZUAL

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV

B-dul Eroilor nr. 8 Brașov 500007 Tel: +(40)-268-416550 int. 162; Tel/Fax: +(40)-268-416616;

Extrase din „Probleme de estetică a peisajului, 1962

Analiza vizibilității clădirilor în context urban

Radu Laurian introduce o serie de aspecte care vizează încadrarea unei clădiri în ansamblul înconjurător ține seamă de o serie caracteristici diferite de vizibilitate ale volumului, ale detaliilor și ale coloritului, în funcție de:

- **Distanță**

<i>Distanța de la obiectul observat</i>	<i>Vizibilitatea</i>		
	<i>volumului</i>	<i>detaliilor</i>	<i>culorilor</i>
<i>700- 750m</i>	<i>Se simte fuga pronunțată a liniilor</i>	<i>Se prind ușor</i>	<i>Se disting bine culorile și nuanțele lor</i>
<i>1000- 1200m</i>	<i>În proiecție ortogonală</i>	<i>Clare numai la lumină favorabilă</i>	<i>Se disting numai două din culorile de bază: galben și roșu. Cele intermediare se contopesc.</i>
<i>1500- 1700m</i>	<i>Silueta exterioară bine conturată. Se disting numai rezaliturile mari, restul se contopește</i>	<i>Difuze</i>	<i>Intensitatea se micșorează</i>
<i>2000- 2200m</i>	<i>Se distinge silueta numai în părțile luminate, cele întunecate se contopesc cu cerul</i>	<i>Nu se percep</i>	<i>Toate culorile se estompează, împrumutând culoarea mediului</i>

- **Unghiul vertical de percepție**

(generat de relația între distanța privitorului față de clădire și înălțimea clădirii)

<i>Relația între distanța privitor față de clădire (D) -înălțime clădire (H)</i>	<i>Unghi vertical de cuprindere vizuală</i>	<i>Grad de percepție</i>
<i>D = H</i>	<i>45°</i>	<i>Se percepe o compoziție arhitecturală în toate detaliile ei</i>
<i>D = 2 x H</i>	<i>27°</i>	<i>O bună vedere de ansamblu</i>
<i>D = 3 x H</i>	<i>18°</i>	<i>Se disting numai liniile mari ale compoziției, silueta ei generală</i>

- **Efecte de culoare, materiale, efecte de lumină:**

„lumina naturală – nu este nici fixă, nici egală în cantitate și calitate”;

- *fațadele expuse spre sud – puternic luminate, se tratează cu mai multă vigoare; ieșindurile sunt precis conturate, intrândurile bine delimitate sunt adânc realizate*
- *expunerea spre est sau spre vest implică o tratare mai puțin acuzată;*
- *fațadele expuse spre nord, care primesc o lumină difuză , indirectă, au profilatură mai delicată, mai complexă;*

- **Specificul natural-** Elementele naturale, odată integrate în compoziția unui oraș „influențează caracterul acestuia, subordonează sau determină sensul, direcția unei compoziții, valoarea ei”;

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV

B-dul Eroilor nr. 8 Brașov 500007 Tel: +(40)-268-416550 int. 162; Tel/Fax: +(40)-268-416616;

SILUETA UNUI ORAȘ

„Silueta unui oraș prezintă de cele mai multe ori aspecte diferite și intervine în compoziție prin efecte locale sau de ansamblu, siluetă parțială sau generală, după cum diversele elemente ale orașului sau orașul în ansamblu sunt văzute din interior sau din exterior, de sus, de jos sau de la același nivel. [...]

„Silueta unui oraș este determinată de natura reliefului, cu sau fără dominante naturale, care la lor sunt sau nu construite. Specularea valorilor diferite ale reliefului, permite realizarea unor siluete nuanțate, bogate în imagini percepute din numeroase poziții.” [...]

Silueta nu trebuie considerată numai din punctul de vedere al grupării construcțiilor; al modului în care se profilează pe cer, ci și în raport cu elementele naturale care o înconjoară – vegetația, apa, precum și modul în care detașează de pe sol.

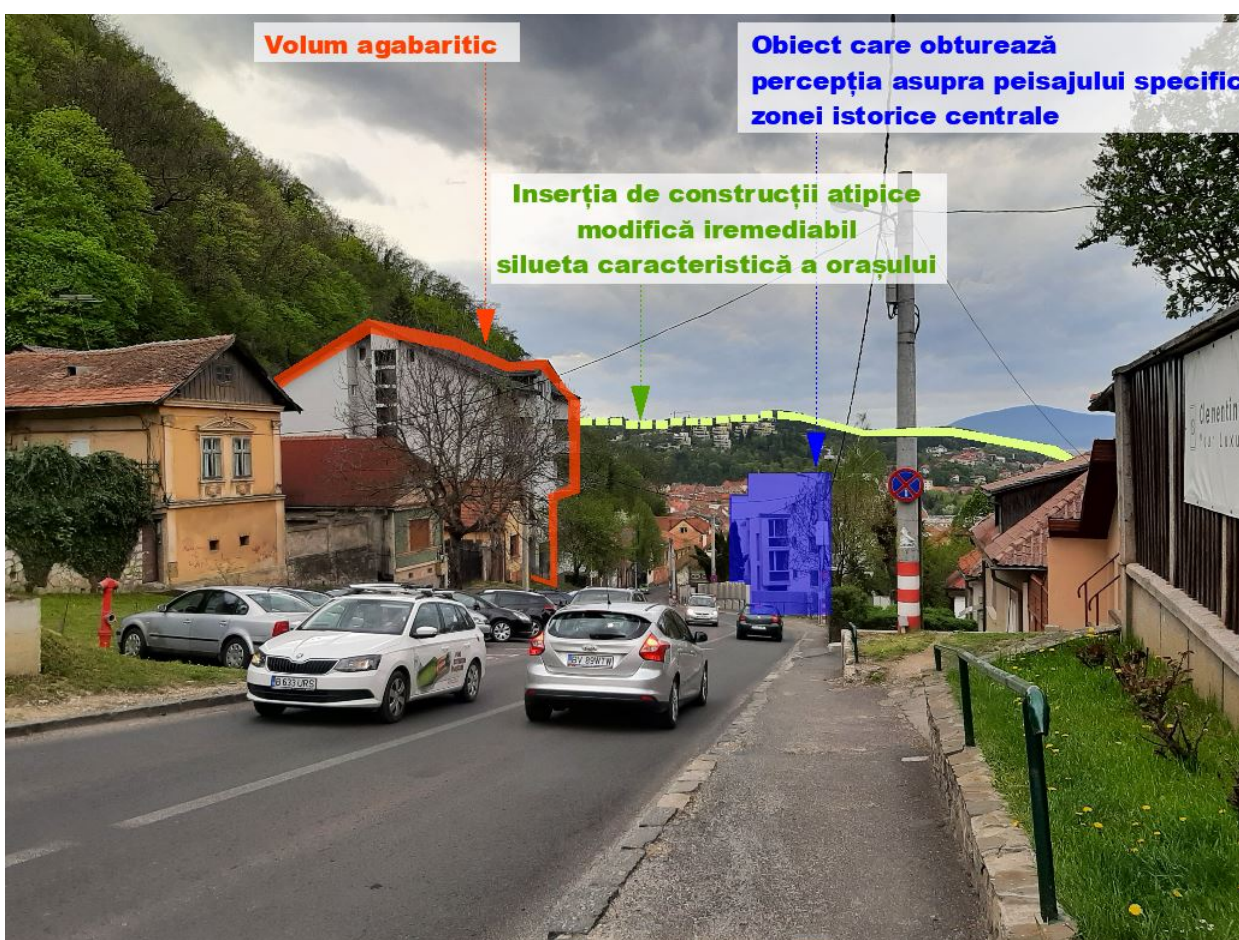


Fig. 29. Str. Dobrogeanu Gherea

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV

B-dul Eroilor nr. 8 Brașov 500007 Tel: +(40)-268-416550 int. 162; Tel/Fax: +(40)-268-416616;

ANEXA 5

METODOLOGIE DE ANALIZĂ VALOAREA MEDIANĂ

Principala metodă de stabilire a indicatorilor urbanistici pentru un teren ce urmează a fi construit și cel mai important pas în elaborarea propunerii este **analizarea și stabilirea cât mai exactă a tipologiei specifice de construire în zona studiată** (ex. regim de aliniere, retrageri față de limitele de proprietate, număr de niveluri, înălțimi maxime, granulația țesutului urban, gabarite etc.).

Rezultatele analizei pot garanta o **propunere echilibrată**, care urmează o direcție firească, bazată pe înțelegerea și acceptarea contextului în care urmează a se interveni și nu pornește de la o serie de indicatori urbanistici maximali admiși pentru zona respectivă.

54

Valorile maxime ale indicilor/Indicatorilor urbanistici stabiliți prin documentațiile de urbanism în vigoare PUG și PUZ (POT, CUT, înălțime) reprezintă niște limite și ar trebui interpretate mai degrabă ca niște situații excepționale, nicidecum ca elementele principale de la care pornesc propunerile urbanistice.

Astfel, pentru zone deja constituite, o metodologie de analiză cantitativă propusă pentru identificarea tendințelor în zona studiată este **analiza valorilor mediane**.

Prin această metodologie propunem o schimbare de perspectivă, în care analizarea sensibilă și temeinică a contextului este prioritară în procesul de generare a soluțiilor, reducând considerabil riscul unor propuneri care nu se încadrează în scara locului.

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV

B-dul Eroilor nr. 8 Brașov 500007 Tel: +(40)-268-416550 int. 162; Tel/Fax: +(40)-268-416616;

Valorile maxime ale indicilor/Indicatorilor urbanistici

"MEDIANĂ. Valoare situată la mijlocul seriei sau repartiției statistice, având valorile aranjate în ordine de mărime crescătoare sau descrescătoare. Mediana împarte colecția de unități observate în două grupe egale ca număr."

Definiție – "MICA ENCICLOPEDIIE DE STATISTICĂ", COORDONATOR VALDIMIR TREBICI, EDITURA ȘTIINȚIFICĂ ȘI ENCICLOPEDIĂ, BUCUREȘTI, 1985.

Mediana este un indicator al tendinței centrale, și anume este valoarea de mijloc, într-o serie de valori.

Exemplul 1:

Seria de valori:

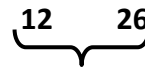
4 7 12 **26** 32 38 59



Mediana seriei

Exemplul 2:

Seria de valori: 4 7 **12** **26** 32 38



Interval median – $(12 + 26) / 2 = 19$

DE CE MEDIANĂ?

Un avantaj al medianei față de medie este acela că poate fi utilizată în caracterizarea tendinței centrale pentru o serie de date măsurate pe o scară ordinală.

Mediana ia în considerație doar poziția termenilor în serie, nu și mărimea acestor valori, deci mediana nu este supusă influenței valorilor foarte mari sau foarte mici care sunt lăsate în afara seriei.

(Sursă

[https://ro.wikipedia.org/wiki/Median%C4%83_\(statistic%C4%83\)](https://ro.wikipedia.org/wiki/Median%C4%83_(statistic%C4%83))

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV

B-dul Eroilor nr. 8 Brașov 500007 Tel: +(40)-268-416550 int. 162; Tel/Fax: +(40)-268-416616

Modul de utilizare a valorilor mediane în elaborarea PUD/ PUZ este detaliată în tabelul de mai jos.

	CRITERII DE ANALIZĂ	DOCUMENTAȚII DE URBANISM	
		PUZ	PUD
		<i>Indicator privind tendința centrală într-un areal studiat. Aceste tendințe pot evidenția fie caracteristici distinctive- repere relevante care trebuie protejate, fie disfuncționalități care trebuie rezolvate, fie tendințe care nu se înscriu în principiile de dezvoltare ale arealului studiat.</i>	
1.	Suprafața parcelei (m²)	Indicator pentru fundamentarea regulilor de parcelare propuse în cadrul arealelor cu un anumit specific. Indicator pentru fundamentarea valorilor POT-ului maxim admis propus pentru zonele/ subzonele funcționale propuse prin PUZ. Indicator pentru fundamentarea alți indicatori/ indici de control – ex. suprafața minimă de teren/ apartament sau locuință.	-
2.	Front la stradă (deschiderea parcelei la stradă)	Indicator pentru fundamentarea pentru stabilirea unor reguli de parcelare în cadrul arealelor cu un anumit specific.	-
3.	Suprafața construită/clădire (m²)	Indicator pentru fundamentarea valorilor POT-ului maxim admis pentru construcțiile viitoare.	-
4.	Regim de înălțime	Indicator pentru fundamentarea regulilor privind conformarea volumetrică a clădirilor în cadrul arealelor cu un anumit specific.. Ex. tipologia ultimul nivel suprateran (mansardă/ pod /terasă/ etaj retras) sau tipului de acoperiș (șarpantă/ terasă).	În cazul validării acestei valori mediane ca fiind relevantă pentru definirea caracterului locului și în acord cu principiile de dezvoltare ale arealului studiat (protejarea peisajului local, respectarea caracterului locului), aceasta se poate integra în conformarea volumetrică a construcțiilor, dar fără depășirea valorilor maxime admise prin regulamentele de urbanism aferente documentațiilor de urbanism în vigoare.
5.	Numărul de niveluri supraterane	Indicator pentru fundamentarea numărului maxim de niveluri supraterane admis pentru construcțiile viitoare, în cadrul arealelor cu un anumit specific,.	În cazul validării acestei valori mediane ca fiind relevantă pentru definirea caracterului locului și în acord principiile de dezvoltare ale arealului studiat, aceasta se poate integra în conformarea volumetrică a construcțiilor, dar fără depășirea valorilor maxime admise prin regulamentele de urbanism aferente documentațiilor de urbanism în vigoare.

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV

B-dul Eroilor nr. 8 Brașov 500007 Tel: +(40)-268-416550 int. 162; Tel/Fax: +(40)-268-416616;

6.	Gabarit clădire Valori maxime în (m) pt.: Lățime Lungime Înălțime	Indicator pentru fundamentarea unor valori privind gabaritul maxim admis pentru construcțiile viitoare în cadrul arealelor cu un anumit specific, în corelare cu prevederile articolului 20.	În cazul validării acestei valori mediane ca fiind relevantă pentru definirea caracterului locului și în acord cu principiile de dezvoltare ale arealului studiat, aceasta se va integra în conformarea volumetrică a construcțiilor, cu îndeplinirea cumulată a următoarelor condiții: <ul style="list-style-type: none">- gabaritul determinat de noile valori majorate nu va depăși un volum maximal de 3000m³;- înscrierea în toate prevederile din regulamentele de urbanism în vigoare.
7.	Distanța între clădiri/corpuri de clădire pe aceeași parcelă (m)	Indicator pentru fundamentarea regulilor privind distanța între clădiri în cadrul arealelor cu un anumit specific, în corelare cu prevederile articolului 18.	În cazul validării acestei valori mediane ca fiind relevantă pentru definirea caracterului locului și în acord cu principiile de dezvoltare ale arealului studiat, distanța între clădiri se vor respecta cumulativ următoarele: <ul style="list-style-type: none">- Distanța minimă dintre clădirile propuse pe aceeași parcelă va fi mai mare sau egală cu valoarea mediană obținută în urma analizei, dar nu mai mică decât valorile impuse prin prevederile din regulamentele de urbanism în vigoare și de legislația specifică destinației clădirii. Această regulă se aplică și în cazul corpurilor de clădire.- Condițiile rezultate în urma studiului de însorire.- Corelarea cu recomandările privind poziționarea clădirilor pe versanți, în vederea asigurării unui nivel optim de însorire (vezi anexa 2).

ROMÂNIA

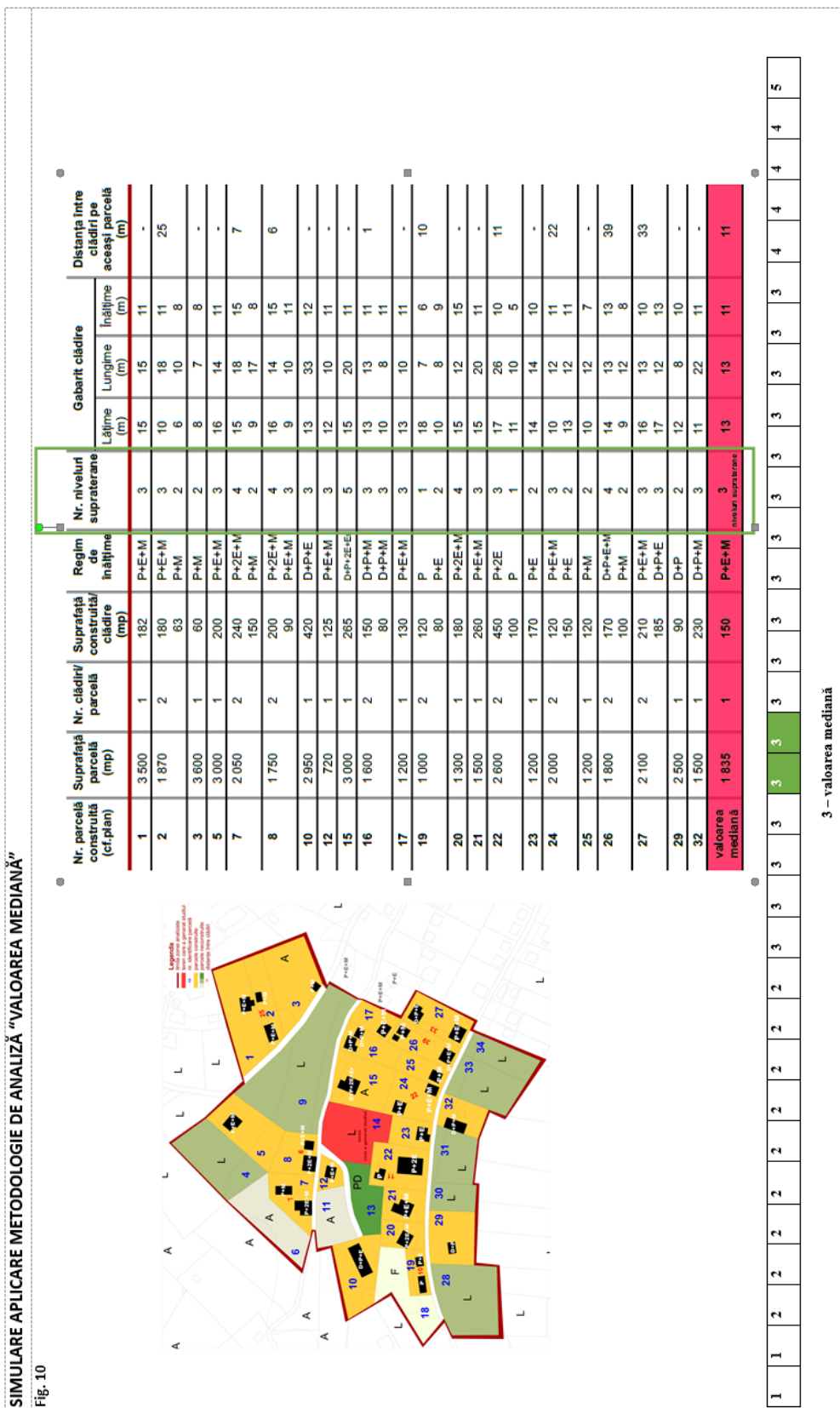
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV

B-dul Eroilor nr. 8 Brașov 500007 Tel: +(40)-268-416550 int. 162; Tel/Fax: +(40)-268-416616;

Fig. 29. Simulare aplicare metodologia de analiză „Valoarea mediană”

NOTĂ: Simularea are caracter orientativ, cu rol de ilustrare a raționamentului.

Criteriile de analiză minime pentru fiecare tip de documentație de urbanism sunt prezentate în cadrul articolului 10. Acestea se pot completa cu alte criterii considerate relevante pentru fundamentarea propunerilor.



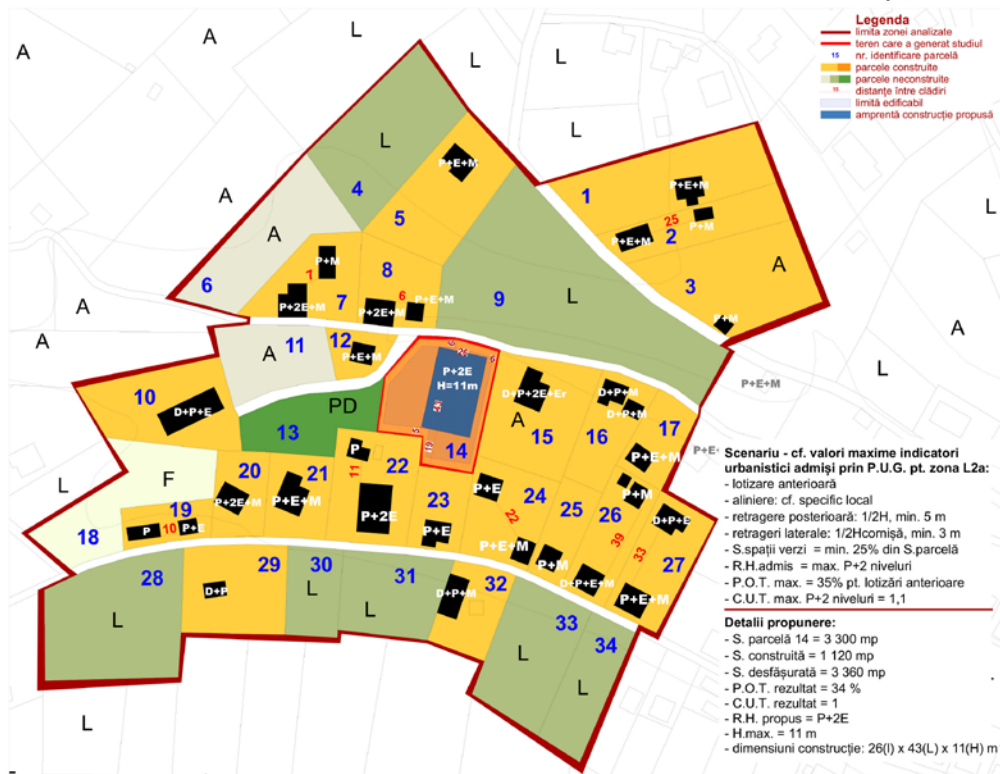
ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV

B-dul Eroilor nr. 8 Brașov 500007 Tel: +(40)-268-416550 int. 162; Tel/Fax: +(40)-268-416616

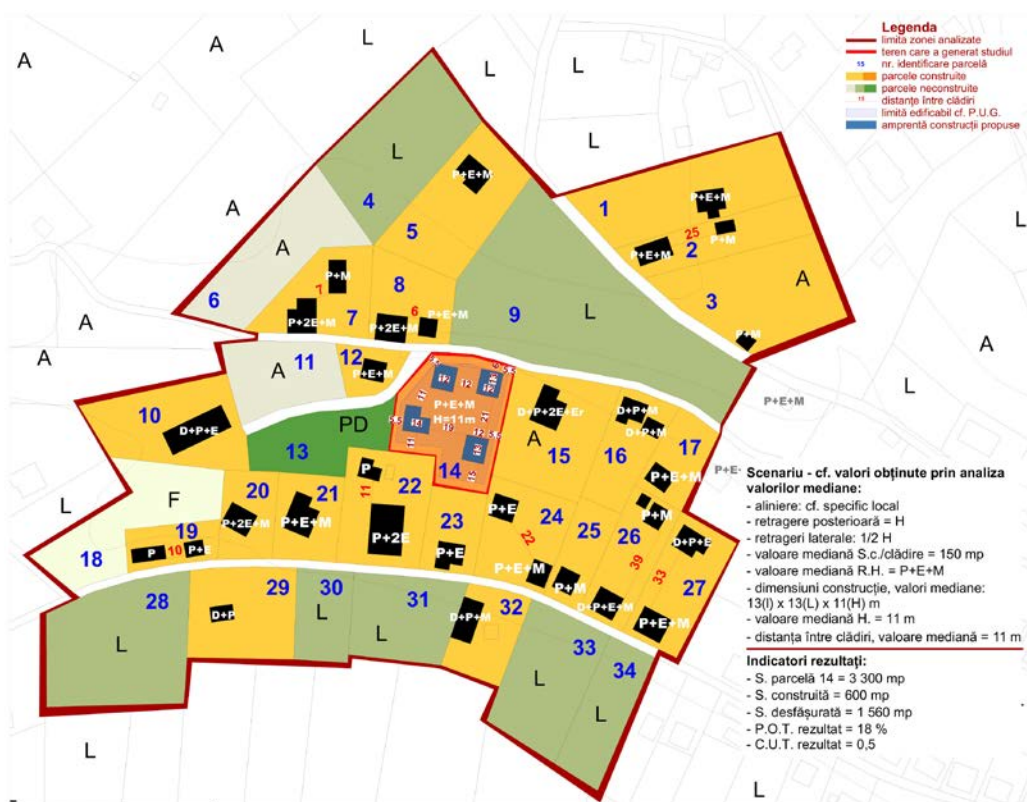
SIMULARE SCENARIU – VALORI MAXIME INDICATORI URBANISTICI ADMIȘI PRIN PUG

Fig. 30



SIMULARE SCENARIU – VALORI MEDIANE

Fig.31



AVANTAJELE UTILIZĂRII VALORILOR MEDIANE ÎN GENERAREA SOLUȚIILOR FINALE:

- Identificarea corectă a gabaritului caracteristic zonei, care nu înseamnă implicit atingerea valorilor maxime ale indicatorilor existenți.
- Obținerea unor inserții construite echilibrate volumetric în raport cu vecinătățile;

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV

B-dul Eroilor nr. 8 Brașov 500007 Tel: +(40)-268-416550 int. 162; Tel/Fax: +(40)-268-416616;

ANEXA 6

60

**FUNDAMENTARE RAȚIONAMENT DE CALCUL PT
STABILIREA VOLUMULUI MAXIM PENTRU LOCUINȚE /
CLĂDIRI DE LOCUINȚE**

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV

B-dul Eroilor nr. 8 Brașov 500007 Tel: +(40)-268-416550 int. 162; Tel/Fax: +(40)-268-416616;

În stabilirea volumului maxim al unei clădiri de locuit de 3000m³ s-au considerat următoarele:

1. Cartarea amprentelor la sol ale construcțiilor existente pe un teritoriu de aproximativ 90 de hectare, a cărui trăsătură de interes este dispunerea construcțiilor pe terenuri în pantă.

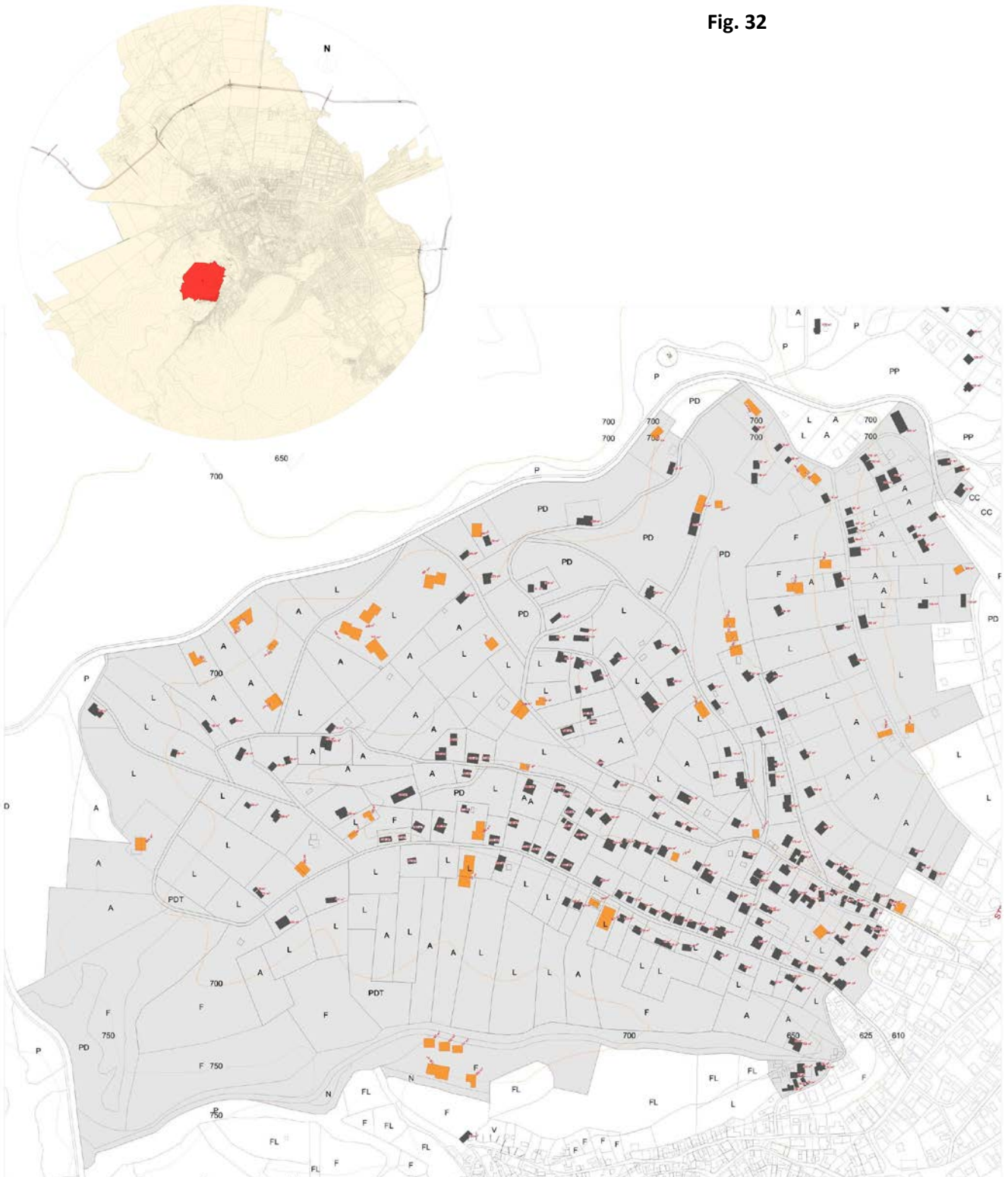


Fig. 32

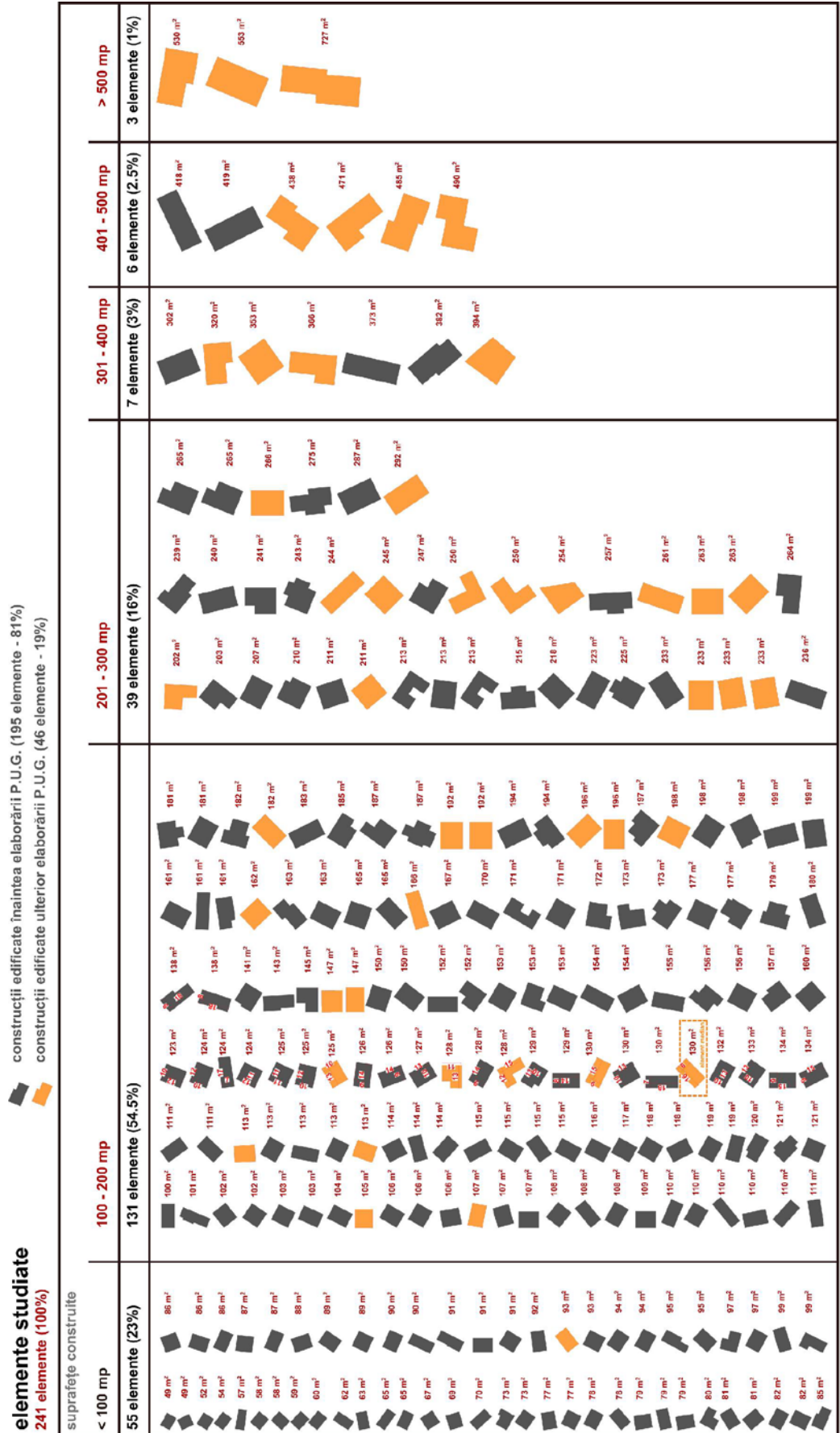
ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV

B-dul Eroilor nr. 8 Brașov 500007 Tel: +(40)-268-416550 int. 162; Tel/Fax: +(40)-268-416616;

2. Centralizarea și ierarhizarea informațiilor colectate

Fig. 33



ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV

B-dul Eroilor nr. 8 Brașov 500007 Tel: +(40)-268-416550 int. 162; Tel/Fax: +(40)-268-416616

Din analiza amprentelor construcțiilor de pe acest teritoriu cu o suprafață de aprox. 90 ha au reieșit următoarele:

- majoritatea amprentelor, aprox. 80%, se înscriu cu suprafața construită sub 200 mp;
- construcțiile cu suprafețe mai mari de 300 mp însumează un procent de 6,5% dintr-un total de 241 amprente analizate;
- se remarcă, la analiza dispunerii temporale a amprentelor că suprafețele cele mai consistente, mai mari de 300 mp, sunt de factură recentă (construcții edificate ulterior elaborării PUG)- aprox. 70%.
- valoarea mediană a suprafețelor construite analizate este de 130mp.

3. Raționamentul de calcul pentru volumul maxim⁹ pornind de la un apartament cu standard ridicat de confort:

Un apartament cu standard ridicat de confort: 120mp utili

Numărul maxim de apartamente / imobil – 6



*6*120mp utili = 720mp utili*

*720*1.2= 864mp - suprafața construită desfășurată, unde 1.2 reprezintă un coeficient estimativ aplicat pentru determinarea suprafeței construite desfășurate (ex. pereți, circulații – casa scării, lift etc.)*



*864mp*3 (înălțime etaj convențional) = 2592m³- volum rezultat, cu mențiunea că diferența până la 3000m³ poate fi constituită din spații anexă/ garaje/ o înălțime a etajului mai mare comparativ cu cea convențională de 3m.*

B. Suprafețe minimale

nr.	nr.	mp	mp	mp	mp	mp	mp	mp	mp	mp
1	1	18,00	-	2,50	5,00	4,50	2,00	37,00	58,00	
2	2	18,00	12,00	3,00	5,00	4,50	2,00	52,00	81,00	
3	3	18,00	22,00	3,00	5,50	6,50	2,50	66,00	102,00	
4	3	19,00	24,00	3,50	5,50	6,50	3,50	74,00	115,00	
5	4	20,00	34,00	3,50	6,00	7,50	4,00	87,00	135,00	
6	4	21,00	36,00	4,50	6,00	7,50	4,50	93,00	144,00	
7	5	22,00	46,00	5,00	6,50	9,00	5,00	107,00	166,00	
8	5	22,00	48,00	6,00	6,50	9,00	5,50	110,00	171,00	

Fig. 34 Tabel - Exigente minimale pentru locuințe, extras din Legea 114/ 1996 (republicată**) privind locuințele, Anexa 1**

⁹ Acest raționament a fost propus și dezbătut în cadrul grupului de lucru constituit din reprezentanții OAR Brașov Harghita Covasna și reprezentanții Primăriei Municipiului Brașov, dedicat elaborării prezentului document.

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV

B-dul Eroilor nr. 8 Brașov 500007 Tel: +(40)-268-416550 int. 162; Tel/Fax: +(40)-268-416616

ANEXA 7

64

CONTEXT LEGAL- EXTRASE DIN LEGISLAȚIE

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV

B-dul Eroilor nr. 8 Brașov 500007 Tel: +(40)-268-416550 int. 162; Tel/Fax: +(40)-268-416616;

URBANISM

Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Articolul 1 (5) Gestionarea spațială a teritoriului urmărește să asigure indivizilor și colectivităților dreptul de folosire echitabilă și responsabilitatea pentru o utilizare eficientă a teritoriului, condiții de locuire adecvate, calitatea arhitecturii, **protejarea identității arhitecturale, urbanistice și culturale a localităților urbane și rurale**, condiții de muncă, de servicii și de transport ce răspund diversității nevoilor și resurselor populației, reducerea consumurilor de energie, **asigurarea protecției peisajelor naturale și construite**, conservarea biodiversității și crearea de continuități ecologice, securitatea și salubritatea publică, raționalizarea cererii de deplasări.

Articolul 9 Obiectivele principale ale amenajării teritoriului sunt următoarele:

- a) dezvoltarea economică și socială echilibrată a regiunilor și zonelor, cu respectarea specificului acestora;
- b) îmbunătățirea calității vieții oamenilor și colectivităților umane;
- c) **gestionarea în spiritul dezvoltării durabile a peisajului, componentă de bază a patrimoniului natural și cultural și a resurselor naturale;**

Articolul 13 Principalele obiective ale activității de urbanism sunt următoarele:

- a) îmbunătățirea condițiilor de viață prin eliminarea disfuncționalităților, asigurarea accesului la infrastructuri, servicii publice și locuințe convenabile pentru toți locuitorii;
- b) crearea condițiilor pentru satisfacerea cerințelor speciale ale copiilor, vârstnicilor și ale persoanelor cu handicap;
- c) **utilizarea eficientă a terenurilor, în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate; extinderea controlată a zonelor construite;**
- d) **protejarea și punerea în valoare a patrimoniului cultural construit și natural;**
- e) **asigurarea calității cadrului construit, amenajat și plantat din toate localitățile urbane și rurale;**
- f) **protejarea localităților împotriva dezastrelor naturale.**

Articolul 31^A (4) La emiterea autorizației de construire de către autoritatea publică competentă, pe lângă prevederile documentațiilor de urbanism și ale regulamentelor locale de urbanism aferente acestora, vor fi avute în vedere următoarele aspecte:

- a) existența unui risc privind securitatea, sănătatea oamenilor sau neîndeplinirea condițiilor de salubritate minimă;
- b) prezența unor vestigii arheologice. Autoritățile abilitate eliberează Certificatul de descărcare de sarcină arheologică sau instituie restricții prin avizul eliberat, în termen de 3 luni de la înaintarea de către beneficiar/finanțator a Raportului de cercetare arheologică, elaborat în urma finalizării cercetărilor;
- c) existența riscului de încălcare a normelor de protecție a mediului;

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV

B-dul Eroilor nr. 8 Brașov 500007 Tel: +(40)-268-416550 int. 162; Tel/Fax: +(40)-268-416616;

- d) *existența riscului de a afecta negativ patrimoniul construit, patrimoniul natural sau peisaje valoroase - recunoscute și protejate potrivit legii;*
- e) *existența riscurilor naturale de inundații sau alunecări de teren;*
- f) *evidențierea unor riscuri naturale și/sau antropice care nu au fost luate în considerare cu prilejul elaborării documentațiilor de urbanism aprobate anterior pentru teritoriul respectiv.*

Articolul 32

(1) *În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism:*

- a) *să respingă în mod justificat cererea de modificare a prevederilor documentațiilor de urbanism aprobate;*
- b) *să condiționeze autorizarea investiției de elaborarea și aprobarea de către autoritatea publică locală competentă a unui plan urbanistic zonal;*
- c) *să condiționeze autorizarea investiției de aprobarea de către autoritatea publică competentă a unui plan urbanistic zonal, elaborat și finanțat prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate întocmit de structura specializată condusă de arhitectul-șef și aprobat, după caz, conform competenței:*
 - *de primarul localității;*
 - *de primarul general al municipiului București;*
 - *de președintele consiliului județean, cu avizul prealabil al primarului localităților interesate, doar în cazul în care teritoriul reglementat implică cel puțin două unități administrativ-teritoriale;*
- d) *să solicite elaborarea unui plan urbanistic de detaliu;*
- e) *să permită întocmirea documentației tehnice pentru autorizația de construire, fără elaborarea unei documentații de urbanism, în situația construirii pe o parcelă în cadrul unui front preexistent, în care clădirile de pe parcelele adiacente au același regim de înălțime cu cel solicitat.*

56

Articolul 47

(3) *Elaborarea Planului urbanistic zonal este obligatorie în cazul:*

- a) *zonelor centrale ale localităților;*
- b) *zonelor construite protejate și de protecție a monumentelor;*
- c) *zonelor de agrement și turism;*
- d) *zonelor/parcurilor industriale, tehnologice și zonelor de servicii;*
- e) *parcelărilor, pentru divizarea în mai mult de 3 parcele;*
- f) *infrastructurii de transport;*
- g) *zonelor supuse restructurării sau regenerării urbane;*
- h) *altor zone stabilite de autoritățile publice locale din localități, potrivit legii.*

(3¹) *Prevederile alin. (3) nu se aplică în situația în care planurile urbanistice generale reglementează condițiile de autorizare a investițiilor din zonele menționate, cu excepția zonelor construite protejate.*

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV

B-dul Eroilor nr. 8 Brașov 500007 Tel: +(40)-268-416550 int. 162; Tel/Fax: +(40)-268-416616;

**ORDIN nr. 233 din 26
februarie 2016
pentru aprobarea
Normelor
metodologice de
aplicare a Legii nr.
350/2001 privind
amenajarea teritoriului
și urbanismul și de
elaborare și actualizare
a documentațiilor de
urbanism, cu
modificările și
completările ulterioare**

**Articolul
20**

(1) Fundamentarea propunerilor din cadrul documentațiilor se realizează pe baza studiilor de fundamentare, care sunt lucrări de specialitate prin care se realizează analize și propuneri de soluționare a problemelor teritoriului și localităților, pe domenii, rezultatele acestora având drept scop susținerea propunerilor de reglementare a modului de dezvoltare a unităților administrativ-teritoriale, care se formulează prin documentația de bază.

(2) Studiile de fundamentare trebuie să prezinte concluzii pe bază de analiză de date actualizate, cu o vechime de maximum 3 ani față de data elaborării. Pot fi folosite studii, cercetări și proiecte anterioare numai în situația în care informațiile oferite de acestea nu și-au pierdut valabilitatea.

(3) După specificul lor, studiile de fundamentare sunt:

a) studii de fundamentare cu caracter analitic, care privesc evoluția teritoriului și localităților, caracteristicile acestora și propuneri de dezvoltare în domeniul realizat:

(i) evoluția teritoriului și localității din punct de vedere istoric, cultural, demografic, economic, etnografic, urbanistic și arhitectural;

(ii) organizarea circulației și transporturilor;

(iii) condiții geotehnice și hidrogeologice;

(iv) studii climatice, pedologice și ecologice;

(v) stabilirea și delimitarea zonelor de risc natural și antropic;

(vi) stabilirea zonelor protejate naturale și construite;

(vii) tipuri de proprietate asupra imobilelor;

(viii) echiparea tehnico-edilitară;

(ix) valorificarea potențialului turistic sau balnear;

b) studiile de fundamentare cu caracter prospectiv reprezintă elaborarea unor prognoze, scenarii sau alternative pentru diferitele domenii sectoriale, privind evoluția populației, evoluția activităților, evoluția mișcării în teritoriu a activilor, reconversia forței de muncă etc.

(4) Pentru toate categoriile de studii de fundamentare, demersul elaborării va fi structurat astfel:

a) delimitarea obiectivului studiat;

b) analiza critică a situației existente;

c) evidențierea disfuncționalităților și priorități de intervenție;

d) propuneri de eliminare/diminuare a disfuncționalităților;

e) prognoze, scenarii sau alternative de dezvoltare.

(5) Fiecare studiu de fundamentare se finalizează cu o sinteză, axată în principal pe diagnosticarea disfuncționalităților și pe formularea propunerilor de eliminare/diminuare a acestora și de valorificare a potențialului.

(6) Elaboratorul documentației de amenajare a teritoriului sau de urbanism are obligația de a corela toate concluziile studiilor de fundamentare și de a genera o concepție unitară de amenajare a teritoriului și dezvoltare durabilă și competitivă a unităților administrativ-teritoriale.

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV

B-dul Eroilor nr. 8 Brașov 500007 Tel: +(40)-268-416550 int. 162; Tel/Fax: +(40)-268-416616;

**HOTĂRÂRE nr. 525 din
27 iunie 1996
(*republicată*) pentru
aprobarea
Regulamentului
general de urbanism**

- Articolul 8** *Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate*
(1) *Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport gol- plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. - depreciază valoarea peisajului este interzisă.*
- Articolul 10** *Expunerea la riscuri naturale*
(1) *Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.*
(2) *În sensul prezentului regulament, **prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpada, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.***
- Articolul 32** *Aspectul exterior al construcțiilor*
(1) *Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.*
(2) *Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intra în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.*

68

PATRIMONIU - PEISAJ

**LEGE nr. 451 din 8 iulie
2002 pentru ratificarea
Convenției europene a
peisajului, adoptată la
Florența la 20
octombrie 2000
CONVENȚIA
EUROPEANĂ A
PEISAJULUI*) din 20
octombrie 2000**

- Articolul 1** **Definiții**
În sensul prezentei convenții, termenii de mai jos au următoarele semnificații:
- a) peisajul desemnează o parte de teritoriu perceput ca atare de către populație, al cărui caracter este rezultatul acțiunii și interacțiunii factorilor naturali și/sau umani;*
 - b) politica peisajului este o expresie prin care autoritățile publice competente desemnează principii generale, strategii și linii directe care permit adoptarea de măsuri specifice care au ca scop protecția, managementul și amenajarea peisajului;*
 - c) obiectiv de calitate peisajera desemnează formularea de către autoritățile publice competente, pentru un anumit peisaj, a aspirațiilor populațiilor cu privire la caracteristicile peisajere ale cadrului lor de viață;*
 - d) protecția peisajului cuprinde acțiunile de conservare și menținere a aspectelor semnificative sau caracteristice ale unui peisaj, justificate prin valoarea sa patrimonială derivată din configurația naturală și/sau de intervenția umană;*
 - e) managementul peisajelor cuprinde acțiunile vizând, într-o perspectivă de dezvoltare durabilă, întreținerea peisajului în scopul direcționării și armonizării transformărilor induse de evoluțiile sociale, economice și de mediu;*

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV

B-dul Eroilor nr. 8 Brașov 500007 Tel: +(40)-268-416550 int. 162; Tel/Fax: +(40)-268-416616;

f) amenajarea peisajului reprezintă acțiunile cu caracter de perspectivă ce au ca scop dezvoltarea, restaurarea sau crearea de peisaje.

Articolul 2 Arie de aplicare

Subiect al prevederilor art. 15, aceasta convenție se aplică pentru întregul teritoriu al părților și acoperă areale naturale, rurale, urbane și suburbane. Sunt incluse suprafețe terestre, ape interioare și areale marine. Se referă la peisaje care pot fi considerate deosebite, precum și la peisaje obișnuite sau degradate.

Articolul 3 Obiective

Obiectivele prezentei convenții sunt: promovarea protecției peisajelor, managementul și amenajarea acestora și organizarea cooperării europene în acest domeniu.

Articolul 4 Împărțirea responsabilităților

Fiecare parte va implementa prezenta convenție, în particular prevederile art. 5 și 6, în conformitate cu propria repartizare a competențelor, cu principiile constituționale și cu reglementările sale administrative și respectând principiul subsidiarității, ținând seama de Carta europeană a autonomiei locale. Fiecare parte va armoniza implementarea prezentei convenții prin politici proprii și fără derogări de la prevederile acesteia.

Articolul 5 Măsuri generale

Fiecare parte se angajează:

- a) să recunoască juridic peisajele ca o componentă esențială a cadrului de viață pentru populație, expresie a diversității patrimoniului comun cultural și natural și fundament al identității acesteia;*
- b) să stabilească și să implementeze politicile peisajului care au ca scop protecția, managementul și amenajarea acestuia, prin adoptarea de măsuri specifice menționate în prezenta convenție;*
- c) să stabilească proceduri de participare pentru publicul larg, autorități regionale și locale, precum și pentru alți factori interesați la definirea și implementarea politicilor peisajere menționate la lit. b);*
- d) să integreze peisajul în politicile de amenajare a teritoriului, de urbanism și în cele culturale, de mediu, agricole, sociale și economice, precum și în alte politici cu posibil impact direct sau indirect asupra peisajului.*

**HOTĂRÂRE nr. 905 din
29 noiembrie 2016
pentru aprobarea
tezelor prelabile ale
proiectului Codului
patrimoniului cultural**

Titlul IV -
REGLEMEN
TĂRI
SPECIFICE
PEISAJULUI
CULTURAL
ȘI ARIILOR
PROTEJATE

“Titlul referitor la peisaj din Codul patrimoniului cultural are ca scop principal integrarea politicilor de patrimoniu în acelea mai largi ale dezvoltării durabile și ale protecției mediului. Peisajul trebuie recunoscut, la fel ca în țările europene occidentale, ca un instrument integrat cu dublă dimensiune: de protecție a patrimoniului și de dezvoltare echilibrată, asigurând astfel dreptul cetățenilor la un mediu de viață sănătos și marcat de valori estetice și identitate culturală.”

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV

B-dul Eroilor nr. 8 Brașov 500007 Tel: +(40)-268-416550 int. 162; Tel/Fax: +(40)-268-416616;

“Peisajul cultural reprezintă un teritoriu stabilit pe baza cercetării prealabile care conține elemente de valoare din punctele de vedere natural și cultural, cercetări cuprinse în cadrul planurilor de peisaj teritoriale și locale. În cadrul acestor planuri sunt delimitate și definite ca peisaje culturale teritoriile ce cuprind în perimetrul lor:

Zone de protecție ale monumentelor istorice [...]

Se are în vedere ca, după determinarea limitelor și a valorilor, respectiv a obiectivelor principale referitoare la protecția monumentului generator, reglementarea propriu-zisă a zonei să se facă printr-o reglementare locală de tip plan local de peisaj (PLP) ca secțiune integrată în planul urbanistic general (PUG) sau în planul urbanistic zonal (PUZ) ce reglementează zona respectivă.

Siturile și zonele arheologice [...]

Toate siturile și zonele arheologice notificate unităților administrativ-teritoriale competente sunt de drept peisaje culturale, iar respectivele unități administrativ-teritoriale dezvoltă și aprobă planurile locale de peisaj care să reglementeze respectivele bunuri ale patrimoniului cultural național.

Locuri ale memoriei - care se referă la o serie de perimetre care pot cuprinde: cimitire ale eroilor din diverse conflagrații, locuri ale unor bătălii istorice - ex: Oarba de Mureș, cu traseul de asfalt al trupelor române de la Mureș ce a urmat traversarea râului și atacul în coasta unor dealuri, Șelimbăr cu memorialul lui Mihai Viteazu, Mărăști cu mausoleul și punctul de comandă al lui Averescu în centrul peisajului; locuri ale unor adunări sau evenimente istorice – ex: Gorunul din Țebea, Câmpia Libertății, Piața și Balconul Operei la Timișoara; etc.

70

Zone construite protejate, așa cum au fost acestea consacrate până în prezent, ca perimetre urbane sau rurale relativ întinse cu fond construit care nu este neapărat omogen dar este definitoriu pentru un loc, o regiune sau chiar de relevanță națională. De regulă, aceste zone cuprind mai multe zeci sau sute de imobile ce depind de un țesut format din străzi, piețe sau grădini sau parcuri publice a căror percepție este condiționată de interdependența tuturor acestor elemente.

Zonele protejate de interes național așa cum sunt ele definite în Legea 5/2000 și înscrise ca parte integrantă a patrimoniului cultural național rămân în continuare protejate, cu denumirile și limitele definite prin lege. Orice modificare a reglementărilor de protecție specifică acestora se aprobă, conform procedurilor descrise în acest titlu, prin Hotărâre a Guvernului.

Ariile naturale protejate așa cum sunt ele definite și reglementate prin Ordonanța de Urgență nr. 57 / 2007 și care corespund categoriei V IUCN – peisaje și cuprind în perimetrul lor valori culturale antropice și ariile naturale protejate cu titluri de valoare naturală și culturală așa cum sunt ele menționate în proiectul de

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV

B-dul Eroilor nr. 8 Brașov 500007 Tel: +(40)-268-416550 int. 162; Tel/Fax: +(40)-268-416616;

Hotărâre a Guvernului privind organizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Arii Naturale Protejate.

Ariile de manifestare a unor tradiții, obiceiuri sau a altor forme ale patrimoniului imaterial și peisaje ce au fost structurate de-a lungul timpului prin practici spațiale specifice, așa cum au fost ele descrise în Titlul VII – Patrimoniu imaterial, și care fac parte integrantă din sistemul de tradiții ca o componentă a identității locale

Alte peisaje ce cuprind arii care constituie expresii ale valorilor istorice, culturale, naturale, morfologice și estetice ale teritoriului și care nu sunt astăzi acoperite din punct de vedere juridic.

În acest sens peisajele culturale cuprind imobile construite sau neconstruite a căror valoare estetică este remarcabilă; terenuri agricole care stau mărturie a practicilor tradiționale; grupuri de imobile, urbane sau rurale cu caracteristici omogene, a căror valoare istorică, urbanistică, tipologică, socială sau tradițională justifică protecția, inclusiv centrele locuite urbane sau rurale; parcuri, grădini, domenii agricole incluzând conace și ariile de exploatare care nu sunt clasate ca monumente istorice, dar a căror valoare justifică protecția; priveriști valoroase și punctele de belvedere, inclusiv promenade urbane, faleze, trasee panoramice; zone care sunt caracterizate de prezența unei serii de elemente culturale specifice ce conferă identitate locală (hotare, troițe, drumuri istorice, infrastructuri și sisteme de exploatare tradiționale sau cu valoare istorică); etc.”

71

Pornind de la Tezele prealabile ale Codului Patrimoniului Cultural, planurile urbanistice – PUG și PUZ devin instrumente importante în abordarea integrată a protecției a patrimoniului imobil, în sensul în care pot pregăti introducerea Planului Local de Peisaj, ca instrument de protecție a peisajelor și a componentelor acestora.

PROTECȚIA MEDIULUI

**ORDONANȚĂ DE
URGENȚĂ nr. 195 din
22 decembrie 2005
privind protecția
mediului, cu
modificările și
completările ulterioare**

Articolul 70

b) să prevadă, la elaborarea planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului, măsuri de menținere și ameliorare a fondului peisagistic natural și antropic al fiecărei zone și localități, condiții de refacere peisagistică și ecologică a zonelor deteriorate, măsuri de protecție sanitară a captărilor de apă potabilă și lucrări de apărare împotriva inundațiilor;

f) să adopte elemente arhitecturale adecvate, să optimizeze densitatea de locuire, concomitent cu menținerea, întreținerea și dezvoltarea spațiilor verzi, a parcurilor, a aliniamentelor de arbori și a perdelelor de protecție stradală, a amenajamentelor peisagistice cu funcție ecologică, estetică și recreativă, în conformitate cu planurile de urbanism și amenajarea teritoriului;

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV

B-dul Eroilor nr. 8 Brașov 500007 Tel: +(40)-268-416550 int. 162; Tel/Fax: +(40)-268-416616;

Articolul 72 (1) *La elaborarea planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului se respectă prevederile prezentei ordonanțe de urgență și reglementările speciale și se prevăd, în mod obligatoriu, măsuri de prevenire și reducere a disconfortului olfactiv, măsurile prevăzute în planurile de gestionare a disconfortului olfactiv, precum și măsuri de menținere și ameliorare a fondului peisagistic natural și antropic al fiecărei zone și localități, condiții de refacere peisagistică și ecologică a zonelor deteriorate și măsuri de dezvoltare a spațiilor verzi, de protecție sanitară a captărilor de apă potabilă și lucrări de apărare împotriva inundațiilor.*

RISCURI NATURALE

HOTĂRÂRE nr. 447 din 10 aprilie 2003 pentru aprobarea normelor metodologice privind modul de elaborare și conținutul hărților de risc natural la alunecări de teren, al hărților de hazard la inundații și al hărților de risc la inundații

Articolul 2 *Harta de risc natural la alunecări de teren reprezintă sinteza datelor privind prognoza stării de echilibru a versanților, a pagubelor materiale și a pierderilor de vieți omenești ce pot fi cauzate de producerea alunecărilor de teren, pe un anumit areal și într-un interval de timp dat.*

Articolul 4 *Pe baza hărților de risc natural la alunecări de teren, autoritățile administrației publice locale:*

- a) identifică, declară și monitorizează zonele de risc la alunecări de teren;*
- b) asigură managementul situațiilor de criza în cazul producerii alunecărilor de teren;*
- c) stabilesc, după caz, măsurile de prevenire și atenuare a riscului natural la alunecări de teren, precum și condițiile de autorizare a executării construcțiilor în arealele respective;*
- d) detaliază exigențele minime de conținut ale documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului pentru zonele expuse riscului natural la alunecări de teren.*

Articolul 604 Codul Civil

Proprietarul fondului inferior nu poate împiedica în niciun fel curgerea firească a apelor provenite de pe fondul superior.

Dacă această curgere cauzează prejudicii fondului inferior, proprietarul acestuia poate cere autorizarea justiției spre a face pe fondul său lucrările necesare schimbării direcției apelor, suportând toate cheltuielile ocazionate.

La rândul său, proprietarul fondului superior este obligat să nu efectueze nicio lucrare de natură să agraveze situația fondului inferior.

HOTĂRÂREA nr. 382 din 2 aprilie 2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism pentru zonele de riscuri naturale.

Capitolul 3 - Exigente minime de conținut ale documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, articolele 14-15

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV

B-dul Eroilor nr. 8 Brașov 500007 Tel: +(40)-268-416550 int. 162; Tel/Fax: +(40)-268-416616;

ANEXA 8

73

ANALIZA DOCUMENTAȚII DE URBANISM ÎN VIGOARE CARE INCLUD TERENURI ÎN PANTĂ

- *Centralizare reguli existente pentru elementele de conformare spațială și volumetrică, mod de construire*
- *Identificarea reglementărilor specifice pentru terenurile în pantă*

INDICAREA MODALITĂȚILOR DE APLICARE A PREZENȚELOR REGLEMENTĂRI RAPORTAT LA PREVEDERILE EXISTENTE ÎN DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM ÎN VIGOARE ANALIZATE

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV

B-dul Eroilor nr. 8 Brașov 500007 Tel: +(40)-268-416550 int. 162; Tel/Fax: +(40)-268-416616

Fig. 35-44

Analiza documentațiilor de urbanism în vigoare și identificarea reglementărilor specifice terenurilor în pantă

Documentație	Zonă / Funcțiune	Zonă / Particularități	H.max.	H.max. comișă	R.H.max.	Aliniament	Retragere (posterioră)	Volume/ter	P.O.T.max.	C.U.T.max.	S spații verzi	Tipuri de documentații de urbanism în vigoare	
01. Actualizare P.U.G. aprobată prin H.C.L. nr. 146/2011, cu valabilitatea prelungită prin H.C.L. nr. 147/2021	L1a	locuințe individuale și colective mici cu maxim P.Z. niveluri, situate pe parcelari tradiționale, spontane*	terenuri cu pantă	---	10 - 11 m la comișă	max. P.Z. niveluri	cf. tipologii predominante existente.	12 din H.comișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5 m	H.comișă clădire cea mai înaltă, pt. fațadele cu cariere locale.	40%	0,6 (P+E) 1,2 (P+Z)	min. 25% din suprafața terenului este amenajată ca spațiu verde	P.U.D./ P.U.Z.
		se vor respecta prevederile P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 79/2009, și cele din H.C.L. nr. 146/2011 și 147/2021	se vor respecta prevederile P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 79/2009, și cele din H.C.L. nr. 146/2011 și 147/2021	se va respecta prevederile P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 79/2009, și cele din H.C.L. nr. 146/2011 și 147/2021	se vor respecta prevederile P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 79/2009, și cele din H.C.L. nr. 146/2011 și 147/2021	se vor respecta prevederile P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 79/2009, și cele din H.C.L. nr. 146/2011 și 147/2021	se vor respecta prevederile P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 79/2009, și cele din H.C.L. nr. 146/2011 și 147/2021	se vor respecta prevederile P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 79/2009, și cele din H.C.L. nr. 146/2011 și 147/2021	se vor respecta prevederile P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 79/2009, și cele din H.C.L. nr. 146/2011 și 147/2021	se vor respecta prevederile P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 79/2009, și cele din H.C.L. nr. 146/2011 și 147/2021	se vor respecta prevederile P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 79/2009, și cele din H.C.L. nr. 146/2011 și 147/2021	se vor respecta prevederile P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 79/2009, și cele din H.C.L. nr. 146/2011 și 147/2021	se vor respecta prevederile P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 79/2009, și cele din H.C.L. nr. 146/2011 și 147/2021
L1b	locuințe individuale și colective mici situate pe parcelari tradiționale, cu maxim P.Z. niveluri, situate pe parcelari tradiționale, spontane*	terenuri cu pantă	---	10 - 11 m la comișă	max. P.Z. niveluri	cf. tipologii predominante existente.	12 din H.comișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5 m	H.comișă clădire cea mai înaltă, pt. fațadele cu cariere locale.	40%	0,6 (P+E) 1,2 (P+Z)	min. 25% din suprafața terenului este amenajată ca spațiu verde	P.U.D./ P.U.Z.	
	se vor respecta prevederile P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 79/2009, și cele din H.C.L. nr. 146/2011 și 147/2021	se vor respecta prevederile P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 79/2009, și cele din H.C.L. nr. 146/2011 și 147/2021	se vor respecta prevederile P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 79/2009, și cele din H.C.L. nr. 146/2011 și 147/2021	se vor respecta prevederile P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 79/2009, și cele din H.C.L. nr. 146/2011 și 147/2021	se vor respecta prevederile P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 79/2009, și cele din H.C.L. nr. 146/2011 și 147/2021	se vor respecta prevederile P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 79/2009, și cele din H.C.L. nr. 146/2011 și 147/2021	se vor respecta prevederile P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 79/2009, și cele din H.C.L. nr. 146/2011 și 147/2021	se vor respecta prevederile P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 79/2009, și cele din H.C.L. nr. 146/2011 și 147/2021	se vor respecta prevederile P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 79/2009, și cele din H.C.L. nr. 146/2011 și 147/2021	se vor respecta prevederile P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 79/2009, și cele din H.C.L. nr. 146/2011 și 147/2021	se vor respecta prevederile P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 79/2009, și cele din H.C.L. nr. 146/2011 și 147/2021	se vor respecta prevederile P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 79/2009, și cele din H.C.L. nr. 146/2011 și 147/2021	se vor respecta prevederile P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 79/2009, și cele din H.C.L. nr. 146/2011 și 147/2021
L2a	locuințe individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări urbane anterioare/actuale cu P.-P.-Z. niveluri	terenuri cu pantă	---	10 - 11 m la comișă	max. P.Z. niveluri	cf. tipologii predominante existente.	12 din H.comișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5 m	H.comișă clădire cea mai înaltă, pt. fațadele cu cariere locale.	40%	0,6 (P+E) 1,2 (P+Z)	min. 25% din suprafața terenului este amenajată ca spațiu verde	P.U.D./ P.U.Z.	
	se vor respecta prevederile P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 79/2009, și cele din H.C.L. nr. 146/2011 și 147/2021	se vor respecta prevederile P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 79/2009, și cele din H.C.L. nr. 146/2011 și 147/2021	se vor respecta prevederile P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 79/2009, și cele din H.C.L. nr. 146/2011 și 147/2021	se vor respecta prevederile P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 79/2009, și cele din H.C.L. nr. 146/2011 și 147/2021	se vor respecta prevederile P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 79/2009, și cele din H.C.L. nr. 146/2011 și 147/2021	se vor respecta prevederile P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 79/2009, și cele din H.C.L. nr. 146/2011 și 147/2021	se vor respecta prevederile P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 79/2009, și cele din H.C.L. nr. 146/2011 și 147/2021	se vor respecta prevederile P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 79/2009, și cele din H.C.L. nr. 146/2011 și 147/2021	se vor respecta prevederile P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 79/2009, și cele din H.C.L. nr. 146/2011 și 147/2021	se vor respecta prevederile P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 79/2009, și cele din H.C.L. nr. 146/2011 și 147/2021	se vor respecta prevederile P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 79/2009, și cele din H.C.L. nr. 146/2011 și 147/2021	se vor respecta prevederile P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 79/2009, și cele din H.C.L. nr. 146/2011 și 147/2021	se vor respecta prevederile P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 79/2009, și cele din H.C.L. nr. 146/2011 și 147/2021

Cum PREZENTUL DOCUMENT detaliază/ explicităază/ particularizează/ completează/ regimul de construire prevăzut în regulamentele aferente documentațiilor de urbanism

Cum se calculează înălțimea pe un teren în pantă?

Cum se calculează numărul de niveluri suprapunere pe un teren în pantă? Ce este un nivel suprapunere?

Cum se calculează distanța între clădiri?

Determinarea gabaritului specific locului cu ajutorul „Valorii mediane”

Utilizarea gabaritului specific locului în conformarea volumetrică a clădirilor propuse.

Stabilirea unei ponderi maxime de teren afectat de construcții.

Studiu minim impus de analiză a vegetației existente.

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV

B-dul Eroilor nr. 8 Brașov 500007 Tel: +(40)-268-416550 int. 162; Tel/Fax: +(40)-268-416616;

Documentație	Zona / Funcțiune	Zona protejată	Particularități cadru natural	H.max.	H.max. corectă	R.H.max.	Aliniament	Retragere posterioară	Diistanța între clădiri pe aceeași parcelă	Volumele	P.O.T.max.	C.U.T.max.	S.sprijni verzi	Tipuri de documentații de urbanism solicitate
01. Actualizare P.U.G. aprobată prin H.C.L. nr. 144/2011, cu valabilitate prelungită prin H.C.L. nr. 147/2021														
L3a	locuințe colective medii cu P+2-P+4 nivelul formând ansambluri preponderent rezidențiale Encăvile de locuințe existente menținute vor respecta Regulamentul zonei L1a Amplasarea clădirilor se va stabili prin P.U.Z. * În noile ediții proiectele de construcții sunt condiționate de elaborarea și aprobarea unui documentații P.U.Z. pe loturile prevăzute, obținute prin necesitatea circulației de proprietate, construirea sa va studia prin P.U.Z.	In afara zonei protejate	tereni cu pantă	H.max. admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente. * În cazul învecinării cu o subzonă cu R.H. mai mic, se va respecta înălțimea medie a clădirilor învecinate și a caracterului zonei. Fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de 2 niveluri clădirea mediată învecinată.	---	max. P+2E - P+4E cu umblatoarele condițional: - H.max. egală cu distanța dintre aliniamente; - în baza unui P.U.Z. cu condiții specifice; * se admite modificarea înălțimii până la nivelul învecinatului existent și până la nivelul învecinatului mediat.	cf. P.U.Z. recomandări: - clădirile se dispun în zonă și pe parcelele alinate; - clădirile se vor retrage cu cel puțin 4 m pe străzi de cel puțin 6 m și cu cel puțin 3 m pe străzi de cel puțin 4 m. În cazul în care pe terenurile existente sunt dependințiar și ale casei scolare; - clădirile care se învecinează la fațadă cu construcții continuă, se retrag la cel puțin 0,5 m față de linia de învecinătate și se asigură continuitatea fațadei față de linia de învecinătate și a înălțimii clădirii.	cf. P.U.Z. condițional: - retroagerea va fi cel puțin egală cu jumătatea din înălțimea construcției și cel puțin 2 m față de linia de învecinătate și cel puțin 2 m față de linia de învecinătate.	se va urmări condiția integrării în particulele zonei și armonizării cu vecinătățile imediate	max. 30% * cf. P-2-4E max. 40% * cf. condițiile de bășină existente menținute	0,9 (P-2E) 1,2 (P-3E) 1,5 (P-4E) max. 1,2 - pt. encăvile de bășini existente menținute	- terenuri liber deplas. în afara circulațiilor, parcajeilor și trotuarelor - terenuri cu înălțime maximă de 100 mp. - min. 50 % din suprafața totală a terenului liber va fi amenajat cu spații de joc, de odihnă, grădini de lemn, etc. - min. 10 % din teren va fi amenajat cu spații de joacă pentru copii și spații de odihnă. - min. 5000 mp	P.U.D./ P.U.Z.	
L3b	locuințe colective medii cu P+2-P+4 nivelul formând ansambluri preponderent rezidențiale Encăvile de locuințe existente menținute vor respecta Regulamentul zonei L1a Utilizări admise și interzise cf. P.U.Z. „Zona de rezervă de arhitectură Cetate Brașov” aprobat prin H.C.L. nr. 797/2009. În zona protejată, locuințele colective vor menține caracteristicile parcului existent sau amprentele acestuia în cazul în care mai multe parcele și în cazul în care volumul este segmentat la fațadă.	In zona protejată	tereni cu pantă	cf. P.U.Z. Zona istorică Brașov Vechi și Zona de rezervă de arhitectură Cetate Brașov , aprobat prin H.C.L. nr. 797/2009. cf. restricții impuse de zona aeroportuară.	cf. P.U.Z. Zona istorică Brașov Vechi și Zona de rezervă de arhitectură Cetate Brașov , aprobat prin H.C.L. nr. 797/2009. cf. restricții impuse de zona aeroportuară.	cf. P.U.Z. Zona istorică Brașov Vechi și Zona de rezervă de arhitectură Cetate Brașov , aprobat prin H.C.L. nr. 797/2009. cf. restricții impuse de zona aeroportuară.	cf. P.U.Z. Zona istorică Brașov Vechi și Zona de rezervă de arhitectură Cetate Brașov , aprobat prin H.C.L. nr. 797/2009.	cf. P.U.Z. Zona istorică Brașov Vechi și Zona de rezervă de arhitectură Cetate Brașov , aprobat prin H.C.L. nr. 797/2009. Volumul noilor clădiri și modul de realizare a fațadelor necesită un studiu de specialitate, avizat conform legii.	cf. P.U.Z. Zona istorică Brașov Vechi și Zona de rezervă de arhitectură Cetate Brașov , aprobat prin H.C.L. nr. 797/2009. - terenuri liber deplas. în afara circulațiilor, parcajeilor și trotuarelor - terenuri cu înălțime maximă de 100 mp. - min. 50 % din suprafața totală a terenului liber va fi amenajat cu spații de joc, de odihnă, grădini de lemn, etc. - min. 10 % din teren va fi amenajat cu spații de joacă pentru copii și spații de odihnă. - min. 5000 mp	0,9 (P-2E) 1,2 (P-3E) 1,5 (P-4E) max. 1,2 - pt. encăvile de bășini existente menținute	max. 30% * cf. P-2-4E max. 40% * cf. condițiile de bășină existente menținute	- terenuri liber deplas. în afara circulațiilor, parcajeilor și trotuarelor - terenuri cu înălțime maximă de 100 mp. - min. 50 % din suprafața totală a terenului liber va fi amenajat cu spații de joc, de odihnă, grădini de lemn, etc. - min. 10 % din teren va fi amenajat cu spații de joacă pentru copii și spații de odihnă. - min. 5000 mp	P.U.Z.	
L4	locuințe colective înalte formând ansambluri preponderent rezidențiale * în cazul repunerii în posesie, construirea existentă în ansamblurile de locuințe colective, acestea vor fi considerate funcționale și urbane similare zonei L1a și se vor supune regulamentelor de construire pentru L1a. * sunt interzise lucrările de „înșchiere” prin amplasarea în ansamblurile existente de noi tranșeane de locuințe colective, având ca efect deteriorarea configurației locuințelor.	In afara zonei protejate	tereni cu pantă	cf. restricții impuse de zona aeroportuară. cf. P.U.Z. - H. nu va fi mai mare decât distanța până la linia de învecinătate existentă și la linia de învecinătate mediată învecinată. - P+2E, pt. parcele de min. 1000 mc. - P+3E, pt. parcele de min. 1500 mc. * se permite modificarea înălțimii clădirilor existente având scopul de a menține caracterul zonei, în baza condițiilor existente în zona de învecinătate și a distanțelor între clădirile mediată învecinată.	---	conform P.U.Z. condițional: - clădirile se vor dispune laolalt și se vor retrage cu cel puțin 6 m pe străzile de cel puțin 10 m și cu cel puțin 3 m pe străzile de cel puțin 6 m. - în cazul în care pe terenurile existente sunt dependințiar și ale casei scolare;	conform P.U.Z. condițional: - retroagerea va fi cel puțin egală cu jumătatea din înălțimea construcției și cel puțin 2 m față de linia de învecinătate și cel puțin 2 m față de linia de învecinătate.	conform PUD/P.U.Z. condițional: - între fațadele spre camere de locuit, care sunt orientate înălțimea clădirii celei din față va fi egală cu jumătatea din înălțimea clădirii din spate și cel puțin 2 m față de linia de învecinătate și cel puțin 2 m față de linia de învecinătate. - în cazul în care pe terenurile existente sunt dependințiar și ale casei scolare;	* În zonele în curs de constituire, volumul construcțiilor va fi influențat de apropierea aeroportului, cu consecințe asupra înălțimii maxime admise. conform P.U.Z. cu condiția integrării în particulele zonei și armonizării cu vecinătățile imediate.	max. 20%	max. 2,2	- terenuri liber deplas. în afara circulațiilor, parcajeilor și trotuarelor - terenuri cu înălțime maximă de 100 mp. - min. 30 % din suprafața totală a terenului va fi amenajat cu spații de joc, de odihnă, grădini de lemn, etc. - min. 10 % din teren va fi amenajat cu spații de joacă pentru copii și spații de odihnă. - min. 5000 mp	P.U.Z.	

Stabilirea unei ponderi maxime de teren alectat de construcții. Studiul minim impus de analiză a vegetației existente.

Determinarea gabaritului specific locului cu ajutorul „Valorii midiane”. Utilizarea gabaritului specific locului în conformarea volumetrică a clădirilor propuse.

Cum se calculează distanța între clădiri?

Cum se calculează numărul de niveluri supraetere pe un teren în pantă? Ce este un nivel supraetere?

Cum se calculează înălțimea pe un teren în pantă?

PREZENTUL DOCUMENT detaiază explicităzăz particulele/zaăz/ complezeazăz regimul de construire prevăzutăz în regulamentele aferente documentațiilor de urbanism

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV

B-dul Eroilor nr. 8 Brașov 500007 Tel: +(40)-268-416550 int. 162; Tel/Fax: +(40)-268-416616;

Documente		Zona / Funcțiune		Zona protejată		Percuțiile		Elemente de conformare spațială și volumetrică		Tipuri de documentații de urbanism solicitate	
				Zona protejată		Zona protejată		Retragere posterioră		S spații verzi	
CP	CA1	CA2	CA1	CA2	CA1	CA2	CA1	CA2	CA1	CA2	CA1
1. Actualizare P.U.C. aprobată prin H.C.L. nr. 144/2011, cu valabilitate prelungită prin H.C.L. nr. 147/2021	subzona centrală situată în limitele zonei de protecție a valorilor istorice și arhitecturale - urbanistice	subzona centrală situată în limitele zonei de protecție a valorilor istorice și arhitecturale - urbanistice	subzona centrală situată în limitele zonei de protecție a valorilor istorice și arhitecturale - urbanistice	subzona centrală situată în limitele zonei de protecție a valorilor istorice și arhitecturale - urbanistice	subzona centrală situată în limitele zonei de protecție a valorilor istorice și arhitecturale - urbanistice	subzona centrală situată în limitele zonei de protecție a valorilor istorice și arhitecturale - urbanistice	subzona centrală situată în limitele zonei de protecție a valorilor istorice și arhitecturale - urbanistice	subzona centrală situată în limitele zonei de protecție a valorilor istorice și arhitecturale - urbanistice	subzona centrală situată în limitele zonei de protecție a valorilor istorice și arhitecturale - urbanistice	subzona centrală situată în limitele zonei de protecție a valorilor istorice și arhitecturale - urbanistice	subzona centrală situată în limitele zonei de protecție a valorilor istorice și arhitecturale - urbanistice
	centru de poliarizare - subzone centrale situate în afara limitelor zonei protejate și perimetrului central, care grupează funcțiuni complexe de importanță locală, municipală și supra-municipală	centru de poliarizare - subzone centrale situate în afara limitelor zonei protejate și perimetrului central, care grupează funcțiuni complexe de importanță locală, municipală și supra-municipală	centru de poliarizare - subzone centrale situate în afara limitelor zonei protejate și perimetrului central, care grupează funcțiuni complexe de importanță locală, municipală și supra-municipală	centru de poliarizare - subzone centrale situate în afara limitelor zonei protejate și perimetrului central, care grupează funcțiuni complexe de importanță locală, municipală și supra-municipală	centru de poliarizare - subzone centrale situate în afara limitelor zonei protejate și perimetrului central, care grupează funcțiuni complexe de importanță locală, municipală și supra-municipală	centru de poliarizare - subzone centrale situate în afara limitelor zonei protejate și perimetrului central, care grupează funcțiuni complexe de importanță locală, municipală și supra-municipală	centru de poliarizare - subzone centrale situate în afara limitelor zonei protejate și perimetrului central, care grupează funcțiuni complexe de importanță locală, municipală și supra-municipală	centru de poliarizare - subzone centrale situate în afara limitelor zonei protejate și perimetrului central, care grupează funcțiuni complexe de importanță locală, municipală și supra-municipală	centru de poliarizare - subzone centrale situate în afara limitelor zonei protejate și perimetrului central, care grupează funcțiuni complexe de importanță locală, municipală și supra-municipală	centru de poliarizare - subzone centrale situate în afara limitelor zonei protejate și perimetrului central, care grupează funcțiuni complexe de importanță locală, municipală și supra-municipală	centru de poliarizare - subzone centrale situate în afara limitelor zonei protejate și perimetrului central, care grupează funcțiuni complexe de importanță locală, municipală și supra-municipală
	centru de poliarizare - subzone centrale situate în afara limitelor zonei protejate și perimetrului central, care grupează funcțiuni complexe de importanță locală, municipală și supra-municipală	centru de poliarizare - subzone centrale situate în afara limitelor zonei protejate și perimetrului central, care grupează funcțiuni complexe de importanță locală, municipală și supra-municipală	centru de poliarizare - subzone centrale situate în afara limitelor zonei protejate și perimetrului central, care grupează funcțiuni complexe de importanță locală, municipală și supra-municipală	centru de poliarizare - subzone centrale situate în afara limitelor zonei protejate și perimetrului central, care grupează funcțiuni complexe de importanță locală, municipală și supra-municipală	centru de poliarizare - subzone centrale situate în afara limitelor zonei protejate și perimetrului central, care grupează funcțiuni complexe de importanță locală, municipală și supra-municipală	centru de poliarizare - subzone centrale situate în afara limitelor zonei protejate și perimetrului central, care grupează funcțiuni complexe de importanță locală, municipală și supra-municipală	centru de poliarizare - subzone centrale situate în afara limitelor zonei protejate și perimetrului central, care grupează funcțiuni complexe de importanță locală, municipală și supra-municipală	centru de poliarizare - subzone centrale situate în afara limitelor zonei protejate și perimetrului central, care grupează funcțiuni complexe de importanță locală, municipală și supra-municipală	centru de poliarizare - subzone centrale situate în afara limitelor zonei protejate și perimetrului central, care grupează funcțiuni complexe de importanță locală, municipală și supra-municipală	centru de poliarizare - subzone centrale situate în afara limitelor zonei protejate și perimetrului central, care grupează funcțiuni complexe de importanță locală, municipală și supra-municipală	centru de poliarizare - subzone centrale situate în afara limitelor zonei protejate și perimetrului central, care grupează funcțiuni complexe de importanță locală, municipală și supra-municipală
	centru de poliarizare - subzone centrale situate în afara limitelor zonei protejate și perimetrului central, care grupează funcțiuni complexe de importanță locală, municipală și supra-municipală	centru de poliarizare - subzone centrale situate în afara limitelor zonei protejate și perimetrului central, care grupează funcțiuni complexe de importanță locală, municipală și supra-municipală	centru de poliarizare - subzone centrale situate în afara limitelor zonei protejate și perimetrului central, care grupează funcțiuni complexe de importanță locală, municipală și supra-municipală	centru de poliarizare - subzone centrale situate în afara limitelor zonei protejate și perimetrului central, care grupează funcțiuni complexe de importanță locală, municipală și supra-municipală	centru de poliarizare - subzone centrale situate în afara limitelor zonei protejate și perimetrului central, care grupează funcțiuni complexe de importanță locală, municipală și supra-municipală	centru de poliarizare - subzone centrale situate în afara limitelor zonei protejate și perimetrului central, care grupează funcțiuni complexe de importanță locală, municipală și supra-municipală	centru de poliarizare - subzone centrale situate în afara limitelor zonei protejate și perimetrului central, care grupează funcțiuni complexe de importanță locală, municipală și supra-municipală	centru de poliarizare - subzone centrale situate în afara limitelor zonei protejate și perimetrului central, care grupează funcțiuni complexe de importanță locală, municipală și supra-municipală	centru de poliarizare - subzone centrale situate în afara limitelor zonei protejate și perimetrului central, care grupează funcțiuni complexe de importanță locală, municipală și supra-municipală	centru de poliarizare - subzone centrale situate în afara limitelor zonei protejate și perimetrului central, care grupează funcțiuni complexe de importanță locală, municipală și supra-municipală	centru de poliarizare - subzone centrale situate în afara limitelor zonei protejate și perimetrului central, care grupează funcțiuni complexe de importanță locală, municipală și supra-municipală

PREZENTUL DOCUMENT detaliază/ explicitaază/ particularizează/ completează regimul de construire prevăzut în regulamentele aferente documentațiilor de urbanism pentru edificare și învitalizare.

Cum se calculează înălțimea pe un teren în pantă?

Cum se calculează numărul de niveluri supraterane pe un teren în pantă? Ce este un nivel suprateran?

Cum se calculează distanța între clădiri?

Determinarea gabaritului specific locului de ajutorul „Valori mediane”. Utilizarea gabaritului specific locului în conformarea volumetrică a clădirilor propuse.

Stabilirea unei ponderi maxime de teren afectat de construcții. Studiu minim impus de analiză a vegetației existente.

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV

B-dul Eroilor nr. 8 Brașov 500007 Tel: +(40)-268-416550 int. 162; Tel/Fax: +(40)-268-416616

Documentație				Elemente de conformanță spațială și volumetrică. Aspecte privind modul de construire			Tipuri de documentații de urbanism și solicitate						
Documentație	Zonă / Funcțiune	Zonă / Funcțiune	Particularitate cadru natural	H-max.	H-max. comișă	R.H. max.	Aliniament	Retragere posterioară	Distanta între clădiri	Volumele	P.O.T.max.	C.U.T.max.	S spații verzi
1.	Actualizare P.U.G. aprobată prin H.C.L. nr. 14/2011, cu valoabilitatea prelungită prin H.C.L. nr. 14/2021	Zona M1	In interiorul terenului cu pană	In cazul unor volume care depășesc înălțimea vechităților medii de soliciți justificați suplimentari privind înscrisura în zona monumentale situate în limita de 100 m, privind impactul vitezei volumetrici asupra siluetei interioare și generale a orșului prin P.U.G. cuprinzând ilustrații de teme.	se va respecta caracterul zonei protejate prin menținerea caracteristicilor morfologice tradiționale	se va respecta caracterul zonei protejate prin menținerea caracteristicilor morfologice tradiționale	se va respecta caracterul zonei protejate prin menținerea caracteristicilor morfologice tradiționale	se va respecta caracterul zonei protejate prin menținerea caracteristicilor morfologice tradiționale	se va respecta caracterul zonei protejate prin menținerea caracteristicilor morfologice tradiționale	se va respecta caracterul zonei protejate prin menținerea caracteristicilor morfologice tradiționale	se va respecta caracterul zonei protejate prin menținerea caracteristicilor morfologice tradiționale	se va respecta caracterul zonei protejate prin menținerea caracteristicilor morfologice tradiționale	se va respecta caracterul zonei protejate prin menținerea caracteristicilor morfologice tradiționale
M1	subzona mixtă situată în limitele zonei de protecție a valorilor istorice și arhitecturale-urbanistice	se va respecta caracterul zonei protejate prin menținerea caracteristicilor morfologice tradiționale	se va respecta caracterul zonei protejate prin menținerea caracteristicilor morfologice tradiționale	se va respecta caracterul zonei protejate prin menținerea caracteristicilor morfologice tradiționale	se va respecta caracterul zonei protejate prin menținerea caracteristicilor morfologice tradiționale	se va respecta caracterul zonei protejate prin menținerea caracteristicilor morfologice tradiționale	se va respecta caracterul zonei protejate prin menținerea caracteristicilor morfologice tradiționale	se va respecta caracterul zonei protejate prin menținerea caracteristicilor morfologice tradiționale	se va respecta caracterul zonei protejate prin menținerea caracteristicilor morfologice tradiționale	se va respecta caracterul zonei protejate prin menținerea caracteristicilor morfologice tradiționale	se va respecta caracterul zonei protejate prin menținerea caracteristicilor morfologice tradiționale	se va respecta caracterul zonei protejate prin menținerea caracteristicilor morfologice tradiționale	se va respecta caracterul zonei protejate prin menținerea caracteristicilor morfologice tradiționale
M2	subzona mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de 14 niveluri cu accente înalte	se va respecta caracterul zonei protejate prin menținerea caracteristicilor morfologice tradiționale	se va respecta caracterul zonei protejate prin menținerea caracteristicilor morfologice tradiționale	se va respecta caracterul zonei protejate prin menținerea caracteristicilor morfologice tradiționale	se va respecta caracterul zonei protejate prin menținerea caracteristicilor morfologice tradiționale	se va respecta caracterul zonei protejate prin menținerea caracteristicilor morfologice tradiționale	se va respecta caracterul zonei protejate prin menținerea caracteristicilor morfologice tradiționale	se va respecta caracterul zonei protejate prin menținerea caracteristicilor morfologice tradiționale	se va respecta caracterul zonei protejate prin menținerea caracteristicilor morfologice tradiționale	se va respecta caracterul zonei protejate prin menținerea caracteristicilor morfologice tradiționale	se va respecta caracterul zonei protejate prin menținerea caracteristicilor morfologice tradiționale	se va respecta caracterul zonei protejate prin menținerea caracteristicilor morfologice tradiționale	se va respecta caracterul zonei protejate prin menținerea caracteristicilor morfologice tradiționale

PREZENTUL DOCUMENT detaliază/explicitează/particularizează/completează regulim de construire prevăzută în regulamentele aferente documentațiilor de urbanism

Cum se calculează înălțimea pe un teren în pantă?

Cum se calculează numărul de niveluri suportare pe un teren în pantă?

Cum se calculează distanța între clădiri?

Determinarea gabaritului specific locului Utilizarea gabaritului specific locului în conformarea volumetrică a clădirilor propuse.

Cum se calculează volumetrica a clădirilor propuse.

Stabilirea unei ponderi maxime de teren afectat de construcții. Studiul minim impus de analiză a vegetației existente.

Documentație	Zonă / Funcțiune	Zonă protejată	Particularitate	H.max.	H.max. cornișă	R.H.max.	Aliniament	Elemente de conformare spațială și volumetrică. Aspecte privind modul de construire	Volume	P.O.T.max.	C.U.T.max.	Spații verzi	Tipuri de urbanism de solicitare
01. Actualizare P.U.G. aprobată prin H.C.L. nr. 14/2011, cu valabilitate prelungită prin H.C.L. nr. 14/2021	M3 subzona mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+2+mansardă sau P+2-3 niveleuri	terenui cu pantă în afara zonei protejate	cu pantă în afara zonei protejate	H.max. cornișă	R.H.max.	Aliniament	Retragere potabile-țară pe adănciș parțială	Volume	P.O.T.max.	C.U.T.max.	Spații verzi	Tipuri de urbanism de solicitare	
M3a subzona mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, cu clădiri având caracter continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de până la P+6 niveleuri * în cadrul mixtății funcționale propuse funcțiunile dominante sunt locuințele	terenui cu pantă în afara zonei protejate	cu pantă în afara zonei protejate	cu pantă în afara zonei protejate	H.max. cornișă	R.H.max.	Aliniament	Retragere potabile-țară pe adănciș parțială	Volume	P.O.T.max.	C.U.T.max.	Spații verzi	Tipuri de urbanism de solicitare	
M3b subzona mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, cu clădiri având caracter continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de până la P+6 niveleuri * în cadrul mixtății funcționale propuse funcțiunile dominante sunt servicii, comerț, mică producție, depozitare de mici dimensiuni.	terenui cu pantă în afara zonei protejate	cu pantă în afara zonei protejate	cu pantă în afara zonei protejate	H.max. cornișă	R.H.max.	Aliniament	Retragere potabile-țară pe adănciș parțială	Volume	P.O.T.max.	C.U.T.max.	Spații verzi	Tipuri de urbanism de solicitare	

Stabilirea unei ponderi maxime de teren afectat de construcții. Studiul minim impus de analiză a vegetației existente.

Determinarea gabaritului specific locului cu ajutorul „Valorii mediane”. Utilizarea gabaritului specific locului în conformarea volumetrică a clădirilor propuse.

Cum se calculează distanța între clădiri?

Cum se calculează numărul de niveluri suprapstrate pe un teren în pantă? Ce este un nivel suprapstrat?

Cum se calculează înălțimea pe un teren în pantă?

PREZENTUL DOCUMENT DETALIAZĂ explicitatează/ particulează/completează regimul de construire prevăzut în regulamentele aferente documentațiilor de urbanism

Tipuri de documentații de urbanism societale

necesitatea actualizării P.U.Z.

Documentație	Zonă / Funcțiune	Zonă protejată	Pentru căruia cadru natural	H.max.	H.max. corăbiș	R.H.max.	Aliniament	Elemente de conformare spațială și volumetrică. Aspecte privind modul de construire	Volumetrie	P.O.T.max.	C.U.T.max.	S.spajii verzi
02. P.U.Z. „Zona Istorică Brașovului vechi” - P.U.Z. - Zona de rezervă de arhitectură „Cetate” scopul prin HCL nr. 797/2019, cu stabilirea reședinței prin HCL nr. 666/2014 și HCL nr. 673/2019	zonă protejată cu valoare istorică Zr 1 - Însușirile medievale - cadru de protecție maxim. Prin planșele de conservare, prietenșile potolpate a valtoilor existente. Zr 2 - Însușirile medievale - funcțiunea dominării, locuina. - se admit: locuina individuale și colective mici cu max. P+2 niveluri, în regim de construcția continuă, comerț și servicii, la pater, extindiri minore etc. - utilizarea pt. locuina sau funcțiuni acceptate, prin mansardaia celorlor existente, cu excepția monumentelor scizoa clesate, cu conștință ca acestea să nu fie o falsă mansardare; supraț. mansardaia va fi de max. 60% din aria unui nivel curent și nu va modifica forma și înălțimea acoperșului. - pt. modernizarea locuințelor existente, dălana cu băi, prin extinderea clădirilor cu o supraț. la cel de max. 12 mp. - se va păstra perolatul sportant existent - istoric - neșchițmbat.	in interiorul zonei protejate		Dacă se implantează într-o nouă construcție existență, nouă clădire va fi înlocuită și la clădirea existentă se va realiza o nouă construcție de volum generat. Orice modificare a înălțimii trebuie justificată prin desene, machete, fotoconștințe sau alt mijloc de reprezentare a inserției în sit. Indosolul învecinat La fronturi se respectă înălțimile existente, clădirilor învecinate	Dacă se implantează într-o nouă construcție, nouă clădire va fi înlocuită și la clădirea existentă se va realiza o nouă construcție de volum generat. Orice modificare a înălțimii trebuie justificată prin desene, machete, fotoconștințe sau alt mijloc de reprezentare a inserției în sit. Indosolul învecinat	Clădirea care se realizează trebuie să fie învecinată cu clădirea existentă, cu excepția cazului în care se realizează o nouă construcție de volum generat. Orice modificare a înălțimii trebuie justificată prin desene, machete, fotoconștințe sau alt mijloc de reprezentare a inserției în sit. Indosolul învecinat	Toate construcțiile noi se vor realiza pe aliniament în afara unor situații specifice învecinării. Zr 1 - în regim continuu.	Caracteristica: cu clădire pe linia învecinării, în unele cazuri există și se admit învecinări de max. 5 m. * în Sit, se institue „aliniamentul posterior de lot” trasat la limita spațiilor construite, pt. conservarea caracterului de spațiu privat al parcelelor care asigură protecția bunei mășionare cu spațiul parat natural exterior.	Clădirele existente cu valoare de monument sau cu calități ambientale se mențiu fără transformări în afara reședinței la forma originală sau cu transformări întărite astfel încât să fie obiect ridicarea interferență sau se restaurează. Pentru clădirile sau fragmentele de clădiri cu calități ambientale sunt permise adăgiri având ca obiect ridicarea confortului care nu pot depăși 12 mp supraț. construită la so și care se vor înscinde obligatoriu în caracteristicile volumetriche și stilistice ale clădirilor. Orice clădire va fi învecinată sau concepută ca un element care contribuie la compoziția de ansamblu în care se învecinează. Ea trebuie să contribuie la punerea în valoare a zonei, recomandându-se ca arhitectura și paleta sa să se armonizeze cu caracterul zonei protejate. Acoperșurile vor conserva materialul și forma originală - recomandat conservării, poșoașului acoperșurilor*. Mansardaile vor păstra geometria exterioară a acoperșurilor din zonă. Arhitectura și plastică construcțiilor va exprima prestigiu, zonă și răspunsul exigențelor de corență și eleganță.	max. 80% pt. Zr 1, 3r 1b max. 60% pt. 3r 1a max. 50% pt. Zr 2	* pt. P+1 max. 1,5 max. 0,9 pt. 3r 1a max. 1,8 * pt. Zr 2 max. 0,9 pt. P+2 max. 1,35	Spațiile clesale se conserve, se restaurează sau se reconștințe. Spațiile publice existente se conserve sau se restauraează. Se impune ramăntarea arhitecturii clădirilor cu făcând parte din patrimoniul de valorificat, când acesta dispier. Cartile înterone accesibile publicului vor fi tratate cu planștină decorativă.
Zona de rezervă de arhitectură „Cetate”	Zr 3 - ocuparea cu clădiri de instalații publice de importanță municipală și supraștințele și cu spații publice de interes zonă și municipal. Pentru construcțiile noi, când nu este posibilă conștința cu clădirile învecinate, înălțimea absolută se limitează la 14 m măsurat de la terenul natural la coama acoperșului. Se recomandat lăarea în considerare, unde e cazul, că lăarmen de referință, meșă înălțimilor clesților existente, clădirei care se conserve trebuie să păstreze ca volum general sau să realizeze la volumine originală. Orice modificare se va justifica prin desene, machete, fotoconștințe sau alt mijloc de reprezentare a inserției în sit. Se va respecta caracterul învecinat.	in interiorul zonei protejate		Se recomandat să nu se depășească linia generală a zonei de învecinării de max. 14 m la coama acoperșului. Pentru construcțiile noi, când nu este posibilă conștința cu clădirile învecinate, înălțimea absolută se limitează la 14 m măsurat de la terenul natural la coama acoperșului. Se recomandat lăarea în considerare, unde e cazul, că lăarmen de referință, meșă înălțimilor clesților existente, clădirei care se conserve trebuie să păstreze ca volum general sau să realizeze la volumine originală. Orice modificare se va justifica prin desene, machete, fotoconștințe sau alt mijloc de reprezentare a inserției în sit. Se va respecta caracterul învecinat.	---	---	Se interzice construirea pe linia posterioră, cu excepția cazului în care există un balcon al unei clădiri principale iar noua clădire se învecinează la acoperșul acesteia.	Distința egală cu jumătatea din învecinarea la coamă a clesului mai învecinat. Distința egală cu jumătatea din învecinarea la coamă a clesului mai învecinat.	max. 80%	max. 2,5	Spațiile necesare de vegetație vor fi păstrate și protejate. Amplasarea de grădini sau funcțiuni împoșibile în acoperșul unei clădiri se va realiza supraț. de spațiu verde în interiorul zonei și în vecinătatea ei (Zr 3). Arplanșmentele care se realizează pt. spațiu verde public primar, întindere întimorată de construcția (Zr 3).	Spațiile libere vizibile se vor trata cu grădini de fațadă. Spațiile necesare și reconștințele de acces și trecere vor fi planștate cu pașoi și cu un arbor la 100 mp. Se impune ramăntarea arhitecturii clădirilor, clădirilor care fac parte din patrimoniul de valorificat, când acesta dispier.
Zr 5 - zona ocupată cu construcții colective P+4, învecinate simpoștinștin și împresedind, poștinștină lăimților clesților ocobnți.		in interiorul zonei protejate		H. absolută se învecinează la învecinătatea de la supraț. terenul natural la învecinătatea lăimților clesților ocobnți. Se recomandat lăarea în considerare, unde e cazul, că lăarmen de referință, meșă înălțimilor clesților existente, clădirei care se conserve trebuie să păstreze ca volum general sau să realizeze la volumine originală. Orice modificare se va justifica prin desene, machete, fotoconștințe sau alt mijloc de reprezentare a inserției în sit. Se va respecta caracterul învecinat.	---	---	* pt. clădirea caracterului specific zonei, retroconștință de plătătoare pt. conservarea caracterului actual al zonei.	Distința egală cu jumătatea din învecinarea la coamă a clesului mai învecinat. Distința egală cu jumătatea din învecinarea la coamă a clesului mai învecinat.	max. 40%	max. 1,8	Se recomandat „invecinarea” înterone pe o supraț. de cea. 70% Spațiile verzi existente se conserve sau se restauraează ca spații verzi publice. Se impune ramăntarea arhitecturii clădirilor, clădirilor care fac parte din patrimoniul de valorificat, când acesta dispier.	

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV

B-dul Eroilor nr. 8 Brașov 500007 Tel: +(40)-268-416550 int. 162; Tel/Fax: +(40)-268-416616;

Tipur de
documentații
de urbanism
sociale

Documentație	Zonă / Funcțiune	Zonă protejată	Particularitate cadru natural	H.max.	H.max. cornișă	R.H.max.	Aliniament	Retragere postivă	Volumetrie	P.O.T.max.	C.U.T.max.	S.sprijni verzi
02. P.U.Z. Zona istorică Brașov vechi "P.U.Z. - Zona de rezervă de arhitectură „Cetate” aprobată prin HCL nr. 707/2009 cu modificările și completările ulterioare prin HCL nr. 658/2014 și HCL nr. 676/2019	Zonă de ocuparea dominantă a terenului cu spații verzi publice cu acces nelimitat sau controlat și spații verzi verzi pt. agrement, cu acces limitat. * se va păstra parterul existent care poate face obiectul studiilor de specialitate pt. operariți de reamenajare a spațiilor existente.	în interiorul zonei protejate	----	Nu se va depăși limita generală a zonă de 10 m. Se recomandă luarea în considerare, unde e cazul, ca termen de referință, media înălțimilor clădirilor existente.	----	----	* cu refuzare, stabilită cf. documentației de urbanism înălțată pt. o eventuală reamenajare a spațiilor verzi publice.	----	Se recomandă adăvarea arhitecturii posibilelor construcții noi la caracterul diferitelor categorii de spații verzi publice	max. 30% Spațiile plantate se mențin neschimbate.	max. 0,35	Spațiile publice existente se conservă sau se reamenajează ca spații verzi publice. Se impune reamenajarea arborilor locali, astfel ca înălțimea din pomarii din vecinătate să nu depășească înălțimea pomilor locali. Se vor utiliza specii vegetale locale adaptate climatului și favorabile lucrului specific. * se admit numai funcțiunile de spațiu verde public.
Zona de rezervă de arhitectură „Cetate”	Zir 7 - cuprinsă de rezervație peisajistică „Ierunca” și de rezervație de arhitectură „Cetate”, rezervație organică aia cu lesa, propozitoriți mediorii cu rezerve naturale ale Brașovului. * se admit numai funcțiunile de spațiu verde public.	în interiorul zonei protejate	----	Construcții de înălțime a spațiilor verzi trebuie să fie mai mici decât înălțimea altor clădiri.	----	----	----	----	Toate amenajările trebuie să țină cont de atmosfera existentă și de relația cu elementele naturale de cadru natural vecine.	max. 10% cu construcții, circulații, platforme	-----	
Zona istorică „Brașovul Vechi”	Zona de vest are ca funcțiune dominantă locuințe individuale pe parter în tradiționale, spontane, cu linii înguste și adăvarea mai redusă a bolților. Caracter morfologic mediorii persistent în timp. * se admit: - locuințe individuale și comercii md cu max. P+2 niveluri, în regim de construcții continuu sau discontinuu; - echipamente publice - pt. locuie sau ale utilizării ocupative, menținerea clădirilor existente, cu condiția ca acestea să fie în stare bună de conservare și să nu fie modificate în ceea ce privește forma și înălțimea acceptivă.	în interiorul zonei protejate	----	Construcțiile existente care se conservă și se restaurază se păstrează cu volumul general sau cu volumul mediu sau joasă și cu linii medii de reprezentare a neșle și în raport cu cele din vecinătate. Clădirile noi vor avea înălțimi adaptate la mediul înconjurător și vor avea linii medii de reprezentare a neșle și în raport cu cele din vecinătate. Unică este cazul, referința este media înălțimilor clădirilor mediorii. Dacă terenul are parter, în max. două niveluri, înălțimea clădirii nu va depăși înălțimea medie a parterului măsurată (peisaj caz, prin stadiu (Zir 2)	max. P+2 niveluri,	max. P+2 niveluri,	* în regim continuu - Zir 2 vest, * se pot amplasa cupetii sau izlăci. Zir 2 sud-est.	min. 5 m.	Arhitectura și plastica construcțiilor să exorine preștii zonei și să rădăvundă experiențelor de coerență și eleganță. Integrarea în coerență generală a zonei.	max. 75%	pt. P-1 max. 1,5 pt. P+2 max. 2,25	Spațiile verzi publice existente se conservă sau se reamenajează. Se impune reamenajarea arborilor locali, astfel ca înălțimea din pomarii din vecinătate să nu depășească înălțimea pomilor locali. Curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu plantații decorative.
Zir 4 - zone de construcții de locuințe realizate în urma unor izlăci din perioada interbelică, cu excepție Zir 4a, reprezentând o locuire foarte recentă. Construcțiile în înălțime de cea P+1-2 sunt izolate pe bolți și creează o imagine dinamică prin varietatea ei. Amplasamentele arhitecturii sunt înalte, izolate înconjurată de Dealul Cetății. * se admit: locuințe individuale și colective md cu max. P+2 niveluri, în regim de construcții continue sau discontinuu; - echipamente publice; - pt. locuie sau ale utilizării ocupative, menținerea clădirilor existente, cu condiția ca acestea să fie în stare bună de conservare și să nu fie modificate în ceea ce privește forma și înălțimea acceptivă.	în interiorul zonei protejate	----	Construcțiile existente care se conservă și se restaurază se păstrează cu volumul general sau cu volumul mediu sau joasă și cu linii medii de reprezentare a neșle și în raport cu cele din vecinătate. Unică este cazul, referința este media înălțimilor clădirilor mediorii. Dacă terenul are parter, în max. două niveluri, înălțimea clădirii nu va depăși înălțimea medie a parterului măsurată (peisaj caz, prin stadiu (Zir 2)	max. P+2 niveluri,	max. P+2 niveluri,	max. P+2 niveluri,	* pt. rezin izolat sau cupetii, se respectă retrogradarea caracteristică stăbil sau cu min. 3 m. distanțate se pot modifica pentru creșterea unor arbori.	min. 5 m. * se instituie „aliniamentul posesorilor de bot” pt. conservarea caracterului de spațiu verde privat al parterului care asigură o bună relație cu spațiul plantat natural.	Se va respecta caracterul iesului urban existent, al volumetriei. Pentru orice modificare creșterea de înălțime va fi însoțită de un nivel de vegetație și o prezentare a stării acestuia. Clădirile cu valoare antieruală trebuie să își păstreze aspectul și caracterul original prin etimarea coborârii și a liniei de acoperiș, cele cu valoare istorică, arhitectonică sau arhitecturală.	max. 40%	max. 1,3	Spațiile libere vizibile se vor trata ca grădini de față. Spațiile accesibile și recuipabile de acces și trulare vor fi plantate cu arbori și cu un arbor la 100 mp. Se impune reamenajarea arborilor locali, astfel ca înălțimea din pomarii din vecinătate să nu depășească înălțimea pomilor locali. Curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu plantații decorative.

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV

B-dul Eroilor nr. 8 Brașov 500007 Tel: +(40)-268-416550 int. 162; Tel/Fax: +(40)-268-416616;

Tipur de documentații de urbanism solicitate

Documentație	Zonă / Funcțiune	Zonă protejată	Particularitate cadru natural	H.max.	H.max. contigă	R.H.max.	Aliniament	Pictograme postorice	Distanța între clădiri pe aceeași parcelă	Elemente de conformare spațială și volumetrică. Aspecte privind modul de construire	P.O.T.max.	C.U.T.max.	Supețți vorți	
02. P.U.Z. „Zona istorică Brașovul vechi” P.U.Z. - Zona de rezervă de arhitectură „Cetate” aprobat prin HCL nr. 797/2005, cu valoarea prelungită prin HCL nr. 656/2014 și HCL nr. 676/2019	Zir 10 - versuri ale orașului de înălțime de importanță municipală. Construcțiile sunt din perioada modernă. * se mențin fără transformări parcelele abanondate și spațiile de înfrumusețare.	în interiorul zonei protejate	Construcțiile existente nu se vor modifica volumetric. Construcțiile noi se vor realiza cu cele vechi pt. stabilirea înălțimilor.	Distanța egală cu jumătate din înălțimea la comișă a celei mai înalte clădiri ale zonei. Distanța se poate reduce la 1/4 din înălțimea curentă în cazul în care tipurile de construcții prezintă caracteristici luminoase naturale a unui înălțime de locat. Distanța din fața ferestrelor poate nu poate fi mai mică de 3 m.	Volumetrie	max. 25%	max. 1	Spațiile vorți publice existente se conservă sau se reamenajează. Se impune reamenajarea arborilor, iar spațiile vorți se pot crea din terenuri existente, când acestea dispun.	
	Zir 11 - zone de spații de importanță municipală și supraurbană. Zona din centrul artei protejate are un spotlu verde care impune o reorganizare generatoare de valoare ambientală. * se mențin fără transformări parcelele abanondate și spațiile	în interiorul zonei protejate	Construcțiile existente nu se vor modifica volumetric. Construcțiile noi vor lua în considerare raportarea cu cele vechi.	Se limitează la actuala ocupare a terenului.	Se înalte în parametri existenți.	max. 70%	max. 3 max. 3,5 (Sir 12b)	Spațiile vorți publice existente se conservă sau se reamenajează. Se impune reamenajarea arborilor izolați, clasici, clasici până din patrimoniul de valorificat, când acestea dispun.
	Zir 12 - construcții din epoca modernă și funcțiune industrială. Parternele/etajele sunt deconstructurate, activitățile fiind abandonate.	în interiorul zonei protejate	Nu va fi mai mare decât distanța până la alinierea spre stradă a comișă pt. căminare opus al aceluiași strazi	Pentru orice modificare creșterea de înălțime va fi însoțită de un reliefu al clădirii și o prezentare a stării acestuia.	max. 70%	max. 3 max. 3,5 (Sir 12b)	- spațiile ocupate de acceș și intrare de gardă vor fi înalte și parșate cu 1 arbore/100 mp. - se va evita impasabilizarea terenului peșe necesenți pt. acceș, circulați pietonale, terese. - parșelele la sol vor fi parșate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parșare și vor fi însoțite cu un gard în de minim 1,2 m. - spațiul dintre aliniament și alinierea parșată va conține cel puțin un arbore obligatoriu la fiecare 200 m sau cu spații libere de circulați pietonală. - se vor identifica, proteja și păstra în timpul execuției construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4 m înălțime și diametru la lățime peste 15 cm. - în cazul tăierii unui arbore se vor păstra în schimb alți 10 arbori în perimetrul de acceș, parșate din acceș. - în grădinițe de fațadă ale echipamentelor publice minim 40% din suprafețe va fi prevăzută cu plante libere. - Se impune reamenajarea arborilor izolați, clasici cu fațadă până din patrimoniul de valorificat, când acestea dispun.	
Zir 14 - ocinele coactive cu înălțime mare (P+8 -10 niveluri). Planul prezintă acceșul parțial un teren care nu este echipat pt. a deservii un ansamblu de acceș tip.	în interiorul zonei protejate	Nu va depăși reperele de înălțime din vecinătățile imediale. Nu va depăși limita generală zonală de max. 16 - 18 m. Unele case, clădiri, refectiu este mediu înălțimilor clădirilor existente.	Construcțiile vizibile din spațiul public nu vor depăși cu cadru arhitectural din zonă.	max. 50%	max. 1,8	Spațiile verzi existente se conservă sau se reamenajează cu spații verzi publice. Se impune reamenajarea arborilor izolați, clasici, clasici până din patrimoniul de valorificat, când acestea dispun.	

Zona istorică „Brașovul Vechi”

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV

B-dul Eroilor nr. 8 Brașov 500007 Tel: +(40)-268-416550 int. 162; Tel/Fax: +(40)-268-416616;

ANEXA 9

DEFINIȚII TERMENI UTILIZAȚI

SURSE TERMENI UTILIZAȚI:

- *LEGEA 350 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare – Anexa 2*
- *HOTĂRÂRE nr. 525 din 27 iunie 1996 (*republicată*) pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism*
- *ORDIN nr. 21/N/10.04.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „GHID PRIVIND ELABORAREA SI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM” Indicativ: G.M — 007 — 2000*
- *HOTĂRÂRE nr. 447 din 10 aprilie 2003 pentru aprobarea normelor metodologice privind modul de elaborare și conținutul hărților de risc natural la alunecări de teren, al hărților de hazard la inundații și al hărților de risc la inundații*
- *LEGEA nr. 114 din 11 octombrie 1996 (**republicată**) privind locuințele;*
- *LEGE nr. 345 din 19 iulie 2006 pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 236/2000 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice*
- *LEGEA nr. 422 din 18 iulie 2001 (**republicată**) privind protejarea monumentelor istorice)*
- *LEGEA nr. 451 din 8 iulie 2002 pentru ratificarea Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000 (CONVENȚIA EUROPEANĂ A PEISAJULUI*) din 20 octombrie 2000,*
- *P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor*
- *NP 057-02 - Normativ privind proiectarea clădirilor de locuințe*
- *Normativ privind proiectarea geotehnică a lucrărilor de susținere. Indicativ NP 124:2010*
- *Anexa nr. 9 la Regulamentul local de urbanism – PUG Cluj – Napoca;*
Sursa:<https://primariaclujnapoca.ro/strategii-urbane/plan-urbanistic-general/regulament-local-de-urbanism/glosar-de-termeni/>
- *“MICA ENCICLOPEDIA DE STATISTICĂ”, COORDONATOR VALDIMIR TREBICI, EDITURA ȘTIINȚIFICĂ ȘI ENCICLOPEDICĂ, BUCUREȘTI, 1985*
- *GHID DE BUNĂ PRACTICĂ PENTRU ADMINISTRAREA SPAȚIILOR VERZI*
Autori: Alexandru Ciubotă, Raluca Ramona Rusu, Diana Lavinia Culescu, Păunița Iuliana Boancă, Andrei Condoroș, Sonia Bors– Oprișa, Rebecca Ioana Bedeleian, Andreea Răducu–Lefter, Teodora Aureliana Koos, Maria– Teodora Sîrca, Iuliana Mihalciuc, Cordula Weber, Editat de Asociația Peisagiștilor din România – AsoP, Editura Universității de Vest, colecția Agora, Februarie 2017)
- *GHID PRIVIND PROIECTAREA ȘI EXECUȚIA ACOPERIȘURILOR VERZI LA CLĂDIRI NOI ȘI EXISTENTE, INDICATIV GP 120-2013,*
- *“Probleme de estetică a peisajului”, Radu Laurian, 1962*
- *DEX*

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV

B-dul Eroilor nr. 8 Brașov 500007 Tel: +(40)-268-416550 int. 162; Tel/Fax: +(40)-268-416616;

A

ACOPERIȘ VERDE

Acoperiș pe care este prevăzută, în mod deliberat, prin proiect, vegetație, peste stratul care realizează protecția la intemperii. Acestea pot fi de tip extensiv, semi-extensiv și intensiv.

(Ghid privind proiectarea și execuția acoperișurilor verzi la clădiri noi și existente, INDICATIV GP 120-2013, Sursă: <https://www.mdipa.ro/userfiles/reglementari/Domeniul VIII/VIII 5 GP 120 2013.pdf>)

ACOPERIȘ VERDE EXTENSIV: tip de acoperiș verde în care nu este necesară luarea unor măsuri speciale pentru creșterea și dezvoltarea plantelor; aceste plante sunt adaptate unor condiții extreme de mediu. Tipurile de plante specifice acoperișurilor verzi extensive sunt nepretențioase și se dezvoltă rapid, asigurând vegetalizarea învelitorii într-un timp relativ mic. Ele sunt ierburi, mușchi, plante suculente, unele tipuri de plante cu bulbi și tuberculi.

(Ghid privind proiectarea și execuția acoperișurilor verzi la clădiri noi și existente, INDICATIV GP 120-2013, Sursă: <https://www.mdipa.ro/userfiles/reglementari/Domeniul VIII/VIII 5 GP 120 2013.pdf>)

ACOPERIȘ VERDE SEMI- EXTENSIV: tip de acoperiș verde în care plantele (ierburi, tufe, plante perene) necesită luarea unor măsuri reduse pentru întreținere (udare îngrășăminte). Tipul de plante necesită o grosime mai mare de pământ decât în cazul învelitorilor extensive.

(Ghid privind proiectarea și execuția acoperișurilor verzi la clădiri noi și existente, INDICATIV GP 120-2013, Sursă: <https://www.mdipa.ro/userfiles/reglementari/Domeniul VIII/VIII 5 GP 120 2013.pdf>)

ACOPERIȘ VERDE INTENSIV (terasă grădină): tip de acoperiș verde, plat, în care plantele – ierburi, tufe, arbuști, copaci, anuale și perene- sunt plantate urmărind aceleași condiții (specifice) de plantare ca și pe suprafața pământului. Condițiile de creștere și dezvoltare sunt particulare și aceste tipuri de plante necesită îngrijire (udate în mod regulat și fertilizare corespunzătoare). Stratul de pământ în care se plantează, de asemenea, are caracteristici speciale și grosime considerabilă. Acoperișul verde intensiv este cunoscut și ca terasă grădină.

(Ghid privind proiectarea și execuția acoperișurilor verzi la clădiri noi și existente, INDICATIV GP 120-2013, Sursă: <https://www.mdipa.ro/userfiles/reglementari/Domeniul VIII/VIII 5 GP 120 2013.pdf>)

ASPECTUL GENERAL AL ZONELOR URBANE ȘI RURALE este determinat de conformarea construcțiilor, volumetrie și compoziție urbană etc. *(ORDIN nr. 21/N/10.04.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „GHID PRIVIND ELABORAREA SI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM” Indicativ: G.M – 007 – 2000)*

ACCESUL DIRECT - posibilitatea de intrare- ieșire fără afectarea altor funcțiuni sau proprietăți .

(ORDIN nr. 21/N/10.04.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „GHID PRIVIND ELABORAREA SI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM” Indicativ: G.M – 007 – 2000)

ACCESUL LA DRUMURILE PUBLICE – accesul carosabil direct sau prin servitute, din drumurile publice la parcelă. *(ORDIN nr. 21/N/10.04.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „GHID PRIVIND ELABORAREA SI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM” Indicativ: G.M – 007 – 2000)*

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV

B-dul Eroilor nr. 8 Brașov 500007 Tel: +(40)-268-416550 int. 162; Tel/Fax: +(40)-268-416616;

C

CARACTER LOCAL

Ansamblul de particularități ale unui teritoriu determinat care fundamentează regimul construire specific acestui teritoriu.

Identificarea caracterului local presupune un proces de analiză multicriterială, cantitativă și calitativă, cu scopul determinării tipologiilor existente în zonă și selectarea celor valoroase, care vor constitui repere pentru dezvoltarea ulterioară a teritoriului. *(În sensul prezentului document)*.

COMPOZIȚIA URBANĂ este acordul dintre funcțiune, mod de construire, economie și expresie plastică, realizat prin aplicarea regulilor specifice arhitecturii și urbanismului. *(ORDIN nr. 21/N/10.04.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „GHID PRIVIND ELABORAREA SI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM” Indicativ: G.M — 007 — 2000)*

CONFORMAREA CONSTRUCȚIEI este o forma de ansamblu a acesteia ce derivă din modelarea și dimensionarea părților care o alcătuiesc, între care se creează relații funcționale de plastică arhitecturală. *(ORDIN nr. 21/N/10.04.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „GHID PRIVIND ELABORAREA SI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM” Indicativ: G.M — 007 — 2000)*.

CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ

În sensul prezentului document se înțelege acea construcție care există fizic la data adoptării prezentului act și este evidențiată ca atare în documentațiile cadastrale, fiind înscrisă în cartea funciară.

86

CONSTRUIBILITATEA

Calitatea unui teren de a primi o construcție, a cărei destinație și caracteristici sunt compatibile cu atributele de fapt (legate de natura terenului și de caracteristicile sale) și de drept (vizând servituțile care îl grevează) ale acestuia *(ORDIN nr. 21/N/10.04.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „GHID PRIVIND ELABORAREA SI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM” Indicativ: G.M — 007 — 2000)*

CORNIȘĂ

Partea superioară, ieșită în afară și ornamentată, a zidului unei construcții, având rolul de a sprijini acoperișul și de a împiedica scurgerea apei de ploaie pe fața clădirilor *(DEX 1998)*.

D

DRUMURILE PUBLICE

Drumurile destinate transportului rutier public de toate categoriile, gestionate de autoritățile administrației publice centrale sau locale, și clasificate tehnic, conform legislației și terminologiei tehnice, în autostrăzi, drumuri expres, naționale, județene și comunale în extravilan și străzi în intravilan *(ORDIN nr. 21/N/10.04.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „GHID PRIVIND ELABORAREA SI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM” Indicativ: G.M — 007 — 2000)*

DISTANȚA DINTRE CLĂDIRI/CORPURI SUPRATERANE este egală cu distanța pe orizontală între cele mai apropiate două puncte ale fiecărei clădiri/corp suprateran. *(În sensul prezentului document)*.

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV

B-dul Eroilor nr. 8 Brașov 500007 Tel: +(40)-268-416550 int. 162; Tel/Fax: +(40)-268-416616;

E

ECHIPAREA EDILITARĂ

Ansamblul format din construcții, instalații și amenajări, care asigură în teritoriul localităților funcționarea permanentă a tuturor construcțiilor și amenajărilor, indiferent de poziția acestora față de sursele de apă, energie, trasee majore de transport rutier, feroviar, aerian sau naval, cu respectarea protecției mediului ambiant (*ORDIN nr. 21/N/10.04.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „GHID PRIVIND ELABORAREA SI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM” Indicativ: G.M – 007 – 2000*).

G

GABARITUL

Contur, format din linii drepte sau curbe, care limitează dimensiunile maxime ale profilului unui obiect, ale unei construcții etc. *Sursa: DEX '09 (2009)*

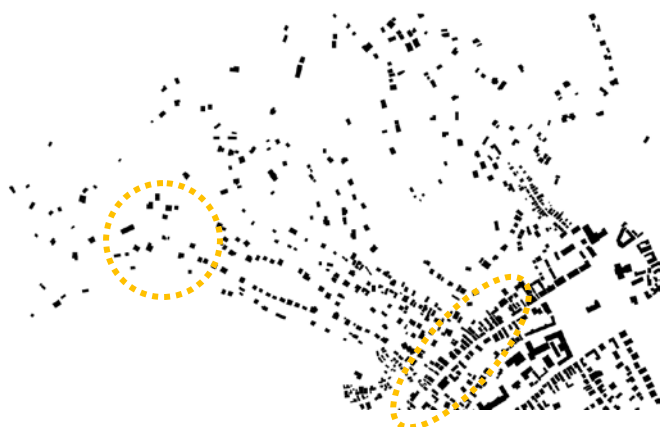
Sinonim GABARIT- VOLUM, Sursa: DEX

GRANULAȚIA ȚESUTULUI URBAN

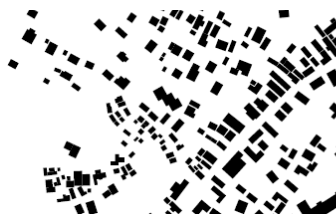
Caracteristică a țesutului urban determinată de mărimea maselor construite componente și de modul de distribuție al acestora în cadrul țesutului din punct de vedere al densității, repartiției și a distanțelor dintre ele. (*în sensul prezentului document*).

Granulația țesutului urban

Fig. 45 Disponere MASĂ CONSTRUITĂ



CONCENTRARE



DISPERSIE



Fig. 46 PARCELAR. TRAMĂ STRADALĂ



ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV

B-dul Eroilor nr. 8 Brașov 500007 Tel: +(40)-268-416550 int. 162; Tel/Fax: +(40)-268-416616;

H

HARTA DE RISC NATURAL LA ALUNECĂRI DE TEREN reprezintă sinteza datelor privind prognoza stării de echilibru a versanților, a pagubelor materiale și a pierderilor de vieți omenești ce pot fi cauzate de producerea alunecărilor de teren, pe un anumit areal și într-un interval de timp dat. (*HOTĂRÂRE nr. 447 din 10 aprilie 2003 pentru aprobarea normelor metodologice privind modul de elaborare și conținutul hărților de risc natural la alunecări de teren, al hărților de hazard la inundații și al hărților de risc la inundații*)

I

INDICATORI URBANISTICI

Instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane (*Indicatori urbanistici - Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare*)

INDICATORI DE CONTROL = INDICATORI URBANISTICI (*În sensul prezentului document*).

INTERDICȚIE DE CONSTRUIRE (NON AEDIFICANDI)

Regula urbanistică urmare căreia, într-o zonă strict delimitată, din rațiuni de dezvoltare urbanistică durabilă, este interzisă emiterea de autorizației de construire, în mod definitiv sau temporar, indiferent de regimul de proprietate sau de funcțiunea propusă (*Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare*).

88

Î

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CONSTRUCȚIEI este diferența de altitudine dintre planurile orizontale generate de punctul cel mai de jos al construcției și de punctul cel mai înalt al construcției (*în sensul prezentului document*).

L

LOCUIȚĂ

Construcție alcătuită din una sau mai multe camere de locuit, cu dependențele, dotările și utilitățile necesare, care satisface cerințele de locuit ale unei persoane sau familii. (*LEGEA nr. 114 din 11 octombrie 1996 (**republicată**) privind locuințele și NP 057-02*)

Locuința individuală este locuința pentru o familie (unifamilială) cu lot propriu. (*în sensul prezentului document*).

Locuințele colective mici sunt clădiri de locuințe pentru mai multe familii (mai multe locuințe), având acces și lot folosit în comun, cu cel mult șase locuințe (apartamente)/ clădire. (*în sensul prezentului document*).

Locuințele/ clădirile de locuințe izolate sunt locuințe/ clădiri de locuințe amplasate izolat, în cadrul unui lot. (*Normativul privind proiectarea clădirilor de locuințe, indicativ NP 057-02*).

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV

B-dul Eroilor nr. 8 Brașov 500007 Tel: +(40)-268-416550 int. 162; Tel/Fax: +(40)-268-416616;

Locuințele/ clădirile de locuințe cuplate sunt locuințe/ clădiri de locuințe cuplate câte două, pe limita dintre două loturi. (Normativul privind proiectarea clădirilor de locuințe, indicativ NP 057-02).

Locuințele/ clădirile de locuințe înșiruite sunt locuințe/ clădiri de locuințe amplasate pe întreaga lățime a loturilor. (Normativul privind proiectarea clădirilor de locuințe, indicativ NP 057-02).

M

MEDIANĂ.

Valoare situată la mijlocul seriei sau repartiției statistice, având valorile aranjate în ordine de mărime crescătoare sau descrescătoare. Mediana împarte colecția de unități observate în două grupe egale ca număr.” (*“MICA ENCICLOPEDIÉ DE STATISTICĂ”, COORDONATOR VALDIMIR TREBICI, EDITURA ȘTIINȚIFICĂ ȘI ENCICLOPEDIÉ, BUCUREȘTI, 1985*)

Mediana este **un indicator al tendinței centrale**, și anume este valoarea de mijloc, într-o serie de valori.

Exemplul 1:

Seria de valori: 4 7 12 **26** 32 38 59



Mediana seriei

Exemplul 2:

Seria de valori: 4 7 **12** **26** 32 38



Interval median – (12 + 26)/ 2 = 19

N

NIVEL

Spațiu construit suprateran sau subteran al construcțiilor închise sau deschise, delimitat de planșee. Constituie nivel supanta a cărei arie este mai mare decât 40% din cea a încăperii/spațiului în care se află. (*P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor*).

NIVEL SUPRATERAN

Se consideră nivel suprateran orice nivel care are cel puțin o fațadă vizibilă pe cel puțin jumătate din suprafața acesteia. (*În sensul prezentului document*)

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV

B-dul Eroilor nr. 8 Brașov 500007 Tel: +(40)-268-416550 int. 162; Tel/Fax: +(40)-268-416616;

P

PANTĂ - Porțiune de teren cu suprafața înclinată față de planul orizontal, care formează de obicei versantul unei forme de relief; povârniș, coastă. *DEX '09 (2009)*

PARCELA

Suprafața de teren ale cărei limite sunt sau nu materializate pe teren, proprietatea unuia sau mai multor proprietari, aparținând domeniului public sau privat, și care are un număr cadastral ce se înscrie în registrul de publicitate funciară. Împreună cu construcțiile sau amenajările executate pe suprafața sa, parcela reprezintă un bun imobil (*ORDIN nr. 21/N/10.04.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „GHID PRIVIND ELABORAREA SI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM” Indicativ: G.M — 007 — 2000*)

PARTER

Nivel construit suprateran al clădirii, care are cota pardoselii situată la nivelul sau deasupra terenului natural, cel puțin pe o sigură latură a clădirii. (*În sensul prezentului document*)

PEISAJ

Desemnează o parte de teritoriu, perceput ca atare de către populație, cu valoare remarcabilă prin caracterul său de unicitate și coerență, rezultat al acțiunii și interacțiunii factorilor naturali și/sau umani, cuprinzând zone naturale sau/și construite având valoare particulară în materie de arhitectură și patrimoniu ori fiind mărturie ale modurilor de viață, de locuire, de activitate sau ale tradițiilor, agricole ori forestiere, artizanale sau industriale. (*Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare*). 90

În sensul LEGII nr. 451 din 8 iulie 2002 pentru ratificarea Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000 CONVENȚIA EUROPEANĂ A PEISAJULUI) din 20 octombrie 2000, termenii de mai jos au următoarele semnificații:*

- a) **PEISAJUL** desemnează o parte de teritoriu perceput ca atare de către populație, al cărui caracter este rezultatul acțiunii și interacțiunii factorilor naturali și/sau umani;
- b) politica peisajului este o expresie prin care autoritățile publice competente desemnează principii generale, strategii și linii directoare care permit adoptarea de măsuri specifice care au ca scop protecția, managementul și amenajarea peisajului;
- c) obiectiv de calitate peisajera desemnează formularea de către autoritățile publice competente, pentru un anumit peisaj, a aspirațiilor populațiilor cu privire la caracteristicile peisajere ale cadrului lor de viață;
- d) protecția peisajului cuprinde acțiunile de conservare și menținere a aspectelor semnificative sau caracteristice ale unui peisaj, justificate prin valoarea sa patrimonială derivată din configurația naturală și/sau de intervenția umană;
- e) managementul peisajelor cuprinde acțiunile vizând, într-o perspectivă de dezvoltare durabilă, întreținerea peisajului în scopul direcționării și armonizării transformărilor induse de evoluțiile sociale, economice și de mediu;
- f) amenajarea peisajului reprezintă acțiunile cu caracter de perspectivă ce au ca scop dezvoltarea, restaurarea sau crearea de peisaje.

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV

B-dul Eroilor nr. 8 Brașov 500007 Tel: +(40)-268-416550 int. 162; Tel/Fax: +(40)-268-416616;

PEISAJ

Zona terestră ce se poate delimita clar, cu o structură și caracteristici specifice, cu valori și structuri naturale specifice, incluzând și elemente ale culturii umane, unde elementele naturale și cele create prin activitate umană se influențează reciproc.

Ansamblu peisagistic - ansamblul de peisaje (*LEGE nr. 345 din 19 iulie 2006 pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 236/2000 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice*)

PERETE VERDE

Suprafață verticală realizată din vegetație plantată direct în sol sau în sisteme independente și care este atașată / ancorată la o construcție.

(GHID DE BUNĂ PRACTICĂ PENTRU ADMINISTRAREA SPAȚIILOR VERZI – pagina 8,

Autori: Alexandru Ciubotă, Raluca Ramona Rusu, Diana Lavinia Culescu, Păunița Iuliana Boancă, Andrei Condoroș, Sonia Bors– Oprea, Rebecca Ioana Bedelea, Andreea Răducu– Lefter, Teodora Aureliana Koos, Maria– Teodora Sîrca, Iuliana Mihalciuc, Cordula Weber, Editat de Asociația Peisagiștilor din România – AsoP, Editura Universității de Vest, colecția Agora, Februarie 2017)

PRESCRIPTIE

Dispoziție conținută în regulamentele de urbanism sau în autorizația de construire prin care se impune realizarea construcțiilor sau amenajărilor, cu respectarea unor condiții ce derivă din prevederile legale ori din normele tehnice.

91

R

REGIM DE CONSTRUIRE

Reglementare cuprinsă în proiecte și în regulamente de urbanism care impune modul de amplasare și conformare a construcțiilor pe terenurile aferente acestora. Componentele determinante ale regimului de construire sunt: alinierea față de limitele terenului, înălțimea construcțiilor și procentul de ocupare a terenului aferent acestor construcții.

RESURSE VIZUALE- *în sensul prezentului document*, resursele vizuale sunt cele cu valoare semnificativă pentru identificarea și delimitarea peisajului local, respectiv:

- **elementele majore de cadru natural**, care trasează caracteristicile distinctive ale peisajului actual în municipiul Brașov;
- terenuri în pantă constituite ca **zone tampon** între zonele construite și zonele naturale - versanți, linii de coamă/ creastă etc;
- **zone construite:**
 - terenurile în pantă localizate în construite protejate și zonele de protecție aferente monumentelor;
 - terenurile în pantă localizate în zonele construibile în afara zonei protejate, dar cu impact asupra percepției siluetei așezării;

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV

B-dul Eroilor nr. 8 Brașov 500007 Tel: +(40)-268-416550 int. 162; Tel/Fax: +(40)-268-416616;

RESTRICȚIE

Condiție obligatorie de interzicere sau limitare a unor drepturi sau activități, impusă prin regulamentele de urbanism sau prin alte acte normative .

RISCURI NATURALE

Prin riscuri naturale înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpada, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice. (*HOTĂRÂRE nr. 525 din 27 iunie 1996 (*republicată*) pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism*)

S

SECȚIUNEA CARACTERISTICĂ

Profilul rezultat în urma secționării terenului cu un plan vertical pentru a evidenția caracteristicile specifice ale acestuia.

- **Situația existentă** -Instrument de studiere a gradului de declivitate a terenului pentru identificarea posibilităților de construire.
- **Propunere** - Instrumentul de bază în ilustrarea inserțiilor/amenajărilor pe terenuri în pantă, care prezintă concomitent linia/starea terenului inițial/natural și propunerile de transformare (*în sensul prezentului document*)

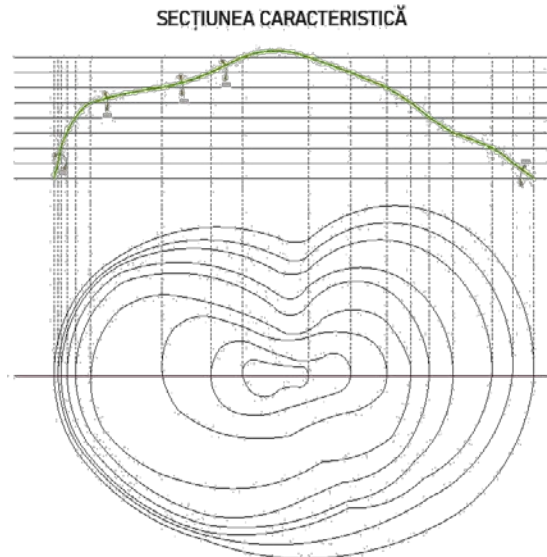


Fig. 47

SIT

Totalitatea elementelor naturale sau/si amenajate care se impun printr-o percepție unitară. Situl subordonează peisajul și se caracterizează printr-o dominantă configurativă. (*ORDIN pentru aprobarea reglementării tehnice „GHID PRIVIND ELABORAREA SI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM” Indicativ: G.M — 007 — 2000*)

STRĂZILE

Drumuri publice din interiorul localităților indiferent de denumire (stradă, cale, chei, splai, șosea, alee, fundătură, uliță) (*ORDIN pentru aprobarea reglementării tehnice „GHID PRIVIND ELABORAREA SI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM” Indicativ: G.M — 007 — 2000*)

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV

B-dul Eroilor nr. 8 Brașov 500007 Tel: +(40)-268-416550 int. 162; Tel/Fax: +(40)-268-416616;

STRĂZILE ȘI ARTERELE PIETONALE

Străzi rezervate exclusiv circulației pietonilor și ocazional accesului vehiculelor în scop utilitar – servicii și intervenție pentru parcelele din zonă (*ORDIN pentru aprobarea reglementării tehnice „GHID PRIVIND ELABORAREA SI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM” Indicativ: G.M – 007 – 2000*)

STRUCTURĂ URBANĂ

Totalitatea relațiilor în plan funcțional și fizic, pe baza cărora se constituie organizarea unei localități sau a unei zone din aceasta și din care rezultă configurația lor spațială. (*Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare*).

T

TERASAMENT VERDE AFERENT INFRASTRUCTURII RUTIERE - Construcție în general realizată din pământ și/sau material mineral, atașată structurii rutiere și care este amenajată cu vegetație.

(*GHID DE BUNĂ PRACTICĂ PENTRU ADMINISTRAREA SPAȚIILOR VERZI – pagina 8,*

Autori: Alexandru Ciubotă, Raluca Ramona Rusu, Diana Lavinia Culescu, Păunița Iuliana Boancă, Andrei Condoroș, Sonia Bors– Oprișa, Rebecca Ioana Bedeleian, Andreea Răducu– Lefter, Teodora Aureliana Koos, Maria– Teodora Sîrca, Iuliana Mihalciuc, Cordula Weber, Editat de Asociația Peisagiștilor din România – AsoP, Editura Universității de Vest, colecția Agora, Februarie 2017)

TEREN RĂMAS ÎN STARE NATURALĂ – teren natural, neafectat de orice fel de construcții - clădiri/ construcții supraterane și subterane, căi de comunicație/ alei interioare, împrejurimi și amenajări - terasări, taluzări, terasamente aferente infrastructurii rutiere. (*În sensul prezentului document*)

93

TERITORIUL REGLEMENTAT

Reglementarea urbanistică a unui teritoriu determinat se realizează prin intermediul documentațiilor de urbanism.

Documentațiile de urbanism au caracter de reglementare specifică și stabilesc reguli ce se aplică direct asupra localităților și părților din acestea până la nivelul parcelelor cadastrale, constituind elemente de fundamentare obligatorii pentru eliberarea certificatelor de urbanism. (*Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare*).

Limita teritoriului reglementat se stabilește astfel:

La fază PUZ, conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, articolul 32, alineatul (4), punctul a), **prin avizul de oportunitate se stabilește “teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal”;**

La fază PUD, conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, articolul 48, alineatul (1), **“Planul urbanistic de detaliu are caracter de reglementare specifică pentru o parcelă în relație cu parcelele învecinate.”**

(*În sensul prezentului document*)

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV

B-dul Eroilor nr. 8 Brașov 500007 Tel: +(40)-268-416550 int. 162; Tel/Fax: +(40)-268-416616;

V

VOLUMETRIA este un parametru urbanistic și arhitectural de bază care determină aspectul general al zonelor urbane și rurale și silueta urbană în ansamblul ei. (*ORDIN nr. 21/N/10.04.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „GHID PRIVIND ELABORAREA SI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM” Indicativ: G.M — 007 — 2000*)

VALOAREA MEDIANĂ

Metodologie de analiză multicriterială cantitativă a unui teritoriu determinat, care are ca scop identificarea și caracterizarea tendinței centrale pentru o serie de parametrii urbanistici pe o scară ordinală. (*În sensul prezentului document*)

Z

ZIDURI DE SPRIJIN

Lucrări de susținere continue, realizate din piatră, beton simplu sau beton armat având o talpă de fundare, cu sau fără călcâi, umăr sau contraforți, utilizate pentru susținerea unui masiv de pământ.

Zidurile de sprijin sunt lucrări de susținere, în general definitive, utilizate de regulă pentru a asigura trecerea între două cote, atunci când spațiul nu este suficient pentru o săpătură taluzată.

Zidurile de sprijin sunt lucrări de susținere cu caracter continuu, la care presiunea pământului se transmite integral, pe toată suprafața de contact dintre lucrare și teren. (*Normativ privind proiectarea geotehnică a lucrărilor de susținere. Indicativ NP 124:2010*).

94

ZONA CONSTRUIBILĂ

Teritoriul al localității care cuprinde grupuri de terenuri pe care este permisă realizarea de noi construcții după constatarea îndeplinirii condițiilor de constructibilitate precizate în Regulamentul general de urbanism și în documentațiile de urbanism aprobate. (*ORDIN pentru aprobarea reglementării tehnice „GHID PRIVIND ELABORAREA SI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM” Indicativ: G.M — 007 — 2000*)

ZONA FUNCȚIONALĂ

Pe din teritoriul unei localități în care, prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, se determină funcțiunea dominantă existentă și viitoare. Zona funcțională poate rezulta din mai multe părți cu aceeași funcțiune dominantă (zona de locuit, zona activităților industriale, zona spațiilor verzi etc.). Zonificarea funcțională este acțiunea împărțirii teritoriului în zone funcționale (*Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare*).

ZONĂ DE PROTECȚIE

Suprafața delimitată în jurul unor bunuri de patrimoniu construit sau natural, al unor resurse ale subsolului, în jurul sau în lungul unor oglinzi de apă etc. și în care se instituie servituți de utilitate publică și de construire pentru păstrarea și valorificarea acestor resurse și bunuri de patrimoniu și a cadrului natural aferent.

Zonele de protecție sunt stabilite prin acte normative specifice, precum și prin documentații de amenajare a teritoriului sau urbanism, în baza unor studii de specialitate. (*LEGEA 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare*).

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV

B-dul Eroilor nr. 8 Brașov 500007 Tel: +(40)-268-416550 int. 162; Tel/Fax: +(40)-268-416616;

ZONA DE PROTECȚIE A MONUMENTELOR ISTORICE

Pentru fiecare monument istoric se instituie zona sa de protecție, delimitată pe baza reperelor topografice, geografice sau urbanistice, în funcție de trama stradală, relief și caracteristicile monumentului istoric, după caz, prin care se asigură conservarea integrată și punerea în valoare a monumentului istoric și a cadrului său construit sau natural. *(Articolul 9- LEGEA nr. 422 din 18 iulie 2001 (**republicată**) privind protejarea monumentelor istorice)*

Până la instituirea zonei de protecție a fiecărui monument istoric potrivit art. 9 se consideră zonă de protecție suprafața delimitată cu o rază de 100 m în localități urbane, 200 m în localități rurale și 500 m în afara localităților, măsurată de la limita exterioară, de jur-împrejurul monumentului istoric. *(Articolul 59- LEGEA nr. 422 din 18 iulie 2001 (**republicată**) privind protejarea monumentelor istorice)*

ZONĂ PROTEJATĂ

Zonă naturală ori construită, delimitată geografic și/sau topografic, determinată de existența unor valori de patrimoniu natural și/sau cultural a căror protejare prezintă un interes public și declarată ca atare pentru atingerea obiectivelor specifice de conservare și reabilitare a valorilor de patrimoniu. Statutul de zonă protejată creează asupra imobilelor din interiorul zonei servituți de intervenție legate de desființare, modificare, funcționalitate, distanțe, înălțime, volumetrie, expresie arhitecturală, materiale, finisaje, împrejmuiri, mobilier urban, amenajări și plantații și este stabilit prin documentații de urbanism specifice aprobate. *(Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare).*

ZONĂ DE RISC NATURAL - areal delimitat geografic, în interiorul căruia există un potențial de producere a unor fenomene naturale distructive care pot afecta populația, activitățile umane, mediul natural și cel construit și pot produce pagube și victime umane. *(Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare).*

95

ZONE DE RISC NATURAL Zone vulnerabile caracterizate în funcție de riscurile naturale (orice fenomen atmosferic, hidrologic, seismic, vulcanic, precum și incendiile, care, din cauza locației, a gravității și a frecvenței, pot afecta grav societatea), precum inundațiile, alunecările și surpările de teren, avalanșele, incendiile forestiere, cutremurele de pământ și erupțiile vulcanice. (Sursă: <https://inspire.ec.europa.eu/theme/nz/nz.ro.html>)

ZONA SENSIBILE - Zone vulnerabile din perspectiva dinamicii și a modului de construire actual care alterează caracterul local și poate afecta iremediabil resursele de peisaj. *(În sensul prezentului document)*

ZONA STUDIATĂ - Zona studiată reprezintă zona de analiză minimă pentru determinarea caracterului local.

La fază PUZ, limita zonei studiate cuprinde în integralitate toate parcelele ale căror limite se intersectează cu paralela la 500m față de limita parcelei care a generat PUZ-ul.

La fază PUD, limita zonei studiate în integralitate toate parcelele ale căror limite se intersectează cu paralela la 100 m față de limita parcelei care a generat PUD-ul. *(În sensul prezentului document)*

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV

B-dul Eroilor nr. 8 Brașov 500007 Tel: +(40)-268-416550 int. 162; Tel/Fax: +(40)-268-416616;

ANEXA 10

96

REFERINȚE

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV

B-dul Eroilor nr. 8 Brașov 500007 Tel: +(40)-268-416550 int. 162; Tel/Fax: +(40)-268-416616;

„Urbanismul”, prof. arh. Radu Laurian, Editura Tehnică, București, 1965;
„Arhitectura locuirii pe terenurile înclinate”, Adriana Matei, Editura U.T. Pres – Cluj-Napoca, 1997;
“Hillside development and design guidelines”, City of Carlsbad, 1998,
Sursă: https://www.sterlingcodifiers.com/codebook/getBookData.php?id=&chapter_id=47450&keywords=#432729;

STUDII

Studiu geotehnic și hidro- geologic- Etapa a III- a – PUG PRELIMINAR – Studiu aferent documentației de urbanism “ACTUALIZARE PUG MUNICIPIUL BRAȘOV”, aprobat cu HCL 144/2011

Studiul aferent PUG Municipiul Brașov – „Patrimoniul natural și peisajul”, elaborat de Asocieria SC SYNERGETICS CORPORATIONS SRL - lider asociere și SC QUATTRO DESIGN SRL, asociat, conform Contractului de servicii nr. 167/46067/15.05.2020 (prestări servicii intelectuale);

Studiul aferent PUG Municipiul Brașov – „Altimetria”, elaborat de Asocieria SC SYNERGETICS CORPORATIONS SRL - lider asociere și SC QUATTRO DESIGN SRL, asociat, conform Contractului de servicii nr. 167/46067/15.05.2020 (prestări servicii intelectuale);

97

GHIDURI

„Ghidul privind aplicarea reglementărilor de amplasare a construcțiilor față de aliniament (pe aceeași parcelă sau pe parcele diferite) cu respectarea condițiilor de însorire și iluminat natural, precum și a principiilor de estetică urbană” - I.N.C.D. URBANPROIECT:

„Ghiduri de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural”, Ordinul Arhitecților din Romani, Grupul rural OAR

Sursă: <https://www.oar.archi/despre-oar/ghidurile-de-arhitectura-pentru-incadrarea-in-specificul-local-din-mediul-rural>

Ghid privind proiectarea și execuția acoperișurilor verzi la clădiri noi și existente, INDICATIV GP 120-2013

Sursă: https://www.mdlpa.ro/userfiles/reqlementari/Domeniul_VIII/VIII_5_GP_120_2013.pdf

GHID DE BUNĂ PRACTICĂ PENTRU ADMINISTRAREA SPAȚIILOR VERZI – pagina 8,

Autori: Alexandru Ciubotă, Raluca Ramona Rusu, Diana Lavinia Culescu, Păunița Iuliana Boancă, Andrei Condoroș, Sonia Bors– Opreșca, Rebecca Ioana Bedelean, Andreea Răducu– Lefter, Teodora Aureliana Koos, Maria– Teodora Sîrca, Iuliana Mihalciuc, Cordula Weber, Editat de Asociația Peisagiștilor din România – AsoP, Editura Universității de Vest, colecția Agora, Februarie 2017, PROGRAMUL DE COOPERARE ELVEȚIANO- ROMÂN

Sursă: http://www.asop.org.ro/lan-net/documente/LAN-NET_Ghid_2017_web.pdf

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV

B-dul Eroilor nr. 8 Brașov 500007 Tel: +(40)-268-416550 int. 162; Tel/Fax: +(40)-268-416616;

DOCUMENTAȚII DE URBANISM ÎN VIGOARE ȘI STUDII AFERENTE

- "Actualizare P.U.G. Brașov", aprobată prin H.C.L. nr. 144/2011, prelungită prin H.C.L. nr. 117/2021
- PUZ "Zona istorică Brașovul Vechi" și „P.U.Z. - Zona de rezervație de arhitectură Cetate Brașov”, aprobat cu HCL nr.797/2009, cu prelungirea perioadei de valabilitate cu HCL nr.656/2014 și HCL nr.676/04.10.2019
- P.U.Z. - Printre Grădini, aprobat prin H.C.L. nr. 132/2008
- P.U.Z. - Zonă de locuințe, Molidului, aprobat prin H.C.L. nr. 460/2005
- P.U.Z. - Cinci blocuri D+P+12E, str. Molidului, aprobat prin H.C.L. nr. 109/2007

LEGISLAȚIE, Sursă: ILEGIS

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- HOTĂRÂRE nr. 525 din 27 iunie 1996 (*republicată*) pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;
- LEGE nr. 451 din 8 iulie 2002 pentru ratificarea Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000 CONVENȚIA EUROPEANĂ A PEISAJULUI*) din 20 octombrie 2000;
- HOTĂRÂRE nr. 905 din 29 noiembrie 2016 pentru aprobarea tezelor prealabile ale proiectului Codului patrimoniului cultural
- ORDONANȚĂ DE URGENȚĂ nr. 195 din 22 decembrie 2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare;
- HOTĂRÂRE nr. 447 din 10 aprilie 2003 pentru aprobarea normelor metodologice privind modul de elaborare și conținutul hărților de risc natural la alunecări de teren, al hărților de hazard la inundații și al hărților de risc la inundații;

98

NORMATIVE DE PROIECTARE Sursă www.mlpsda.ro, LISTA REGLEMENTĂRILOR TEHNICE ÎN CONSTRUCȚII. DOMENII: I. Reglementări tehnice privind calculul construcțiilor și elementelor de construcții. II.

- *Normativul privind proiectarea clădirilor de locuințe, indicativ NP 057-02*
- *Normativul privind documentațiile geotehnice pentru construcții INDICATIV NP 074/ 2011*