

**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**  
**Varianta revizuită – noiembrie 2022**

**ROMÂNIA**  
**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV**

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

## **PREAMBUL**

Direcția Arhitect Șef prin Biroul de Urbanism, Proiectare și Sistemizare Urbană, în colaborare cu reprezentanții O.A.R. Brașov- Covasna- Harghita, 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 pentru terenurile în pantă construibile și regulile specifice existente;
- 3. STABILEȘTE** studii, cerințe minime de analiză și o metodologie de analiză a contextului pentru viitoarele documentații de urbanism;
- 4. PROPUNE O SERIE DE INDICATORI DE CONTROL** privind regimul de construire pe terenuri în pantă, în vederea integrării acestora în viitoarele planuri urbanistice zonale.

**ROMÂNIA**  
**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV**

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

## CUPRINS

<b>1. INTRODUCERE</b>	4
Scop. Obiective. Domeniul de aplicare	
<b>2. STUDII. CRITERII DE ANALIZĂ. METODOLOGIE DE ANALIZĂ</b>	9
Delimitarea zonei studiate	10
Studiul topografic	12
Studiul privind raportarea la factorii de risc natural	12
Studiul privind zonificarea funcțională și reglementările urbanistice existente	12
Studiul privind organizarea circulației și impactul traficului	13
Studiul privind soluțiile de echipare edilitară și racord la rețelele edilitare centralizate ale localității	13
Studiul de însorire	13
Studiul privind impactul vizual al propunerilor urbanistice	14
Studiul privind vegetația existentă	14
Studiul privind configurația terenului, granulația țesutului urban și conformarea clădirilor	15
<b>3. INDICATORI/INDICI DE CONTROL</b>	17
Ponderea suprafețelor afectate de construcții	18
Numărul de niveluri supraterane	22
Înălțimea maximă a construcției	23
Distanța între clădiri pe aceeași parcelă	24
Tipologii locuințe	25
Conformarea volumetrică a clădirilor	25
Spații verzi	26
Împrejmuiri	27
<b>4. GLOSAR</b>	28
<b>5. ANEXE</b>	
ANEXA 1    Recomandări tehnice pentru realizarea studiului privind raportarea la factorii de risc natural	42
ANEXA 2    Conformarea la nivelul parcelei	46
ANEXA 3    Reguli generale de însorire și alți factori care influențează gradul de confort al locuirii	49
ANEXA 4    Căi de comunicație	56
ANEXA 5    Noțiuni utile pentru realizarea studiului de impact vizual	60
ANEXA 6    Metodologia de analiză „VALOAREA MEDIANĂ”	63
ANEXA 7    Fundamentare raționament de calcul – volum maxim pentru locuințe	69
ANEXA 8    Necesitatea. Context legal- extrase din legislație	73
ANEXA 9    Analiza documentațiilor de urbanism în vigoare care includ terenuri în pantă	91
ANEXA 10   Zone pentru care se vor întocmi/ actualiza documentații de urbanism	102
ANEXA 11   Referințe	104

**ROMÂNIA**  
**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV**

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

**1**

4

---

# **INTRODUCERE**

**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;

**SCOP. OBIECTIVE.**

**Articolul 1**

- (1) Scopul elaborării „Reglementărilor juridice și tehnice cu privire la întocmirea documentațiilor de urbanism pentru construirea pe terenuri în pantă” este de preservare a resurselor de peisaj local, prin instituirea unor cerințe minime referitoare la întocmirea documentațiilor de urbanism pentru teritoriul delimitat în cadrul figurii 1, Hartă - DELIMITARE “ZONE SENSIBILE”.
- (2) În sensul celor menționate al alineatul (1), se vor considera resurse existente de peisaj într-un teritoriu analizat printr-o documentație de urbanism următoarele:
  - a) elementele majore de cadru natural;
  - b) 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;
  - c) 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.
- (2) Creșterea calității cadrului construit, amenajat și plantat prin stabilirea unui set de indicatori de control, care se vor integra în planurile urbanistice zonale.
- (3) Delimitarea arealelor cu cerințe specifice de construire generate de structura geologică a terenurilor și vulnerabilitatea la riscuri naturale în cadrul documentațiilor de urbanism, prin corelarea cu măsurile prevăzute în documentațiile/ studiile de specialitate existente și cu cele rezultate în urma studiilor de fundamentare specifice solicitate prin certificatul de urbanism.

**ROMÂNIA**  
**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV**

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

**DOMENIUL DE APLICARE**

**Articolul 3**

(1) Reglementările tehnice și juridice se vor aplica astfel:

- a) În cadrul zonelor sensibile prezentate în Figura 1- Hartă - DELIMITARE "ZONE SENSIBILE".
- b) În cadrul procesului de elaborare a documentațiilor de urbanism tip PUZ, inițiate pentru zonele stabilite la punctul a), după aprobarea prezentelor reglementări, prin următoarele:
  - b1) respectarea cerințelor minime trasate în *capitolul 2 - Studii. Criterii de analiză. Metodologie de analiză*
  - b2) integrarea indicatorilor/indicilor de control propuși în cadrul *capitolului 3- Indicatori/indici de control*;
  - b3) stabilirea valorilor minime sau maxime ale indicatorilor/indicilor de control propuși în cadrul *capitolului 3- Indicatori/indici de control*, după caz.
  - b4) integrarea termenilor prezentați în capitolul 4- Glosar;
- c) În cadrul procesului de elaborare a documentațiilor de urbanism tip PUD, inițiate pentru zonele stabilite la punctul a), după aprobarea prezentelor reglementări, prin următoarele:
  - c1) respectarea cerințelor minime trasate în *capitolul 2 - Studii. Criterii de analiză. Metodologie de analiză*.
  - c2) utilizarea capitolului 4- Glosar pentru explicitarea unor termeni/ concepte nedefinite.
  - c3) opțional, preluarea indicatorilor de control propuși în cadrul *capitolului 3- Indicatori/indici de control*;

6

(2) Anexele au rol informativ cu privire la:

- a) aspecte suplimentare legate de construirea pe terenuri în pantă conform normelor existente în vigoare sau extrase din studii de specialitate existente.
- b) aspecte privind fundamentarea prezentelor reglementări tehnice și juridice.

(3) În cadrul zonelor sensibile se vor întocmi documentații de urbanism, conform celor prezentate în Figura 2 Hartă- DELIMITARE ZONE UNDE SE VOR ÎNTOCMI/ ACTUALIZA DOCUMENTAȚII DE URBANISM.

# ROMÂNIA

## PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV

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

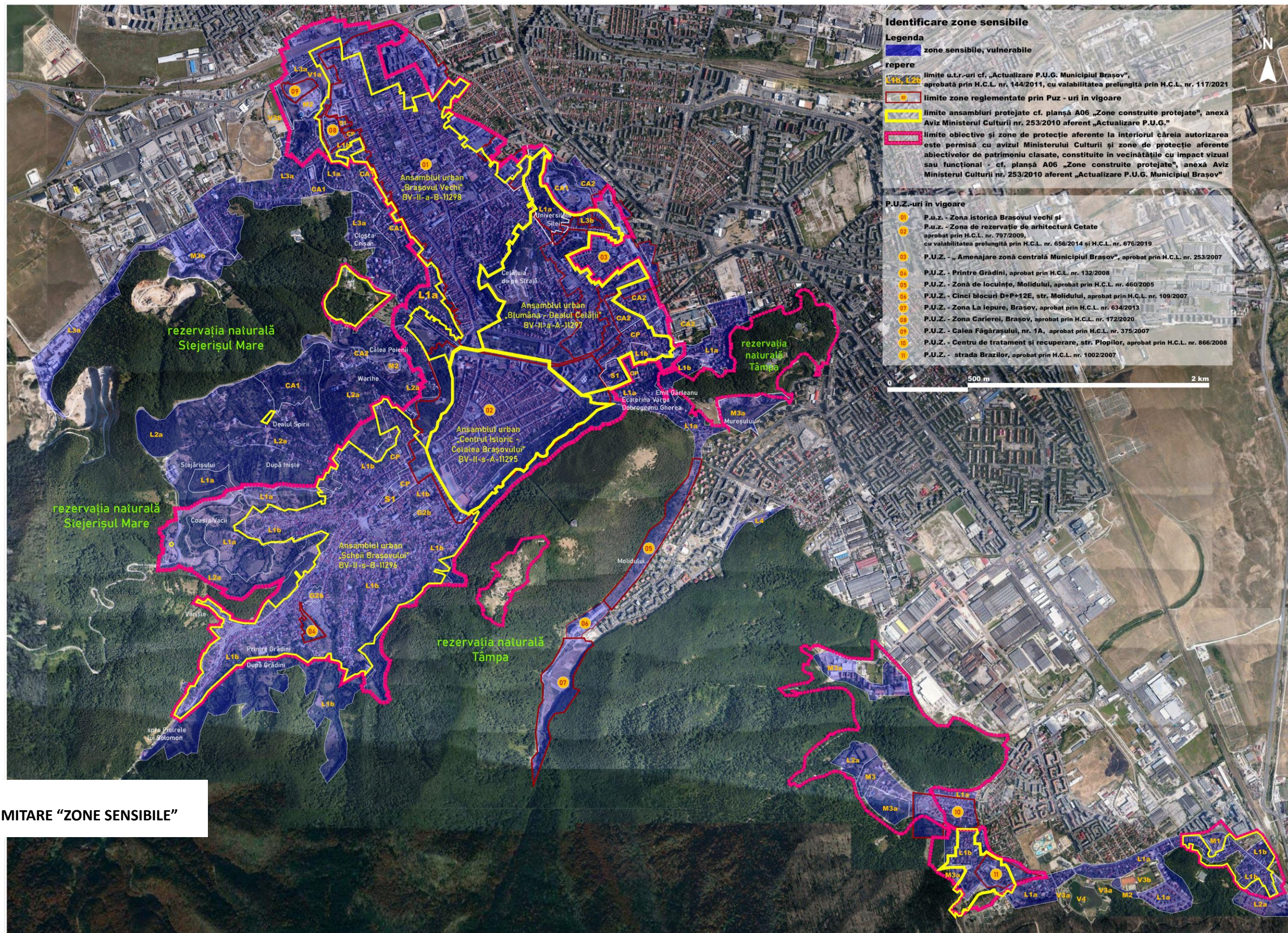
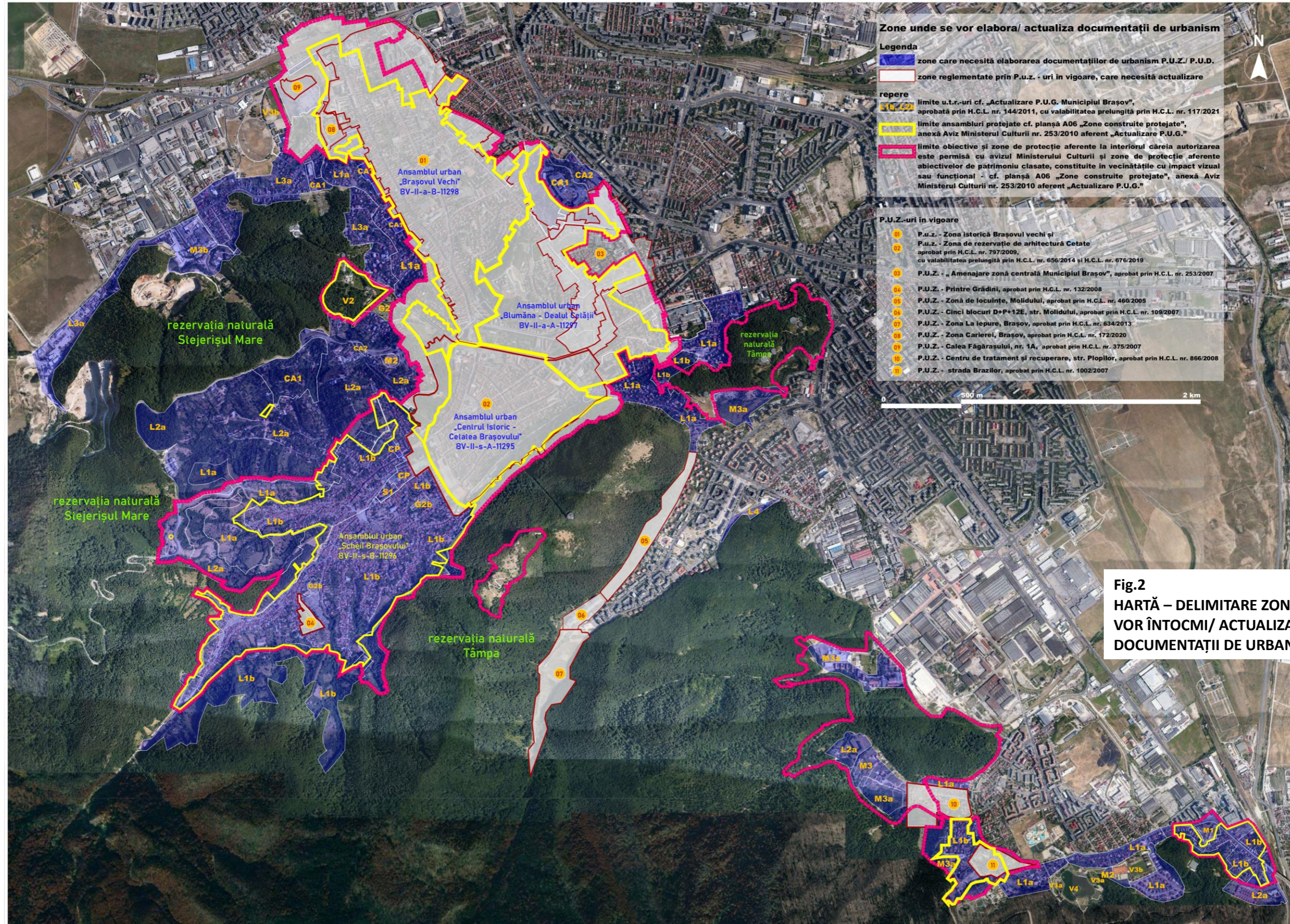


Fig. 1-  
HARTĂ - DELIMITARE “ZONE SENSIBILE”

**ROMÂNIA**  
**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV**

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



**Fig.2**  
**HARTĂ – DELIMITARE ZONE UNDE SE**  
**VOR ÎNTOCMI/ ACTUALIZA**  
**DOCUMENTAȚII DE URBANISM**



**ROMÂNIA**  
**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV**

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

# 2

9

---

## STUDII. CRITERII DE ANALIZĂ. METODOLOGIE DE ANALIZĂ

**ROMÂNIA**  
**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV**

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

#### **Articolul 4**

##### **Studii**

- (1) Studiile minime solicitate prin certificatul de urbanism pentru terenurile vizate de prezentele reglementări sunt:
  - a) Studiu topografic
  - b) Studiul privind raportarea la factorii de risc natural
  - c) Studiul privind zonificarea funcțională și reglementărilor urbanistice existente
  - d) Studiul privind organizarea circulației și impactul traficului
  - e) Studiul privind soluțiile de echipare edilitară și racord la rețelele edilitare centralizate ale localității
  - f) Studiul de însorire
  - g) Studiul privind configurația terenului, granulația țesutului urban și conformarea clădirilor
  - h) Studiul privind impactul vizual al propunerilor urbanistice
  - i) Studiul privind vegetația existentă.
- (2) Elaborarea și semnarea studiilor minime solicitate se va realiza de către specialiști atestați, conform legii.
- (3) Concluziile studiilor vor fundamenta reglementările și propunerile urbanistice.

#### **Articolul 5**

##### **Delimitarea zonei studiate**

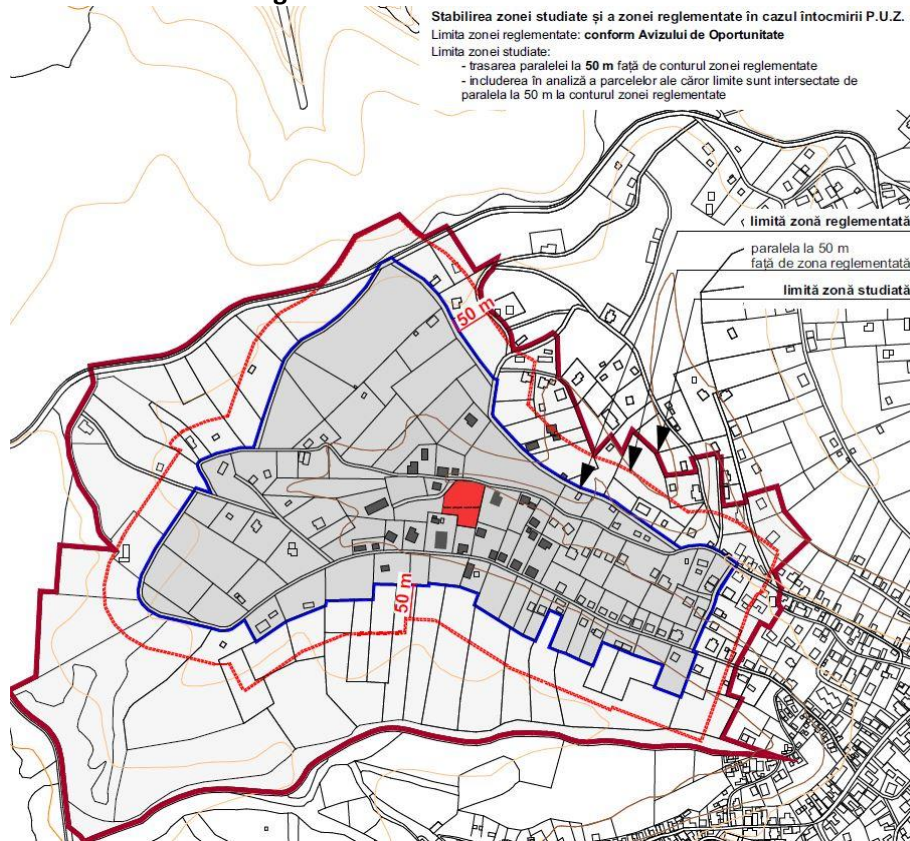
- (1) În cazul studiilor enumerate anterior, delimitarea zonei studiate se va face astfel:
  - a) În cazul planurilor urbanistice zonale limita zonei studiate va cuprinde în integralitate toate parcelele ale căror limite se intersectează cu paralela la 50 m față de limita teritoriului reglementat prin P.U.Z. așa cum a fost el stabilit prin avizul de oportunitate (vezi fig.3).
  - b) În cazul planurilor urbanistice de detaliu 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 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;

**Fig. 3 SCHEMĂ DELIMITARE ZONA STUDIATĂ P.U.Z.**



**Fig. 4 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;

- (2) Extinderea suportului topografic pentru elaborarea analizei (în limita zonei studiate) se poate realiza utilizând:
- a) alte hărți, ortofotoplanuri, ridicări topografice etc..
  - b) ridicări topografice inițiate și recepționate de autoritatea publică locală, în cazul în care acestea pot fi puse la dispoziția elaboratorului pentru completarea suportului necesar în etapa de analiză.
  - c) surse alternative, care pot oferi date privind înălțimea, conformarea volumetrică etc..

### **Articolul 6**

#### **Studiul topografic**

- (1) Suportul topografic aferent acestui studiu, pe lângă cerințele minime de avizare la OCPI, va include:
- a) 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.;
  - b) pasul curbelor de nivel se va ajusta după caz, în vederea unei obținerii unui profil topografic cât mai corect.

### **Articolul 7**

#### **Studiul privind raportarea la factorii de risc natural**

- (1) Studiul privind raportarea la factorii de risc natural va respecta următoarele cerințe minime:
- a) Identificarea și delimitarea zonelor cu interdicții temporare sau definitive privind construibilitatea teritoriului vizat, cu precizarea factorilor determinanți ai acestor interdicții;
  - b) În cazul zonelor de riscuri naturale, se vor respecta exigențele 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.\*](#)
  - c) Prin acest studiu se va stabili teritoriul relevant necesar pentru investigații, care poate depăși limitele zonei studiate, având în vedere că fenomenele naturale se manifestă în versant pe toată suprafața acestuia.
- (2) Se vor avea în vedere aspectele menționate în **anexa 1**.

12

### **Articolul 8**

#### **Studiul privind zonificarea funcțională și reglementările urbanistice existente**

- (1) Cerințele minime pentru studiul privind zonificarea funcțională și reglementările urbanistice existente
- a) Identificarea și delimitarea zonelor funcționale existente;
  - b) Identificarea tendințelor funcționale existente;
  - c) Analiza evoluției zonificării funcționale/ reglementărilor urbanistice, a modului în care s-au concretizat sau nu în realitate, dar și viabilitatea lor în contextul actual;
  - d) Identificarea tipologiilor clădirilor de locuințe existente;

**ROMÂNIA**  
**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV**

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

## **Articolul 9**

### **Studiul privind organizarea circulației și impactul traficului**

- (1) Cerințele minime pentru studiul privind organizarea circulației și impactul traficului sunt următoarele:
  - a) Se va realiza o analiză critică a infrastructurii existente, în vederea fundamentării soluției propuse.
  - b) Prin acest studiu se va stabili teritoriul relevant necesar pentru investigații, care poate depăși limitele zonei studiate, având în vedere potențialul impact al acestor intervenții în ansamblul orașului.
- (2) 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.
- (3) Se vor avea în vedere aspectele menționate în **anexa 4**.

## **Articolul 10**

### **Studiul privind soluțiile de echipare edilitară și racord la rețelele edilitare centralizate ale localității**

- (1) Cerințele minime pentru studiul privind soluțiile de echipare edilitară și racord la rețelele edilitare centralizate ale localității sunt următoarele:
  - a) Se va realiza o analiză critică a infrastructurii existente, a fezabilității extinderii/ redimensionării rețelei centralizate a municipiului, pentru fundamentarea soluției propuse.
  - b) Prin acest studiu se va stabili teritoriul relevant necesar pentru investigații, care poate depăși limitele zonei studiate, având în vedere potențialul impact al acestor intervenții în ansamblul orașului.
- (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 analiza posibilitatea propunerii unui sistem de scurgere și colectare a apelor pluviale în vederea diminuării efectelor asupra domeniului public și a vecinătăților.

## **Articolul 11**

### **Studiul de însorire**

- (1) Cerințele minime pentru studiul de însorire sunt următoarele:
  - a) La fază PUZ se va realiza o analiză pentru evidențierea zonelor de versant permanent umbrite;
  - b) La fază PUD se va realiza un studiu de însorire cu evidențierea impactului asupra clădirilor învecinate, respectiv asigurarea normelor de însorire în vigoare în cazul construcțiilor propuse.
- (2) Se vor avea în vedere aspectele menționate în **anexa 3**.

**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 impactul vizual al propunerilor urbanistice**

(1) Cerințele minime pentru studiul privind impactul vizual al propunerilor urbanistice sunt următoarele:

- a) Se va prezenta o documentație fotografică a situației existente:
  - generală, privind vizibilitatea zonei vizată de propunerile urbanistice din puncte principale la nivelul orașului - puncte de belvedere/puncte de perspectivă la nivel urban, vederi panoramice și prezentarea zonei în cadrul siluetei caracteristice a localității (ex. percepția siluetei din zonele de acces în oraș);
  - la nivelul ochiului, din poziții relevante pentru percepția zonei de interes – ex. din amonte/ aval, cale de acces etc..
- b) Se vor prezenta fotomontaje relevante ale propunerii urbanistice:
  - generale, privind vizibilitatea zonei vizată de propunerile urbanistice din puncte principale la nivelul orașului - puncte de belvedere/puncte de perspectivă la nivel urban, vederi panoramice și prezentarea zonei în cadrul siluetei caracteristice a localității (ex. percepția siluetei din zonele de acces în oraș);
  - la nivelul ochiului, din poziții relevante pentru percepția propunerii urbanistice – ex. din amonte/ aval, cale de acces etc..
- c) Toate punctele de belvedere și de perspectivă se vor marca într-un plan de încadrare.
- d) Pentru identificarea punctelor de perspectivă relevante la nivelul orașului, din care este vizibilă inserția propusă, se recomandă utilizarea unei imagini panoramice dinspre terenul vizat de documentația de urbanism către oraș.

(2) Se vor prezenta secțiuni caracteristice comparative existent -propus.

(3) Se vor avea în vedere aspectele menționate în **anexa 5**.

14

## **Articolul 13**

### **Studiul privind vegetația existentă**

(1) La faza P.U.Z., cerințele minime pentru studiul privind vegetația existentă sunt următoarele:

- a) se vor stabili elementele caracteristice locului: ex. mod de dispunere a maselor plantate/elementelor de vegetație, la nivelul teritoriului (ex. aliniamente, martori ai unui parcelar, izolat/ suprafețe compacte etc.), specii;
- b) se vor analiza ponderile de spații verzi existente la nivelul parcelelor;
- c) se vor identifica disfuncționalitățile la nivelul spațiilor plantate din teritoriul studiat (ex. amenajări cu impact negativ asupra biodiversității etc.);
- d) se vor identifica arealele care necesită studii detaliate la nivelul parcelelor, în cadrul următoarelor faze de proiectare.
- e) 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..

(2) La faza P.U.D., cerințele minime pentru studiul privind vegetația existentă sunt următoarele:

- a) realizarea unui releveu pe parcela vizată, care să conțină date cantitative și calitative privind vegetația existentă: specie, dimensiuni, stare fitosanitară pentru arbori și arbuștii
- b) indicarea exemplarelor propuse spre menținere și integrare în amenajările viitoare, precum și a exemplarelor care necesită eliminare (ex. potențial invaziv, pericol de prăbușire etc.).

**ROMÂNIA**  
**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV**

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

**Articolul 14**

**Studiul privind configurația terenului, granulația țesutului urban și conformarea clădirilor**

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

- a) analizarea declivității terenului:
  - a1) hărți tematice (cartograme);
  - a2) secțiuni caracteristice, relevante pentru identificarea configurației terenului;
- b) analizarea parcellarului existent:
  - b1) tipologii de parcellar spontan (tradițional)/ planificat (lotizări, parcelări),
  - b2) trama stradală;
  - b3) suprafața parcelei;
  - b4) forma parcelelor (raport lungime- lățime) ;
  - b5) front la stradă (deschiderea parcelei la stradă);
- c) analizarea fondului construit existent:
  - c1) suprafața construită/clădire,
  - c2) regim de înălțime,
  - c3) numărul de niveluri supraterane,
  - c4) gabarit: lățime, lungime și înălțime (m) – valori maxime
  - c5) regim de construire continuu/discontinuu
  - c6) distanța între clădiri/corpuri supraterane pe aceeași parcelă.
  - c7) sistemul de acoperire (terasă/ șarpantă)

(2) Metodologia de analiză a criteriilor minime stabilite la aliniatul (1), punctele b) și c) va cuprinde:

- a) Centralizarea tuturor datelor
- b) Ierarhizarea datelor și stabilirea unor intervale/ valori ilustrative pentru situația existentă;
- c) Delimitarea unor areale având caracteristici distinctiv;
- d) Ilustrarea tendințelor în arealele delimitate;
- e) Identificarea unor areale care necesită conservare;

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

- a) declivitatea terenului: hărți tematice (cartograme) și secțiuni caracteristice, relevante pentru identificarea configurației terenului;
- b) regim de înălțime,
- c) numărul de niveluri supraterane,
- d) gabarit: lățime, lungime și înălțime (m) – valori maxime,
- e) distanța între clădiri/corpuri supraterane pe aceeași parcelă..
- f) regim de construire continuu/discontinuu,
- g) sistemul de acoperire (terasă/ șarpantă)

(4) Metodologia de analiză a criteriilor minime stabilite la aliniatul (3), punctele b), c), d), e), f) și g) va cuprinde:

- a) Centralizarea tuturor datelor
- b) Ierarhizarea datelor și stabilirea unor intervale/ valori ilustrative pentru situația existentă;
- c) Ilustrarea tendințelor în arealul studiat;
- d) Identificarea caracteristicilor specifice locului.

**ROMÂNIA**  
**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV**

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

- (5) În procesul de prelucrare a datelor brute și ilustrare a tendințelor predominante în cadrul arealului studiat se recomandă utilizarea metodologiei „*Valoarea mediană*”. Metodologia de analiză „*Valoarea mediană*” este detaliată în **anexa 6**.



**ROMÂNIA**  
**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV**

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

# 3

---

## INDICATORI DE CONTROL

17

---

**Notă:** Schemele prezentate ilustrează doar o parte din situațiile și soluțiile posibile care susțin regulile propuse.

Specialiștii în proiectarea urbană, de arhitectura, de drumuri și poduri, s.a. sunt încurajați să propună și alte situații și soluții, care se subordonează obiectivelor și conceptelor 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;

### **Articolul 15**

#### **Indicatori de control**

- (1) În cadrul documentațiilor de urbanism de tip PUZ, se vor integra conform prezentelor reglementări următorii indicatori/ indici de control și a regulilor specifice aferente acestora:
- a) Ponderea suprafețelor afectate de construcții
  - b) Numărul maxim de niveluri supraterane admis
  - c) Înălțimea maximă a construcțiilor
  - d) Distanțe între clădiri pe aceeași parcelă
  - e) Tipologii locuințe
  - f) Conformarea volumetrică
  - g) Spații plantate
  - h) Împrejmuiuri
- (2) Pentru indicatorii/ indicii de control prezentați la aliniatul (1), se vor stabili, după caz, valori minime sau maxime.

### **Articolul 16**

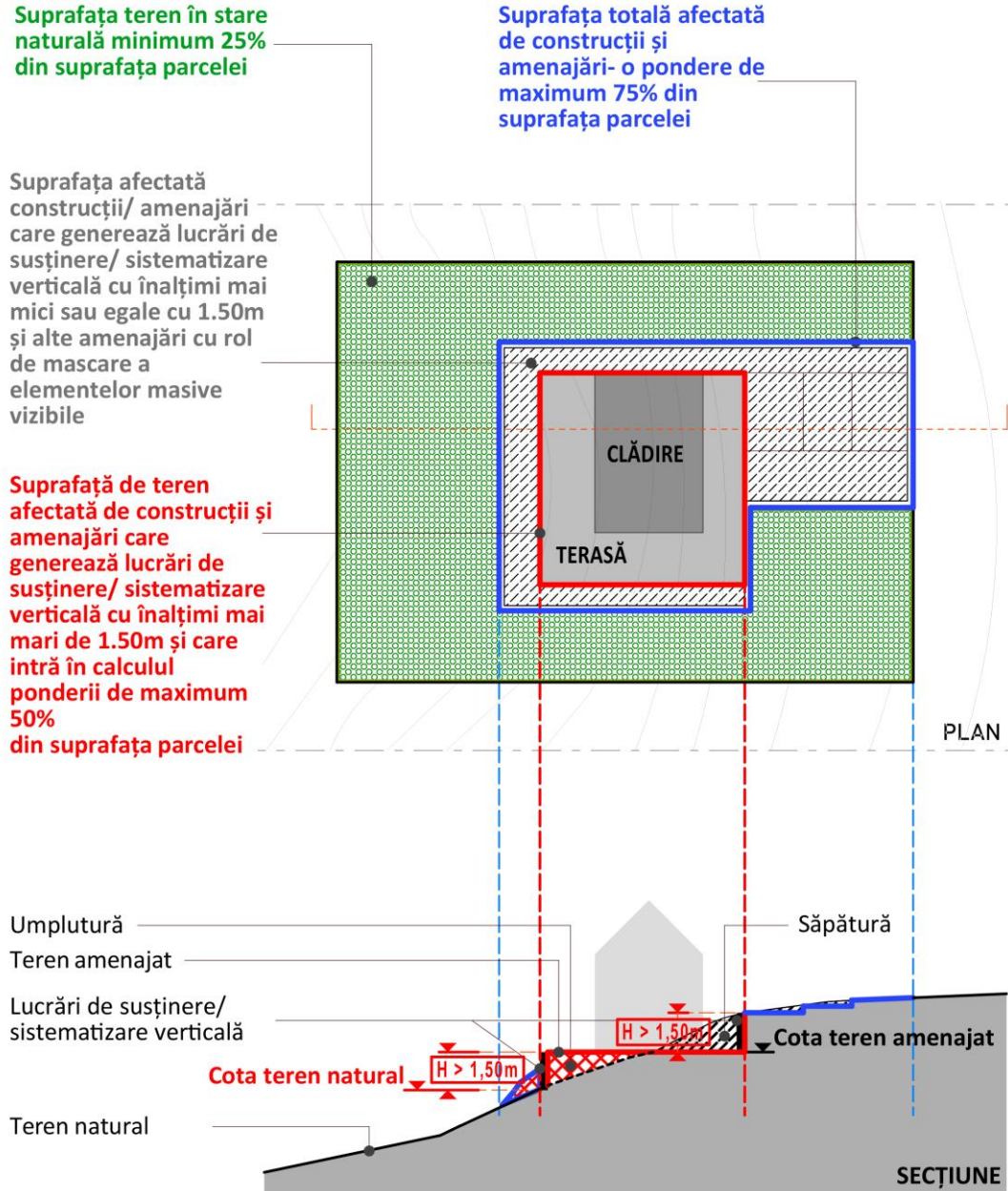
#### **Ponderea suprafețelor afectate de construcții** (vezi figurile 5 și 6)

- (1) Ponderea maximă a suprafeței de teren afectat de orice fel de construcții - clădiri/ construcții supraterane și subterane, căi de circulație pentru persoane și vehicule, împrejmuiuri și amenajări - terasări, taluzări, terasamente aferente infrastructurii rutiere sau alte lucrări de sprijiniri realizate în cadrul incintelor nu va depăși 75% din suprafața parcelei.
- (2) Suprafața terenului afectat de construcțiile și amenajările menționate la aliniatul (1) cu înălțimea mai mare de 1,5 m, măsurată față de nivelul terenului natural/ amenajat, nu va depăși 50% din suprafața parcelei.
- (3) Ponderea suprafeței de teren păstrate în stare naturală va fi de minimum 25%.
- (3)<sup>1</sup> Teren păstrat în stare naturală – teren natural, neafectat de orice fel de construcții - clădiri/ construcții supraterane și subterane, căi de circulație pentru persoane și vehicule, împrejmuiuri și amenajări - terasări, taluzări, terasamente aferente infrastructurii rutiere sau alte lucrări de sprijiniri realizate în cadrul incintelor.*
- (4) Pentru zonele construite protejate, în cazul în care nu se poate îndeplini condiția de la aliniatul (3), în cadrul planurilor urbanistice zonale, având în vedere concluziile cumulate ale studiilor elaborate conform articolelor 4-14, se va stabili o pondere minimă suprafeței de teren păstrate în stare naturală la nivelul parcelei.

**ROMÂNIA**  
**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV**

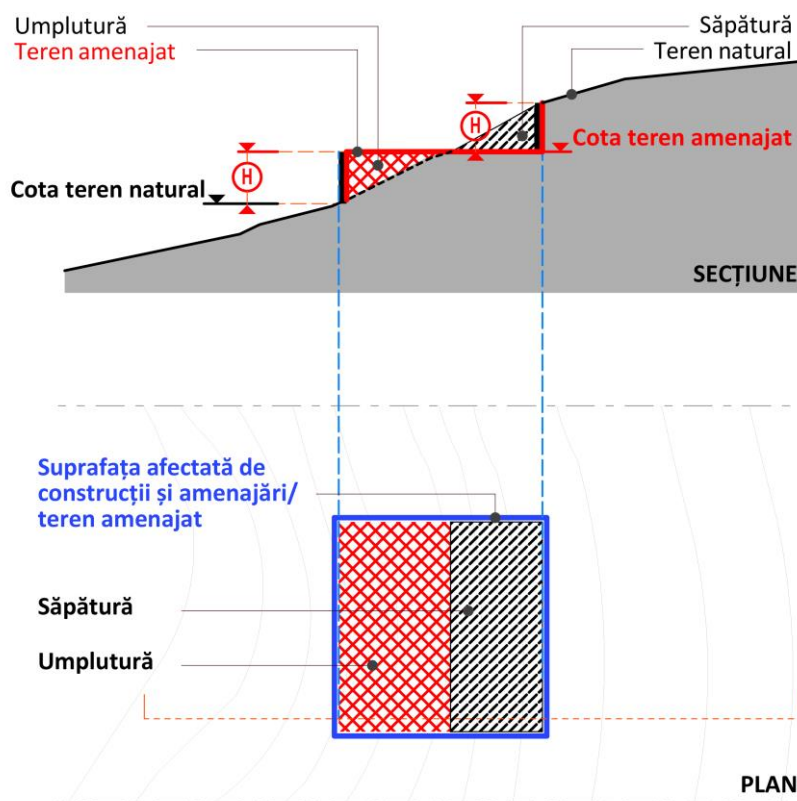
B-dul Eroilor nr. 8 Brașov 500007 Tel: +(40)-268-416550 int. 162; Tel/Fax: +(40)-268-416616;

**Fig. 5**  
**Repartizarea graduală a suprafețelor afectate de construcții și amenajări, conform articolului 17**



**ROMÂNIA**  
**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV**

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



**Fig. 6**

**Calculul înălțimii lucrărilor de susținere/ sistematizare și suprafața afectată de construcții și amenajări – conform articolului 16**

20

- (5) În regulamentele aferente documentațiilor de urbanism PUZ se vor prelua următoarele reguli:
- a) 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.
  - b) 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.
  - c) 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 fig.7) .

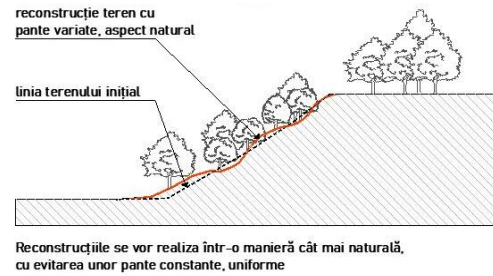
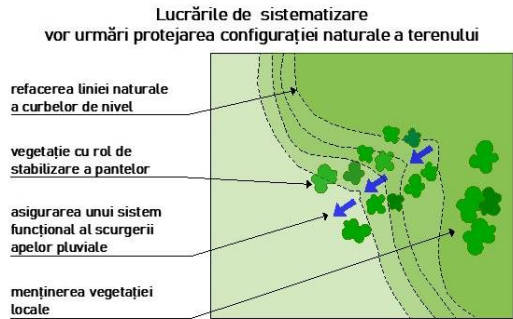
# ROMÂNIA

## PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV

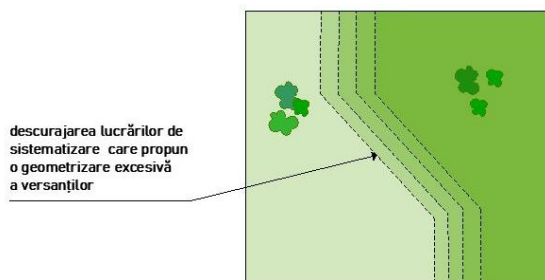
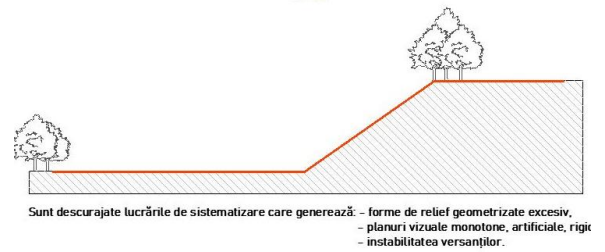
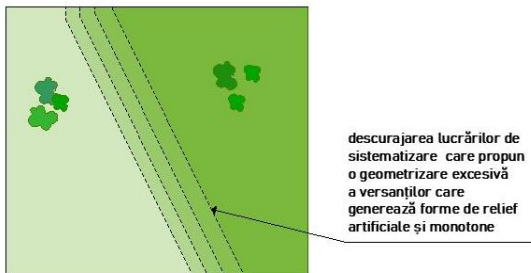
B-dul Eroilor nr. 8 Brașov 500007 Tel: +(40)-268-416550 int. 162; Tel/Fax: +(40)-268-416616;

**Fig. 7**  
**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;

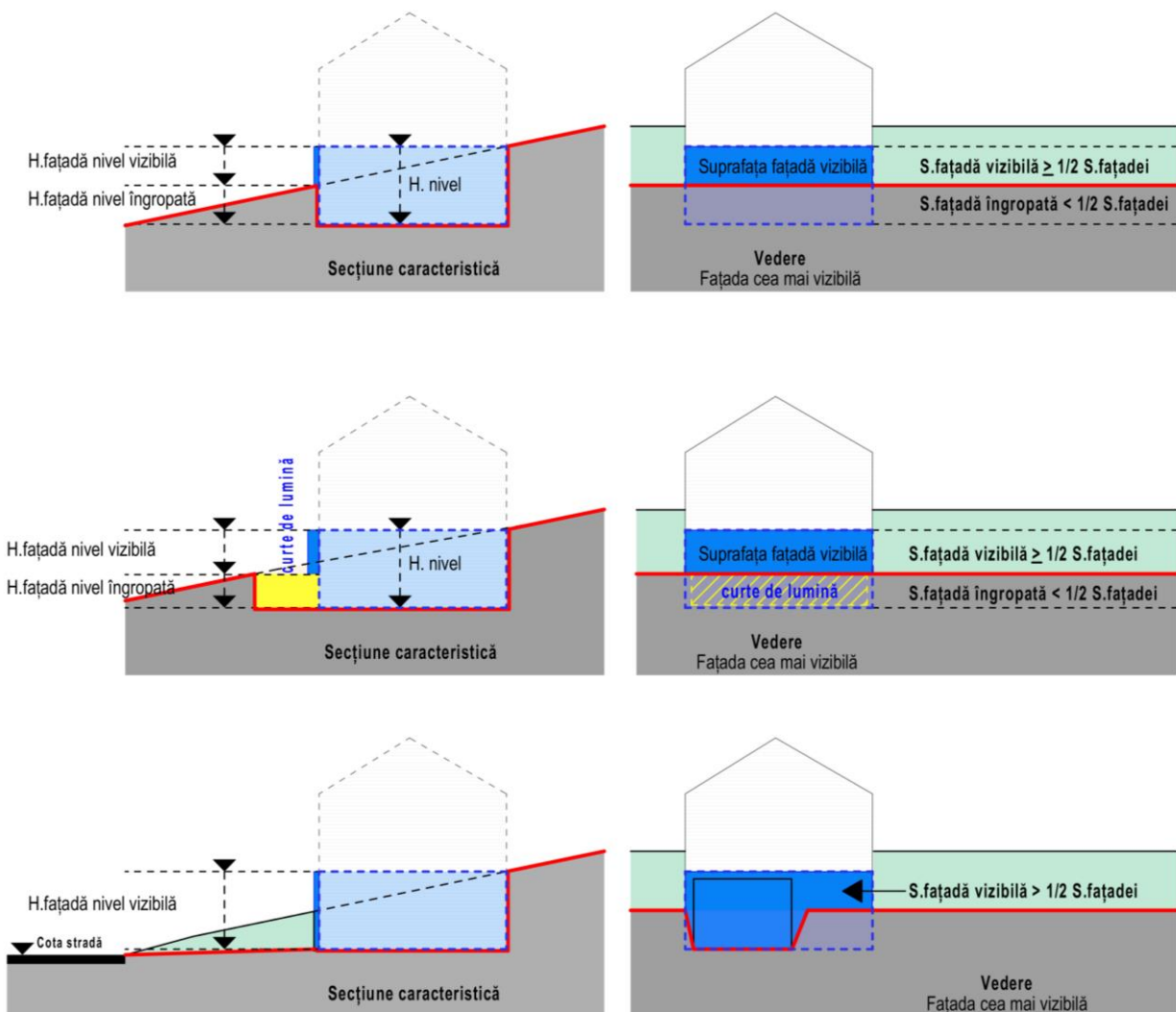
**Articolul 17**

**Numărul de niveluri supraterane**

- (1) Se consideră nivel suprateran orice nivel care are cel puțin o fațadă vizibilă pe cel puțin jumătate din suprafața acesteia.
- (2) Se interzice reducerea vizibilității fațadei unui nivel prin amenajări care nu urmăresc configurația terenului natural, cu scopul încadrării acestuia ca nivel subteran.

**Fig.8.**

**Ilustrări exemplificative pentru fațada vizibilă**



**ROMÂNIA**  
**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV**

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

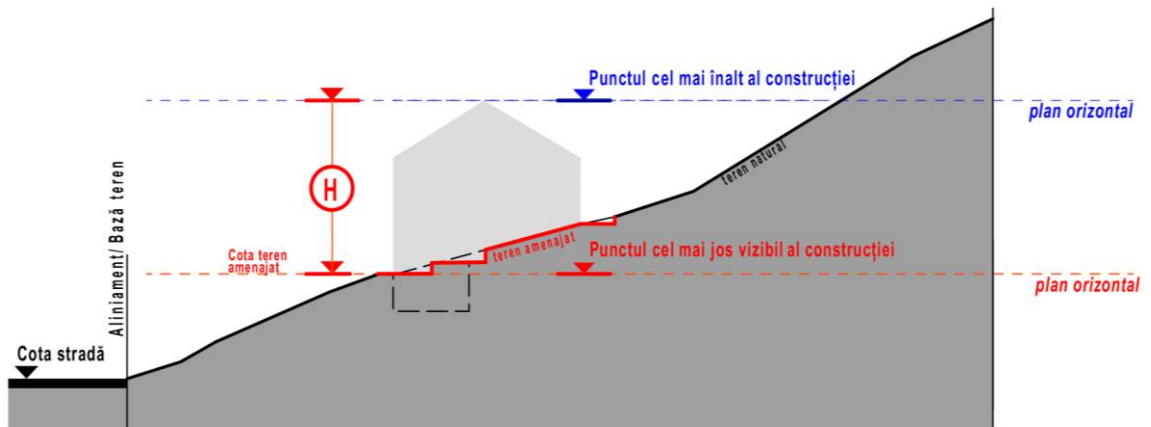
**Articolul 18**

**Înălțimea maximă a construcției:**

- (1) **Înălțimea maximă a construcției** este diferența de altitudine dintre planurile orizontale generate de punctul cel mai de jos vizibil în proiecție frontală al construcției și de punctul cel mai înalt al construcției (vezi fig. 9).

**Fig. 9**

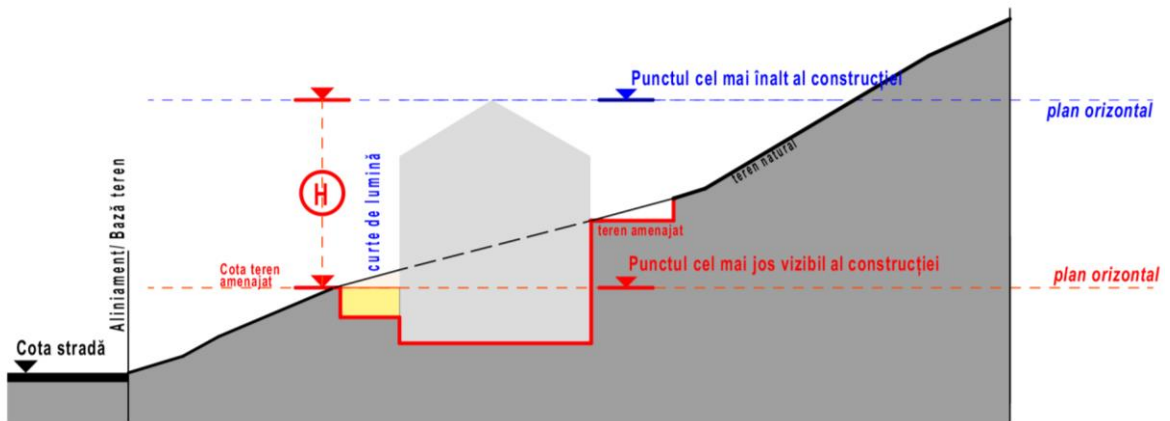
**Ilustrări exemplificative pentru regula de calcul înălțimii maxime**



**Ilustrare explicativă aliniatul (1)**

- a) Calcularea înălțimii maxime a unei clădiri

23



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

- (2) În regulamentele aferente documentațiilor de urbanism PUZ, se va menționa obligativitatea prezentării la fazele următoare de proiectare a liniei de secțiune a terenului natural în secțiuni, fațade și detalii, în vederea evidențierii diferențelor între cotele terenului amenajat și a celor aferente terenului natural.

**ROMÂNIA**  
**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV**

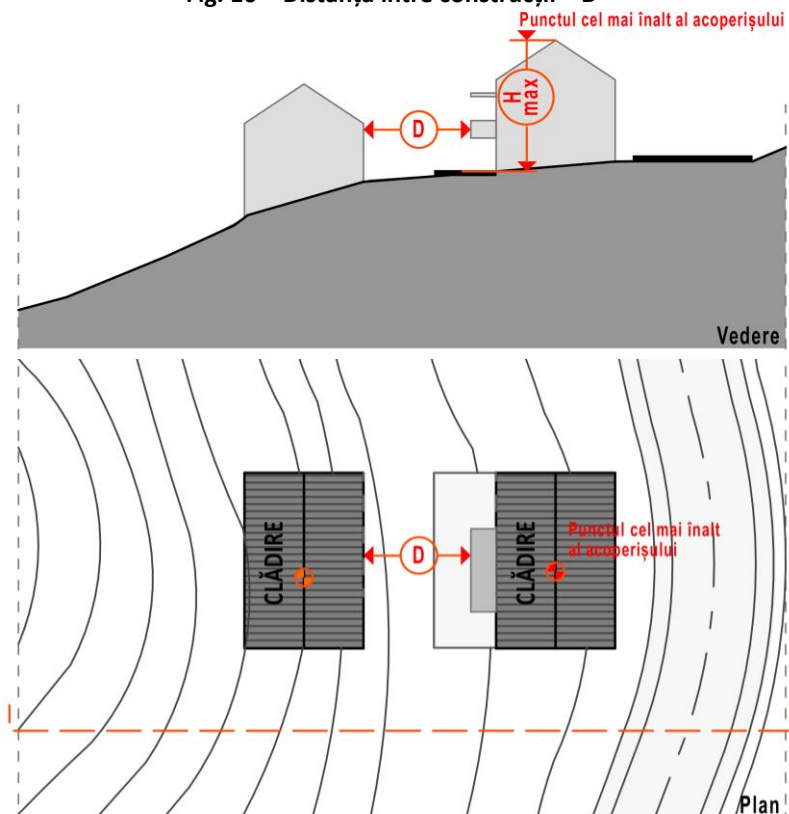
B-dul Eroilor nr. 8 Brașov 500007 Tel: +(40)-268-416550 int. 162; Tel/Fax: +(40)-268-416616;

**Articolul 19**

**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.***

**Fig. 10 – Distanța între construcții – D**



- (2) Distanța minimă dintre clădirile propuse pe aceeași parcelă se va stabili în funcție de valoare înălțimii maxime a clădirii celei mai înalte.
- (3) În regulamentele aferente documentațiilor de urbanism PUZ se vor prelua următoarele reguli:
- a) Distanța minimă dintre clădirile propuse pe aceeași parcelă va fi cel puțin egală cu înălțimea maximă a clădirii celei mai înalte, în cazul în care prevederile legale în vigoare și implicit rezultatele studiului de însorire nu prevăd distanțe minime mai mari. Această regulă se aplică și în cazul corpurilor supratereane ale unei clădiri.
  - b) Pentru zonele construite protejate, în cazul în care nu se poate îndeplini condiția enunțată la punctul a), distanța minimă poate fi redusă, în cazurile în care este justificată de includerea unor caracteristici distinctive rezultate în urma analizei privind distanțele între clădiri pe aceeași parcelă, dar cu respectarea obligatorie a prevederilor legale în vigoare privind asigurarea însoririi clădirilor.
- (4) Se vor avea în vedere recomandările privind poziționarea clădirilor pe versanți, în vederea asigurării unui nivel optim de însorire (vezi **anexa 3**).



**ROMÂNIA**  
**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV**

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

## **Articolul 20**

### **Tipologii locuințe**

- (1) În cadrul regulamentelor aferente planurilor urbanistice zonale, tipologiile de locuințe propuse se vor stabili în funcție de:
  - a) modul locuire și amplasarea pe lot;
  - b) tipologiile de locuințe identificate în cadrul Studiului privind zonificarea funcțională și reglementările urbanistice existente.
- (2) Pentru tipologiile de locuințe propuse se vor prezenta definițiile aferente și se vor stabili reguli specifice de construire.
- (3) *În sensul aliniatului (2), 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.*
- (4) În cadrul regulamentelor aferente planurilor urbanistice zonale, se va stabili o suprafață minimă de teren aferentă fiecărei locuințe sau apartament.

## **Articolul 21**

### **Conformarea volumetrică a clădirilor**

- (1) În cadrul regulamentelor aferente planurilor urbanistice zonale, pentru fiecare subzonă funcțională propusă se va prezenta o valoare pentru gabaritul maxim admis, cu respectarea cumulată a următoarelor:
  - a) Rezultatele Studiului privind configurația terenului, granulația țesutului urban și conformarea clădirilor, realizat conform articolului 14;
  - b) Gabaritul unei clădiri sau al unui corp de clădire suprateran nu va depăși un volum maximal de 3000 m<sup>3</sup> (vezi **anexa 7**);
  - c) Concluziile celorlalte studii elaborate care pot influența conformarea volumetrică a clădirilor.
- (2) Pentru funcțiunile propuse, altele decât locuirea, care necesită, în conformitate cu normele legale în vigoare, edificarea de clădiri cu gabarit mai mare de 3000 m<sup>3</sup>, se vor stabili reguli specifice privind dispunerea masei construite care să limiteze impactul asupra peisajului și să preia gabaritul caracteristic clădirilor existente în zonă în conformarea volumetrică.
- (3) Preluarea gabaritului caracteristic în conformarea volumetrică a clădirilor menționate la aliniatul (2) se poate realiza, după caz, prin:
  - a) dispunerea masei construite în sistem pavilionar sau sub forma de ansambluri de clădiri cu gabaritul caracteristic clădirilor existente în zonă;
  - b) modularea volumetrică, respectiv integrarea gabaritului caracteristic clădirilor existente în zonă în elementele componente ale clădirii propuse;
  - c) fragmentarea la nivel de fațadă – alternare plin/gol, decroșuri, finisaje etc. și alte elemente de plastică arhitecturală;
  - d) alternarea maselor construite cu masele de vegetație.

**ROMÂNIA**  
**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV**

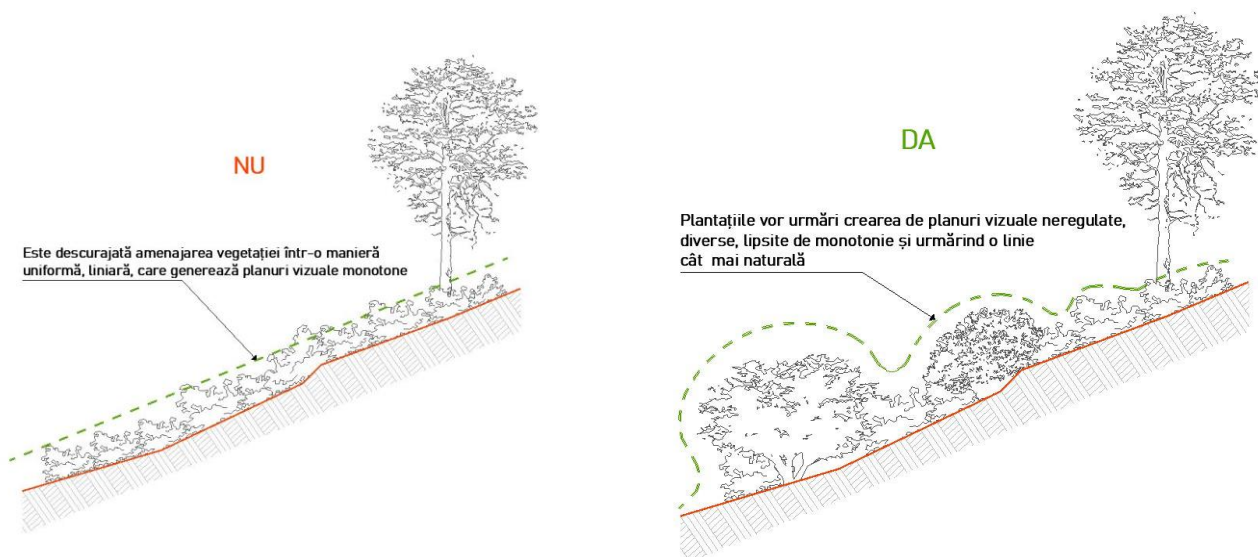
B-dul Eroilor nr. 8 Brașov 500007 Tel: +(40)-268-416550 int. 162; Tel/Fax: +(40)-268-416616;

## Articolul 22

### Spații verzi

- (1) La nivelul parcelei, ponderea suprafeței de spații verzi va fi de **minimum 50%**. În calculul acestei ponderi se consideră cumulativ următoarele: ponderea suprafeței de teren păstrate în stare naturală, care va fi de minimum 25% și ponderea spațiilor verzi amenajate (taluzări/ terasări amenajate ca suprafețe verzi), care va fi de minimum 25% din suprafața parcelei.
- (2) Pentru zonele construite protejate, în cazul în care nu se poate îndeplini condiția privind procentul minim de 50% de spații verzi la nivelul parcelei, în cadrul planurilor urbanistice zonale, având în vedere concluziile cumulate ale studiilor elaborate conform articolelor 4-14, se va stabili o pondere minimă a suprafeței de spații verzi la nivelul parcelei și se vor propune măsuri compensatorii pentru suplimentarea suprafețelor înverzite, ca de exemplu: acoperiș verde, perete verde etc..
- (3) În regulamentele aferente documentațiilor de urbanism PUZ se vor prelua/ stabili următoarele reguli privind spațiile verzi:
  - a) Obligatorietate elaborării unor studii de vegetație detaliate la nivelul parcelelor în fazele următoare de proiectare, în arealele delimitate în cadrul studiului privind vegetația existentă realizat la faza PUZ.
  - b) Reguli specifice privind necesarul și dispunerea arborilor plantați.
  - c) Prin masele plantate propuse se vor crea planuri vizuale lipsite de monotonie, urmărind o dispunere cât mai naturală a acestora (figura 7 și figura 11).

**Fig. 11. Ilustrări cu titlu exemplificativ pentru articolul 22, aliniatul (3), litera c)**



**ROMÂNIA**  
**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV**

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

**Articolul 23**

**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:
- a1) împrejmuirile transparente, care nu se constituie ca obstacole în ce privește percepția peisajului local – ex. asigurarea vizibilității din punctele de belvedere ale orașului.
  - a2) 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 conformării împrejmuirii.

**ROMÂNIA**  
**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV**

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

**4**

---

**GLOSAR**

28

**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 de 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 prezentelor reglementări tehnice și juridice).*

**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 prezentelor reglementări tehnice și juridice, 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.*

30

### **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)*

# ROMÂNIA

## PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV

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

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

## 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)*

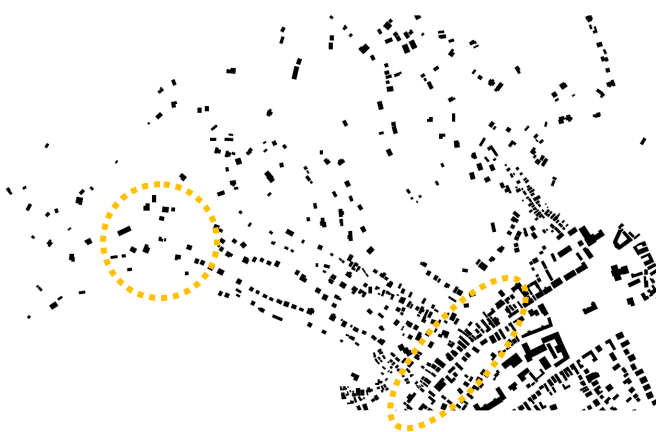
*Sinonim GABARIT- VOLUM, Sursa: DEX*

### GRANULAȚIA ȚESUTULUI URBAN

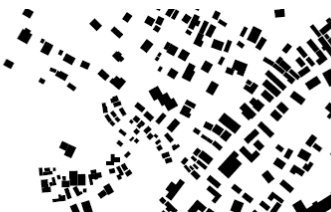
Caracteristică a țesutului urban determinată de mărimea maselor construite componente și de modul de distribuție al acestora în cadrul țesutului din punct de vedere al densității, repartiției și a distanțelor dintre ele (*În sensul prezentelor reglementări tehnice și juridice*).

#### Granulația țesutului urban

Fig. 12. Dispunere MASĂ CONSTRUITĂ



CONCENTRARE



DISPERSIE



Fig. 13. 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 prezentelor reglementări tehnice și juridice).

### **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*).

32

## Î

**ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CONSTRUCȚIEI** este diferența de altitudine dintre planurile orizontale generate de punctul cel mai de jos vizibil în proiecție frontală al construcției și de punctul cel mai înalt al construcției (în sensul prezentelor reglementări tehnice și juridice).

## 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 prezentelor reglementări tehnice și juridice).

**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. (În sensul prezentelor reglementări tehnice și juridice).

**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 prezentelor reglementări tehnice și juridice*).

**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*)

## **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 măturii 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*).

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)*

### PRESCRIȚIE

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.

### PUNCT DE BELVEDERE

Locație reper pentru percepția peisajului la nivel local, accesibile publicului și, de regulă, puncte care oferă privitorului o perspectivă descendentă asupra orașului. 35

### PUNCT DE PERSPECTIVĂ

Locație identificate în cadrul „Studiului privind impactul vizual al propunerilor urbanistice” atât în interiorul, cât și în exteriorul zonei studiate, care să permită analizarea vizibilității inserțiilor propuse:

- la nivel general: din puncte principale la nivelul orașului, puncte de belvedere, vederi panoramice, poziția zonei studiate în cadrul siluetei orașului.
- la nivelul ochiului, din poziții relevante pentru percepția zonei de interes – ex. din amonte/ aval, cale de acces etc..

## 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.

# ROMÂNIA

## PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV

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

**RESURSE VIZUALE-** În sensul prezentelor reglementări tehnice și juridice, 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;

### 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\)](#)

36

## 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 prezentelor reglementări tehnice și juridice).

SECȚIUNEA CARACTERISTICĂ

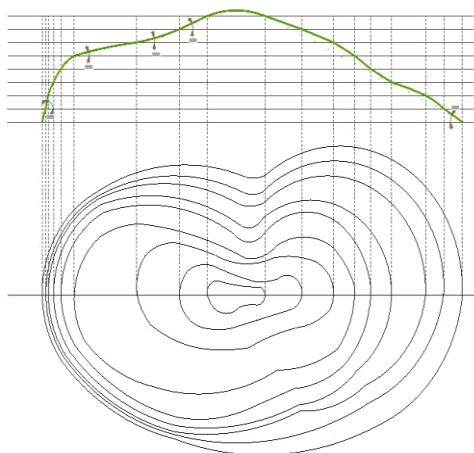


Fig. 14

# ROMÂNIA

## PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV

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

### 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*)

### 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

37

**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– 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*)

**TEREN PĂSTRAT 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 prezentelor reglementări tehnice și juridice*).

### 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*).

# ROMÂNIA

## PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV

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

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, aliniatul (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, aliniatul (1), **“Planul urbanistic de detaliu are caracter de reglementare specifică pentru o parcelă în relație cu parcelele învecinate.”**

*(În sensul prezentelor reglementări tehnice și juridice)*

## 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 prezentelor reglementări tehnice și juridice)*.

## Z

### ZIDURI DE SPRIJIN

Lucrări de susținere continui, 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)*.

### 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)*.

# ROMÂNIA

## PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV

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

### 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).*

### 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).*

39

**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).*

**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 prezentelor reglementări tehnice și juridice).*

**ROMÂNIA**  
**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV**

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

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

**În cazul planurilor urbanistice zonale** limita zonei studiate va cuprinde în integralitate toate parcelele ale căror limite se intersectează cu paralela la 50 m față de limita teritoriului reglementat prin P.U.Z. așa cum a fost el stabilit prin avizul de oportunitate

**În cazul planurilor urbanistice de detaliu** 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 P.U.D. (*În sensul prezentelor reglementări tehnice și juridice*).



**ROMÂNIA**  
**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV**

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

# 5

---

## ANEXE

41

---

1. RECOMANDĂRI TEHNICE REFERITOARE LA ÎNTOCMIREA STUDIULUI PRIVIND RAPORTAREA LA FACTORII DE RISC NATURAL
2. CONFORMAREA LA NIVELUL PARCELEI
3. REGULI GENERALE DE ÎNSORIRE ȘI ALȚI FACTORI CARE INFLUENȚEAZĂ GARDUL DE CONFORT AL LOCUIRII
4. CĂI DE COMUNICAȚIE
5. NOȚIUNI UTILE PENTRU REALIZAREA STUDIULUI DE IMPACT VIZUAL
6. METODOLOGIA DE ANALIZĂ „VALOAREA MEDIANĂ”
7. FUNDAMENTARE RAȚIONAMENT DE CALCUL PT STABILIREA VOLUMULUI MAXIM PENTRU LOCUINȚE/ CLĂDIRI DE LOCUINȚE
8. NECESITATEA. CONTEXT LEGAL – EXTRASE DIN LEGISLAȚIE
9. ANALIZA DOCUMENTAȚII DE URBANISM ÎN VIGOARE CARE INCLUD TERENURI ÎN PANTĂ
10. ZONE PENTRU CARE SE VOR ÎNTOCMI/ ACTUALIZA DOCUMENTAȚII DE URBANISM
11. 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

42

---

## RECOMANDĂRI TEHNICE REFERITOARE LA ÎNTOCMIREA STUDIULUI PRIVIND RAPORTAREA LA FACTORII DE RISC NATURAL

**Notă:** Prezentele recomandări au fost preluate din observațiile transmise de specialiști, în cadrul etapei de transparență decizională privind Proiectul de Hotărâre pentru „Reglementări juridice și tehnice cu privire la întocmirea documentațiilor de urbanism pentru construirea 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;

### RECOMANDĂRI GENERALE

*Un versant reprezintă o structură naturală geomorfologică și geotehnică unitară.*

*Fenomenele naturale care se manifestă sunt generate și au rezultatele funcționării versantului ca un tot unitar.*

*Compartimentarea administrativă a versantului în loturi cu CF-uri diferite, proprietari diferiți cu interese diferite nu limitează manifestările fenomenelor naturale în această structură.*

**ÎN ACEST SENS RECOMANDĂM ANALIZA FENOMENELOR NATURALE CARE SE MANIFESTĂ ÎN VERSANT PE TOATĂ SUPRAFAȚA ACESTUIA.**

Într – un versant se manifestă următoarele **fenomene naturale de risc**:

- Împingeri active și pasive în masivul de pământ;
- Curgeri ale apelor subterane;
- Curgeri ale apelor de suprafață;
- Eroziunea solului;
- Afectarea ecosistemelor locale, în special vegetația.

Fenomenele naturale de risc ( și hazardele) pot fi evaluate prin:

- Risc geomorfologic (vezi „Atlasul Academiei Române privind factorii de mediu (climatici) ai României”, editura Academiei Române 2002);

- Risc geotehnic (NP 074/2014 - Normativ privind documentațiile geotehnice pentru construcții);

- Risc și hazard al alunecărilor de teren (GT 019/1998 - Ghid de redactare a hărților de risc la alunecare a versanților pentru asigurarea stabilității construcțiilor);

- Risc și hazard al inundațiilor (implementarea Directivei 2007/60/CE privind riscul și hazardul la inundații);

- Riscul de alterare a echilibrului intern (acțiuni active laterale și pasive) al masivului de pământ (Eurocode 7/parte 1);

**Amplasarea unei construcții pe un versant produce un impact asupra versantului prin toate cele cinci clase de fenomene identificate mai sus.**

Pentru evidențierea acestui impact este necesară o analiză calitativă și cantitativă a ansamblului (versant + construcție) la 2 momente bine definite după cum urmează:

1. **Momentul inițial**, fără construcție, respectiv versantul nu este solicitat;
2. **Momentul final**, de exploatare a construcției cu un versant solicitat (antropizat).

**Din analiza comparată – diferențială se poate evidenția impactul construcției asupra versantului.**

**PROIECTAREA CONSTRUCȚIEI VA AVEA ÎN VEDERE MINIMIZAREA ACESTUI MPACT prin metode constructive care se supun PRINCIPIUL ECOEFICIENȚEI (ecologice – neinvazive față de mediul înconjurător, durabile și eficiente economic).**

### RECOMANDĂRI PRIVIND AMPLASAMENTUL

Încă în faza studiului de amplasament se impun câteva principii generale:

1. Cooptarea de la început a unui geotehnician (cunoscător al structurii geotehnice a amplasamentului) în echipa de proiectare;

2. O adaptare mai bună a construcției la versant presupune alinierea axei longitudinale la direcția principală a curbelor de nivel;

3. Variația litologică cea mai mare a condițiilor de fundare este pe direcția liniei de cea mai mare pantă. În acest sens recomandăm ca axa transversală a construcției să fie pe această direcție.

**ROMÂNIA**  
**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV**

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

**RECOMANDĂRI PRIVIND PROIECTAREA**

*Pentru faza de proiectare a construcțiilor în versant recomandăm următoarele:*

1. Un studiu geotehnic al unei construcții aflată pe un versant, pe lângă cadrul conținut stabilit prin NP 074/2014, trebuie să aibă o parte distinctă, cuprinzătoare, de caracterizare geotehnică a versantului care se compune din:

1.1. În tema de proiectare a studiului geotehnic întocmit conform NP 074/2014, capitolul Date generale, versantul este tratat ca subiect al proiectării de sine stătător;

1.2. Evaluarea riscului geomorfologic (vezi „Atlasul Academiei Române privind factorii de mediu (climatici) ai României”, harta cu zonarea teritoriului României);

1.3. Condiții climatice ale amplasamentului („Atlasul Academiei Române privind factorii de mediu (climatici) ai României”, editura Academiei Române 2002);

1.4. Riscul geotehnic al întregului versant (NP 074/2014 - Normativ privind documentațiile geotehnice pentru construcții);

1.5. Riscul și hazardul la alunecare de teren. O atenție deosebită se va acorda studiului influenței vegetației asupra hazardului/riscului de producere a alunecării de teren (GT 019/1998);

1.6. Calculul împingerilor active laterale ale masivului de pământ asupra construcției (Eurocode 7/parte 1);

1.7. Calculul împingerilor active laterale ale masivului de pământ asupra lucrărilor de sprijiniri proiectate (Eurocode 7/parte 1, NP 124/2010);

1.8. Calcule pentru dimensionarea sistemului de preluare ale apelor pluviale în momente de sarcini maxime hidrometeorologice (ploi torențiale) („Atlasul Academiei Române privind factorii de mediu (climatici) ai României”, editura Academiei Române 2002);

1.9. Ordinea operațiunilor de construcții executate în versant;

1.10. Recomandări privind monitorizarea versantului în timpul exploatarei construcției;

1.11. Pentru orice intervenție în versant ulterioară predării studiului geotehnic va fi consultat proiectantul geotehnician al respectivei documentații tehnice.

2. Pereții îngropați ai construcțiilor suferă împingerea activă laterală a masivului de pământ ( $P_a$ ).

În acest sens capacitatea portantă a terenului de fundare al construcției este diminuată cu **componenta activă verticală a  $P_a$**  ( $P_{av}$ ) iar peretele trebuie să funcționeze ca un zid de sprijin acționat de **componenta orizontală a împingerii active laterale ( $P_{aH}$ )**.

3. La stabilirea riscului geotehnic al construcției, interacțiunea construcțiilor din versant (caracterul unitar al versantului) se va face prin **componenta vecinătăți**.

4. Construcția va fi protejată de acțiunea apelor subterane generate de activitatea hidrogeologică a versantului prin **hidroizolații orizontale și verticale eficiente și/sau printrun sistem de drenaj orizontal perimetral** (GE 028 -97, Ghid pentru executarea lucrărilor de drenaj orizontal și vertical) care să acopere cel puțin 75% din perimetrul pereților îngropați ai construcției;

5. La întocmirea proiectului de sistematizare verticală va fi consultat geotehnicianul proiectant care va furniza parametrii geotehnici necesari proiectării lucrărilor de artă care amenajează versantul construit;

6. La proiectarea drumurilor în versant un principiu de bază este folosirea unor **elemente constructive cât mai puțin invazive**, respectiv cât mai puține săpături în versant. **Orice săpătură în versant înseamnă descărcarea de sarcină geologică a versantului, deci stricarea echilibrului static al structurii geotehnice.**

**ROMÂNIA**  
**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV**

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

**7. Rigolele pentru preluarea apelor pluviale vor fi dimensionate la vârfuri de sarcină hidrometeorologică și vor face un unghi cu linia de cea mai mare pantă pentru a asigura o eliminare cât mai rapidă a apei din zona amplasamentului construcției.**

**RECOMANDĂRI PRIVIND EXPLOATAREA CONSTRUCȚIILOR**

*În timpul exploatării construcției se recomandă următoarele:*

*1. Monitorizarea permanentă a versantului. Orice săpătură neprotejată în versant poate constitui o sursă de generare a unor tensiuni suplimentare în masivul de pământ prin infiltrațiile apelor pluviale;*

*2. Păstrarea operațională a sistemului de preluare a apelor pluviale prin curățarea permanentă a rigolelor de scurgere;*

*3. Păstrarea operațională a sistemelor de drenaj ale apelor subterane ([GE 028 -97](#), [Ghid pentru executarea lucrărilor de drenaj orizontal și vertical](#)).*

**ROMÂNIA**  
**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV**

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

## **ANEXA 2**

46

---

### **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 <sup>1</sup> raportată la curbele de nivel și panta terenului (vezi figura 16):
- **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.

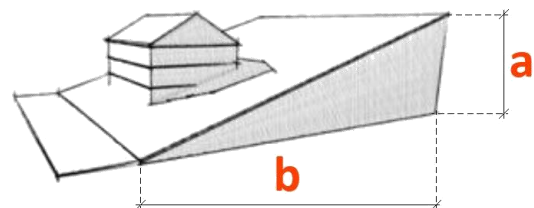
47

**Fig.15 - Calculul pantei**

Panta (%) =  $a/b \times 100$ , unde:

a = distanța pe verticală,

b = distanța pe orizontală



<sup>1</sup> „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

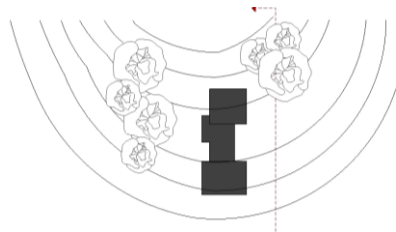
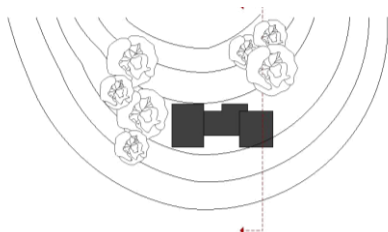
B-dul Eroilor nr. 8 Brașov 500007 Tel: +(40)-268-416550 int. 162; Tel/Fax: +(40)-268-416616;

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

**Fig. 16- Scenarii dispunere clădire în funcție de**

**A - Axul longitudinal al clădirii paralel cu liniile**

**B- Axul longitudinal al clădirii perpendicular pe**



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.

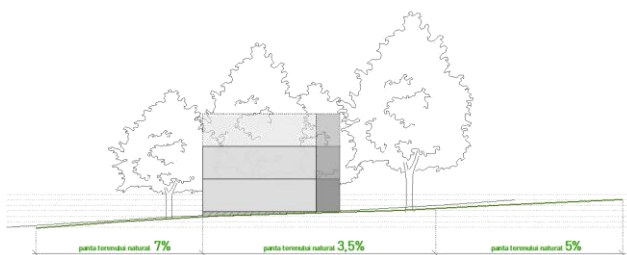
O dispunere paralelă față de curbele de nivel, poate necesita o fragmentare/ modulare a fațadei longitudinale, pentru evitarea unor dispuneri liniare, monotone.

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

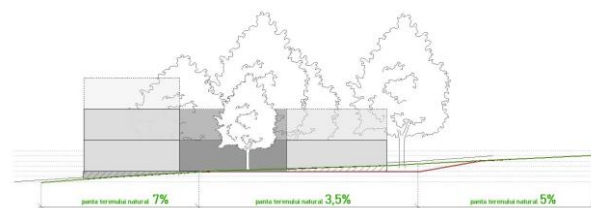
Comparativ cu scenariul B, dispunerea clădirii cu axul longitudinal paralel cu liniile curbelor de nivel, reprezintă o variantă mai economică, mai facilă raportat la construire/ execuție și mai puțin invazivă raportat la peisaj.

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

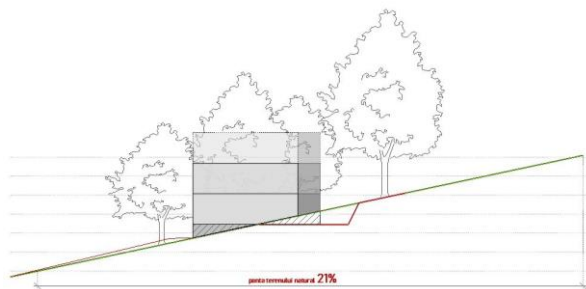
48



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 3**

49

---

### **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;

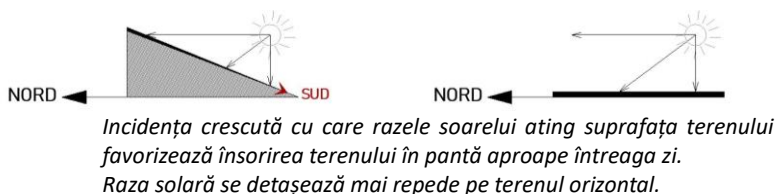
- a. Un factor determinant în ce privește construibilitatea terenurilor în pantă este orientarea pantei față de punctele cardinale (vezi figura 17).

Fig. 17

### Orientarea sudică a pantei

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

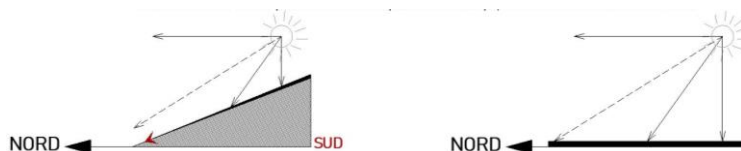
### A. Orientarea sudică a pantei



### 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.

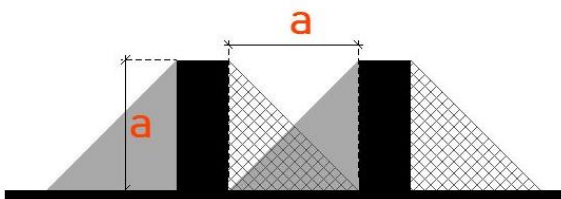
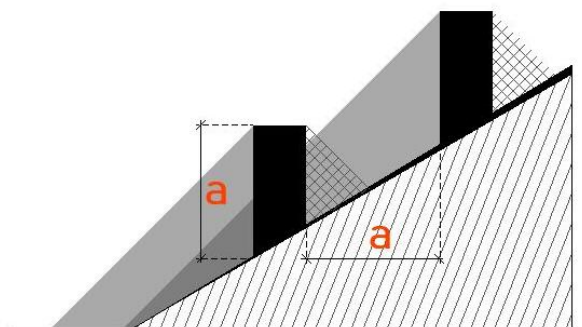


### Astfel, nu se recomandă construirea pe versanți orientați spre nord, nord-est, nord-vest

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 eficace, 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.***

52

### **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 căldura sa; 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, mărind 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).

54

### 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 4

56

---

## 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, %		
<b>Câmpie, terasă</b>	<b>6</b>	<b>5</b>	<b>4</b>
<b>Deal, coline</b>	<b>7,5</b>	<b>6</b>	<b>5</b>
<b>Munte</b>	<b>9</b>	<b>7</b>	<b>6</b>

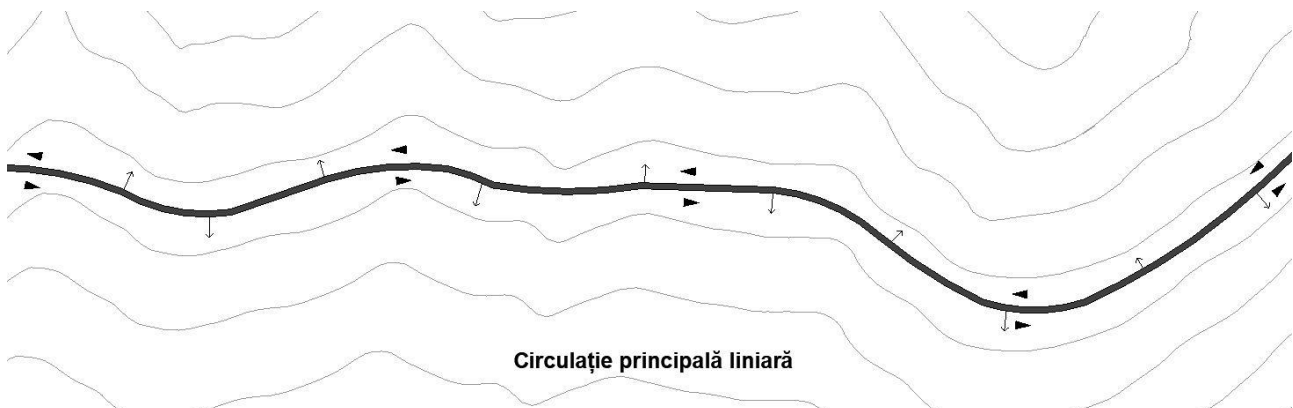
OBSERVAȚIE- Dacă terenul este foarte accidentat sau dacă traseul are puncte obligate, declivitățile din tabel se pot majora cu 1%

(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. 18**

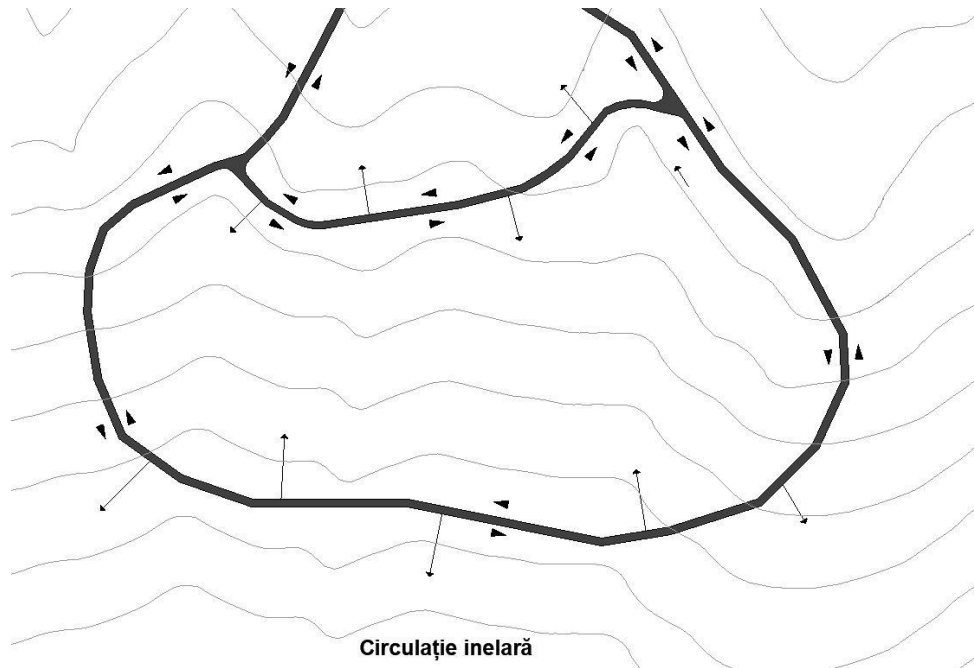


- dispusă de ambele părți ale pantei, aval și amonte, caz în care circulația se poate rezolva perimetral (inelară) sau liniar și necesită o dimensionare corespunzătoare

**ROMÂNIA**  
**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV**

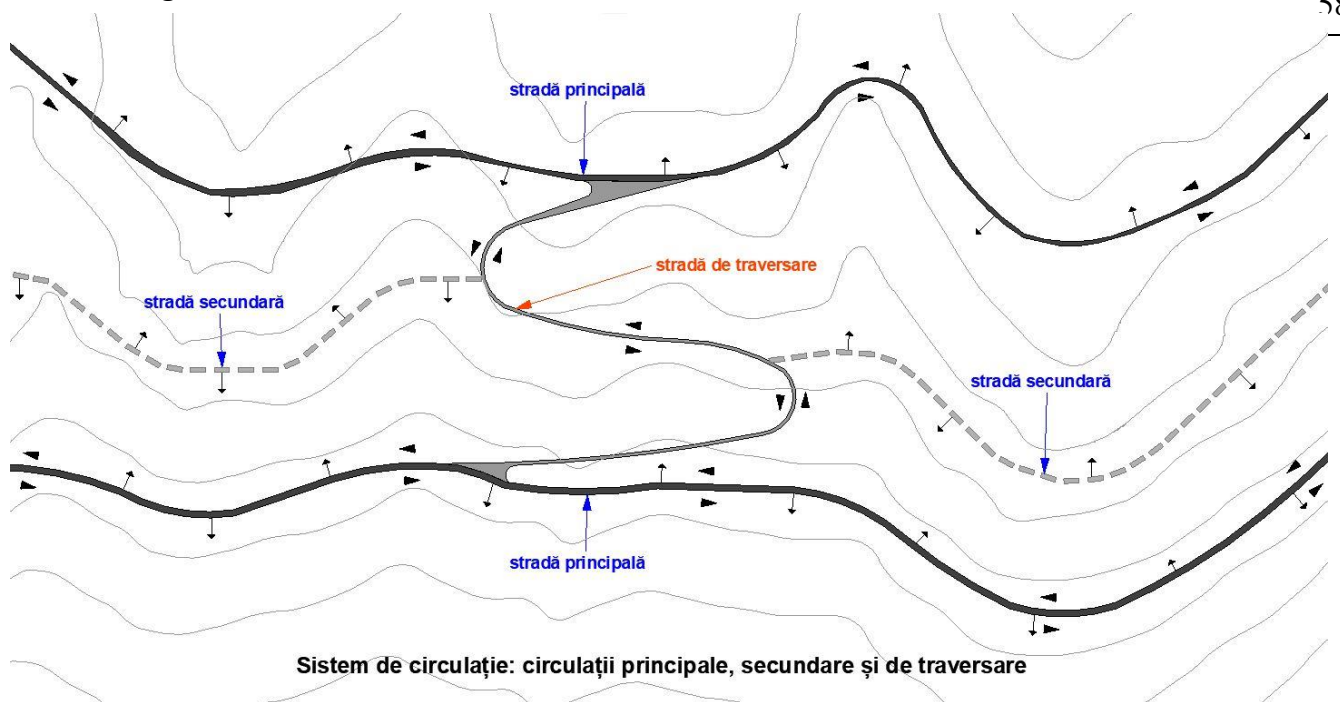
B-dul Eroilor nr. 8 Brașov 500007 Tel: +(40)-268-416550 int. 162; Tel/Fax: +(40)-268-416616;

**Fig.19**



- 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. 20**



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 5**

60

---

## **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>
<b>700- 750m</b>	<i>Se simte fuga pronunțată a liniilor</i>	<i>Se prind ușor</i>	<i>Se disting bine culorile și nuanțele lor</i>
<b>1000- 1200m</b>	<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>
<b>1500- 1700m</b>	<i>Silueta exterioară bine conturată. Se disting numai rezaliturile mari, restul se contopește</i>	<i>Difuze</i>	<i>Intensitatea se micșorează</i>
<b>2000- 2200m</b>	<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. ”

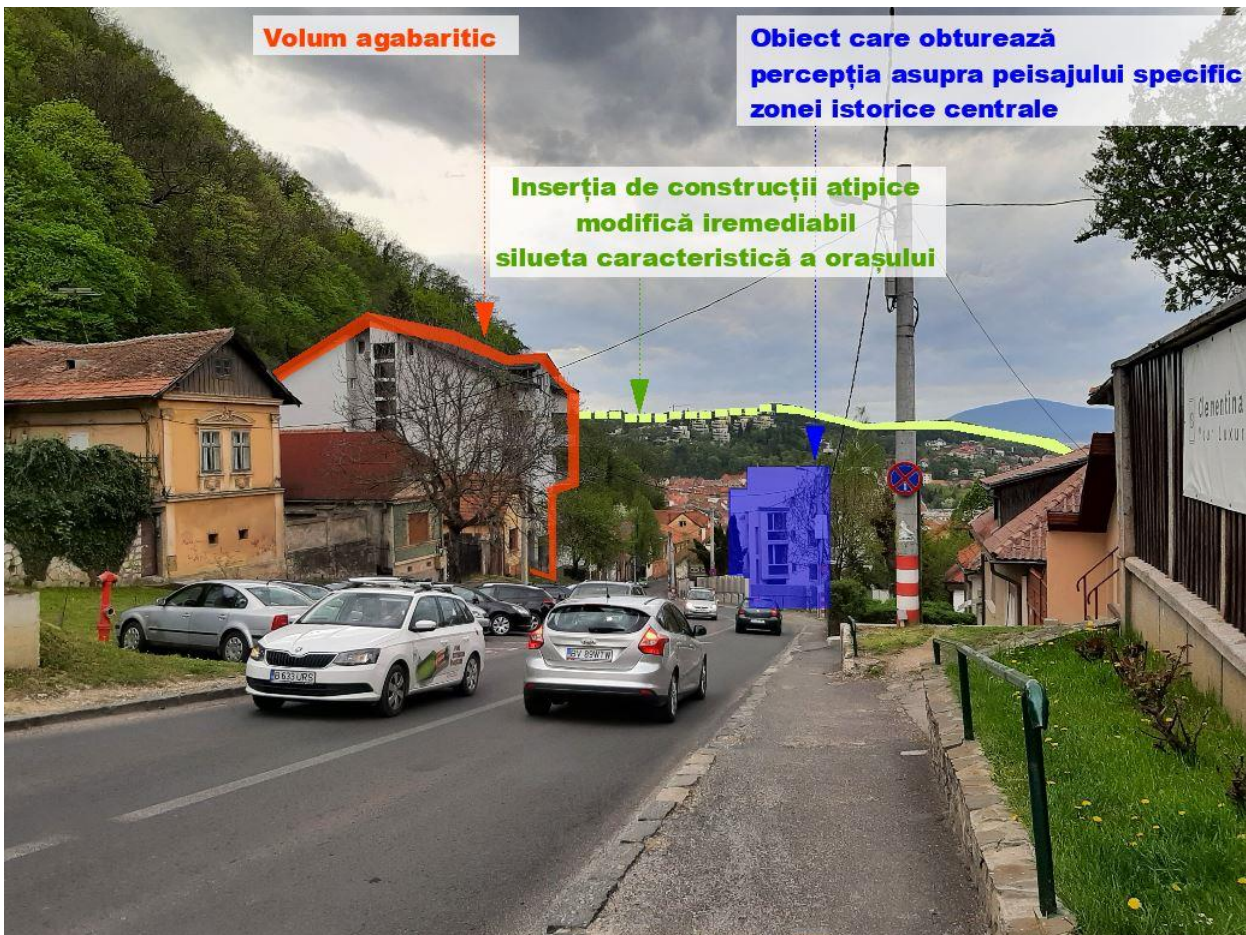


Fig. 21. Str. Dobrogeanu Gherea

**ROMÂNIA**  
**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV**

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

## ANEXA 6

---

### 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. 63

**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. *Valorile mediane sunt Indicatori/indici 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.*

	CRITERII DE ANALIZĂ	DOCUMENTAȚII DE URBANISM	
		PUZ	PUD
1.	<b>Suprafața parcelei (m<sup>2</sup>)</b>	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.	<b>Front la stradă</b> (deschiderea parcelei la stradă)	Indicator pentru fundamentarea pentru stabilirea unor reguli de parcelare în cadrul arealelor cu un anumit specific.	-
3.	<b>Suprafața construită/clădire (m<sup>2</sup>)</b>	Indicator pentru fundamentarea valorilor POT-ului maxim admis pentru construcțiile viitoare.	-
4.	<b>Regim de înălțime</b>	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.	<b>Numărul de niveluri supraterane</b>	Indicator pentru fundamentarea numărului maxim de niveluri supraterane admise 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.	<b>Gabarit clădire</b> <b>Valori maxime în (m) pt.:</b> <b>Lățime</b> <b>Lungime</b> <b>Înălțime</b>	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"><li>- gabaritul determinat de noile valori majorate nu va depăși un volum maximal de 3000m<sup>3</sup>;</li><li>- înscrierea în toate prevederile din regulamentele de urbanism în vigoare.</li></ul>
7.	<b>Distanța între clădiri/corpuri de clădire pe aceeași parcelă (m)</b>	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"><li>- 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.</li><li>- Condițiile rezultate în urma studiului de însorire.</li><li>- Corelarea cu recomandările privind poziționarea clădirilor pe versanți, în vederea asigurării unui nivel optim de însorire (vezi anexa 2).</li></ul>

# ROMÂNIA

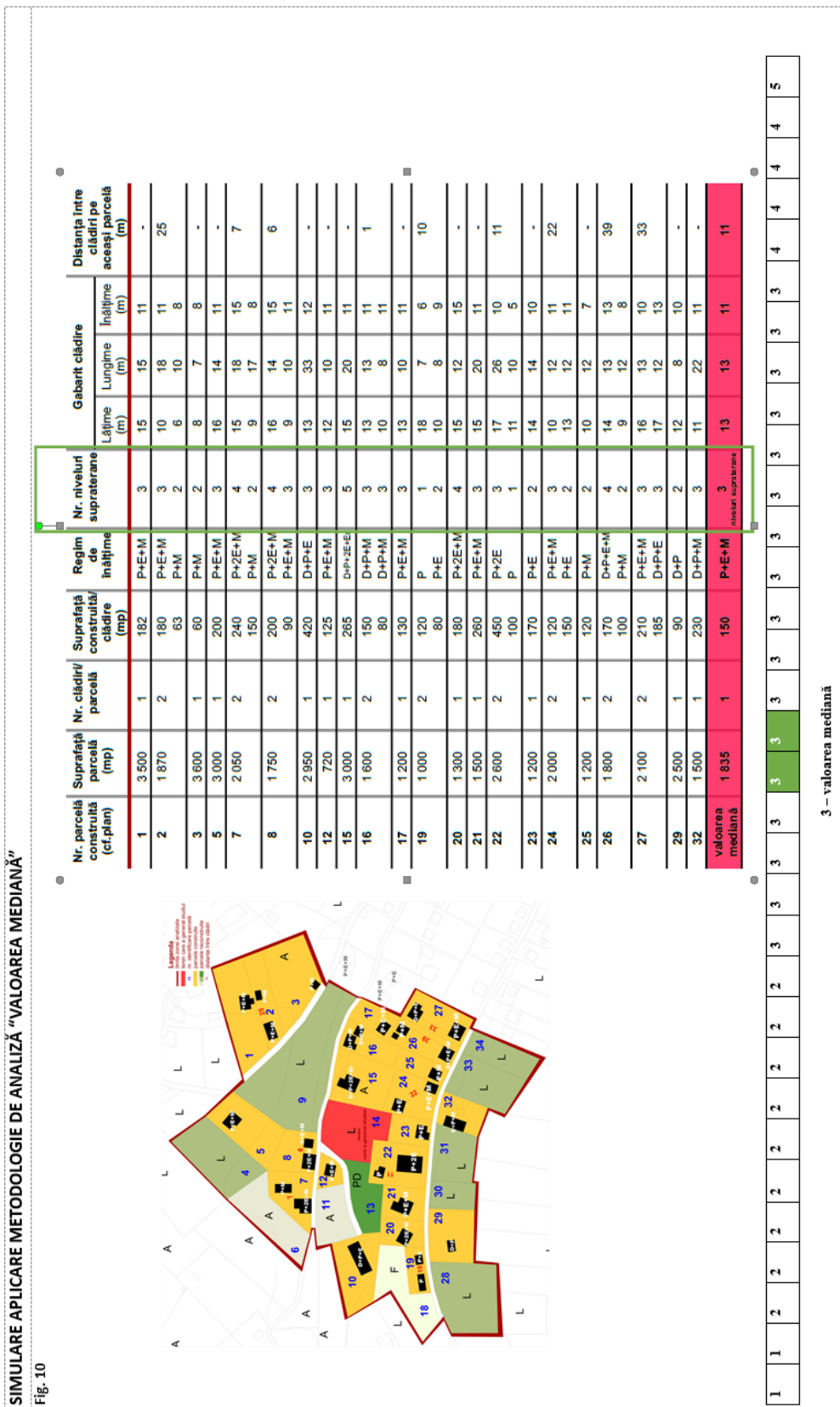
## PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV

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

**Fig. 22. 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.*



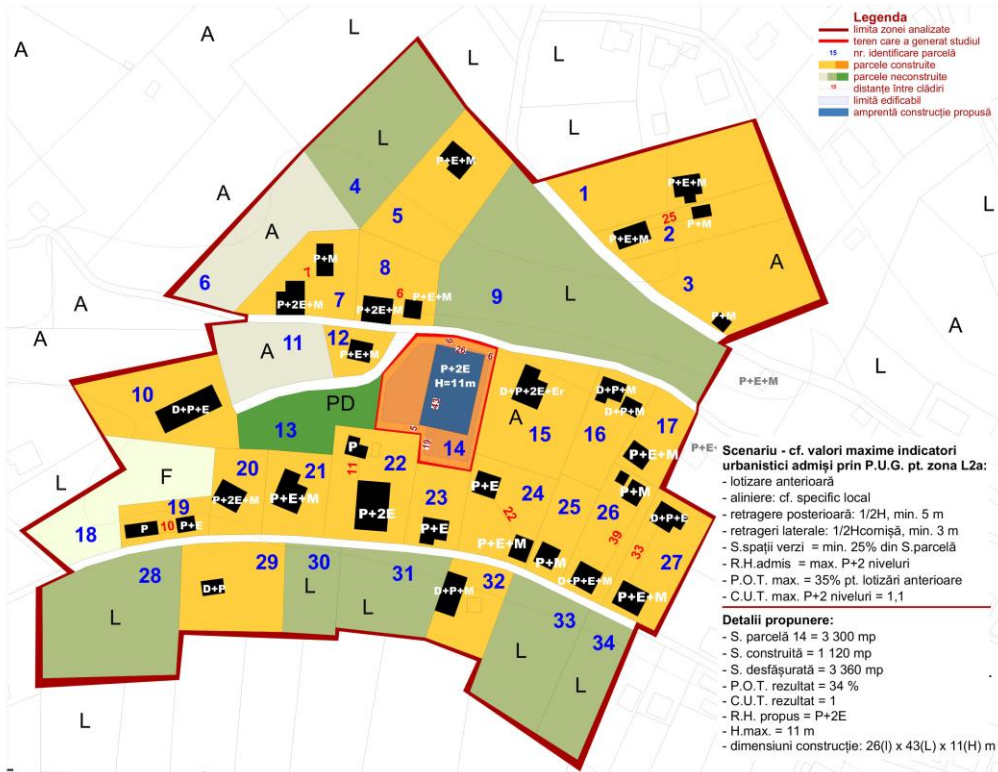
# ROMÂNIA

## PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV

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

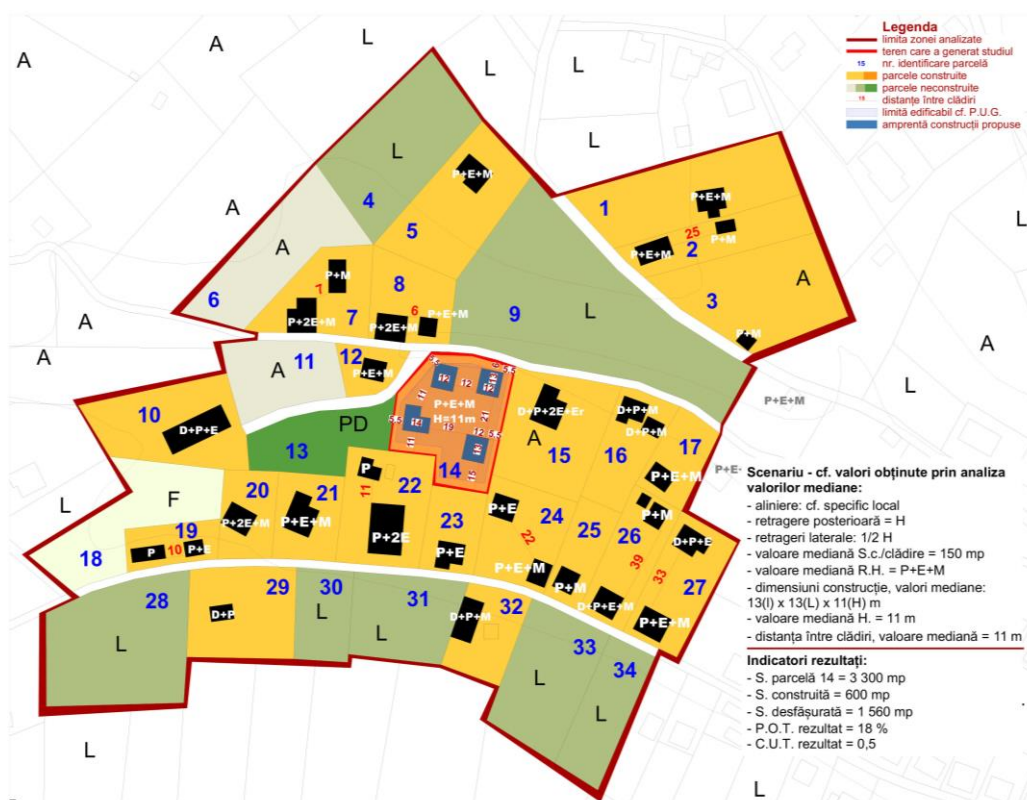
### SIMULARE SCENARIU – VALORI MAXIME INDICATORI URBANISTICI ADMIȘI PRIN PUG

Fig. 23



### SIMULARE SCENARIU – VALORI MEDIANE

Fig.24



### 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 7**

69

---

**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 3000m<sup>3</sup> 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.

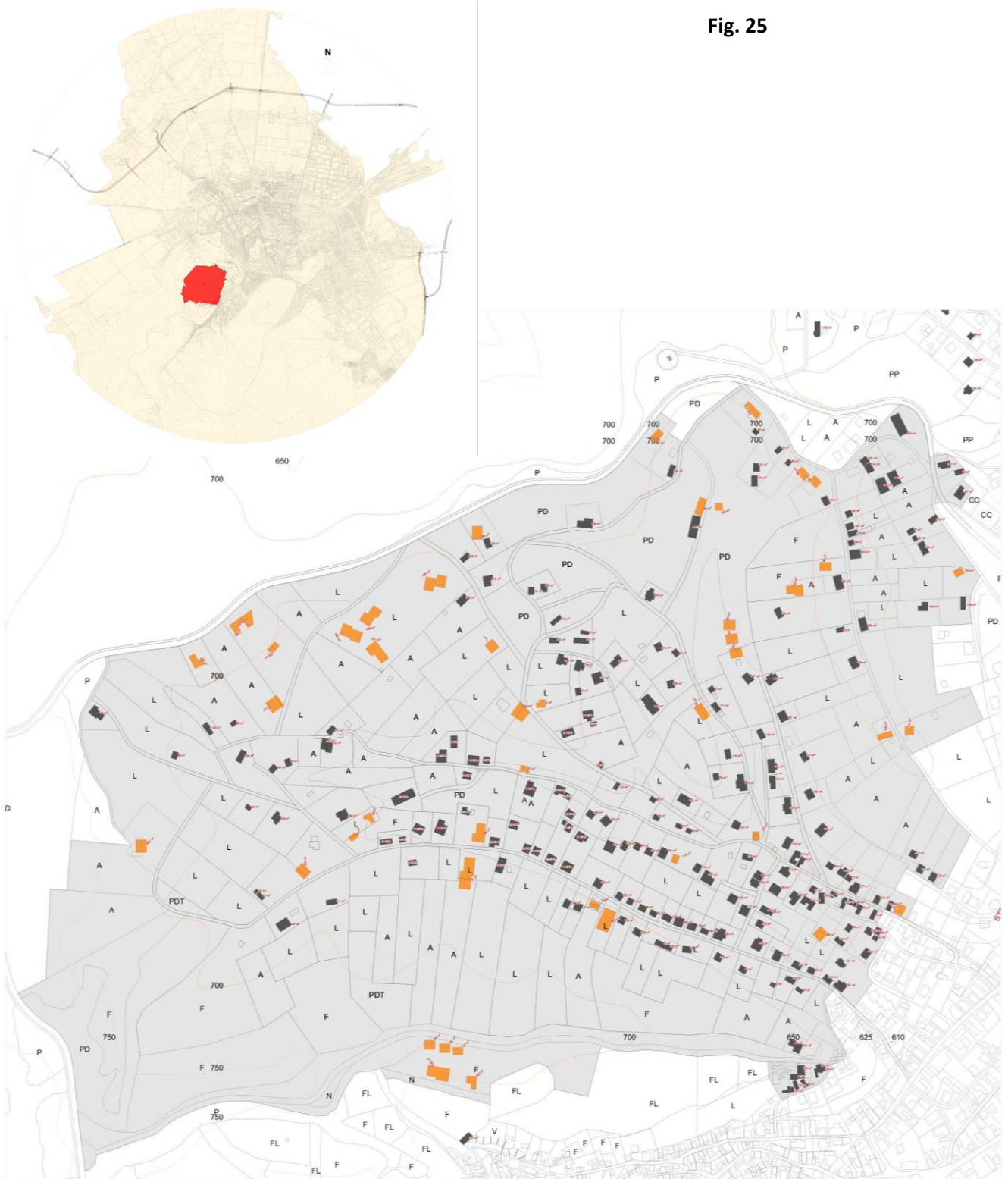


Fig. 25

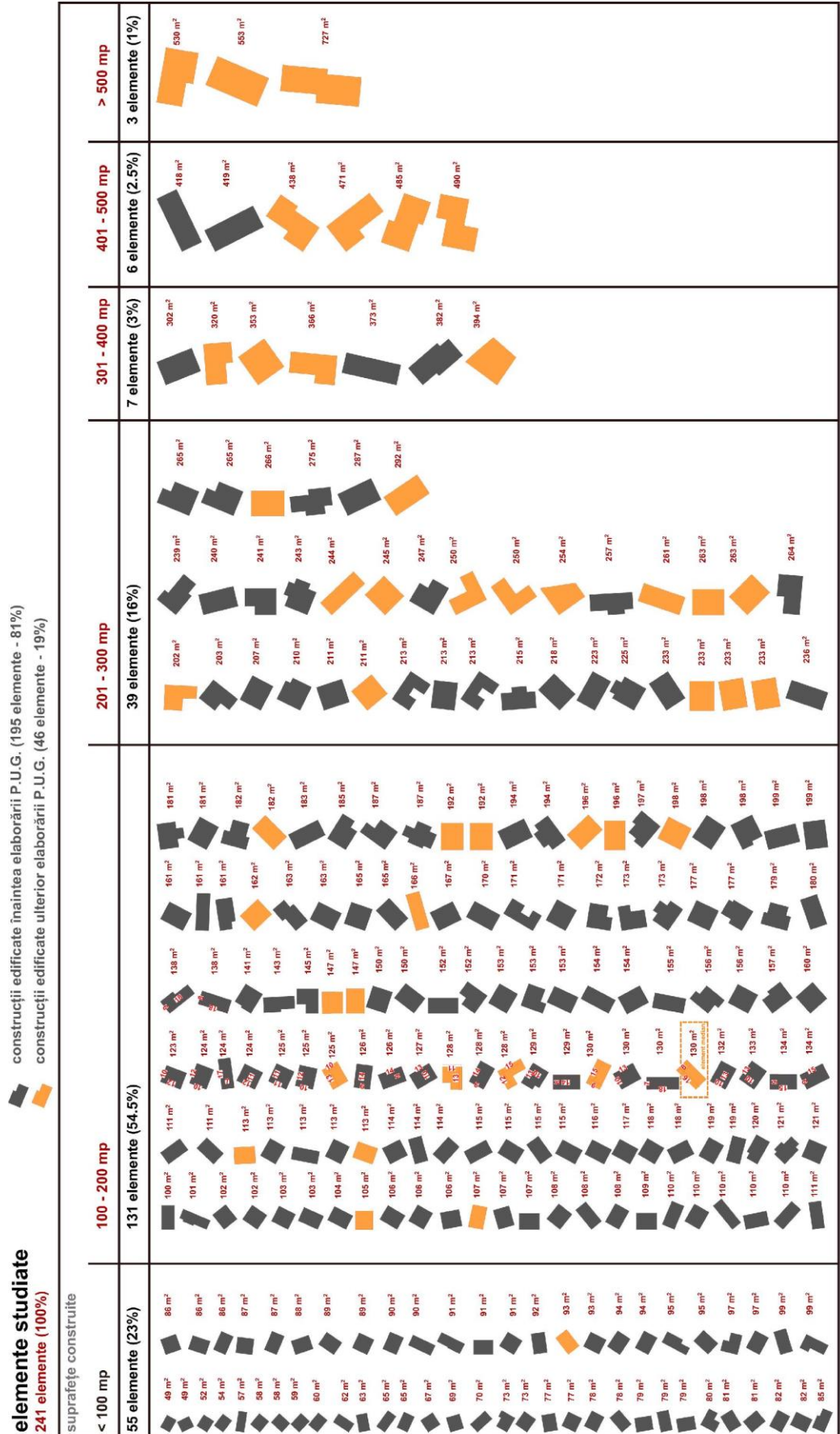
# ROMÂNIA

## 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. 26



# 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 maxim<sup>2</sup> 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) = 2592m<sup>3</sup>- volum rezultat, cu mențiunea că diferența până la 3000m<sup>3</sup> 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. 27 Tabel - Exigente minimale pentru locuințe, extras din Legea 114/ 1996 (\*\*republicată\*\*) privind locuințele, Anexa 1**

<sup>2</sup> 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 8

---

**NECESITATEA. 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;

## 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 protejate<sup>3</sup>, dar lipsa planurilor urbanistice zonale pentru o parte din zonele construite protejate - ex. Zona Scheii Brașovului, Noua etc.

**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 protejate<sup>4</sup> și deși reprezintă resurse importante pentru conturarea peisajului local nu beneficiază de un mecanism local de protecție.

<sup>3</sup> 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).

<sup>4</sup> 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 PESISAJ LOCAL: masivele Piatra 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). Arie 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/>).

**ROMÂNIA**  
**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV**

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

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

La nivel NAȚIONAL, a fost analizată legislația în vigoare<sup>5</sup> 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)
- 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*

<sup>5</sup> 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;

*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 existent<sup>6</sup> 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.

---

<sup>6</sup> 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.”

# ROMÂNIA

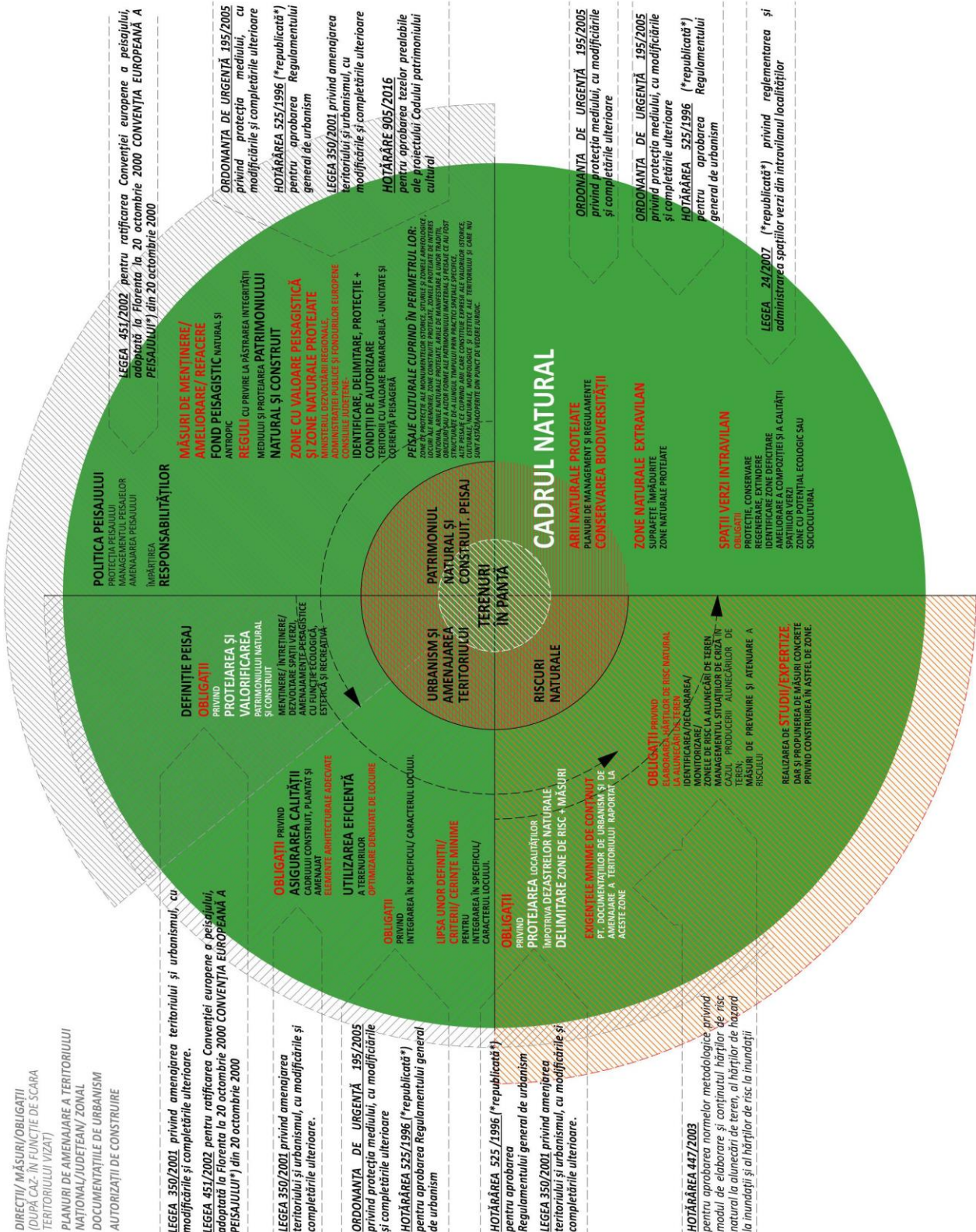
## PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV

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 28)

Fig. 28

### 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 urbanism<sup>7</sup> în vigoare**

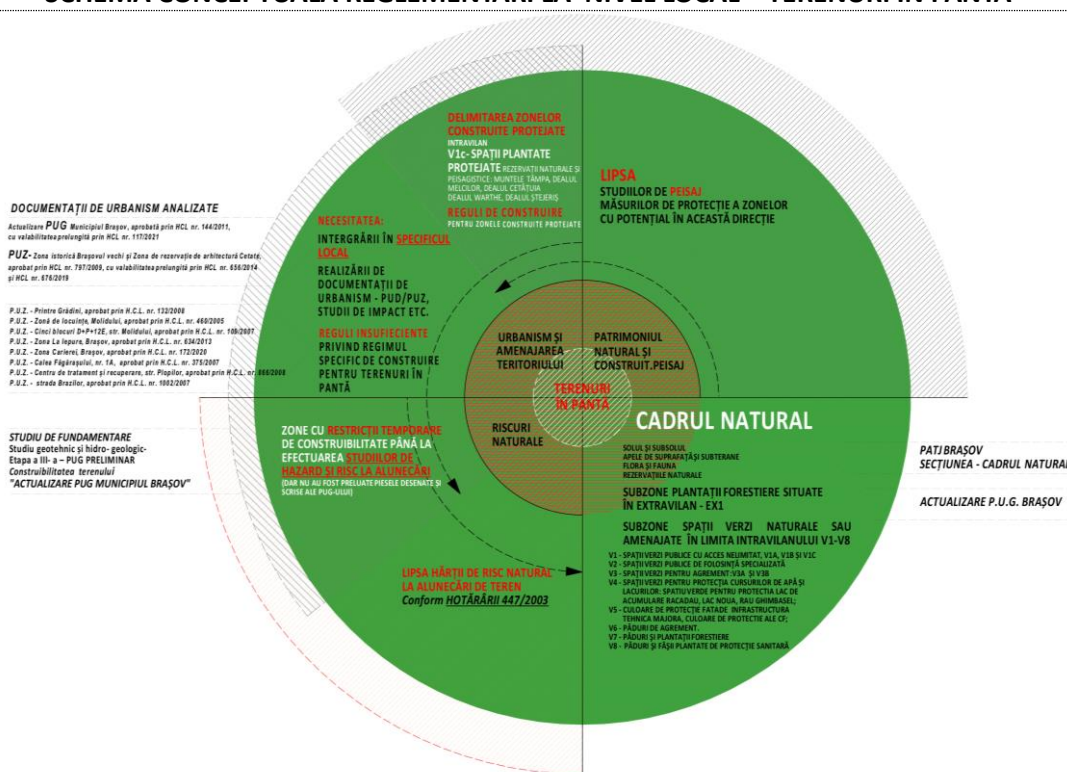
**O reglementarea urbanistică la nivel LOCAL mai sensibilă la protejarea resurselor de peisaj presupune trasarea unor direcții de dezvoltare a anumitor zone cu astfel de potențial care ar trebui să aibă în vedere aspecte ca:**

- **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 29)

**Fig. 29**

### SCHEMĂ CONCEPTUALĂ REGLEMENTĂRI LA NIVEL LOCAL – TERENURI ÎN PANTĂ



**<sup>7</sup> DOCUMENTAȚII DE URBANISM ANALIZATE**

Actualizare PUG Municipiul Brașov, aprobată prin HCL nr. 144/2011, cu valabilitatea 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 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. - 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;

<b>Înălțimea construcțiilor propuse în relație cu cele existente:</b>	<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 <math>\leq 60\%</math> 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 <math>45^\circ</math>, suprafață <math>\leq 60\%</math> 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>
<b>Relația cu strada/ aliniament :</b>	Înscrierea în tipologia existentă în zonă, respectiv respectarea regulilor de retragere existente în cazul țesuturilor constituite.
<b>Retragere limita posterioară:</b>	În cazul zonelor construite protejate, se va respecta aliniamentul posterior de lot, determinat de limita construcțiilor existente.
<b>Distanța între clădiri</b>	Lipsa unor mențiuni cu privire la stabilirea distanței între clădiri prin raportare la existent, cu excepția subzonei M1.
<b>Volumetrie</b>	Necesitatea integrării în caracterul local prin: <ul style="list-style-type: none"><li>- Limitarea extinderilor, modificărilor construcțiilor existente</li><li>- Edificarea construcțiilor noi la gabaritul specific zonei, cel puțin în zona construită protejată.</li><li>- Armonizarea cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje</li></ul>
<b>Spații verzi</b>	Valorificarea spațiilor verzi existente cu vocație de clasare.
<b>2. Se poate identifica o generalizare a regulilor de construire, indiferent de configurația terenurilor.</b>	
<b>Lipsa regulilor specifice pentru terenuri în pantă</b>	Majoritatea documentațiilor de urbanism aflate în vigoare la nivel local, analizate în tabelele din <b>anexa 8</b> , 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;

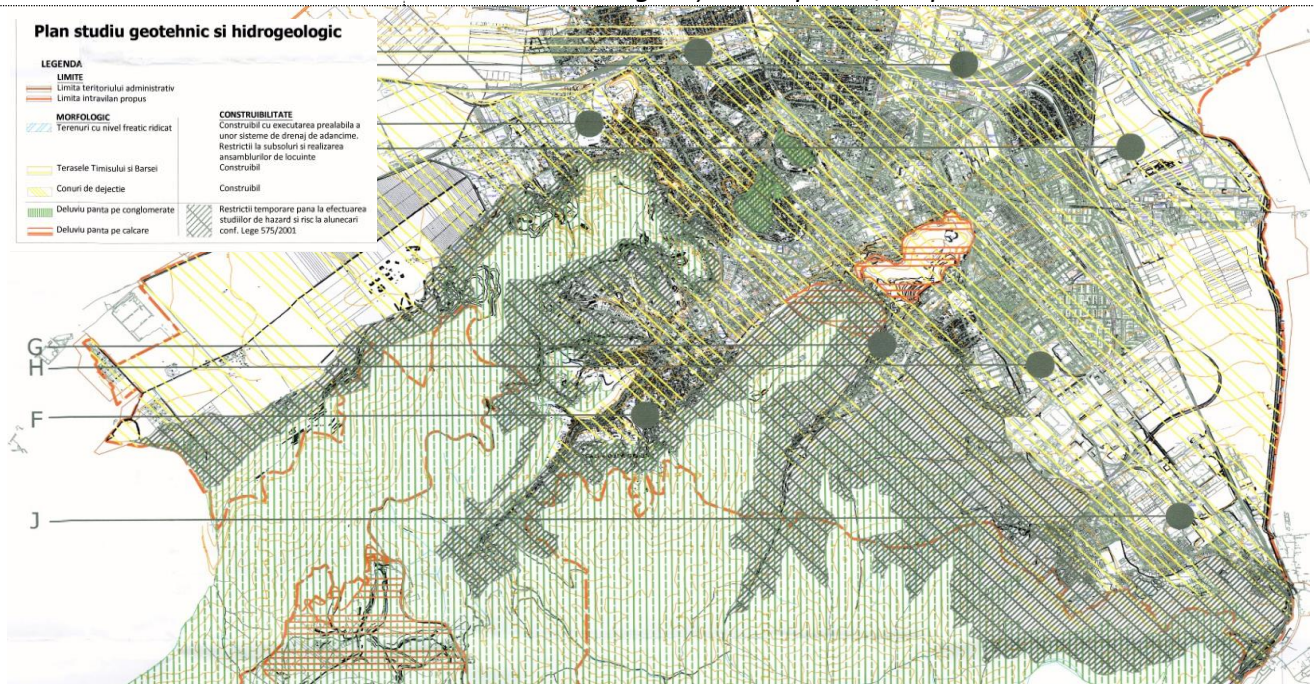
**Lipsa unei suprafețe minime de spațiu plantat la nivelul parcelei.**

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. 30**

**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;

**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<sup>A</sup>** (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;
- d) **existența riscului de a afecta negativ patrimoniul construit, patrimoniul natural sau peisaje valoroase - recunoscute și**

**ROMÂNIA**  
**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV**

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

*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.*

**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.*

*(3<sup>1</sup>) 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;

**Ordinul 839 privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții**

**Articolul 32** Cerințe urbanistice

**(3)** În situații deosebite, în funcție de condițiile specifice de amplasament (poziția terenului în ansamblul localității ori al teritoriului) și/sau de importanța și complexitatea obiectivului de investiții și dacă prevederile documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului aprobate nu furnizează suficiente elemente necesare autorizării, ori dacă se solicită o derogare de la prevederile documentațiilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului aprobate, emitentul poate cere suplimentar, prin certificatul de urbanism:

**b)** completarea, după caz, a documentațiilor care însoțesc cererea pentru eliberarea autorizației de construire cu următoarele studii, avize, expertize:

**1.** studii de specialitate: de circulație, istoric, de amenajare peisagistică, de impact asupra mediului (numai la solicitarea autorității de protecție a mediului), studiu de însorire și altele asemenea; [...];

**3.** expertize tehnice; raport de audit energetic, raport de expertiză a sistemelor tehnice, certificat de performanță energetică a clădirii; studiu privind posibilitatea montării/utilizării unor sisteme alternative de producere a energiei, în cazurile prevăzute de lege.

**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 cromatica etc. - depreciază valoarea peisajului este interzisă.

85

**Articolul 10** Expunerea la riscuri natural

(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.

**ROMÂNIA**  
**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV**

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

**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 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.

**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

**ROMÂNIA**  
**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV**

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

*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 prealabile 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.”*

*“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 asalt 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 Tebea, Câmpia Libertății, Piața și Balconul Operei la Timișoara; etc.

**Zone construite protejate**, așa cum au fost acestea consacrate până în prezent, ca perimetre urbane sau rurale relativ întinse cu fond

# ROMÂNIA

## PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV

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

*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 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

88

**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; priveliști 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.”*

**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.**



**ROMÂNIA**  
**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV**

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

**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;*

**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.*

89

**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.*

**ROMÂNIA**  
**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV**

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

*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 9**

91

---

### **ANALIZA DOCUMENTAȚIILOR 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*

# ROMÂNIA

## PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV

B-dul Eroilor nr. 8 Brașov 50007 Tel: +(40)-268-416550 int. 162; Tel/Fax: +(40)-268-416616

Fig. 31-40

### Analiza documentațiilor de urbanism în vigoare și identificarea reglementărilor specifice pentru terenurile în pantă

#### Index documentații de urbanism care reglementează terenuri în pantă

Documentație	Zonă Funcțiune	Zonă Particularități	H.max.	H.max. comișă	R.H.max.	Aliment	Elemente de conformare spațială și volumetrică. Aspecte privind modul de construire	P.O.T.max.	C.U.T.max.	S spații verzi
01. Actualizare P.U.G. aprobată prin H.C.L. nr. 14/2011, cu valabilitate prelungită prin H.C.L. nr. 14/2021	Zonă protejată	Zonă naturală	H.max.	H.max. comișă	R.H.max.	Aliment	Elemente de conformare spațială și volumetrică. Aspecte privind modul de construire	P.O.T.max.	C.U.T.max.	S spații verzi
							Reglementare posteroară			
L1a	Zonă Funcțiune	Zonă protejată	H.max.	H.max. comișă	R.H.max.	Aliment	Elemente de conformare spațială și volumetrică. Aspecte privind modul de construire	P.O.T.max.	C.U.T.max.	S spații verzi
							Reglementare posteroară			
L1b	Zonă Funcțiune	Zonă protejată	H.max.	H.max. comișă	R.H.max.	Aliment	Elemente de conformare spațială și volumetrică. Aspecte privind modul de construire	P.O.T.max.	C.U.T.max.	S spații verzi
							Reglementare posteroară			
L2a	Zonă Funcțiune	Zonă protejată	H.max.	H.max. comișă	R.H.max.	Aliment	Elemente de conformare spațială și volumetrică. Aspecte privind modul de construire	P.O.T.max.	C.U.T.max.	S spații verzi
							Reglementare posteroară			
L1a	Zonă Funcțiune	Zonă protejată	H.max.	H.max. comișă	R.H.max.	Aliment	Elemente de conformare spațială și volumetrică. Aspecte privind modul de construire	P.O.T.max.	C.U.T.max.	S spații verzi
							Reglementare posteroară			
L1b	Zonă Funcțiune	Zonă protejată	H.max.	H.max. comișă	R.H.max.	Aliment	Elemente de conformare spațială și volumetrică. Aspecte privind modul de construire	P.O.T.max.	C.U.T.max.	S spații verzi
							Reglementare posteroară			
L2a	Zonă Funcțiune	Zonă protejată	H.max.	H.max. comișă	R.H.max.	Aliment	Elemente de conformare spațială și volumetrică. Aspecte privind modul de construire	P.O.T.max.	C.U.T.max.	S spații verzi
							Reglementare posteroară			
L1a	Zonă Funcțiune	Zonă protejată	H.max.	H.max. comișă	R.H.max.	Aliment	Elemente de conformare spațială și volumetrică. Aspecte privind modul de construire	P.O.T.max.	C.U.T.max.	S spații verzi
							Reglementare posteroară			
L1b	Zonă Funcțiune	Zonă protejată	H.max.	H.max. comișă	R.H.max.	Aliment	Elemente de conformare spațială și volumetrică. Aspecte privind modul de construire	P.O.T.max.	C.U.T.max.	S spații verzi
							Reglementare posteroară			
L2a	Zonă Funcțiune	Zonă protejată	H.max.	H.max. comișă	R.H.max.	Aliment	Elemente de conformare spațială și volumetrică. Aspecte privind modul de construire	P.O.T.max.	C.U.T.max.	S spații verzi
							Reglementare posteroară			

# 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 proiectată		Particularitate castru natural		Elemente de conformare spațială și volumetrică. Aspecte privind modul de construire		Volumetrie		C.U.T.max.		S.spajii verzi	
101. Actualizare P.U.G. aprobată prin H.C.L. nr. 144/2011, cu valabilitatea prelungită prin H.C.L. nr. 147/2021		Zona / Funcțiune		Zona proiectată		Particularitate castru natural		Elemente de conformare spațială și volumetrică. Aspecte privind modul de construire		Volumetrie		C.U.T.max.		S.spajii verzi	
Zona / Funcțiune		Zona proiectată		Particularitate castru natural		Elemente de conformare spațială și volumetrică. Aspecte privind modul de construire		Elemente de conformare spațială și volumetrică. Aspecte privind modul de construire		Volumetrie		C.U.T.max.		S.spajii verzi	
Zona / Funcțiune		Zona proiectată		Particularitate castru natural		Elemente de conformare spațială și volumetrică. Aspecte privind modul de construire		Elemente de conformare spațială și volumetrică. Aspecte privind modul de construire		Volumetrie		C.U.T.max.		S.spajii verzi	
<b>L3a</b>	<p>locuințe colective medii cu P2, P4 niveluri formând ansambluri preponderent rezidențiale</p> <p><b>Enclavele de lotizări existente menținute vor respecta Regulamentul zonei L1a</b></p> <p>Amplasarea clădirilor se va stabili prin PUZ</p> <p>* în noile ordine de amplasarea construcțiilor este condiționată de elaborarea și aprobarea unei documentații PUZ</p> <p>* pe terenuri private, obținute prin reconstruirea dreptului de proprietate, construirea se va studia prin PUZ</p>	In afara zonei protejate	terenuri cu pantă	H.max. admisibilă este egală cu distanța dintre subzonă și 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 clădirile medii învecinate.	H.max. cornișă	---	<p><b>max. P2-E, P4-E cu umkatoarele condiționată:</b></p> <p>- H.max. egală cu distanța dintre aliniament;</p> <p>- în baza unui PUZ, cu condiții specifice;</p> <p>* se admite modificarea aspectului blocurilor existente și a noii construcții, în baza PUZ aprobat, înălțimea de înălțime de la nivelul terenului existent până la nivelul acoperișului să fie egală cu înălțimea de la nivelul terenului existent până la nivelul acoperișului existent.</p> <p>* se admite modificarea înălțimii de la nivelul terenului existent până la nivelul acoperișului existent, în baza PUZ aprobat, înălțimea de la nivelul terenului existent până la nivelul acoperișului existent să fie egală cu înălțimea de la nivelul terenului existent până la nivelul acoperișului existent.</p> <p>* se admite modificarea înălțimii de la nivelul terenului existent până la nivelul acoperișului existent, în baza PUZ aprobat, înălțimea de la nivelul terenului existent până la nivelul acoperișului existent să fie egală cu înălțimea de la nivelul terenului existent până la nivelul acoperișului existent.</p>	<p><b>cf. PUZ recomandat:</b></p> <p>- clădirile se vor retrage cu min. 4 m pe străzi de categ. a II-a și 1, dar nu cu mai puțin decât diferența dintre înălțimea construcțiilor și distanța dintre înălțimile construcțiilor existente.</p> <p>- în cazul enclavelor de lotizări existente menținute, retragerile vor respecta caracterul înălțimii și al acestora: min. 3 m sau max. 4 m, cf. regulamentul în vigoare la data proiectării.</p>	<p><b>cf. PUZ condiționat:</b></p> <p>- retragerea va fi cel puțin egală cu jumătatea din înălțimea măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;</p> <p>- retragerea va fi cel puțin egală cu jumătatea din înălțimea măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;</p>	<p><b>cf. PUZ recomandat:</b></p> <p>- clădirile se vor retrage cu min. 6 m pe străzile de categ. a II-a, a I-a și I, dar nu cu mai puțin decât diferența dintre înălțimea construcțiilor și distanța dintre aliniamente.</p> <p>* se admite modificarea aspectului blocurilor existente și a noii construcții, în baza PUZ aprobat, înălțimea de la nivelul terenului existent până la nivelul acoperișului existent să fie egală cu înălțimea de la nivelul terenului existent până la nivelul acoperișului existent.</p> <p>* se admite modificarea înălțimii de la nivelul terenului existent până la nivelul acoperișului existent, în baza PUZ aprobat, înălțimea de la nivelul terenului existent până la nivelul acoperișului existent să fie egală cu înălțimea de la nivelul terenului existent până la nivelul acoperișului existent.</p> <p>* se admite modificarea înălțimii de la nivelul terenului existent până la nivelul acoperișului existent, în baza PUZ aprobat, înălțimea de la nivelul terenului existent până la nivelul acoperișului existent să fie egală cu înălțimea de la nivelul terenului existent până la nivelul acoperișului existent.</p>	<p>max. 30% * pt. P2-4E max. 40% * pt. P2-4E</p>	<p>0,9 (P+2E) 1,2 (P+3E) 1,5 (P+4E)</p>	<p>- terenuri liberi rămas în afara circulațiilor, parcajelor și trotarelor va fi planat cu 1 arbore /100 mp.</p> <p>- min. 50 % din supraf. totală a terenului liber va fi amenajat cu spații de joc, de odihnă, grădini de fațadă etc.</p> <p>- min. 10 % din teren ca spațiu de toamnă comună pt. operațiunile executate pe terenuri mai mari de 5000 mp.</p>		
<b>L3b</b>	<p>locuințe colective medii cu P2, P4 niveluri formând ansambluri preponderent rezidențiale</p> <p><b>Enclavele de lotizări existente menținute vor respecta Regulamentul zonei L1a</b></p> <p>Utilizări admise și interzese cf. PUZ - „Zona de rezervație de arhitectură Cetate Brașov”, aprobat prin H.C.L. nr. 797/2009.</p> <p>In zona protejată, locuințele colective vor menține caracteristicile arhitecturii existente sau arhitecturii similare în cazul unificării mai multor parcaje și li vor exprima volumetric prin segmentarea fațadelor.</p>	In zona protejată	terenuri cu pantă	* 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 clădirile medii învecinate.	cf. PUZ - Zona istorică Brașovului Vechi și Zona de rezervație de arhitectură Cetate Brașov”, aprobat prin H.C.L. nr. 797/2009.	<p><b>cf. PUZ - Zona istorică Brașovului Vechi și Zona de rezervație de arhitectură Cetate Brașov”, aprobat prin H.C.L. nr. 797/2009.</b></p>	<p><b>cf. PUZ - Zona istorică Brașovului Vechi și Zona de rezervație de arhitectură Cetate Brașov”, aprobat prin H.C.L. nr. 797/2009.</b></p>	<p><b>cf. PUZ - Zona istorică Brașovului Vechi și Zona de rezervație de arhitectură Cetate Brașov”, aprobat prin H.C.L. nr. 797/2009.</b></p>	<p>max. 30% * pt. P2-4E max. 40% * pt. P2-4E</p>	<p>0,9 (P+2E) 1,2 (P+3E) 1,5 (P+4E)</p>	<p>- terenuri liberi rămas în afara circulațiilor, parcajelor și trotarelor va fi planat cu 1 arbore /100 mp.</p> <p>- min. 50 % din supraf. totală a terenului liber va fi amenajat cu spații de joc, de odihnă, grădini de fațadă etc.</p> <p>- min. 10 % din teren ca spațiu de toamnă comună pt. operațiunile executate pe terenuri mai mari de 5000 mp.</p>				
<b>L4</b>	<p>locuințe colective înalte cu P4-5 - P10 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale</p> <p>* în cazul repunerii în posesie, construirea pe astfel de parcaje se va studia prin PUZ</p> <p>* în cazul unor enclavele de lotizări existente în ansamblurile de locuințe colective, acestea vor fi considerate funcționale și urbanistic similare zonei L1a și se vor supune reglementărilor de construire pentru L1a</p> <p>* sunt interzese lucrările de „îndesire” prin amplasarea în ansamblurile existente de noi tronșoane de locuințe colective, având ca efect deteriorarea calității locuințelor.</p>	In afara zonei protejate	terenuri cu pantă	* 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 clădirile medii învecinate.	cf. PUZ - Zona istorică Brașovului Vechi și Zona de rezervație de arhitectură Cetate Brașov”, aprobat prin H.C.L. nr. 797/2009.	<p><b>cf. PUZ - Zona istorică Brașovului Vechi și Zona de rezervație de arhitectură Cetate Brașov”, aprobat prin H.C.L. nr. 797/2009.</b></p>	<p><b>cf. PUZ - Zona istorică Brașovului Vechi și Zona de rezervație de arhitectură Cetate Brașov”, aprobat prin H.C.L. nr. 797/2009.</b></p>	<p><b>cf. PUZ - Zona istorică Brașovului Vechi și Zona de rezervație de arhitectură Cetate Brașov”, aprobat prin H.C.L. nr. 797/2009.</b></p>	<p>max. 20%</p>	<p>max. 2.2</p>	<p>- terenuri liberi rămas în afara circulațiilor, parcajelor și trotarelor va fi planat cu 1 arbore /100 mp.</p> <p>- min. 30 % din supraf. totală a terenului va fi amenajat cu spații de joc, de odihnă, grădini de fațadă etc.</p> <p>- min. 10 % din teren ca spațiu de toamnă comună pt. operațiunile executate pe terenuri mai mari de 5000 mp.</p>				

# 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	Particularitate castru natural	Elemente de conformare spațială și volumetrică. Aspecte privind modul de construire				S spații verzi
			H.max.	H.max. comișă	R.H.max.	Aliniament	
01. Actualizare P.U.G. aprobată prin H.C.L. nr. 144/2011, cu valabilitatea prelungită prin H.C.L. nr. 147/2021	CP	terenui cu pană protejată				Retragere posterioară	
	CA1	terenui cu pană protejată				Volumele	
	subzona centrală situată în linie de zonă de protecție a valorilor istorice și arhitecturale - urbane	în afara zonei protejate					
	centre de polarizare - subzone centrale situate în afara limitelor zonei protejate și centrului central, care grupează funcțiuni complexe de importanță locală, municipală și supramunicipală	în afara zonei protejate					
	centre de polarizare = centre de carier - centre administrative și de afaceri	în afara zonei protejate					
	Propoziția P.U.G. ca referință a conținutului tradițional (realizării altor funcțiuni conexe și de servicii) o parte din funcțiunile administrative, de servicii, tradiționale de o parte din presalarea exercitată asupra zonei.	în afara zonei protejate					
	Datorită faptului că dezvoltarea spațială a centrelor administrative și de afaceri va cădea să sublinieze caracterul de reprezentativitate și de polarizare a interesului locuitorilor, se recomandă studiul acestor subzone prin P.U.Z însoțit de ilustrații de arhitectură	în afara zonei protejate					
	Pentru porțile mai mari de 3000 mp sau pe care se amplasează mai mult de o sigură cântăre este obligatorie elaborarea și aprobarea unei documentații de urbanism P.U.Z, anterior eliberării autorizației de construire.	în afara zonei protejate					
	Pentru centrelor de polarizare în curs de constituire se recomandă elaborarea unui P.U.Z pentru întreaga zonă, prin care să se stabilizească traseul circulațiilor publice.	în afara zonei protejate					
	centre de polarizare - subzone centrale situate în afara limitelor zonei protejate și centrului central, care grupează funcțiuni complexe de importanță locală, municipală și supramunicipală	în afara zonei protejate					
	Propoziția P.U.G. ca referință a conținutului tradițional (realizării altor funcțiuni conexe și de servicii, o parte din funcțiunile administrative, de servicii, tradiționale de o parte din presalarea exercitată asupra zonei.	în afara zonei protejate					
	Datorită faptului că dezvoltarea spațială a centrelor administrative și de afaceri va cădea să sublinieze caracterul de reprezentativitate și de polarizare a interesului locuitorilor, se recomandă studiul acestor subzone prin P.U.Z însoțit de ilustrații de arhitectură	în afara zonei protejate					
	Pentru porțile mai mari de 3000 mp sau pe care se amplasează mai mult de o sigură cântăre este obligatorie elaborarea și aprobarea unei documentații de urbanism P.U.Z, anterior eliberării autorizației de construire.	în afara zonei protejate					
	Pentru centrelor de polarizare în curs de constituire se recomandă elaborarea unui P.U.Z pentru întreaga zonă, prin care să se stabilizească traseul circulațiilor publice.	în afara zonei protejate					

# ROMÂNIA

## PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV

B-dul Eroilor nr. 8 Brașov 50007 Tel: +(40)-268-416550 int. 162; Tel/Fax: +(40)-268-416616

Documentație		Elemente de conformare spațială și volumetrică. Aspecte privind modul de construire				S. spații verzi	
Zonă / Funcțiune		Volumetrie		P.O.T.max.		C.U.T.max.	
Zonă protejată		Retragere posterioară		Distanța între clădiri pe aceeași parcelă		Aliniament	
Particularitate cadru natural		Aliniament		Retragere posterioară		Distanța între clădiri pe aceeași parcelă	
H.max.		R.H.max.		H.max. comșă		H.max. comșă	
<p><b>M1</b></p> <p>subzona mixtă situată în limitele zonei de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice</p> <p>* subzona mixtă protejată în care rezoluția comșilor de funcționalitate urbană (peșta strada) măsoară necesitățile intervențiilor asupra unor din clădirile înscrise în lista obiectelor protejate.</p> <p>* construirea este reglementată prin prevederile Puz-„Zona istorică Brașovul Vechi” și „Zona de rezervă de arhitectură Cetate Brașov”, aprobat prin HCL nr. 797/2009.</p>	<p>in cazul unor volume care depășesc înălțimea vecinătăților învecinate se solicită justificări suplimentare privind înscrisura în zona protejată și rețeaua cu monumentele situate în limita de 100 m, privind impactul vizual volumetric asupra siluetei interioare și generale a orașului prin Puz cuprinzând ilustrații de temă.</p>	<p>se va respecta caracterul zonei protejate prin menținerea distanțelor caracteristice</p> <p>* se vor aplica prevederile Puz-„Zona istorică Brașovul Vechi” și „Zona de rezervă de arhitectură Cetate Brașov”, aprobat prin HCL nr. 797/2009.</p>	<p>se va respecta caracterul zonei protejate prin menținerea distanțelor caracteristice</p> <p>* se vor aplica prevederile Puz-„Zona istorică Brașovul Vechi” și „Zona de rezervă de arhitectură Cetate Brașov”, aprobat prin HCL nr. 797/2009.</p>	<p>se va respecta caracterul zonei protejate prin menținerea distanțelor caracteristice</p> <p>* se vor aplica prevederile Puz-„Zona istorică Brașovul Vechi” și „Zona de rezervă de arhitectură Cetate Brașov”, aprobat prin HCL nr. 797/2009.</p>	<p>se va respecta caracterul zonei protejate prin menținerea distanțelor caracteristice</p> <p>* se vor aplica prevederile Puz-„Zona istorică Brașovul Vechi” și „Zona de rezervă de arhitectură Cetate Brașov”, aprobat prin HCL nr. 797/2009.</p>	<p>se va respecta caracterul zonei protejate prin menținerea distanțelor caracteristice</p> <p>* se vor aplica prevederile Puz-„Zona istorică Brașovul Vechi” și „Zona de rezervă de arhitectură Cetate Brașov”, aprobat prin HCL nr. 797/2009.</p>	<p>se va respecta caracterul zonei protejate prin menținerea distanțelor caracteristice</p> <p>* se vor aplica prevederile Puz-„Zona istorică Brașovul Vechi” și „Zona de rezervă de arhitectură Cetate Brașov”, aprobat prin HCL nr. 797/2009.</p>
<p><b>M2</b></p> <p>subzona mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, cu clădiri având regim discontinuu și înălțimi maxime de P+14 nivelelor cu accente înalte</p>	<p>* în cazul învecinării cu o subzonă cu R.H. mai mic, se va respecta înălțimea medie a clădirilor învecinate și a diferenței de înălțime să depășească cu mai mult de 2 niveluri clădirile învecinate.</p>	<p>H. admisibilă la comșă. În planul fațadelor, nu va depăși distanța dintre aliniamente</p>	<p>Clădirile se vor refraja la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la comșă, dar nu mai puțin de:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 5 m, pt. locuințe, birouri, servicii, medii profesionale, etc.</li> <li>- 3 m, pt. P+2E -3E;</li> <li>- 5 m, pt. P+4E -6E;</li> <li>- 8 m, pt. P+6E -8E;</li> <li>- 10 m, pt. locuințe, birouri, servicii de firmă, etc.</li> <li>- 10 m, pt. locuințe, birouri, servicii de firmă, etc.</li> <li>- 25 m, pt. locuințe, birouri, servicii de firmă, etc.</li> </ul> <p>În raport cu caracterul străzilor existente, clădirile pot fi amplasate pe aliniament sau pot fi retrase cu condiția să nu lase aparente calcane.</p> <p>* în situația străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri vor respecta echilajul și echipamentul publice se amplasază pe aliniament.</p> <p>* în situația străzilor cu front la stradă constituit, continuu sau discontinuu, se va respecta retragerea caracteristică străzii.</p>	<p>Clădirile vor respecta înălțimile distanțe egale cu jumătate din înălțimea la comșă, dar nu mai puțin de:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 5 m, pt. locuințe, birouri, servicii, medii profesionale, etc.</li> <li>- 3 m, pt. P+2E -3E;</li> <li>- 5 m, pt. P+4E -6E;</li> <li>- 8 m, pt. P+6E -8E;</li> <li>- 10 m, pt. locuințe, birouri, servicii de firmă, etc.</li> <li>- 10 m, pt. locuințe, birouri, servicii de firmă, etc.</li> <li>- 25 m, pt. locuințe, birouri, servicii de firmă, etc.</li> </ul> <p>În raport cu caracterul străzilor existente, clădirile pot fi amplasate pe aliniament sau pot fi retrase cu condiția să nu lase aparente calcane.</p> <p>* în situația străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri vor respecta echilajul și echipamentul publice se amplasază pe aliniament.</p> <p>* în situația străzilor cu front la stradă constituit, continuu sau discontinuu, se va respecta retragerea caracteristică străzii.</p>	<p>Clădirile vor respecta înălțimile distanțe egale cu jumătate din înălțimea la comșă, dar nu mai puțin de:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 5 m, pt. locuințe, birouri, servicii, medii profesionale, etc.</li> <li>- 3 m, pt. P+2E -3E;</li> <li>- 5 m, pt. P+4E -6E;</li> <li>- 8 m, pt. P+6E -8E;</li> <li>- 10 m, pt. locuințe, birouri, servicii de firmă, etc.</li> <li>- 10 m, pt. locuințe, birouri, servicii de firmă, etc.</li> <li>- 25 m, pt. locuințe, birouri, servicii de firmă, etc.</li> </ul> <p>În raport cu caracterul străzilor existente, clădirile pot fi amplasate pe aliniament sau pot fi retrase cu condiția să nu lase aparente calcane.</p> <p>* în situația străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri vor respecta echilajul și echipamentul publice se amplasază pe aliniament.</p> <p>* în situația străzilor cu front la stradă constituit, continuu sau discontinuu, se va respecta retragerea caracteristică străzii.</p>	<p>Clădirile vor respecta înălțimile distanțe egale cu jumătate din înălțimea la comșă, dar nu mai puțin de:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 5 m, pt. locuințe, birouri, servicii, medii profesionale, etc.</li> <li>- 3 m, pt. P+2E -3E;</li> <li>- 5 m, pt. P+4E -6E;</li> <li>- 8 m, pt. P+6E -8E;</li> <li>- 10 m, pt. locuințe, birouri, servicii de firmă, etc.</li> <li>- 10 m, pt. locuințe, birouri, servicii de firmă, etc.</li> <li>- 25 m, pt. locuințe, birouri, servicii de firmă, etc.</li> </ul> <p>În raport cu caracterul străzilor existente, clădirile pot fi amplasate pe aliniament sau pot fi retrase cu condiția să nu lase aparente calcane.</p> <p>* în situația străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri vor respecta echilajul și echipamentul publice se amplasază pe aliniament.</p> <p>* în situația străzilor cu front la stradă constituit, continuu sau discontinuu, se va respecta retragerea caracteristică străzii.</p>	<p>Clădirile vor respecta înălțimile distanțe egale cu jumătate din înălțimea la comșă, dar nu mai puțin de:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 5 m, pt. locuințe, birouri, servicii, medii profesionale, etc.</li> <li>- 3 m, pt. P+2E -3E;</li> <li>- 5 m, pt. P+4E -6E;</li> <li>- 8 m, pt. P+6E -8E;</li> <li>- 10 m, pt. locuințe, birouri, servicii de firmă, etc.</li> <li>- 10 m, pt. locuințe, birouri, servicii de firmă, etc.</li> <li>- 25 m, pt. locuințe, birouri, servicii de firmă, etc.</li> </ul> <p>În raport cu caracterul străzilor existente, clădirile pot fi amplasate pe aliniament sau pot fi retrase cu condiția să nu lase aparente calcane.</p> <p>* în situația străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri vor respecta echilajul și echipamentul publice se amplasază pe aliniament.</p> <p>* în situația străzilor cu front la stradă constituit, continuu sau discontinuu, se va respecta retragerea caracteristică străzii.</p>

Documentație	Zonă / Funcțiune	Zonă protejată	Particularitate	H.max.	H.max. comișă	R.H.max.	Aliniament	Retragere posterioară	Distanța între clădiri pe aceeași parabolă	Volumetrie	P.O.T.max.	C.U.T.max.	S.spatii verzi	
<b>01. Actualizare P.U.G. aprobată prin H.C.L. nr. 14/2011, cu valabilitate prelungită prin H.C.L. nr. 14/2021</b>  <b>M3</b> 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 niveluri	in afara zonei protejate	in afara zonei protejate	terenuri cu pantă	* In 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 clădirile imediat învecinate.	H. admisibilă la comișă, în planul fațadelor, nu va depăși distanța dintre aliniamente	cf. restricții impuse de zona aeroportuară. H.max. admisă este P + 2 niveluri + M și P + 3 niveluri	* recomandarea aliniamentelor la intersecția străzilor se va face prin-o linie perpendiculară pe bisectoarea dintre aliniamentele având în vedere poziția și înălțimile de catig, la și a și de 6 m pe cele două categorii, a lila. * clădirile care adapostesc funcțiuni publice reprezentative se vor amplasa retrase la o distanță de min. 6 m față de linia de vizibilitate calcană. * In raport cu caracterul străzilor existente, clădirile pot fi amplasate pe aliniament sau pot fi retrase cu condiția să nu lase aparente calcană. * In situația străzilor cu frontul continuu dispuse pe aliniament, noile clădiri care nu sunt servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament. * In situația străzilor cu front la stradă constituit, noile clădiri se vor amplasa în funcție de caracteristică străzii.	Căldirile se vor retrage la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la comișă, dar nu mai puțin de: - 5 m, pt. locuințe, birouri, servicii, mică producție, depozitare, mini-market, cu R.H. mai mic decât P+4E; - 8 m, pt. P+4E - 8E; - 10 m, pt. P+4E - 10E; - 10 m, pt. locuințe, birouri, servicii de firmă sau ferestre care nu asigură luminarea unor inchidori de locuri sau pt. alte activități care necesită lumina naturală.	Se va ține cont de rolul social al străzilor zonei mixte, de caracter general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se ală în relații de covizibilitate. Se va asigura tratarea similară a tuturor fațadelor din cămină înalte și de pe formele de relief înconjurătoare. Atenție la moduli de tratare a acoperșurilor și teraselor perpendiculare în-o perspectivă descendentă din cămină înalte și de pe formele de relief înconjurătoare. Otice construcție nouă sau modificarea trebuie să se înscrie armonios în zonă. Se vor întocmi documentații de urbanism incluzând desfurări de stradă cu inserția în context.	max. 40% pt. locuințe individuale, case de vacanță max. 35% pt. locuințe colective, precum și toate funcțiunile publice max. 60% max. 50% supramarketurilor în construcții industriale cu parterelor fațadă	pt. locuințe individuale, case de vacanță max. 12 pt. P-2E pt. P-3E max. 2,2 volumetric până la 10 m H.max.comișă 10 m	max. 2,9 pt. max. P-4E pt. locuințe colective max. 1,2 pt. P-2E pt. P-3E max. 2,2 volumetric până la 10 m H.max.comișă 10 m	- dimensiunarea suprafețelor de spații verzi va respecta prevederile Anexei 6 a RGU (HGR 5251/986) - spațiile necooperate de acces și trouare de gardă vor fi încheiate și plantate cu 1 arbore /100 mp. - se va evita impermeabilizarea terenului peste necesarul pt. acces: circulații pietonale, terase.	
	<b>M3a</b> subzona mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, cu clădiri având caracter continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de până la P+6 niveluri * In cadrul mixtărilor funcționale propuse funcțiunea dominantă este locuirea	in afara zonei protejate	in afara zonei protejate	terenuri cu pantă	* In 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 clădirile imediat învecinate.	H. admisibilă la comișă, în planul fațadelor, nu va depăși distanța dintre aliniamente	cf. restricții impuse de zona aeroportuară. H.max. admisă este P + 6 niveluri * In ansamblul noi, în situația în care distanța prevăzută de normele de însorire permite, accesul înălțime poate fi majorată cu 1 nivel sau prin mansardare. Strazii considerată 60% din supraț. învelului curent. Justificarea surselor de însorire va fi însoțită de studiu de însorire. H.min. este P + 2E, cu excepția halilor care vor avea regimul de înălțime solicitat prin tema beneficiarului. P. P final etc.	* recomandarea aliniamentelor se va face prin-o linie perpendiculară pe bisectoarea dintre aliniamentele având în vedere poziția și înălțimile de catig, la și a și de 6 m pe cele două categorii, a lila. * clădirile care adapostesc funcțiuni publice reprezentative se vor amplasa retrase la o distanță de min. 6 m față de linia de vizibilitate calcană. * In raport cu caracterul străzilor existente, clădirile pot fi amplasate pe aliniament sau pot fi retrase cu condiția să nu lase aparente calcană. * In situația străzilor cu frontul continuu dispuse pe aliniament, noile clădiri care nu sunt servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament. * In situația străzilor cu front la stradă constituit, noile clădiri se vor amplasa în funcție de caracteristică străzii.	Căldirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte dintre ele. * distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime, dar nu mai puțin de: - 3 m, pt. P+2E - 8E; - 5 m, pt. P+4E - 8E; - 8 m, pt. P+4E - 10E; - 10 m, pt. locuințe, birouri, servicii de firmă sau ferestre care nu asigură luminarea unor inchidori de locuri sau pt. alte activități care necesită lumina naturală.	Se va ține cont de rolul social al străzilor zonei mixte, de caracter general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se ală în relații de covizibilitate. Se va asigura tratarea similară a tuturor fațadelor dată fiind înconjurătoare. Atenție la moduli de tratare a acoperșurilor și teraselor perpendiculare în-o perspectivă descendentă din cămină înalte și de pe formele de relief înconjurătoare. Otice construcție nouă sau modificarea trebuie să se înscrie armonios în zonă. Se vor întocmi documentații de urbanism incluzând desfurări de stradă cu inserția în context.	max. 40% pt. locuințe individuale, case de vacanță max. 35% pt. locuințe colective, precum și toate funcțiunile publice max. 60% max. 50% supramarketurilor în construcții industriale cu parterelor fațadă	pt. P-4E-6E max. 2,9 pt. max. P-4E pt. locuințe colective max. 1,2 pt. P-2E pt. P-3E max. 2,2 volumetric până la 10 m H.max.comișă 10 m	max. 2,9 pt. max. P-4E pt. locuințe colective max. 1,2 pt. P-2E pt. P-3E max. 2,2 volumetric până la 10 m H.max.comișă 10 m	- dimensiunarea suprafețelor de spații verzi va respecta prevederile Anexei 6 a RGU (HGR 5251/986) - spațiile necooperate de acces și trouare de gardă vor fi încheiate și plantate cu 1 arbore /100 mp. - se va evita impermeabilizarea terenului peste necesarul pt. acces: circulații pietonale, terase.
		<b>M3b</b> subzona mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, cu clădiri având caracter continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de până la P+6 niveluri * In cadrul mixtărilor funcționale propuse funcțiunile dominante sunt servicii, comerș, mică producție, depozitare de mici dimensiuni.	in afara zonei protejate	in afara zonei protejate	terenuri cu pantă	* In 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 clădirile imediat învecinate.	H. admisibilă la comișă, în planul fațadelor, nu va depăși distanța dintre aliniamente	cf. restricții impuse de zona aeroportuară. H.max. admisă este P + 6 niveluri * In ansamblul noi, în situația în care distanța prevăzută de normele de însorire permite, accesul înălțime poate fi majorată cu 1 nivel sau prin mansardare. Strazii considerată 60% din supraț. învelului curent. Justificarea surselor de însorire va fi însoțită de studiu de însorire. H.min. este P + 2E, cu excepția halilor care vor avea regimul de înălțime solicitat prin tema beneficiarului. P. P final etc.	* recomandarea aliniamentelor se va face prin-o linie perpendiculară pe bisectoarea dintre aliniamentele având în vedere poziția și înălțimile de catig, la și a și de 6 m pe cele două categorii, a lila. * clădirile care adapostesc funcțiuni publice reprezentative se vor amplasa retrase la o distanță de min. 6 m față de linia de vizibilitate calcană. * In raport cu caracterul străzilor existente, clădirile pot fi amplasate pe aliniament sau pot fi retrase cu condiția să nu lase aparente calcană. * In situația străzilor cu frontul continuu dispuse pe aliniament, noile clădiri care nu sunt servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament. * In situația străzilor cu front la stradă constituit, noile clădiri se vor amplasa în funcție de caracteristică străzii.	Căldirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte dintre ele. * distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime, dar nu mai puțin de: - 3 m, pt. P+2E - 8E; - 5 m, pt. P+4E - 8E; - 8 m, pt. P+4E - 10E; - 10 m, pt. locuințe, birouri, servicii de firmă sau ferestre care nu asigură luminarea unor inchidori de locuri sau pt. alte activități care necesită lumina naturală.	Se va ține cont de rolul social al străzilor zonei mixte, de caracter general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se ală în relații de covizibilitate. Se va asigura tratarea similară a tuturor fațadelor dată fiind înconjurătoare. Atenție la moduli de tratare a acoperșurilor și teraselor perpendiculare în-o perspectivă descendentă din cămină înalte și de pe formele de relief înconjurătoare. Otice construcție nouă sau modificarea trebuie să se înscrie armonios în zonă. Se vor întocmi documentații de urbanism incluzând desfurări de stradă cu inserția în context.	max. 40% pt. locuințe individuale, case de vacanță max. 35% pt. locuințe colective, precum și toate funcțiunile publice max. 60% max. 50% supramarketurilor în construcții industriale cu parterelor fațadă	pt. P-4E-6E max. 2,9 pt. max. P-4E pt. locuințe colective max. 1,2 pt. P-2E pt. P-3E max. 2,2 volumetric până la 10 m H.max.comișă 10 m	max. 2,9 pt. max. P-4E pt. locuințe colective max. 1,2 pt. P-2E pt. P-3E max. 2,2 volumetric până la 10 m H.max.comișă 10 m



# ROMÂNIA

## PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV

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

Documentație		Zonă / Funcțiune		Zonă protejată		Particularitate cadru natural		Elemente de conformare spațială și volumetrică. Aspecte privind modul de construire				C.U.T. max.		S spații verzi									
				H.max.		H.max. comișă		R.H.max.		Aliniament		Retragere posterioară		Volumetrie		P.O.T. max.							
02. P.U.Z. „Zona istorică Brașov vechi” - P.U.Z. - „Zona de rezervă de arhitectură „Cetate” - scribi prin HCL nr. 797/2009, cu valabilitate prelungită prin HCL nr. 669/2014 și HCL nr. 676/2019	Zona protejată de valoare istorică - Zonă istorică Brașov vechi - interzicere de intervenții de conservare, protejare și potențiere a valorilor existente. - funcțiunea dominantă: locuire. - se admit: - locuiri individuale și colective mici cu max. P+2 niveluri, în regim de construcție continuă, comerț și servicii, la parter, extinderi minore etc. - utilizarea pt. locuire sau funcțiuni acceptate, prin măsura de dezvoltare existentă, cu excepția monumentelor istorice clasice, cu condiția ca acestea să nu fie o falsă mansardare: supraț. mansarda va fi de max. 60% din aria unui nivel curent și nu va modifica forma și înălțimea acoperișului. - pt. modernizarea locuințelor existente, dolarea cu băi, prin extinderea clădirilor cu o supraț. la sol de max. 12 mp. - se va păstra paroculul spontan existent - istoric - neschimbat.	Dacă se implantază între două construcții existente, nouă clădire va fi la comișă cu 0,5 m mai în jos decât învecinată și la comișă cu 0,5 m mai susjos decât învecinată.		Dacă se implantază între două construcții existente, nouă clădire va fi la comișă cu 0,5 m mai în jos decât învecinată și la comișă cu 0,5 m mai susjos decât învecinată.		max. P+2 niveluri Clădirile care se construiesc pe terenul învecinată trebuie să respecte înălțimea învecinatei sau să fie învecinate la nivel de acoperiș, în funcție de înălțimea învecinatei sau să fie învecinate la nivel de acoperiș, în funcție de înălțimea învecinatei.		Toate construcțiile noi se vor realiza pe terenul învecinată sau pe terenul învecinată și se vor respecta condițiile de învecinată și de învecinată la nivel de acoperiș, în funcție de înălțimea învecinatei sau să fie învecinate la nivel de acoperiș, în funcție de înălțimea învecinatei.		Caracteristică: cu calcan pe linia învecinată sau pe linia învecinată și se vor respecta condițiile de învecinată și de învecinată la nivel de acoperiș, în funcție de înălțimea învecinatei sau să fie învecinate la nivel de acoperiș, în funcție de înălțimea învecinatei.		Distanta egală cu jumătate din înălțimea la comișă a celei mai înalte dintre ele.		Distanta egală cu jumătate din înălțimea la comișă a celei mai înalte dintre ele.		Clădirile existente cu valoare de monument sau cu calcan ambiental se mențin în forma originală în afara revenii în forma originală sau cu transformări minore având ca obiect ridicarea nivelului de învecinată sau de învecinată la nivel de acoperiș, în funcție de înălțimea învecinatei sau să fie învecinate la nivel de acoperiș, în funcție de înălțimea învecinatei.		max. 80% pt. Zr 1, Sr 1b max. 60% pt. Sr 1a max. 50% pt. Zr 2		”pt. P+1 max. 1,5 max. 1,5 max. 0,9 pt. Sr 1a max. 2,25 max. 2,25 pt. Zr 1, Sr 1b max. 1,8 pt. Sr 1a max. 0,9 pt. P+1 max. 0,9 pt. P+2 max. 1,35		Spațiile clasice cu învecinată de la nivelul de învecinată, când acestea dispar. Spațiile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu plămăi decorative. Spațiile clasice se conservă, se restaurază sau se reconstruie. Spațiile publice existente se conservă sau se reamenajează Se impune reamenajarea arhitecturii izolele, clădirii ca fiind parte din patrimoniul de valorificat, când acestea dispar.	
		Se recomandă să nu se depășească limita generată de învecinată de max. 14 m la coama acoperișurilor. Pentru construcțiile noi, când nu este posibilă compararea cu clădiri adiacente, înălțimea absolută se limitează la 14 m măsurată de la terenul natural la coama acoperișului. Se recomandă luarea în considerare, undă e cazul, ca termen de referință, media înălțimilor clădirilor existente. Clădirile care se construiesc pe terenul învecinată sau pe terenul învecinată trebuie să respecte înălțimea învecinatei sau să fie învecinate la nivel de acoperiș, în funcție de înălțimea învecinatei. Orice modificare se va justifica prin desene, machete, fotomontaje sau alt mijloc de reprezentare în funcție de învecinată și de învecinată la nivel de acoperiș, în funcție de înălțimea învecinatei sau să fie învecinate la nivel de acoperiș, în funcție de înălțimea învecinatei. Baza terenului are pantă, H.max. comișă se calculează de la cota de nivel mediu a paroculului măsurată (după caz, prin transportul pe terenul învecinată la stradă). (Zr 2)		Se recomandă să nu se depășească limita generată de învecinată de max. 14 m la coama acoperișurilor. Pentru construcțiile noi, când nu este posibilă compararea cu clădiri adiacente, înălțimea absolută se limitează la 14 m măsurată de la terenul natural la coama acoperișului. Se recomandă luarea în considerare, undă e cazul, ca termen de referință, media înălțimilor clădirilor existente.		max. P+2 niveluri regim discontinuu * atente mansardări ale cordoanelor care să nu fie false mansardări, să se învecinată în volumul unei acoperiș cu panta de 4-5° supraț. mansarda va fi de max. 60% din aria nivelului curent.		Se interzice construirea pe linia învecinată, cu excepția cazului în care există un calcan principal la noua clădire se limitează la acceptarea acestuia.		* fund. reprezentative - retrase la min. 6 m. * pt. parocul mai mare de 600 mp, construcțiile noi se retrag față de aliniament în condiție prezentării unui PUD complet.		* respectarea retragerii caracteristică străzii respective, a construcțiilor sau cu min. 3 m.		Distanta egală cu jumătate din înălțimea la comișă a celei mai înalte dintre ele. Distanta dintre două învecinată opuse nu poate fi mai mică de 3 m.		Distanta egală cu jumătate din înălțimea la comișă a celei mai înalte dintre ele. Distanta dintre două învecinată opuse nu poate fi mai mică de 3 m.		max. 60% max. 2,5		Spațiile necomunități publice sau private se mențin, se restaurază sau se reconstruie spații verzi tratate sau care vor fi tratate ca spații verzi publice. (Zr 3) Amplasarea de garaje sau funcțiuni tehnice în subsolurile clădirilor existente trebuie să respecte condițiile de învecinată și de învecinată la nivel de acoperiș, în funcție de înălțimea învecinatei sau să fie învecinate la nivel de acoperiș, în funcție de înălțimea învecinatei. Amplasamentele care se rezervă pt. spații verzi publice primesc interdicție temporară de construire. (Zr 3)			
03. P.U.Z. „Zona de rezervă de arhitectură „Cetate”	Zonă protejată de valoare istorică - Zonă de rezervă de arhitectură „Cetate” - scribi prin HCL nr. 797/2009, cu valabilitate prelungită prin HCL nr. 669/2014 și HCL nr. 676/2019	Dacă se implantază între două construcții existente, nouă clădire va fi la comișă cu 0,5 m mai în jos decât învecinată și la comișă cu 0,5 m mai susjos decât învecinată.		Dacă se implantază între două construcții existente, nouă clădire va fi la comișă cu 0,5 m mai în jos decât învecinată și la comișă cu 0,5 m mai susjos decât învecinată.		max. P+2 niveluri regim discontinuu * atente mansardări ale cordoanelor care să nu fie false mansardări, să se învecinată în volumul unei acoperiș cu panta de 4-5° supraț. mansarda va fi de max. 60% din aria nivelului curent.		Se interzice construirea pe linia învecinată, cu excepția cazului în care există un calcan principal la noua clădire se limitează la acceptarea acestuia.		* fund. reprezentative - retrase la min. 6 m. * pt. parocul mai mare de 600 mp, construcțiile noi se retrag față de aliniament în condiție prezentării unui PUD complet.		* respectarea retragerii caracteristică străzii respective, a construcțiilor sau cu min. 3 m.		Distanta egală cu jumătate din înălțimea la comișă a celei mai înalte dintre ele. Distanta dintre două învecinată opuse nu poate fi mai mică de 3 m.		Distanta egală cu jumătate din înălțimea la comișă a celei mai înalte dintre ele. Distanta dintre două învecinată opuse nu poate fi mai mică de 3 m.		max. 50% max. 0,9 pt. P+2 max. 1,3		Spațiile libere viabile se vor trata ca părți de fațadă Spațiile necomunități și necomunități de acces și traseuri vor fi plantate cu șarpe și cu un arbore la 100 mp. Se impune reamenajarea arhitecturii izolele, clădirii ca fiind parte din patrimoniul de valorificat, când acestea dispar.			



Documentație	Zonă / Funcțiune	Zonă protejată	Particularitate cadru natural	H.max.	H.max. comișă	R.H.max.	Aliniament	Reîngerie posterioară	Disanță între clădiri pe aceeași parcelă	Volumetrie	P.O.T.max.	C.U.T.max.	S.spații verzi
<b>02. P.U.Z. - Zona istorică Brașov vechi</b> "P.U.Z. - Zona de rezervă de arhitectură „Cetate” aprobat prin HCL nr. 791/2009 cu modificările și completările ulterioare prin HCL nr. 656/2014 și HCL nr. 670/2019	<b>Zr 5 -</b> caracterizate de locuire colectivă în construcții P-3-4, realizate în perioada modernă, marcate de epoci arhitecturale și artistice. * se va păstra parterul existent care poate face obiectul unui studiu de reparare pe baza cărui să se poată iniția ulterior un P.U.Z.	în interiorul zonei protejate	----	<b>Se recomandă să nu se depășească limita generală a zonă de max. 16 - 18 m.</b> Când nu este posibilă compararea cu clădirile alăturate, înălțimea absolută se limitează la 16 - 18 m, măsurată de la terenul natural la trasa locuitorilor. Unele cazuri, referința este media înălțimilor clădirilor existente.	----	----	Orice nouă construcție se va realiza cu reîngerie conservarea reîngeriei vor fi stabilite în caracterul actual al zonei. concordanță cu regulamentul P.U.Z. înțiat pt. o eventuală reparare.	* se păstrează disanțarea pt. conservarea caracterului actual al zonei.	Disanța egală cu jumătatea din înălțimea la comișă a celei mai înalte dintre ele. Dacă dintr-un obiect ferestrele ocupă o parte din mlașcă de 3 m.	Pentru orice modificare cererea de autorizație va fi însoțită de un relev al cărării și o prezentare a sării accesibile. Dacă imobilul este situat la o stradă, se vor preciza date privind profilul străzii, fațadele învecinate, destinația ale ambelor fronturi stradale. Se vor adăuga fotografii și/sau tomontraje cu situația existentă. Acoperșurile vor trebui să fie în terasă, în concordanță cu tipul construcției * se admit mansardați	max. 40%	max. 18	Spațiile verzi existente se conservă sau se reamenajează ca spații verzi publice. Se impune reamplasarea arborilor tolați, cazuri ca ficădar para din patrimoniul de valorificat, cărți acestia dispar.
				<b>Nu se va depăși limita de 10 m.</b> Se recomandă ținerea în concordanță cu înălțimea clădirilor existente.	* cu reîngerie, stabilită cf. documentației pt. o eventuală reamenajare a spațiilor verzi publice.	* se conservă fără modificări situația actuală.	Disanța egală cu jumătatea din înălțimea la comișă a celei mai înalte dintre ele.	Se recomandă adăvarea arhitecturii posibililor construcți noi la caracterul diferitelor categorii de spații verzi publice. Pentru orice modificare cererea de autorizație va fi însoțită de un relev al cărării și o prezentare a sării accesibile. Dacă imobilul este situat la o stradă, se vor preciza date privind profilul străzii, fațadele învecinate, destinația ale ambelor fronturi cu situația existentă. Acoperșurile vor conserva materialele și forma originală. Integritatea în coerența generală a zonei.	max. 30% Spațiile existente se mențin * în Sr de POT se mențin 10% în POT existent.	max. 0,35 * în Sr fa nu va depăși valoarea extențială H.max. (10m) (conform Tratatului de la Dreatic).	Spațiile publice existente se conservă sau se reamenajează ca spații verzi publice. Fac obiectul unor proiecte de amenajare peisagistică, în special spațiile amenajate în jurul clădirilor (parcuri, grădini, terenuri de joacă, terenuri de tenis, terenuri de fotbal etc.) Se impune reamplasarea arborilor tolați, verificat, cărți acestia dispar.		
<b>Zona istorică „Brașov Vechi”</b>	<b>Zr 7 -</b> se delimitază în jurul Dealului Cetății. * se admit numai funcțiunile de spațiu verde public.	în interiorul zonei protejate	----	<b>Construcțiile de întreținere a spațiilor verzi trebuie să fie cât mai discrete și cu înălțimi cât mai reduse.</b>	----	----	----	----	----	Toate amenajările trebuie să înă conțin de armonia spațiului existent și de relația cu elementele majore de cadru natural vechi.	max. 10%	----	* se admit numai funcțiunile de spațiu verde public. Spațiile plantate clasate se reamenajează sau se reamenajează.
				Conștientizarea existenței care se conservă și se reamenajează se păstrează la volum general sau reduce la volumele originale. Orice modificare se va justifica prin desene, machete, tomontraje sau fotografii în funcție de scopul intervenției. În să se raportează cu clădirile învecinate. Când nu este posibilă compararea cu clădirile alăturate, înălțimea absolută se limitează la 14 m, măsurată de la terenul natural la trasa locuitorilor. Unele cazuri, referința este media înălțimilor clădirilor existente. Dacă terenul are pantă, H max. comișă se calculează de la cotă de nivel la trasa locuitorilor. Dacă se impun construcții de înălțime mai mare decât cea existentă în cadrul terenului, acestea vor fi executate în formă de mansardă cu înălțimea maximă de 1,5 m. Dacă se impun construcții de înălțime mai mare decât cea existentă în cadrul terenului, acestea vor fi executate în formă de mansardă cu înălțimea maximă de 1,5 m. Dacă se impun construcții de înălțime mai mare decât cea existentă în cadrul terenului, acestea vor fi executate în formă de mansardă cu înălțimea maximă de 1,5 m.	min. 5 m.	Disanța egală cu jumătatea din înălțimea la comișă a celei mai înalte dintre ele. Dacă dintr-un obiect ferestrele ocupă o parte din mlașcă de 3 m.	max. 2	Spațiile verzi publicizabile interesează se conservă sau se reamenajează.					
<b>Zr 8 -</b> continuarea a tesutului tradițional medieval, denotând o transformare degenerativă în timp. parterului este de mic dimensiuni, construcțiile aparțin pe o latură de cot, frontonul îngușo-se prin poartă care asigură continuitatea vizuală pentru un jessu cu caracter semirural și se caracterizează prin: - înălțimi mici (max. P+2 înălțim); - înălțimi mici (max. P+2 înălțim); - funcții comerciale sau servicii, angajate, discorbaran, - estetica rustică, materialele și si funcționul specific de cazare pt. turizii prin reutilizarea sau prin înlocuirea unor componente tipice de valoare, - pt. locuri sau alte obiecte accesorii, manșoniere clădirilor existente cu cordoale ca accesă să nu fie o lăla mansardate, scări, mansardă etc. (ve. max. 0,5% din aria unui nivel); - înălțimi mici (max. P+2 înălțim); - înălțimi mici (max. P+2 înălțim). * se va păstra parterul existent.	în interiorul zonei protejate	----	Conștientizarea existenței care se conservă și se reamenajează se păstrează la volum general sau reduce la volumele originale. Orice modificare se va justifica prin desene, machete, tomontraje sau fotografii în funcție de scopul intervenției. Când nu este posibilă compararea cu clădirile alăturate, înălțimea absolută se limitează la 14 m, măsurată de la terenul natural la trasa locuitorilor. Unele cazuri, referința este media înălțimilor clădirilor existente. Dacă terenul are pantă, H max. comișă se calculează de la cotă de nivel la trasa locuitorilor. Dacă se impun construcții de înălțime mai mare decât cea existentă în cadrul terenului, acestea vor fi executate în formă de mansardă cu înălțimea maximă de 1,5 m. Dacă se impun construcții de înălțime mai mare decât cea existentă în cadrul terenului, acestea vor fi executate în formă de mansardă cu înălțimea maximă de 1,5 m.	----	max.P+2 înălțim,	----	- preponderenți în regim continuu dar se pot amplasa și în regim cuplat sau izolat, cu respectarea principiului coerenței morfospațiale și al creării unei identități urbanistice și arhitecturale	min. 5 m.	Disanța egală cu jumătatea din înălțimea la comișă a celei mai înalte dintre ele. Dacă dintr-un obiect ferestrele ocupă o parte din mlașcă de 3 m.	max. 50%	max. 2,5	Spațiile verzi publicizabile interesează se conservă sau se reamenajează. Se impune reamplasarea arborilor tolați, verificat, cărți acestia dispar. Dacă dintr-un obiect ferestrele ocupă o parte din mlașcă de 3 m.	
			Dacă terenul are pantă, H max. comișă se calculează de la cotă de nivel la trasa locuitorilor. Dacă se impun construcții de înălțime mai mare decât cea existentă în cadrul terenului, acestea vor fi executate în formă de mansardă cu înălțimea maximă de 1,5 m. Dacă se impun construcții de înălțime mai mare decât cea existentă în cadrul terenului, acestea vor fi executate în formă de mansardă cu înălțimea maximă de 1,5 m.	* preponderenți în regim continuu dar se pot amplasa și în regim cuplat sau izolat, cu respectarea principiului coerenței morfospațiale și al creării unei identități urbanistice și arhitecturale	min. 5 m.	Disanța egală cu jumătatea din înălțimea la comișă a celei mai înalte dintre ele. Dacă dintr-un obiect ferestrele ocupă o parte din mlașcă de 3 m.	max.P+2 înălțim,	----	----	Conștientizarea existenței care se conservă și se reamenajează se păstrează la volum general sau reduce la volumele originale. Orice modificare se va justifica prin desene, machete, tomontraje sau fotografii în funcție de scopul intervenției. Când nu este posibilă compararea cu clădirile alăturate, înălțimea absolută se limitează la 16 m, măsurată de la terenul natural la trasa locuitorilor. Unele cazuri, referința este media înălțimilor clădirilor existente. Dacă terenul are pantă, H max. comișă se calculează de la cotă de nivel la trasa locuitorilor. Dacă se impun construcții de înălțime mai mare decât cea existentă în cadrul terenului, acestea vor fi executate în formă de mansardă cu înălțimea maximă de 1,5 m. Dacă se impun construcții de înălțime mai mare decât cea existentă în cadrul terenului, acestea vor fi executate în formă de mansardă cu înălțimea maximă de 1,5 m.	max. 2	Spațiile verzi publicizabile interesează se conservă sau se reamenajează. Se impune reamplasarea arborilor tolați, verificat, cărți acestia dispar. Dacă dintr-un obiect ferestrele ocupă o parte din mlașcă de 3 m.	

Documentație		Elemente de conformare spațială și volumetrică. Aspecte privind modul de construire													
Zona / Funcțiune		Zonă protejată	Particularitate cadru natural	H.max.	H.max. comișă	R.H.max.	Aliniament	Retragere posterioară	Distanta între căștin pe aceeași parcelă	Volumetrie	P.O.T.max.	C.U.T.max.	S spații verzi		
<p><b>02. P.U.Z. Zona istorică Brașovul vechi</b>                      P.U.Z. - Zona de rezervă de arhitectură „Cetate” aprobat prin HCL nr. 737/2005, cu valabilitate prelungită prin HCL nr. 656/2014 și HCL nr. 676/2019</p>	<p><b>Zr 10</b> - terenii așezării de odinioară în jurul bisericii Sfânta Maria din municipiul Brașov. Zona din centrul așezării protejate are un spațiu verde care impune o reorganizare generatoare de valoare ambientală.                      * se mențin fără intervenții parțiale ale arhitecturii existente</p>	In interiorul zonei protejate	-----	Construcțiile existente nu se vor modifica volumetric. Construcțiile noi se vor realiza cu cele vechi pt. stabilirea înălțimilor.	-----	-----	-----	-----	Distanta egală cu jumătate din înălțimea la comișă a celei mai înalte dintre ele. Distanta se poate reduce la 1/4 din înălțimea jumătate din înălțimea jumătate din înălțimea la comișă a celei mai înalte dintre ele. Distanta se poate reduce la 1/4 din înălțimea jumătate din înălțimea jumătate din înălțimea la comișă a celei mai înalte dintre ele. Ferestrele care nu asigură lumina naturală a unei încăperi de locuit. Ferestrele care nu pot fi ferestre opace nu pot fi mai mici de 3 m.	Arhitectura și plastică construcțiilor să exprime preșgiul zonei și să răspundă exigențelor de coerență și eleganță. Integrarea în coerență generată a zonei.	max. 25%	max. 1	Spațiile verzi publice existente se conservă sau se reamenajează. Spațiile verzi publice noi se amenajează pe baza studiilor de fezabilitate și proiectelor de amenajare, care să fie verificate, la rândul acestora, de către autoritatea de autorizare.		
	<p><b>Zr 11</b> - zone de spații de importanță municipală și supra-municipală. Zona din centrul așezării protejate are un spațiu verde care impune o reorganizare generatoare de valoare ambientală.                      * se mențin fără intervenții parțiale ale arhitecturii existente</p>	In interiorul zonei protejate	-----	Construcțiile existente nu se vor modifica volumetric. Construcțiile noi vor lua în considerare relaționarea cu cele vechi.	-----	-----	-----	-----	-----	Distanta egală cu jumătate din înălțimea la comișă a celei mai înalte dintre ele. Distanta se poate reduce la 1/4 din înălțimea jumătate din înălțimea jumătate din înălțimea la comișă a celei mai înalte dintre ele. Ferestrele care nu asigură lumina naturală a unei încăperi de locuit. Ferestrele care nu pot fi ferestre opace nu pot fi mai mici de 3 m.	Arhitectura și plastică construcțiilor să exprime preșgiul zonei și să răspundă exigențelor de coerență și eleganță. Integrarea în coerență generată a zonei.	Se limitează la acțiunile parametrici existenți ocupare a terenului.	-----	-----	Spațiile verzi publice existente se conservă sau se reamenajează. Se impune reamplasarea arborilor zozi, clasifi ca făcând parte din patrimoniul de valorificat, când aceștia dispăr.
	<p><b>Zr 12</b> - construcții din epoca modernă și funcțiune industrială. Platformele existente sunt destructurate, activitățile fiind abandonate.</p>	In interiorul zonei protejate	-----	Nu va fi mai mare decât distanța până la alinierea spre stradă admisă pt. căldirile situate pe frontul opus al aceluiași străzi	-----	-----	-----	-----	-----	Distanta egală cu jumătate din înălțimea la comișă a celei mai înalte dintre ele. Distanta se poate reduce la 1/4 din înălțimea jumătate din înălțimea jumătate din înălțimea la comișă a celei mai înalte dintre ele. Ferestrele care nu asigură lumina naturală a unei încăperi de locuit. Ferestrele care nu pot fi mai mici de 3 m.	Pentru orice modificare cererea de autorizare va fi însoțită de un relevu al căștin și o prezentare a stării acestuia.	max. 70%	max. 3 max. 3,5 (Sf 12b)	- spațiile necupate de acces și tronele de gard, vor fi înlebrate și planșate cu 1 anore 100 mp. - se va evita impermeabilizarea terenului, peste necesarul pt. acces, circulații pietonale, terase. - parcajele la sol vor fi planșate cu un eroare la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard nu de minim 1,2 m. - spațiile dintre aliniament și alinierea parametrică vor fi ocupate cu spații libere de circulație pietonală. - se vor identifica, proteja și păstra în timpul execuției construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4 m înălțime și diametrul trunchiului peste 15 cm. - în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în aceeași zonă, pentru a fi păstrate din echipamentul public minim 40% din suprafața și să prevăzută cu planșate și terase. Se impune reamplasarea arborilor zozi, clasifi ca făcând parte din patrimoniul de valorificat, când aceștia dispăr.	
<p><b>Zr 13</b> - unitate militară</p>	In interiorul zonei protejate	-----	Nu va depăși înălțimea din vecinătățile imediațe.	-----	-----	-----	-----	-----	-----	Construcțiile vizibile din spațiul public nu vor distona cu cadrul arhitectural din zonă.	max. 50%	max. 1,8	-----		
<p><b>Zr 14</b> - locuințe colective cu înălțime mare (P+8 - 10 nivele). Planul presabilită acoperă perimetrul teren care nu este echipat pt. a deservi un ansamblu de acest tip.</p>	In interiorul zonei protejate	-----	Nu va depăși înălțimea din vecinătățile imediațe.	-----	-----	-----	-----	-----	-----	Pentru orice modificare cererea de autorizare va fi însoțită de un relevu al căștin și o prezentare a stării acestuia. Dacă mobilul este situat în o stradă, se vor prezenta date privind poziția garajului, așezarea, dimensiunile și ale ferestrelor opace nu pot fi mai mici de 3 m.	max. 50%	max. 3	Spațiile verzi existente se conservă sau se reamenajează ca spații verzi publice. Se impune reamplasarea arborilor zozi, clasifi ca făcând parte din patrimoniul de valorificat, când aceștia dispăr.		

# ROMÂNIA

## PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV

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

Documentație	Zonă / Funcțiune	Zonă protejată	Periclitabilitate cadru natural	H.max.	H.max. comisă	R.H.max.	Aliniament	Reîngere posterioră	Distanța între clădiri pe aceeași parcelă	Volumetrie	P.O.T.max.	C.U.T.max.	S. spații verzi
<b>03.</b> P.U.Z. - Pîrte Grădini, aprobat prin H.C.L. nr. 1322/2008	Zonă protejată Schei Brașovului Funcțiune propusă: locuințe, terasate, înscrisse în teren, înșurubite, izolate și cîden	In interiorul zonei protejete	terenuri cu pantă	---	---	D+P+2E	---	---	---	Volumetrie integrată și amonizată. Se acceptă amplasarea locuințelor în cascadă, ca rezultat din modul de îmbrăcarea a terenului.	30 %	0,9	min. 25 % * perdena de protecție față de cîntir
<b>04.</b> P.U.Z. - Zonă de locuințe, Meșdului, aprobat prin H.C.L. nr. 460/2005	Funcțiunea propusă: locuințe pt. teren cf. Legii 15/2003	In afara zonei protejate	teren cu pantă cu o diferență de nivel de 34 m pe direcția vest-est; teren cu pantă care în cazul oricrei excavații necesită consolidarea prin ziduri de sprijin	---	---	S+P+1+2E	8 m din axul străzii	---	---	---	40 %	0,9	min. 25 %
<b>05.</b> P.U.Z. - Cinci baciuri D+P+1+2E, sir. Moldului, aprobat prin H.C.L. nr. 1092/2007	Funcțiunea propusă: locuințe și funcțiuni complementare	In afara zonei protejate	---	---	---	D+P+1+2E	---	---	---	---	24 %	2,8	---
<b>06.</b> P.U.Z. - Zona La Iepure, Brașov, aprobat prin H.C.L. nr. 634/2013	V1c - subzona spațiilor verzi publice cu acces nelimitat, spații alinate protejate, rezervați naturale și peisagere V4 - subzona spațiilor verzi publice pentru protecția cursurilor de apă V6 - subzona spațiilor verzi publice cu acces nelimitat, subzona păturilor de agrement G1 - subzona construcțiilor și amenajărilor pt. gospodărie comunală - baraj M1a - subzona funcțiuni mixte și dotări, spații verzi amenajate M1b - subzona funcțiuni mixte și dotări, zona verde amenajată	In afara zonei protejate	---	---	---	D+P+2E (pt. M1a) D+P (pt. V6)	min. 3 m de la aliniament	cf. Cod Civil	---	Nu este permisă deprecierea aspectului general al zonei	10 % (pt. V4) 10 % (pt. V6) 25 % (pt. M1a) 0,75 (pt. M1a)	0,1 (pt. V4) 0,1 (pt. V6)	---
<b>07.</b> P.U.Z. - Zona Cariera, Brașov, aprobat prin H.C.L. nr. 172/2020	ZM - zona mixtă: ZMa - locuințe complementare ZMb - locuințe și dotări complementare	In afara zonei protejate	---	---	18 m (ZMa) 23 m (ZMb) 15 m (ZMc)	S-D+P+1+2E (ZMa) S+P+1+2E (ZMb) S+P+1+2E (ZMc) S+P+2E (L1a)	min. 2 m de la aliniament	1/2 H. comisă dar nu mai puțin de 5 m	1/2 H. comisă clădire cea mai înaltă	Respectarea exigențelor de coerență	30% cu protecția și spațiile verzi 14 (ZMa) 14 (ZMb) 0,8 - pt. S+P+2E (L1a) 0,8 - pt. S+P+2E (L1b) 25% (ZMa) 25% (ZMb) 1,2 - pt. S+P+2E (L1a) 40% (L1a)	3,3 (ZMa) 3,3 (ZMb) 1,4 (ZMc)	min. 20 %
<b>08.</b> P.U.Z. - Calea Buzăneasa, aprobat prin H.C.L. nr. 375/2007	Funcțiunea propusă: locuire colectivă	In afara zonei protejate	---	---	---	3S+P+1+2E+14E	---	cf. Cod Civil	---	---	50%	---	---
<b>09.</b> P.U.Z. - Centru de tratament și recuperare, str. Popșilor, aprobat prin H.C.L. nr. 696/2006	zona centrului de recuperare zona centrului educațional zona locuințelor individuale	In afara zonei protejate	teren cu pantă înălțime de 10 m față de axul str. Popșilor (zona centrului de recuperare) respectarea aliniării existente	---	---	D+P+1+2E (centru de recuperare) P+E+M (centru educațional)	8,5 m față de axul str. Popșilor (zona centrului de recuperare) respectarea aliniării existente	min. 3 m	---	Încadrarea construcției în spațiul rețeaua și construit existenți s-a făcut prin înălțarea clădirilor în teren, în tensiune urmîndu-se diminuarea înălțimii acestora după aliniamentul și pantă terenului.	30%	2	min. 30 %
<b>10.</b> P.U.Z. - strada Brazilor, aprobat prin H.C.L. nr. 1002/2007	funcțiune propusă: locuire colectivă locuire individuală	In afara zonei protejate	---	---	S+O+P+1+2E+14E+14E+14E (liber de boare) S+O+P+1+2E+14E+14E (pt. P+E+M) (str. lăsată < 1000 mp)	---	---	---	---	---	50% (pt. teren) 4,2 (pt. teren) > 1000 mp 30% (pt. teren) 1,8 (pt. teren) < 1000 mp	---	min. 30 %

**ROMÂNIA**  
**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV**

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

# **ANEXA 10**

102

---

**ZONE PENTRU CARE SE VOR ÎNTOCMI/ ACTUALIZA  
DOCUMENTAȚII DE URBANISM**

**ROMÂNIA**  
**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV**

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

<p><b>Zone pentru care se vor întocmi documentații de tip Plan Urbanistic Zonal</b></p>	<ol style="list-style-type: none"><li>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>);</li><li>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.</li><li>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>);</li><li>4. În cazul în care obiectul solicitării este realizarea de locuințe colective;</li><li>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);</li><li>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.</li><li>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>);</li></ol>
<p><b>Zone pentru care este necesară actualizarea Planurilor Urbanistice Zonale existente</b></p>	<p><b>P.U.Z.</b> – „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, <b>P.U.Z.</b> - Printre Grădini, aprobat prin H.C.L. nr. 132/2008, <b>P.U.Z.</b> - Zonă de locuințe, Molidului, aprobat prin H.C.L. nr. 460/2005, <b>P.U.Z.</b> - Cinci blocuri D+P+12E, str. Molidului, aprobat prin H.C.L. nr. 109/2007, <b>P.U.Z.</b> - Zona La Iepure, Brașov, aprobat prin H.C.L. nr. 634/2013, <b>P.U.Z.</b> - Calea Făgărașului, nr. 1A, aprobat prin H.C.L. nr. 375/2007 , <b>P.U.Z.</b> - Centru de tratament și recuperare, str. Plopilor, aprobat prin H.C.L. nr. 866/2008, <b>P.U.Z.</b> - Strada Brazilor, aprobat prin H.C.L. nr. 1002/2007.</p>
<p><b>Zone pentru care se vor întocmi documentații de tip Plan Urbanistic de Detaliu</b></p>	<p>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 elabora planuri urbanistice de detaliu, prin care să se justifice și să se demonstreze integrarea intervenției urbanistice solicitate în contextul existent .</p>

**ROMÂNIA**  
**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV**

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

**ANEXA 11**

104

---

**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](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);

#### 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/reglementari/Domeniul\\_VIII/VIII\\_5\\_GP\\_120\\_2013.pdf](https://www.mdlpa.ro/userfiles/reglementari/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– Opriș, 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, PROGRAMUL DE COOPERARE ELVEȚIANO- ROMÂN

Sursă: [http://www.asop.org.ro/lan-net/documente/LAN-NET\\_Ghid\\_2017\\_web.pdf](http://www.asop.org.ro/lan-net/documente/LAN-NET_Ghid_2017_web.pdf)

GHID DE REDACTARE A HĂRȚILOR DE RISC LA ALUNECARE A VERSANȚILOR PENTRU ASIGURAREA STABILITĂȚII CONSTRUCȚIILOR, indicativ GT 019 – 98.

GHID PRIVIND PROIECTAREA STRUCTURILOR DE PĂMÂNT ARMAT CU MATERIALE GEOSINTETICE ȘI METALICE, indicativ GP 093 – 2006.

**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 prelabile 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;
- Reglementările naționale, regionale (județene) și locale (municipale) pentru implementarea Directivei 2007/60/CE privind riscul și hazardul la inundații.

106

**NORMATIVE**

- Normativul privind proiectarea clădirilor de locuințe, indicativ NP 057-02
- Normativ privind documentațiile geotehnice pentru construcții, indicativ NP 074/2014
- Normativ privind proiectarea fundațiilor de suprafață, indicativ NP 112/2014
- Normativ privind executarea lucrărilor de terasamente pentru realizarea fundațiilor construcțiilor civile și industriale, indicativ C 169 – 88,
- Normativ privind proiectarea lucrărilor de susținere, indicativ NP 124 – 2010,
- Normativ privind proiectarea fundațiilor de suprafață, indicativ NP 112 – 2014
- Normativ privind fundarea construcțiilor pe pământuri sensibile la umezire, indicativ NP 125 – 2010
- Normativ privind cerințele de proiectare, execuție și monitorizare a excavațiilor adânci în zone urbane, indicativ NP 120 – 2014
- Normativ privind fundarea construcțiilor pe pământuri cu umflări și contracții mari, indicativ NP 126 – 2010
- Eurocode 7. Partea întâia, Proiectarea geotehnică, redactarea 2013 (Geotechnical design)
- Eurocode 7. Partea a doua, Cercetarea geotehnică de teren (Ground investigation and testing)
- Eurocode 7. Partea a treia, Analize geotehnice (laborator).

**ROMÂNIA**  
**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV**

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

**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 ENCICLOPEDIIE DE STATISTICĂ”, COORDONATOR VALDIMIR TREBICI, EDITURA ȘTIINȚIFICĂ ȘI ENCICLOPEDIICĂ, 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*