

A**ZONA ACTIVITATILOR PRODUCTIVE**

CONSILIUL JUDEȚEAN BRĂȘOV

VIZAT SPRE SCHIMBARE

Nr. 24 / 07. MAR. 2011

ARHITECT ȘEF

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona de activitati productive se compune din terenurile ocupate de activități productive de bunuri (producție "concretă" incluzând toate categoriile de activități industriale conform CAEN) și servicii (producție "abstractă" cuprinzând activități manageriale, comerciale și tehnice pentru industrie, cercetare, servicii pentru distribuție, expunere și comercializare, la care se adaugă diverse alte servicii pentru salariați și clienți etc.). Din această zonă fac parte atât unitățile existente care se mențin, se află în proces de restructurare presupunând reconversie în profile industriale diferite sau în profile de servicii pentru industrie, distribuție și comercializare, cât și terenurile rezervate pentru viitoare activități productive și servicii.

În cadrul acestei zone se află obiective protejate aparținând patrimoniului construit; pentru orice intervenții în aceste zone protejate este necesară elaborarea unui P.U.Z., avizat de Ministerul Culturii."

Intrucat in municipiul Brasov un mare numar de unitati industriale, - cuprinse in perimetrul orasului asa cum era definit pana in 1989 si consumand la ora actuala teren urban pretios - au fost propuse spre reamplasare, prin prezentul regulament au fost prevazute zonele de „relocare” ale industriei.

Insa pentru a deveni imediat accesibile si atractive pentru investitori, aceste terenuri trebuie sa fie „terenuri servite” - prin aceasta intelegandu-se terenuri echipate cu utilitati si cu acces la infrastructura rutiera majora.

Aici intervine rolul Primariei, care pe de o parte trebuie sa aduca la cunostinta sectorului privat care sunt zonele prevazute prin PUG pentru aceasta destinatie si pe de alta parte trebuie sa furnizeze infrastructura in teritoriu.

Zona destinata activitatilor productive cuprinsa in prezentul Regulament, se compune din urmatoarele subzone / unități teritoriale de referință:

A1 - subzona activităților productive și de servicii, cuprinzand subzona unităților predominant industriale și de servicii;

A2 - subzona unităților mici și mijlocii productive și de servicii.

Pentru toate platformele industriale va fi necesară elaborarea unor Planuri Urbanistice Zonale sau de Detaliu necesare pentru identificarea infrastructurii tehnice, stabilirea circulațiilor publice rutiere și feroviare (linii de garaj) și pentru reotizarea terenului.

Pentru toate UTR sunt admise utilizari compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de unități; în cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților și / sau este necesară schimbarea destinației, se cere P.U.Z. (reparcelare / reconfigurare).

Pentru toate zonele de tip **A** situate pe terenuri libere sau în extinderile intravilanului sunt necesare documentații P.U.Z. avizate conform legii.

SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

A1 +A2 - pentru toate subzonele sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de unități;

- în cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților și / sau este necesară schimbarea destinației se cere **P.U.Z.** (reparcelare / reconfigurare).

A1: -activități productive nepoluante desfășurate în construcții industriale mari și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor, cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren. Cuprind suprafețe de parcare pentru angajați, accese auto sigure și suficient spațiu pentru camioane – încărcat / descărcat și manevre. În mod obișnuit sunt permise activitățile care necesită spații mari în jurul clădirilor și care nu generează emisii poluante.

A1 - se admit:

- activități industriale productive și de servicii, IMM desfășurate în construcții industriale mari și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse, cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren;
- servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare;

A2 - se admit:

- activități productive desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, destinate producției, distribuției și depozitării bunurilor și materialelor, cercetării industriale și anumitor activități comerciale care nu necesită suprafețe mari de teren.

- A1+A2:**
- parcaje la sol și multietajate;
 - stații de întreținere și reparații auto;
 - stații de betoane
 - stații de benzină;
 - comerț, alimentație publică și servicii personale;
 - locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.



ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

A1 – în zonele industriale protejate orice intervenții vor respecta prevederile legale și vor obține avizul Ministerului Culturii.

- terenurile accesibile pe cale ferată industrială vor fi rezervate activităților productive și de depozitare care utilizează acest mod de transport pentru materia primă și produse;

A1 + A2:

- în zonele nesupuse reamplasării, activitățile actuale vor fi permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin 50% a poluării actuale în termen de 5 ani;
- extinderea sau reconversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării;

- se pot localiza cu aceleași condiții de diminuare a poluării următoarele funcțiuni:

1. birouri incluzând oricare din următoarele utilizări:

- a) birouri profesionale sau de afaceri;
- b) servicii pentru afaceri;
- c) instituții financiare sau bancare;
- d) poștă și telecomunicații

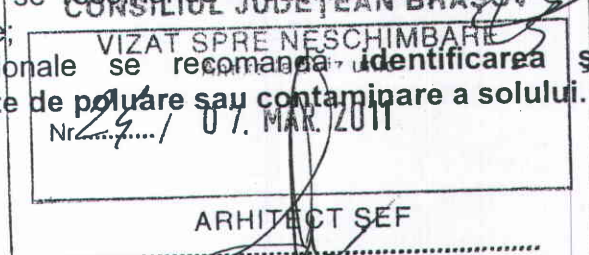
2. activități productive și servicii incluzând oricare din următoarele utilizări:

- a) producție manufacturieră;
- b) birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principală, fie ca utilizare secundară;
- c) activități de cercetare - dezvoltare cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;

A1 - în cazul conversiei parțiale a profilului actual pot fi realizate, în loc, garaje și parcaje publice supraetajate.

A1 + A2 - în cazul conversiei funcționale se recomandă reabilitarea și adaptarea clădirilor industriale abandonate;

- în cazul reconversiei funcționale se recomandă identificarea și eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului.



ARTICOLUL 3 – UTILIZARI INTERZISE

A1 + A2 - se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic;

- se interzice amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA.

A1 + A2 - se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu.

SECȚIUNEA II

CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

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

A1 + A2 - pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de **5000 mp.** și un front minim la stradă de **50,00 metri**;

- parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive;
- dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor noi apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare, etc);
- în cazul în care în momentul aprobării prezentului Regulament parcelele au dimensiuni mai mici decât cele specificate anterior, este necesară relocarea unităților productive respective în termen de **5 ani** de la data aprobării prezentului Regulament.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

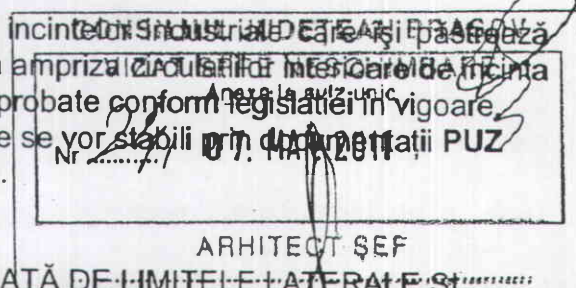
A1 + A2 - Prin P.U.Z. se vor preciza retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrare și interioare, ele vor fi însă obligatoriu mai mari de :

- 10,00 metri pe străzile de categoria I-a și a II-a;
- 6,00 metri pe străzile de categoria a III-a;

- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi, având o lungime de minim 12.0 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 6.0 metri pe străzi de categoria a III-a.

A1 + A2 - în cazul unor intervenții în cadrul incintelor industriale care își păstrează funcțiunea dominantă existentă, retragerile de la ampriza circulațiilor interioare de incintă se vor stabili prin documentații PUD avizate și aprobate conform legislației în vigoare.

- retragerile de la aliniamente circulațiilor publice se vor stabili prin documentații PUD avizate și aprobate conform legislației în vigoare.



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

A1 + A2 - conform prevederilor viitorului PUD/P.U.Z., cu următoarele condiționări:

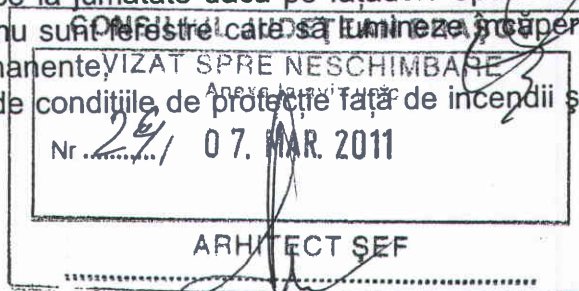
- clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);
- în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6.00 metri;
- în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 6.00 metri;
- în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât A, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone;
- în zona vecinătăților cu alte tipuri de funcțiuni decât A, retragerea construcțiilor de la respectiva limita de proprietate va fi de minim 10,0 m, iar spațiul dintre construcție și limita de proprietate va fi tratat ca plantatie de protecție;
- se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6.00 metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor. Nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (în special servicii publice și locuințe) a ferestrelor cu parapetul sub 1,90 metri de la nivelul solului.

A1 + A2 - în cazul unor intervenții în cadrul incintelor industriale care își păstrează funcțiunea dominantă existentă, retragerile de la limitele parcelelor se vor stabili prin documentații PUD avizate și aprobate conform legislației în vigoare;

UL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI

istanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de **6,00 metri**;

distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze grupul în care se desfășoară activități permanente, în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.



UL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- în conformitate cu viitorul **P.U.Z.**, cu următoarele condiționări:
a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită printr-o teren adiacentă, având o lățime de minim **4,00 metri** pentru a permite accesul elor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
servituti de trecere se va corela cu lungimea acesteia, conform prevederilor (GR 525/1996) – Anexa 4: Accese carosabile, dar nu va fi mai mica de **4,00**

omanda evitarea rezolvarii acceselor carosabile la loturi prin servituti de
le în parcele, din străzile de categoria I și II se vor asigura dintr-o dublură a
principale de circulație;
asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

UL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- în conformitate cu viitorul **P.U.Z.**, cu următoarele condiționări:
area vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul nării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având ut interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
rișul parcelei se vor prevedea parcaje pentru angajati si vizitatori calculate n prevederilor R.G.U.;
șul de retragere față de aliniament, maxim **50%** din teren poate fi rezervat elor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de im 1,20 m;

UL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- regimul de inaltime a cladirilor se va stabili conform restrictiilor impuse de oportuara care urmeaza a se realiza in baza PUZ „Zona aeroportuara – , in curs de aprobare;

netrul zonelor de servitute aeronautica instituite de prezenta Aeroportului ial, inaltimea maxima a cladirilor va fi stabilita prin avizul Autoritatii Aeronautice nane;

A1 + A2 - în conformitate cu viitorul P.U.Z. , cu următoarele condiționări:

A1 - se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de **20,0 metri**;

A2 - se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de **15,0 metri**;

A1 + A2 - înălțimea pe străzile interioare ale zonei industriale nu va depăși distanța între aliniamente;

A1 + A2 - în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

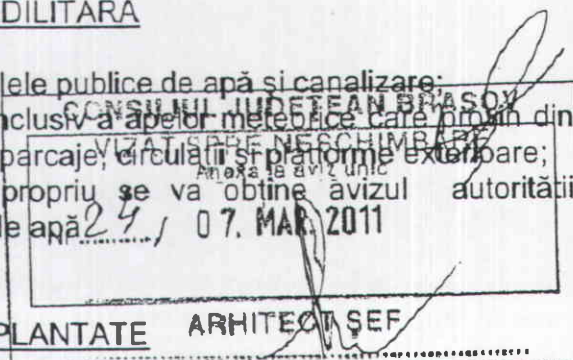
A1 + A2- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;

- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile mai înalte înconjurătoare, în special din cele cu funcțiuni publice;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

A1 + A2 - toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare;

- se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă



ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

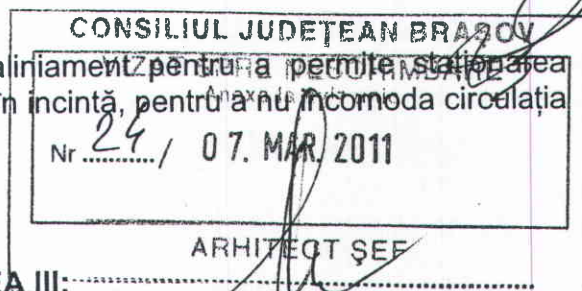
A1 +A2 - orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității;

- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim **40%** formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei, cu lățimea de min. **10m**;
- se impune ca în interiorul zonelor industriale mari organizarea spațială să permită crearea unui spațiu verde compact de tip scuar cu suprafața minimă de **15%** din suprafața zonei respective;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200 mp**;
- se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

A1 + A2 - împrejuririle spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim **2,00** metri din care un soclu opac de **0.60** m., și vor fi dublate cu un gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la **2,50** metri distanță, cu un al doilea gard transparent de **2,50** m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;

- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;



SECȚIUNEA III: POȘIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

POT maxim (%):

Zona /unitatea de referință	H maxim (metri)	POT maxim %
A1 - subzona unităților predominant industriale și de servicii	20,0	80
A2 - subzona unităților mici și mijlocii productive și de servicii	15,0	60

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

CUT volumetric maxim (mc. / mp. teren)

Zona /unitatea de referință	H maxim (metri)	CUT volumetric maxim
A1 - subzona unităților predominant industriale și de servicii	20,0	15
A2 - subzona unităților mici și mijlocii productive și de servicii;	15,0	9