

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.)

P.U.Z. (PLAN URBANISTIC ZONAL)

CONSTRUIRE SEDIU FIRMA SI SPATII SERVICII - DEPOZITARE

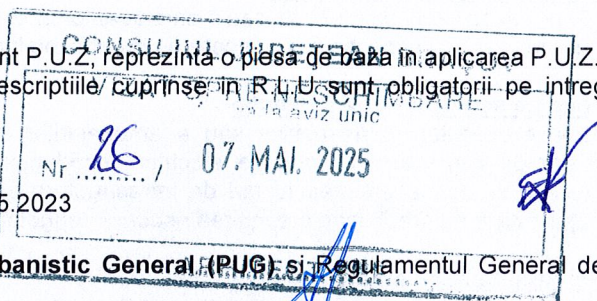
Amplasament: Judetul Brasov, oras Ghimbav, Calea Brasovului nr. 13, Nr. Cad. 107999,

Beneficiar: SC LIVIO-DARIO SRL

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U) aferent P.U.Z, reprezinta o piesa de baza in aplicarea P.U.Z., intarind si detaliind reglementarile P.U.G. Prescriptiile cuprinse in R.L.U sunt obligatorii pe intreg teritoriul ce face obiectul P.U.Z.

La baza elaborarii R.L.U. stau:

- Certificat de Urbanism nr. 188 din 25.05.2023
- Tema de proiectare a beneficiarului
- Reglementarile cuprinse in **Planul Urbanistic General (PUG)** si **Regulamentul General de Urbanism (RGU)**
- Avizul de oportunitate eliberat de Primaria Municipiului Brasov nr. 17400 din 31.08.2023



Odata aprobat, impreuna cu P.U.Z. din care face parte, R.L.U. constituie act de autoritate al administratiei publice locale. Acesta cuprinde reguli specifice de urbanism instituite in teritoriul considerat, in conformitate cu Regulamentul General de Urbanism aprobat prin Hotararea Guvernului Romaniei nr. 525/1996 republicat, Legea 350/2001 cu modificarile si completarile ulterioare.

DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL R.L.U.:

Regulamentul local de urbanism reprezinta sistemul unitar de norme tehnice si juridice care sta la baza elaborarii planurilor urbanistice.

El explica si detaliaza sub forma unor prescriptii si recomandari Planul Urbanistic Zonal in vederea urmaririi si aplicarii acestuia.

El cuprinde reguli specifice de urbanism instituite in teritoriul considerat.

2. BAZA LEGALA A ELABORARII:

- Legea nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul republicată, cu modificările si completarile ulterioare;
- HGR nr. 525 / 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu modificările si completarile ulterioare;
- GM-010 / 2000, ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al P.U.Z.;
- GM-007 / 2000, ghid privind elaborarea si aprobarea R.L.U.;
- Codul civil;
- Legea nr. 50 / 1991 (republicată) privind autorizarea executării construcțiilor;
- Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 50 / 1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții;

3. DOMENIUL DE APLICARE AL RLU:

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. cuprinde norme (permisiuni si restrictii) pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri, in cadrul zonei reglementate

REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR:

1. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

Autorizarea executarii constructiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari specifice localitatilor, cu respectarea conditiilor impuse de lege si de prezentul regulament, precum si cu respectarea normelor stabilite pentru ocuparea rationala a terenurilor, valorificarea terenurilor din zonele echipate cu retele tehnico edilitare, amplasarea constructiilor, amenajarilor si lucrarilor tehnico-edilitare aferente acestora in ansambluri compacte.

2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

2.1 Expunerea la riscuri naturale

Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale, probate prin studii geotehnice, cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, **este interzisa**.

2.2 Zone de servitute si de protectie

Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, a cailor de comunicatie si altor asemenea lucrari de infrastructura **este interzisa**, cu exceptia constructiilor si amenajrilor care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

2.3 Asigurarea echiparii edilitare

Autorizarea executarii constructiilor este conditionata de asigurarea resurselor necesare echiparii edilitare prin grija investitorilor.

Autorizarea executarii constructiilor este conditionata de stabilirea in prealabil prin contract a obligatiei efectuării, in parte sau total a lucrarilor de echipare edilitara, aferente de catre investitor – conform avizelor de principiu emise de furnizorii de utilitati.

Autorizarea executarii constructiilor este conditionata de indeplinirea prevederilor din HCL nr. 276/30.05.2018, reglementari juridice si tehnice cu privire la infrastructura stradala cuprinsa in documentatiile de urbanism.

Nr. 26 / 07. MAI. 2025

2.4 Asigurarea compatibilitatii functiunilor

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei stabilita in prezenta documentatie de urbanism, sau daca zona are o functiune dominanta traditionala caracterizata de tesut urban si conformare spatiala proprie.

2.5 Procentul de ocupare al terenului

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare al terenului sa nu depaseasca limita superioara stabilita prin prezenta documentatie de urbanism.

2.6 Lucrari de utilitate publica

Autorizarea executarii altor constructii pe terenuri care au fost rezervate in planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrari de utilitate publica, **este interzisa**.

2.7 Amplasarea panourilor de afisaj publicitar

Autorizarea executarii panourilor de afisaj publicitar, atat pe domeniul public, cat si pe proprietati private sau pe fatadele ori calcanele cladirilor este conditionata de respectarea prevederilor din Regulamentul de organizare si desfasurare a activitatilor de publicitate, reclama si afisaj in municipiul Brasov, anexa la H.C.L. 635/2006 republicată conform H.C.L. nr.562 / 2013.

3. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

3.1 Orientarea fata de punctele cardinale

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale specificate in anexa 3 la HGR nr. 525/1996, cu modificarile ulterioare.

Pentru toate categoriile de constructii cu functiuni mixte se recomanda orientarea in conformitate cu zonele de acces si cu fluxul tehnologic.

3.2 Amplasarea fata de drumurile publice

In zona drumurilor publice se pot autoriza, cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice urmatoarele:

- constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de intretinere si de exploatare,
- parcaje, statii pentru transportul in comun sau in regim taxi, inclusiv functiunile lor complementare – aparate de taxare pentru parcaje, statiile comerciale aferente statiilor de transport in comun,
- conducte de alimentare cu apa, canalizare, sisteme de transport gaze, titei sau alte produse petroliere, retele de termoficare, electrice si de telecomunicatii ori alte instalatii sau constructii de acest gen.

In sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se intelege ampriza, fasiile de siguranta si fasiile de protectie.

In scopul asigurarii calitatii spatiului public, a protectiei mediului si sigurantei si sanatatii locuitorilor, precum si pentru cresterea gradului de securitate a retelelor edilitare, in zona drumurilor publice situate in intravilanul localitatilor, lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelilor edilitare, inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specific în vigoare.

3.3 Amplasarea fata de aliniament

In sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public. Clădirile vor fi amplasate retrase față de acesta, după cum urmează:

- In zona ZC retragerea edificabilului va fi de minim 22 de m de la aliniament.

In situatia strazilor cu front la strada constituit, continuu sau discontinuu, in cazul in care se solicita amplasarea unei constructii avand regimul de inaltime caracteristic strazii si functiunea similara sau compatibila cu a constructiilor existente se va respecta retragerea de la aliniament (alinieria fatadelor) caracteristica strazii;

3.4 Amplasarea fata de limitele laterale si posterioara

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta urmatoarele:

- distantele minime obligatorii a constructiilor fata de limitele laterale vor fi :
- H/2 din inaltimea la cornisa, dar nu mai putin de 3.00 m de la limita de Est
- H/2 din inaltimea la cornisa, dar nu mai putin de 5.00 m de la limita de Vest
- distantele minime obligatorii a constructiilor fata de limita posterioara, linia de cale ferata, va fi de 20m fata de axul caii ferate – conform aviz CFR nr. 266 din 10.06.2024

3.5 Ampalasarea in interiorul parcelei

- distantele minime necesare intre cladiri pentru interventiile in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului ISU – nu este cazul.

4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

4.1 Accese carosabile

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberat de administratorul acestora.

4.2 Accese pietonale

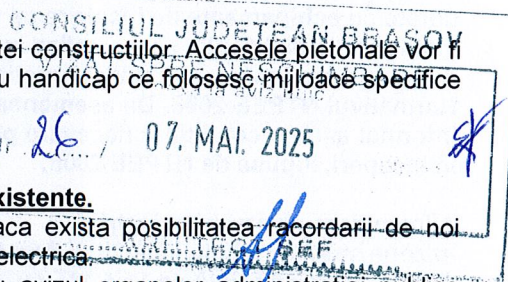
Se vor asigura accese pietonale potrivit importantei si distantei constructiilor. Accesese pietonale vor fi astfel conformate incat sa permita si circulatia persoanelor cu handicap ce folosesc mijloace specifice de deplasare.

5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

5.1 Racordarea la retele publice de echipare edilitara existente.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retele existente de apa, canalizare si energie electrica.

De la dispozitiile aliniatului precedent se poate deroga cu avizul organelor administratiei publice competente, daca beneficiarul se obliga sa prelungeasca reteaia existenta atunci cand aceasta are capacitatea suficienta (necesara) sau se obliga sa mareasca capacitatea retelelor existente, fie sa construiasca altele noi.



Este interzisă deversarea apelor pluviale în rețeaua de canalizare menajeră din zona, aceasta neavând capacitatea de a prelua debite de ape meteorice – conform avizului nr. 312 din 23.02.2024 emis de Compania Apa Brasov.

Reteaua de alimentare cu apă se va extinde din zona Delcar până la amplasamentul nostru. (aproximativ 150 m). Apa se va folosi în scop potabil și pentru stingerea unui eventual incendiu. Bransarea imobilelor la rețea se va realiza prin cămine de bransare în care vor fi amplasate apometrele de contorizare.

Canalizare menajeră

Apele uzate menajere vor fi preluate în rețeaua de canalizare menajeră a localității existente în zona, pe partea opusă a drumului DN 1. Racordarea se va face prin subtraversarea prin foraj a DN 1. Pe traseul rețelei exterioare de canalizare se vor amplasa cămine de vizitare și curățire. Conductele de canalizare se vor poza îngropat la adâncimea de minim 1.2 m și se vor poza pe un pat de nisip de minim 10 cm atât sub conductă cât și peste aceasta.

Canalizare pluvială

Apele pluviale convențional curate de pe acoperișuri vor fi colectate prin colectori și se vor deversa pe zona verde din jurul clădirilor.

Apele pluviale potențial impurificate de pe zonele de circulație auto și parcaje vor fi colectate prin guri de scurgere carosabile și vor fi conduse de o rețea de canalizare ape pluviale posibil impurificate din conducte PVC-KG la un separator de hidrocarburi cu $Q = 75$ l/s.

După epurare, apele vor fi conduse într-un bazin de retenție din care apele se vor utiliza pentru udarea zonelor verzi.

Alimentarea cu energie termică

Pentru realizarea condițiilor de microclimat în imobile se prevăd mai multe tipuri de instalații de încălzire. Instalații de încălzire cu corpuri statice (radiatoare), instalații de încălzire-climatizare cu ventiloconvectoare, instalații de ventilare-climatizare cu centrale de tratare aer, etc.

Instalațiile de încălzire se vor proiecta pentru acoperirea pierderilor de căldură prin anvelopa imobilului și pentru a asigura necesarul de căldură pentru aerul introdus necesar ventilării și climatizării spațiilor.

Pentru instalațiile de încălzire agentul termic este apă caldă – 70/50 °C, 3 bar – furnizată de centrala termică proprie. Combustibilul utilizat va fi gaz metan. Se vor utiliza sisteme de încălzire modern (cazane în condensatie, recuperatoare de căldură) și soluții alternative pentru realizarea de economie de energie.

Distributia agentului termic este mixtă, în sistem ramificat. Conductele de distribuție se vor izola termic, iar coloanele și conductele de legătură vor fi grunduite și vopsite. Instalația de încălzire este prevăzută cu armături de închidere-reglare, aerisire și golire. S-au prevăzut sisteme de evacuare mecanică a aerului impurificat.

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV

07. MAI. 2025

Alimentarea cu gaze naturale

Gazele naturale se vor folosi încălzirea spațiilor, preparare apă caldă de consum menajer. Alimentarea cu gaz metan a investiției se va realiza din rețeaua de distribuție gaz existentă în zonă, pe latura Nordica a terenului printr-un bransament de gaz metan corect dimensionat.

Instalația de distribuție a gazului metan va alimenta fiecare imobil aferent obiectivului care vor fi dotate cu echipamente de încălzire ce vor necesita gaz metan.

Instalația de distribuție se va realiza în funcție de situația din teren, alegându-se traseele optime din punct de vedere economic, funcțional și de execuție, cu respectarea condițiilor impuse de Normativul NTPEE 2008. De asemenea s-a ținut cont și de cerințele beneficiarului, acesta fiind informat asupra condițiilor necesare pentru introducerea gazelor în încăperi, impuse de NTPEE 2008.

Alimentarea cu energie electrică

În zona studiată există LEA 20kV Avicola Magurele și PTA 7010 20/0,4kV 40kVA.

Condițiile de coexistență LEA MT cu zona construcției proiectate conform ORD ANRE 239/2019 care trebuie respectate sunt: zona de protecție și siguranță de 12m stânga dreapta, gabarit de minim 7m, izolație dublă, deschiderile reale la încărcări din vânt și vertical să nu depășească 90% din cele de dimensionare, conductoare fără înădri, cleme cu reținere conductoare, prize de

pamant cu $R_p < 10\Omega$ in afara zonei de circulatie frecventa si cu $R_p < 4\Omega$ in zona de circulatie frecventa. Analizand conditiile de coexistenta LEA 20kV cu situatia din teren se trag urmatoarele concluzii: nu se respecta zona de protectie si siguranta de 12m stanga-dreapta fata de constructii, se respecta gabaritul de 7m, izolatie este dubla, deschiderile reale la incarcari din vant si vertical nu depaseasc 90% din cele de dimensionare (79%), conductoare nu au inadiri, clemele sunt cu retinere conductoare, stalpii nu au prize de pamant cu $R_p < 10\Omega$ inafara zonei de circulatie frecventa.

In aceste conditii sunt necesare lucrari de reglementare la LEA 20kV si anume:

Pentru realizarea constructiilor este necesara cablare LEA 20kV in LES 20kV prin montarea unui separator STEP nv 400A pe stalp SC 15016 ex, realizare PP cu $R_p < 4\Omega$. Daca stalpul nu corespunde se va inlocui unul nou, valoarea s-a adaugat si in evaluari. De la stalp se pozeaza LES 20kV tip A2XSFL2Y 3x1x150mmp in lungime de 382m pana la LES 20kV existent unde se va intercepta si mansonata. LEA 20kV existenta, PTA 7010 20/0,4kV 40kVA se va demonta, alimentarea cu energie electrica se va realiza din PTz nou care se va trata la faza de studiu de solutie. Se vor monta placute avertizoare "Atentie pericol de electrocutare".

Alimentarea cu energie electrică se face din PTZ propus în conformitate cu avizul tehnic de racordare ATR eliberat de SC FDEE ELECTRICA DISTRIBUTIE TRANSILVANIA SUD SA Brasov în urma avizării variantei cuprinsă în studiul de solutie (prin intermediul postului de transformare prevazut).

Pentru receptoarele vitale (gospodărie apă stingere incendii, receptoare cu rol de siguranță la foc, iluminat de siguranță, sisteme de comunicatii si TI, etc.) va fi prevazută si o a doua sursă (proprie) de alimentare cu energie electrică: grup electrogen cu pornire automată, interconectat cu rețeaua electrică de distributie printr-un sistem AAR (anclansare automată a rezervei).

Traseul racordului JT proiectat va fi amplasat în exclusivitate pe domeniul public (în zona de siguranță a drumurilor existente în zonă). În caz contrar se va obține acordul notarial al proprietarilor terenurilor afectate pentru executarea lucrărilor si ulterior exploatarea rețelelor si instalatiilor proiectate.

5.2 Realizarea de rețele edilitare

Extinderile de rețele sau maririle de capacitate a acestora se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime dupa caz, in conditiile contractului incheiat cu furnizorii de utilitati si sunt suportate in intregime de investitor sau beneficiar.

5.3 Proprietatea publica asupra rețelelor edilitare

Rețelele de utilitati, de drumuri publice si alte unitati aflate in serviciul public, sunt proprietatea publica a orasului.

Rețelele de utilitati aflate in proprietatea si utilizarea/exploatarea companiilor private vor ramane in proprietatea acestora, exceptie facand cazurile in care legislatia determina altfel.

Rețelele nou propuse, de pe proprietatile publice si cele care vor fi exploatate de furnizorii de rețele edilitare, indiferent de modul de finantare pentru executarea lor, intra in proprietatea publica.

6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI ALE CONSTRUCTIILOR

6.1 Parcelarea

Terenul proprietate care face parte din prezentul PUZ va fi detaliat in faza urmatoare de dezvoltare de investitii în baza documentației tehnice pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții (D.T.A.C./P.A.C.). In aceste documentații întreaga suprafață a parcelei va fi structurată cu accese auto și pietonale.

Parcela se trateaza ca un ansamblu, nefiind necesara parcelarea.

6.2 Inaltimea constructiilor

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimii maxime date prin P.U.Z. si a Avizului de la Autoritatea Aeronautica Civila Romana (AACR). – 15 m de la terenul natural. Mai exact conform avizului, pct 3: "Respectarea înălțimii maxime a zonelor edificabile de 15,00 m, respectiv cota absolută maximă de 567,64 m (552,64 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 15,00 m înălțimea maximă a zonelor edificabile); "

Regimul de inaltime maxim pentru constructiile propuse este P,P+1.P+2E si va fi diferentiat pe fiecare zona functionala propusa.

6.3 Aspectul exterior al constructiilor

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul la exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei. Conform dezvoltarii actuale a zonei, constructiile sunt si vor fi spatii tip hala preponderent cu structuri metalice-beton si anvelope din panouri tip sandwich sau compus. Culorile vor fi conforme logisticii investitorilor si aprobate de Primaria Ghimbav.

7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

7.1 Parcaje

Autorizarea executarii constructiilor, care prin destinatie necesita spatii de parcare, se emite numai daca exista posibilitatea executarii parcajelor in afara domeniului public, pe terenul proprietate privata. Se vor asigura numarul minim de locuri de parcare raportat Suprafata Construita Desfasurata astfel:

Pentru constructii cu caracter comercial, birouri, servicii: 1 loc la 50 mp;
Pentru constructii destinate productiei si depozitarii: 1 loc la 100 mp;

Se vor asigura suplimentar locuri de parcare pentru vehiculele de deservire a activității, în funcție de cerințele tehnice specifice.

Se vor asigura în zona accesului public principal spații destinate parcării bicicletelor.

7.2 Spatii verzi

Pentru constructiile propuse se vor prevedea spatii verzi amenajate.

Spatii verzi si spatiile verzi publice vor fi prevazute conform Legii nr24/2007 art. 10, HG 525/1996 si a HCL Ghimbav 5/26.01.2023.

Documentatiile de urbanism trebuie sa prevada spatii verzi cu rol decorativ si de protectie cu o suprafata de minimum 35% din suprafata totala a terenului, iar pentru celelalte functiuni/obiective sa amenajeze spatii verzi cu rol decorativ si cu rol de protectie cu suprafete prevazute in RGU aprobat prin HG. Nr 525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare.

7.3 Imprejmuiri

Este permisa autorizarea imprejmuirilor transparente, decorative sau gard viu necesare delimitarii terenului aferent cladirilor si integrarii cladirilor in caracterul zonei.

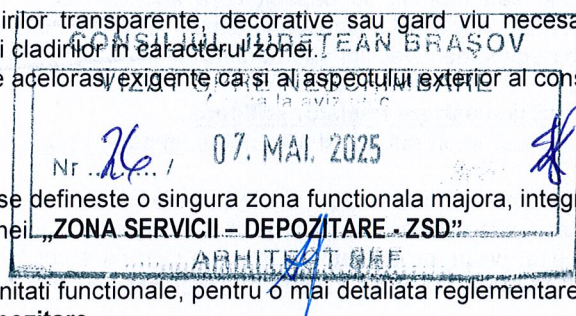
Aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si al aspectului exterior al constructiei.

ZONIFICAREA FUNCTIONALA

- Prin prezenta documentatie se defineste o singura zona functionala majora, integrata in dezvoltarea functionala a zonei „ZONA SERVICII - DEPOZITARE - ZSD”

Zona studiata cuprinde subunitati functionale, pentru o mai detaliata reglementare

- ZSD – zona servicii - depozitare
ZC – zona circulatii si parcaje (drumuri si parcaje)
ZV – zona verde amenajata



PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Suprafata zona studiata = 23500mp

Suprafata zona reglementata prin P.U.Z. (compusa din parcela proprietate privata) = 10424mp

ZSD – Zona servicii - depozitare

Suprafata totala a zonei in care se pot edifica constructii, din cadrul zonei reglementate este de 8100 mp.

Prin prezenta documentatie este propusa construirea de cladiri independente sau alipite, pentru depozitare, productie, birouri si functiuni conexe, intr-un regim discontinuu/ unitati functionale la capacitati solicitate de investitori.

Date de recunoastere si tipul de proprietate a terenului

Zona propusa pentru constructii este inclusa in suprafata terenului proprietate privata a persoanelor juridice, dupa cum urmeaza:

– nr. CF 107999 cu suprafata de 10424 mp – proprietate LIVIO-DARIO srl

Constructii existente

Sunt 3 constructii existente pe teren.

Propuneri

Pe parcela de mai sus, se propune realizarea unor constructii cu destinatia de hale, mica productie, birouri si spatii anexe la acestea.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE CALEA FERATA SI DE REțele EDILITARE MAJORE:

Retelele edilitare din incinta se amplaseaza la urmatoarele distante fata de sinele de cale ferata:

Reteaua de gaz se va extinde de la o distanta de 16.75 m fata de calea ferata in directia opusa caii ferate, respectiv catre drumul national E68

Reteaua de canalizare pluviala, respectiv bazinul de retentie apa pluviala se va amplasa la o distanta de 13.5 m fata de sinele de cale ferata

Reteaua de alimentare cu energie electrica se va amplasa la o distanta de 31.5 m fata de sinele de cale ferata

Reteaua de canalizare menajera propusa in incinta se va amplasa la o distanta de 45 m fata de sinele de cale ferata

Reteaua de alimentare cu apa propusa in incinta se va amplasa la o distanta de 48 m fata de sinele de cale ferata).

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE DRUM SI DE REțele EDILITARE MAJORE:

Clădirile propuse se vor retrage la minim 22 m de la aliniament.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:

- distantele minime obligatorii a constructiilor fata de limitele laterale vor fi :
H/2 din inaltimea la cornisa, dar nu mai putin de 3.00 m de la limita de Est
H/2 din inaltimea la cornisa, dar nu mai putin de 5.00 m de la limita de Vest
- distantele minime obligatorii a constructiilor fata de limita posterioara, linia de cale ferata, va fi de 20m fata de axul caii ferate – conform aviz CFR nr. 266 din 10.06.2024

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:

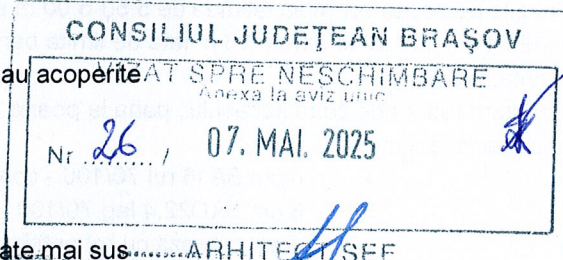
Se vor respecta normele și legislația în vigoare, prevederile Regulamentului General de Urbanism.

UTILIZĂRI ADMISE

- industrie ușoară nepoluantă
- depozitare în clădiri și platforme deschise sau acoperite
- servicii și ateliere
- birouri, sedii de firme și alte dotări aferente
- spalatorie auto
- spații plantate.

UTILIZĂRI INTERZISE:

- orice alt tip de activitate decat cele mentionate mai sus
- activități productive poluante de orice fel
- stații de alimentare cu carburanți
- dotări comerciale de mari dimensiuni
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente
- orice amenajări care pot determina scurgerea apelor pe domeniul public sau parcelele adiacente.



Regimul de inaltime

- Existent: P, P+1
- Propus: P, P+1, P+2, cu respectarea inaltimii maxime, conform Avizului AACR.

Respectarea înălțimii maxime a zonelor edificabile de 15,00 m, respectiv cota absolută maximă de 567,64 m (552,64 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 15,00 m înălțimea maximă a zonelor edificabile

Indici maximi privind ocuparea si utilizarea terenului – calculati pe parcela:

P.O.T. = 30%, conform PUZ elaborat / aprobat;

C.U.T. maxim = 1,2

Categorii de materiale de constructii, plantatii

Cladirile vor fi executate din materiale durabile si cu un aspect arhitectural corespunzator zonei din care fac parte (structura metalica, inchideri exterioare din tabla profilata, tamplarie metalica).

Se vor amenaja spatii verzi a caror suprafata sa fie minimum 35% din suprafata parcelei.

ZC – zona circulatii (drumuri si parcaje)

Suprafata din zona reglementata este de 5000 mp

Date de recunoastere si tipul de proprietate a terenului

Zona propusa pentru drumuri de acces si parcaje:

Pe amplasamentul studiat exista acces din DN1-E68, constructii si platforme pentru circulatii (betonate si pietruite).

Accesul din drumul national DN1 catre terenul studiat este acces existent, fiind utilizat si in prezent.

Acesta se va moderniza si adapta la lucrarile propuse in incinta si la benzile prevazute a se realiza pentru accesul la terenul vecin din partea de vest cf. PUZ aprobat SC BESTDEPO SRL.

Amenajarea propusa pentru noul acces si lucrarile prevazute in incinta respecta PUG aprobat al orasului Ghimbav.

Acest acces si lucrarile de extindere si modernizare aferente lui NU se afla pe un sector de drum aflat în curs de reabilitare și nici nu se află în vecinătatea unui drum viitor (autostradă, drum expres).

Amenajarea accesului propus s-a facut tinand cont de benzile de decelerare si accelerare aprobate in faza PUZ pentru accesul la terenul vecin vest – Nr. Cad. 107593 – SC BESTDEPO SRL, proiectate conform recomandarilor din AND 600/2015 "NORMATIV PENTRU PROIECTAREA INTERSECTIILOR LA NIVEL PE DRUMURI PUBLICE": Capitolul 5 - Intersectii nesemaforizate pentru $v > 70$ km/h. Acestea au latimea de 4.00 m si lungimea de 70 m + 35 m.

Racordarea la aceste benzi se va face cu arce de cerc avand raza de 12 m la intrare si 4 m la iesire, in functie de spatiul disponibil, de limitele de proprietate si de configuratia accesului.

Benzile pe acces vor avea latimea de 5.50-6.00 m si vor fi separate printr-o zona mediana de marcaj / insula. La distanta de aprox. 16 m fata de limita benzii de decelerare se va monta poarta de acces in incinta.

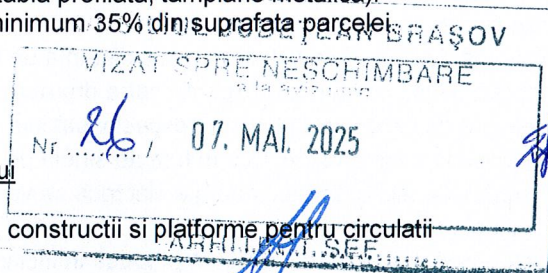
Structura rutiera pe zona accesului, pana la poarta, va fi una echivalenta cu cea de pe drumul national, si anume:

- 4 cm BA16 rul 70/100 - conf. SR EN 13108-1 si AND 605-2016
- 6 cm BAD22.4 leg 70/100 - conf. SR EN 13108-1 si AND 605-2016
- Geocompozit cu rol antifisura, armare si sigilare, cu latimea de 1.00 m, montat pe rostul de separare inre partea carosabila existenta si zona nou propusa.
- 10 cm AB31.5 baza 70/100 - conf. SR EN 13108-1 si AND 605-2016
- 25 cm BSLH - conf. STAS 6400-84 si STAS 10473-86
- 30 cm balast - conf. STAS 6400-84 si SR EN 13242:2013

In incinta se vor amenaja platforme carosabile si de parcare, precum si trotuare / alei pietonale.

Drumurile vor avea latime variabila, insa minim 5.50 m.

Se vor realiza 6 locuri de parcare pentru autobuze (4.00x12.00 m) si 55 locuri de parcare pentru autoturisme (2.50x5.00 m)



Trotuarele vor avea latime variabila, de minim 0.90-1.00 m.

Se vor realiza lucrări de semnalizare verticală si orizontala (indicatoare de circulație si marcaje rutiere) în vederea asigurarii circulatiei auto si pietonale in conditii de siguranta si confort.

Indicatoarele rutiere s-au proiectat tinand cont de prevederile SR 1848-1,2,3/2011: Semnalizare rutiera. Indicatoare si mijloace de semnalizare rutiera.

Pe Planul de situatie sunt specificate numerele figurilor pentru fiecare indicator in parte – conform SR1848-1. Dimensiunile indicatoarelor rutiere vor fi „normale” – pentru strazi, conform SR 1848-2.

Marcajele rutiere s-au proiectat tinand cont de prevederile SR 1848-7/2015: Marcaje rutiere. Pe Planul de situatie sunt specificate tipurile de marcaje folosite si referintele normative.

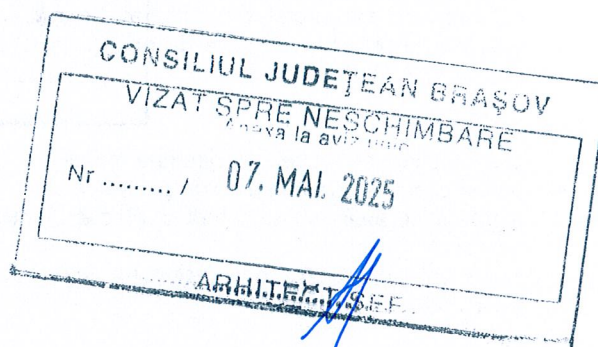
Constructii existente

Pe teren exista 3 constructii.

Propuneri

ZONA STUDIATA cuprinde:

- Suprafata teren: 10424 mp
- Suprafata construita existenta: 627 mp
- Suprafata construita propusa: 1983 mp
- Suprafata circulatii carosabile: 5000 mp
- Suprafata spatii verzi: 4800 mp



Parcaje

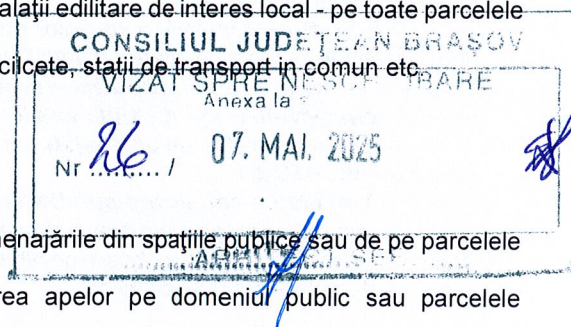
Parcajele necesare se vor amplasa in cadrul parcelelor. **S-a prevazut minim 1 loc de parcare pentru 100 mp suprafata construita desfasurata.**

UTILIZĂRI ADMISE

- suprafete carosabile si alei pietonale,
- gospodărie publică (furnizare de energie și alte instalații edilitare de interes local - pe toate parcelele și general)
- constructii usoare pentru control acces, adapost biciclete, statii de transport in comun etc.
- spații plantate.

UTILIZĂRI INTERZISE:

- cladirii, altele decat cele mentionate mai sus
- activități productive poluante de orice fel.
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente
- orice amenajări care pot determina scurgerea apelor pe domeniul public sau parcelele adiacente



PROTECTIA RETELEI DE ENERGIE ELECTRICA LEA 20 kV:

Alimentarea cu energie electrică se face în conformitate cu avizul tehnic de racordare

ATR eliberat de SC FDEE ELECTRICA DISTRIBUTIE TRANSILVANIA SUD SA Brasov în urma avizării variantei cuprinsă in studiul de solutie (prin intermediul postului de transformare prevazut pe latura nordica a amplasamentului .

Pentru receptoarele vitale (gospodărie apă stingere incendii, receptoare cu rol de siguranță la foc, iluminat de siguranță, sisteme de comunicatii si TI, etc.) va fi prevazută si o a doua sursă (proprie) de alimentare cu energie electrică: grup electrogen cu pornire automată, interconectat cu rețeaua electrică de distributie printr-un sistem AAR (ancansare automată a rezervei).

Traseul racordului JT proiectat va fi amplasat în exclusivitate pe domeniul public (în zona de siguranță a drumurilor existente în zonă). În caz contrar se va obtine acordul notarial al proprietarilor terenurilor afectate pentru executarea lucrărilor si ulterior exploatarea rețelelor si instalatiilor proiectate.

ZV – Zona verde amenajata

Suprafata totala a zonelor verzi amenajate va fi de minim 4800 mp in cadrul zonei reglementate.
Este compusa din zonele verzi amenajate pe parcelele proprietate privata.

Suprafata minima de zona verde, calculata pe suprafata de parcela va fi 35 %.

UTILIZĂRI ADMISE

- spații plantate.
- Mobilier urban, spatii de odihna etc.
- suprafete de legatura strict functionale
- gospodărie publică (furnizare de energie și alte instalații edilitare de interes local - pe toate parcelele și general)

UTILIZĂRI INTERZISE:

- cladirii, altele decat cele mentionate mai sus
- activități productive poluante de orice fel.
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente
- orice amenajări care pot determina scurgerea apelor pe domeniul public sau parcelele adiacente



Planul de actiune pentru implementare PUZ

Dupa aprobarea finala a documentatiei si intrarea in vigoare a prevederilor din prezentul Plan Urbanistic Zonal, se propun a fi parcurse urmatoarele etape pentru dezvoltarea durabila a amplasamentului:

- finalizarea studiilor topografice (pentru identificarea finala a proprietatii) si geomorfologice (pentru definirea conditiilor de realizare a investitiilor)- *cost suportat de beneficiar*;
- realizarea acceselor si a circulatiilor interioare pentru a face posibila dezvoltarea investitionala- *cost suportat de beneficiar*;
- realizarea, legat de circulatii, a retelelor de utilitati pe amplasament, pentru a putea asigura bransamentele si functionalitatea investitiilor- tot ce tine de extinderea retelelor, modificarea, devierea lor va fi un **cost suportat de beneficiar in totalitate (modificari aprobate de solutiile din avizele obtinute) mai exact :**
 - **Extindere retea de apa existenta din zona Delcar pana la amplasamentul nostru. (aproximativ 150 m)**
 - **Traversare canalizare sub DN spre terenul studiat**
 - **Ingropare retea electrica si devierea acesteia conform aviz si studiu coexistenta.**
- Actiunile specifice asigura o buna dezvoltare a viitoarelor investitii, inclusiv sunt suport in procesul de autorizare a investitiilor.

Ag. de Arhitectura si Design ADA srl
Arh. / Urb. Nicolae TARIC

