



PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONĂ INDUSTRIALĂ TRANSILANA

OBIECTIV SECUNDAR: CENTRU EXPOZIȚIONAL ȘI ȘCOALĂ PROFESIONALĂ ȘI DE AVIAȚIE ÎN ZONA INDUSTRIALĂ TRANSILANA II

Amplasament: Oraș Ghimbav, Județ Brașov

VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



Proiect Nr.: 28/U/2021

Cod proiect: GBV3_T

Faza de proiectare: Plan Urbanistic Zonal

Beneficiar: Primăria Orașului Ghimbav

Proiectant,
KXL Studio S.R.L.

2021-2025

CUPRINS

CAPITOLUL I - DISPOZIȚII GENERALE	4
1.1. ROLUL R.L.U.	4
1.2. BAZA LEGALĂ A DOCUMENTAȚIEI	4
1.3. DOMENIU DE APLICARE	7
CAPITOLUL II - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR	7
2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT	7
2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC	7
2.2.1. Expunerea la riscuri naturale	7
2.2.2. Expunerea la riscuri tehnologice	8
2.2.3. Zone de protecție și siguranță	9
2.2.4. Construcții cu caracter special	18
2.2.6. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice	19
2.2.7. Asigurarea echipării edilitare	20
2.2.8. Asigurarea compatibilității funcțiunilor	21
2.3. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII	22
2.3.1. Orientarea față de punctele cardinale:	22
2.3.2. Amplasarea față de aliniament	24
2.3.3. Distanțe minime obligatorii față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei	24
2.3.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele, pe aceeași parcelă	24
2.4. REGULI CU PRIVIRE LA ACCESURI OBLIGATORII	24
2.4.1. Accesuri carosabile	24
2.4.2. Accesuri pietonale	25
2.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ	25
2.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII	25
2.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI	26
2.7.1. Spații verzi	26
2.7.2. Împrejmuiri	26
CAPITOLUL III - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	27
CAPITOLUL IV - PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE	28
4.1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI	28
4.2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	28
ARTICOLUL 1. Utilizări admise	28
ARTICOLUL 2. Utilizări admise cu condiționări	31
ARTICOLUL 3. Utilizări interzise	31
4.3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELEI	31
ARTICOLUL 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme și dimensiuni)	31
ARTICOLUL 5. Amplasarea clădirilor față de aliniament (Aliniere)	32

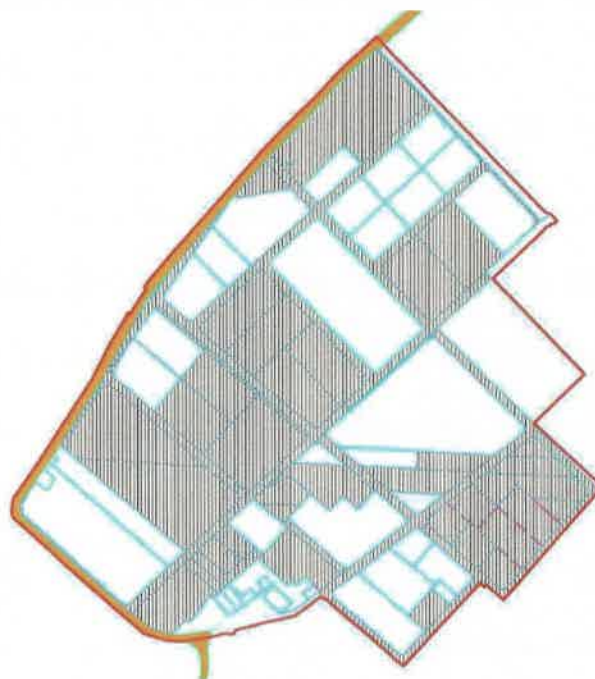
ARTICOLUL 6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	33
ARTICOLUL 7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	34
ARTICOLUL 8. Circulații și accesuri.....	34
ARTICOLUL 9. Staționarea autovehiculelor	38
ARTICOLUL 10. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	41
ARTICOLUL 11. Aspectul exterior al clădirilor.....	41
ARTICOLUL 12. Condiții de echipare edilitară.....	41
ARTICOLUL 13. Spații libere și spații plantate.....	42
ARTICOLUL 14. Împrejurimi	44
4.4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	44
ARTICOLUL 15. P.O.T. max. - Procent maxim de ocupare a terenului.....	44
ARTICOLUL 16. C.U.T. max. - Coeficient maxim de utilizare a terenului	46

CAPITOLUL I - DISPOZIȚII GENERALE

1.1. ROLUL R.L.U.

Prezentul Regulament Local de Urbanism (RLU) reprezintă un sistem unitar de norme tehnice și juridice care stau la baza Planului Urbanistic Zonal. Acesta stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare (permisiuni și restricții) și condițiile de construire (alinieri, regim de înălțime, POT, CUT, etc.) ale viitoarei **zone industriale – Transilana**, având ca obiectiv secundar un **centru expozițional și școală profesională și de aviație**, în orașul Ghimbav, jud. Brașov.

Dezvoltarea se propune pe următoarele terenuri, în suprafață totală de **61,359 ha**:



	Limita zonei reglementate prin P.U.Z.		Terenuri aflate în domeniul public și privat al Orașului Ghimbav
	Limite de proprietate cadastrale ANCP - eTerra		Terenuri aflate în domeniul public al administrației județene

Astfel, RLU-ul este o documentație cu caracter de reglementare, care întărește și detaliază prevederile PUZ-ului.

Prin aplicarea regulilor din RLU se urmărește să se asigure concilierea intereselor investitorilor cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

1.2. BAZA LEGALĂ A DOCUMENTAȚIEI

La baza elaborării RLU-ului aferent PUZ stă **Regulamentul General de Urbanism** aprobat prin **Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996**, completat ulterior prin HG Nr. 273/2010, HG Nr. 490/2011, HG Nr. 1180/2014 și ale căror prevederi sunt detaliate în conformitate cu condițiile specifice zonei reglementate.

Întreaga documentație de urbanism PUZ este întocmită în conformitate cu **«Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al planului urbanistic zonal»**, aprobat cu *Ordinul MLPAT nr. 176/N/16 august 2000* - Indicativ GM-010-2000.

RLU constituie act de autoritate al administrației locale și se aprobă împreună cu PUZ-ul, în conformitate cu prevederile **Legii nr. 350/2001 a amenajării teritoriului și urbanismului**, cu modificările și completările ulterioare.

De asemenea, RLU-ul se sprijină pe o vastă bază legală formată din următoarele acte normative, cu modificările și completările ulterioare:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Ordinul nr. 233/2016 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
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
- Ordinul nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
- Ordonanța de Urgență nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată prin Legea nr. 265/2006;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Hotărârea de Guvern nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- Ordin Ministerul Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului nr. 1184/2000 pentru aprobarea reglementării „Ghid privind elaborarea analizelor de evaluare a impactului asupra mediului ca parte integrantă a planurilor de urbanism”;
- Hotărârea Guvernului României nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 331/1999 privind avizarea și autorizarea sanitară a obiectivelor cu impact asupra sănătății publice;
- Ordonanța Guvernului României nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, aprobat prin Legea nr. 82/1998;
- Ordinul Ministerul Transporturilor nr. 1298/2017 pentru aprobarea reglementării tehnice privind proiectarea și dotarea locurilor de parcare, oprire și staționare aferente drumurilor publice situate în extravilanul localităților;
- Legea nr. 114/1996 a locuinței;
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului imobiliar și publicității imobiliare;
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar;
- Ordonanța de urgență nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică
- Codul administrativ din 2019
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică;
- Codul Civil din 2009;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice;

- Anexa la Ordinul ministrului culturii nr. 2.828/2015 pentru modificarea anexei nr. 1 la Ordinul ministrului culturii și cultelor nr. 2.314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată, și a Listei monumentelor istorice dispărute, cu modificările ulterioare din 24.12.2015;
- Ordinul Ministerul Mediului și Dezvoltării Durabile 1964 / 2007 privind instituirea regimului de arie naturală protejată a siturilor de importanță comunitară, ca parte integrată a rețelei ecologice europene Natura 200 în România;
- Ordinul nr. 1298/2017 pentru aprobarea Reglementării tehnice privind proiectarea și dotarea parcărilor noi, a locurilor de oprire și staționare, aferente drumurilor publice, situate în extravilanul localităților
- Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției Europene a Peisajului, Florența - 20 octombrie 2000;
- Ordinul Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism
- Hotărârea Consiliul Superior al Registrului Urbaniștilor din România nr. 101/2010 pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajarea teritoriului și urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbaniștilor din Romania
- Hotărârea Guvernului nr. 382/2003, pentru aprobarea Normelor Metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanism pentru zonele de riscuri naturale;
- HCL Ghimbav nr. 28/29.03.2011 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului;
- HCL Ghimbav nr. 87/22.12.2016 privind stabilirea suprafețelor minimale de spații verzi;
- HCL Ghimbav nr. 67/24.12.2016 privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare;
- HCL nr. 5 / 26.01.2023 privind aprobarea reglementărilor juridice și tehnice cu privire la parcelarea terenurilor și proiectarea infrastructurii stradale din documentațiile de urbanism;

Documentații de urbanism, strategii și planuri aprobate anterior elaborării PUZ:

- Planului Urbanistic General și a Regulamentului Local de Urbanism al Orașului Ghimbav, aprobat prin HCL nr. 12/29.02.2000;
- PMUD Planul de Mobilitate Urbană Durabilă al Orașului Ghimbav, aprobat prin HCL nr. 54 / 31.10.2016;
- PMUD Planul de Mobilitate Urbană Durabilă Polul de Creștere Brașov;
- Strategia de Dezvoltare Locală a Orașului Ghimbav pentru perioada 2014-2024, aprobată prin HCL nr. 52 / 31.07.2014; – Reactualizare pentru 2018;
- Strategia de Dezvoltare Durabilă 2014-2020-2030 a jud. Brașov, (2010);
- Planul de Amenajare a Teritoriului Județean Brașov;
- Planul de Amenajare a Teritoriului Zonă Metropolitană;
- Plan Integrat de Dezvoltare Urbană (PIDU) pentru polul de creștere (PC) – Mun. Brașov și zonele adiacente;
- Planul de Acțiune pentru Energie Durabilă (PAED) oraș Ghimbav, aprobat prin HCL nr. 55/31.10.2016;

- Eficiență energetică și iluminat inteligent, aprobat prin HCL nr. 52/31.10.2016;

1.3. DOMENIU DE APLICARE

Prin prezentul RLU sunt enunțate reglementările care vor sta la baza obținerii autorizațiilor de construire din zona în suprafață de **61,359 ha** din zona industrială Transilana, delimitată astfel:

- Nord-est: Strada Alexandru Șerbănescu și unitatea militară
- Sud-est: Str. Henri Coandă, str. Gheorghe Bănculescu
- Sud: Str. Hermann Oberth
- Nord-vest: Str. Hermann Oberth
- Sud-vest: Str. Hermann Oberth

RLU-ul devine act de autoritate al administrației publice locale în momentul în care este aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Orașului Ghimbav. Aprobarea se face pe baza avizelor obținute și a acordurilor prevăzute de lege.

Normele cuprinse în acest RLU sunt obligatorii la faza de autorizare a viitoarelor construcții.

Modificarea RLU-ului se va face numai în cazul aprobării unor modificări ale PUZ-ului, cu respectarea procedurii de avizare pe care a urmat-o și documentația inițială.

CAPITOLUL II- REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Viitoarele construcții se vor realiza în intravilanul Orașului Ghimbav, în baza autorizației de construire ce se va elibera conform prevederilor prezentului Plan Urbanistic Zonal.

2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

Arealul reglementat nu face parte dintr-o zonă cu valoare peisagistică sau dintr-o zonă naturală protejată.

Zone construite protejate

Arealul reglementat nu face parte din Zone Construite Protejate, Situri Arheologice și nici nu se află în zona de protecție a acestora.

2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

2.2.1. Expunerea la riscuri naturale

Risc seismic

Din punct de vedere seismic, zona studiată se încadrează în zona de macroseismicitate I = 81 pe scara MSK, unde indicele 1 corespunde unei perioade medii de revenire de 50 ani, conform S.R.1100/1— 93.

Zona este influențată de seismele mai puternice ce se produc în epicentrul de la curbura Carpaților (Vrancea) și a celor din Făgăraș.

Risc de inundabilitate

Zona investigată nu este supusă riscului cu privire la fenomenele de inundabilitate majore.

În unele zone ale amplasamentului, cu substrat predominant din roci argiloase, apa din precipitații bălțește pentru anumite perioade de timp. Zonele afectate de aceste fenomene vor impune necesitatea de a se drena zonele de băltire a apei și de a se ridica cota terenului în amplasament.

Risc de instabilitate

Pe teritoriul studiat predomină rocile sedimentare de vârstă cuaternar, detritice, slab consolidate sau neconsolidate, de tipul nisipurilor, nisip cu pietriș uneori cu bolovăniș și nisipuri prăfoase. Foarte rar pot apărea roci cu granulație fină din zona argilelor nisipoase.

Rocile de vârstă cuaternar ocupă toată suprafața studiată. Acestea sunt constituite din depozite mijlocii și grosiere de tipul nisipurilor și pietrișurilor.

Alternanța roci nisipoase cu roci argiloase creează premisele creșterii coeficientului mediu de hazard. Rocile nisipoase permit circulația apei, fapt ce conduce la scăderea indicelui de consistență al rocilor argiloase cu consecințe în scăderea factorului de stabilitate.

Zona investigată este plană cu pante ce nu depășesc 2 grade, localizate pe zonele de trecere între elementele cadrului natural. Energia de relief coroborată cu structură geologică a zonei determină susceptibilitatea ridicată a teritoriului investigat la fenomenele de instabilitate pe zonele cu panta mare. În acest caz factorul geomorfologic este practic nul.

Nivelul hidrostatic se situează la adâncimi mici de cca. 2 — 6 m pe zona studiată. Astfel factorul hidrogeologic are valori cuprinse între 0.3 și 0.8, funcție de poziția nivelului hidrostatic și regimul de curgere.

Risc de eroziune

În urma aplicării formulei la scara zonei investigate a reieșit că fenomenele de eroziune sunt reprezentate în special prin eroziune eoliană, în perioadele de secetă când terenul este proaspăt arat.

Risc geotehnic

Pe teritoriul investigat au fost identificate următoarele categorii de pământuri ce pot constitui strat de fundare:

- teren dificil de fundare, pentru zonele cu pământuri constituite din argile active / foarte active cu potențial de umflare — contracție mare; nisipuri fine saturate slab îndesate, mături, umpluturi antropice neomogene și cu materii organice, pământuri argiloase — prăfoase — nisipoase, cu indicele de consistență în domeniul plastic moale — curgător;
- teren mediu de fundare, pe zonele cu pământuri argiloase — prăfoase — nisipoase, cu indicele de consistență în domeniul plastic consistent; nisipuri cu grad de îndesare medie, etc.;
- teren bun de fundare, pe zonele cu relief plan și stabil, și depozite constituite din pietrișuri cu bolovăniș și nisip, pământuri argiloase — prăfoase — nisipoase, plastic vârtoase — tari, nisipuri îndesate, etc.

Nivelul hidrostatic se situează la adâncimi cuprinse între 2,60, și 4,30 m și poate avea influență asupra fundațiilor și asupra terenului de fundare.

2.2.2. Expunerea la riscuri tehnologice

O situație specifică în ceea ce privește expunerea la riscuri tehnologice este reprezentată de stația de mixturi. Terenul aferent stației are o suprafață de 37.799 mp și este situat la aproximativ 935 m de centru Orașului Ghimbav. Zona în care este amplasată proprietatea este o zonă periferică a orașului, o zonă industrială incipientă.

În sensul legislației în vigoare, riscurile tehnologice sunt:

- Riscuri determinate de procesele industriale care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului;
- Riscuri datorate rețelelor și instalațiilor tehnico-edilitare și căilor de comunicații (rutiere, aeriene etc.) ca surse de zgomot și poluare;
- Riscuri datorate posibilităților de avariere a unor construcții și amenajări la cutremure, inundații, sau fenomene meteorologice periculoase.

Conform studiului de impact sănătate, pentru a asigura un mediu sigur și sănătos pentru populația din zona industrială Transilana, a fost necesară stabilirea unor Zone de Protecție Sanitară (ZPS) pentru fiecare obiectiv major. Aceste zone sunt esențiale pentru a minimiza impactul negativ al poluării aerului, apei, solului, zgomotului și vibrațiilor.

Se vor avea în vedere următoarele zone de protecție sanitară:

1. Centru expozițional și de conferințe - ZPS: 100 metri - Zona de protecție sanitară va contribui la diminuarea disconfortului pentru locuitorii din proximitate și va controla poluarea aerului și zgomotul.
2. Școală profesională și de aviație - ZPS: 50 metri - Zona de protecție sanitară prevăzută prin PUZ asigură un mediu sigur pentru elevi și personal, precum și pentru locuitorii din zona adiacentă.
3. Stația de mixturi – ZPS: 100 metri - Zona de protecție sanitară va contribui la diminuarea disconfortului pentru utilizatorii din zonă și din proximitate și va controla poluarea aerului și zgomotul.

Implementarea acestor Zone de Protecție Sanitară contribuie semnificativ la reducerea riscurilor pentru sănătatea publică și va asigura un mediu de viață sigur și confortabil pentru populația din Ghimbav.

Este recomandat ca autoritățile locale să monitorizeze și să reglementeze activitățile desfășurate în aceste zone pentru a asigura conformitatea cu normele de protecție sanitară și pentru a răspunde prompt la orice problemă care ar putea apărea.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice se va face cu aplicarea restricțiilor specifice, conform prevederilor studiului de impact asupra sănătății populației și cadrului normativ în vigoare la momentul solicitării.

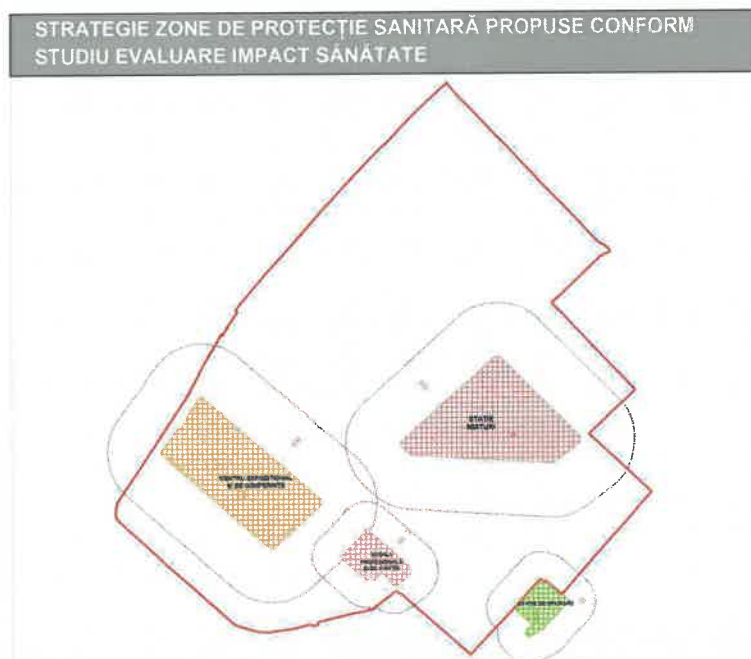
2.2.3. Zone de protecție și siguranță

Zonele de siguranță și protecție și alte servituți impuse vecinătăților sunt stabilite prin reglementări legale (legi, hotărâri de guvern, ordine de ministru sau ale agențiilor de reglementare).

În vecinătatea obiectivelor care impun zone de protecție și siguranță este obligatorie obținerea avizelor autorităților publice desemnate sau al administratorilor rețelelor, după caz, potrivit prevederilor legale. Amplasarea de lucrări în zona obiectelor rețelelor tehnico-edilitare necesită avizul administratorului rețelei.

Reglementări pentru zonele de protecție sanitară:

Zonele de protecție sanitară se stabilesc potrivit Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației aprobate cu OMS 119/2014, în conformitate cu avizul DSP Nr. 1503/A/24.07.2023 și în baza studiului de impact sănătate întocmit în paralel cu prezentul P.U.Z. care a stabilit ZPS (zone de protecție sanitară) pentru obiectivele din zonă după cum urmează:



- ZPS 50,0 metri pentru stația de epurare măsurată de la limita de proprietate actuală
- ZPS 100,0 metri pentru stația de mixturi măsurată de la limita de proprietate actuală
- ZPS 50,0 metri pentru școala profesională și de aviație măsurată de la limita obiectivului propus
- ZPS 100,0 metri pentru centrul expozițional și de conferințe măsurată de la limita obiectivului propus

Reglementări privind protejarea drumurilor județene:

Documentațiile tehnice privind proiectarea construcției, modernizarea și reabilitarea străzilor din localitățile urbane se avizează de către administratorul acestora.

Îmbunătățirea elementelor geometrice ale străzii se poate efectua, potrivit dispozițiilor legale, prin corectări sau retrageri de garduri, fără demolări de clădiri, asigurându-se lățimea minimă de trotuar.

Zonă de protecție a traseului DJ prin interiorul localității va fi de 12,00 m din axul drumului existent pentru toate gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumului, conform OUG nr. 43/1997 privind regimul drumurilor.

Reglementări privind protejarea împotriva inundațiilor:

Conform consultanță tehnică nr. 7434/TB/11.08.2022 emisă de SGA Brașov, în intravilanul UAT Ghimbav, pârâul Ghimbășel este regularizat pentru debite de calcul cu asigurarea de 5%.

Reglementări pentru protejarea sistemului de alimentare cu apă potabilă și a sistemului de canalizare:

Conform avis Compania de apă Brașov nr. 881/ 25.04.2023:

- Alimentarea cu apă se poate realiza din rețeaua de distribuție existentă în zona studiată;
- Evacuarea apelor menajere se poate realiza în rețeaua existentă în zonă;
- Evacuarea apelor pluviale nu se poate face prin rețeaua existentă deoarece nu are capacitatea de a prelua debitele de ape pluviale;

Conform avis Nr. 123/25.07.2023 din partea SGA Brașov,

- pe străzile modernizate din zona Transilana I există un sistem de rețele de canalizare pluvială (Dn=400-630 mm), care deversează în pâraul Ghimbășel printr-o gură de vărsare cu amenajare de mal. Apele pluviale colectate de pe aceste străzi sunt trecute prin 2 separatoare de nămol și hidrocarburi, înainte de evacuarea în emisar.
- pentru zona Transilana II sunt în curs de execuție lucrările la proiectul de amenajare a canalizării pluviale propusă pe următoarele străzi: Alexandru Șerbănescu, Aurel Vlaicu, Smaranda Brăescu, Henri Coandă, Iosif Silion, Dumitru Prunaru, Mircea Zorileanu.

Protecția sistemului de transport a energiei electrice:

Prin adresa – acord din partea Transelectrica cu nr. 13333 / 30.10.2024 menționează faptul că zona ce face obiectul PUZ este parțial în interiorul zonei de protecție și siguranță a LEA 400kV Bradu – Brașov. Lățimea normată a zonei de protecție și de siguranță este de 75 m (37,5m stânga – dreapta măsurat perpendicular pe axul LEA de 400kV). Tronsonul cuprins este cel dintre stâlpii nr. 411 - nr. 412 (stâlp în interiorul zonei PUZ) și nr. 412 – nr. 413.

În interiorul zonei de protecție și de siguranță, sunt existente și menținute, următoarele obiective:

În deschiderea dintre stâlpii 411 și 412: strada Hermann Oberth – DJ103C (aflat în administrarea CJ Brașov)

Pentru faza DTAC vor fi îndeplinite următoarele condiții:

- Se va solicita avizul din partea CNTEE Transelectrica SA pentru eventuale extinderi de rețele edilitare
- La mobilarea zonei din punct de vedere urbanistic, ce va fi detaliată la faza DTAC, se va ține cont și se vor respecta prevederile normativelor tehnice
- Pentru situațiile în care nu sunt respectate / verificate prevederile din Normativele / Reglementările tehnice în vigoare, se va completa documentația cu un studiu de coexistență și/sau eliberare amplasament / analiză de risc
- La faza: DTAC a documentației trebuie obținut avizul de amplasament CNTEE Transelectrica SA ținând cont de prevederile Legii energiei electrice și gazelor naturale nr. 123 / 2012 și metodologiei pentru emiterea avizelor de amplasament de către operatorii de rețea.

Conform avizului din partea D.E.E.R. Sucursala Brasov cu Nr. 7010250201464 / 28.02.2025:

1. Obiectivul nu este amplasat în zona de siguranță a rețelelor electrice de distribuție publică și se încadrează în distanțele normate față de acestea.
2. Operatorul de Rețea – DEER Sucursala Brasov este de acord cu amplasamentul propus conditionat de respectarea condițiilor de coexistența față de instalațiile electrice mt și jt, impuse de Ord ANRE nr.239 /2019 Norma tehnica privind delimitarea zonelor de protecție și siguranța aferente capacităților energetice:

Zonă de protecție aferentă capacității energetice - zona adiacentă capacității energetice, extinsă în spațiu, în care se introduc interdicții privind accesul persoanelor și regimul construcțiilor.

Zonă de siguranță aferentă capacității energetice - zona adiacentă capacității energetice, extinsă în spațiu, în care se instituie restricții și interdicții, în scopul asigurării funcționării normale și pentru evitarea punerii în pericol a persoanelor, bunurilor și mediului; Zona de siguranță cuprinde și zona de protecție:

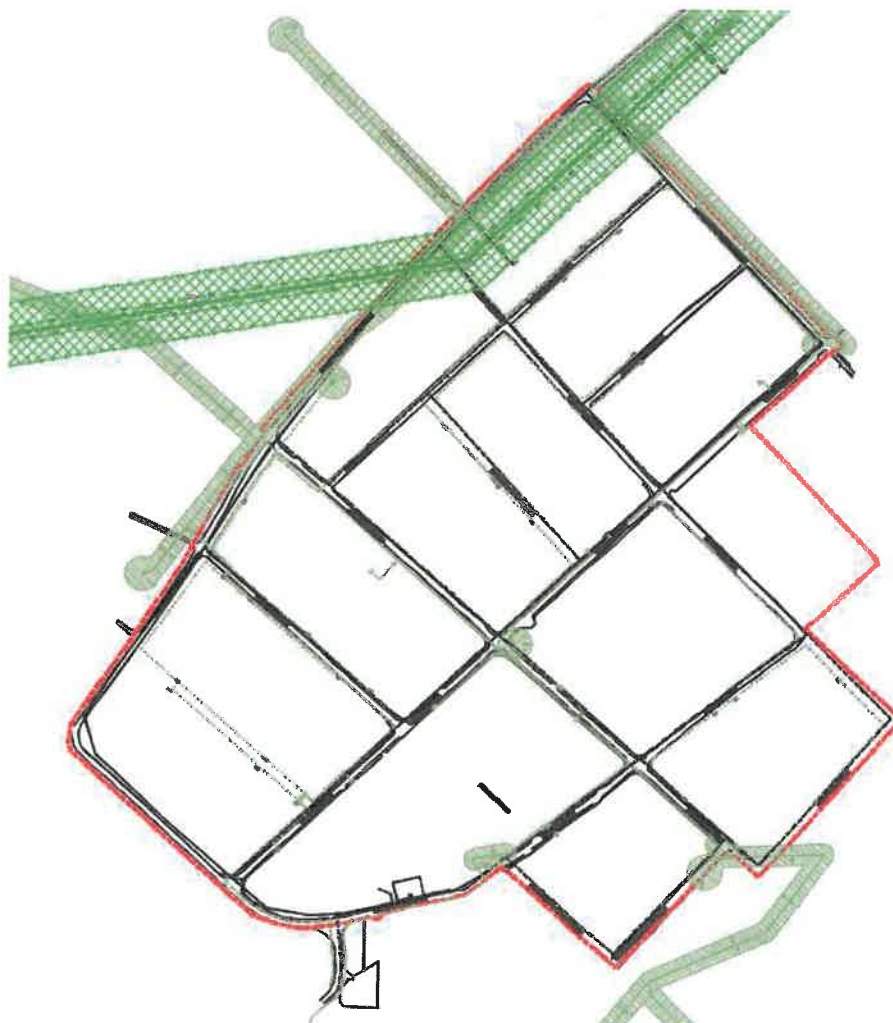
- pentru LEA 20 kV zona de protecție și siguranță este egală cu 24 m (12 m stnga, 12 m dreapta fata de axul LEA) pe toata lungimea traseului;
- pentru LES jt/mt zona de protecție și siguranță, este simetrica fata de axul traseului și este egală cu 0,8 m pe toata lungimea traseului;
- pentru LEA 0,4 kV zona de protecție se delimiteaza la distanta de 0,1 m fata de conductoare, iar zona de siguranță este delimitata la distanta de 1m fata de conductoare;
- pentru PTa zona de protecție este egală cu proiectia la sol a PTa-ului, iar zona de siguranță este egală cu proiectia la sol a PTa-ului extinsa cu 20 m;
- pentru posturi de transformare, puncte de alimentare, cabine de secționare îngrădite, zona de protecție și siguranță este delimitată de îngrădire;
- pentru posturi de transformare, puncte de alimentare, cabine de secționare în construcție zidită sau realizate din alte materiale (cabine metalice, prefabricate), respectiv pentru instalații de stocare realizate în construcție metalică, supraterane, zona de protecție este delimitată astfel:
 - de suprafața construită, respectiv de suprafața fundației (atunci când aceasta depășește conturul cabinei metalice), pe laturile fără uși de acces și fără ferestre de ventilație;
 - la distanță de 3 m față de latura cu acces în post/instalația de stocare pentru transformator;
 - la distanță de 1,5 m față de alte laturi cu uși, respectiv cu ferestre de ventilație, acolo unde este cazul;

În zona de protecție și siguranță se instituie restricții și interdicții, în scopul asigurării funcționării normale a capacității energetice și pentru evitarea punerii în pericol a persoanelor, bunurilor și mediului din vecinătate.

Amplasarea construcțiilor în culoarul (zonele) de protecție și siguranță se poate face numai după întocmirea unui studiu de coexistență (documentație tehnico-economică în care se determină, pe baza de calcule, măsurători, observații, etc, implicațiile de natură mecanică și/sau electrică pe care le are asupra rețelei electrice amplasarea unor instalații sau construcții în culoarul sau zonele de protecție și/sau de siguranță ale capacităților energetice și se stabilesc, dacă este cazul, lucrările necesare pentru îndeplinirea condițiilor de coexistență stabilite de norme precum și costurile acestor lucrări) sau/si pe baza unei analize de risc întocmită de un proiectant (atestat de ANRE) și avizată în Comisia Tehnico- Economică. Costul analizei de risc se suportă de către solicitant.

Pentru protecția instalațiilor se interzice persoanelor fizice sau juridice:

- a) să efectueze construcții de orice fel în zona de siguranță a instalațiilor, fără avizul de amplasament al operatorului de distribuție ;
- b) să efectueze săpături de orice fel sau să înființeze plantații în zona de siguranță a rețelelor electrice de distribuție, fără acordul operatorului de distribuție;
- c) să depoziteze materiale pe culoarele de trecere și în zonele de protecție și de siguranță a instalațiilor, fără acordul operatorului de distribuție;
- d) să arunce obiecte de orice fel pe rețelele electrice de distribuție sau să intervină în orice alt mod asupra acestora;
- e) să deterioreze construcțiile, îngrădirile sau inscripțiile de identificare și de avertizare aferente instalațiilor de distribuție;
- f) să limiteze sau să îngrădească prin executia de împrejmuire, prin construcții ori prin orice alt mod accesul la instalații al operatorului de distribuție.



Protecția sistemului de transport gaze:

Existența unor rețele edilitare în amplasament care necesită relocare/protejare, sunt: conducta de transport gaze naturale DN 500 Ghimbav – Brașov I (tronson scos din funcțiune), DN 500 Racord SRM Brașov II și DN 500 Ghimbav – Brașov I (tronson în funcțiune).

Conform aviz SNTGN "Transgaz" SA Nr. 86978/2401/17.10.2024 și Nr. 64205/1885/ 31.08.2023:

Zonele de protecție față de obiectivele Transgaz:

față de DN 500 Ghimbav - Brașov I (tronson scos din funcțiune)

- 6m - orice obiective, fără nici o restricție (în zonele de intersecție cu diverse rețele, acestea vor subtraversa conducta de gaze);

față de DN 500 Racord SRM Brașov II, DN 500 Ghimbav - Brașov I (tronson în funcțiune)

- 20m - locuințe individuale/colective, construcții industriale, sociale și administrative, obiective destinate a fi ocupate de oameni sau în care își vor desfășura activitatea personal uman cu regimul maxim de înălțime P+3E;

- 200m - clădiri cu patru sau mai multe etaje;
- 20m - organizări de șantier, față de orice zone de relaxare, recreere, locuri de fumat, etc.;
- 30m - depozite GPL, carburanți, stații de distribuție a carburanților;
- 6m - construcții ușoare, fără fundații, altele decât clădirile destinate a fi ocupate de oameni;
- 20m - stații electrice și posturi de transformare a energiei electrice;
- 6m - platforme betonate, parcuri auto, alei, împrejurimi - din marginea acestora;
- 6m - paralelism cu drumuri de - incinta/privata, alei pietonale - din marginea acestora;
- 18m - paralelism cu drumuri vicinale, comunale, străzi - din ax;
- 5m - paralelism cu rețele de utilități (apa, canalizare, cabluri electrice sau de telecomunicații etc.);
- 6m - cămine de vizitare;

Distanțele se consideră față de cel mai apropiat punct al obiectivelor, față de limita zonelor, față de poziția rezervorului, gura de alimentare / descărcare, pompa de distribuție

În zona de protecție a conductelor de gaze, de (6+6) m de o parte și de alta a conductelor, sunt interzise circulația vehiculelor, depozitări de materiale, precum și lucrările ce ar putea afecta conductele de gaze, zona având destinația de spațiu verde și nu se vor planta arbori și arbuști cu rădăcini profunde (mai mari de 50 cm)

În zona de protecție a conductelor de gaze (6m stânga-dreapta față de conducte), împrejurirea terenului va avea structură de rezistență ușoară, fiind excluse gardurile din beton, cărămidă sau cu soclu din beton sau cărămidă. Fundațiile stâlpilor împrejuririi vor fi individuale (tip pahar) și se vor amplasa la distanța de 1,5m față de conductele de transport gaze.

Obținerea avizelor de amplasare a obiectivelor cât și a intersecțiilor subterane și supraterane de canalizații se va realiza în conformitate cu Ordinul nr. 47/1230/509/2003 publicat în MO 61/2003.

În zonele de intersecție cu drumurile de acces, incintă, conducta de transport gaze DN 500 Ghimbav – SRM Brașov I (tronson scos din funcțiune) se va proteja cu tub metalic conform legislației și normativelor în vigoare sau cu dale prefabricate din beton armat. Dalele se vor amplasa în partea superioară a drumului și vor depăși cu cca. 1,5m conducta de gaze, de o parte și de alta a acesteia. Se va întocmi un proiect tehnic de protejare al conductei de gaze ce se va aviza de CTE Transgaz S.A. Proiectul și lucrările va fi întocmit de societate autorizată ANRE. Lucrările de protejare a conductei de gaze vor fi executate cu respectarea strictă a procedurii interne a Transgaz. În zona de protecție a conductei de gaze lucrările de săpătură și umplutură se vor executa manual evitându-se lovirea conductei și a izolației acesteia.

Se va asigura accesul necondiționat pe terenurile în cauză pentru intervenții la conductele de transport gaze, inclusiv pentru scoaterea din pământ a tronsonului dezafectat.

Protecția sistemului de distribuție gaze:

Prin avizul favorabil Nr. 51367 / 319937017 din 18.06.2024 și 29221/318664430 din 08.05.2023 emise de Distrigaz Sud Rețele S.A. se menționează posibilitatea de alimentare cu gaze naturale a edificabilului propus.

Sunt puse în evidență traseele existente ale rețelelor de gaze naturale ce traversează amplasamentul studiat, precum și zonele de protecție ce se impun.

Se are în vedere trecerea întregului sistem de alimentare cu gaze naturale la consumatori de la regimul de redusă presiune RP la regimul de medie presiune MP.

Racordarea la rețeaua de distribuție gaze naturale se va face în regim de medie presiune, în funcție de solicitările de zona respectivă conform legislației și normativelor în vigoare privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale.

Lucrările de reamplasare a racordului de gaze naturale și postului de reglare-măsurare se realizează de beneficiarul investiției propuse conform legislației și normativelor în vigoare.

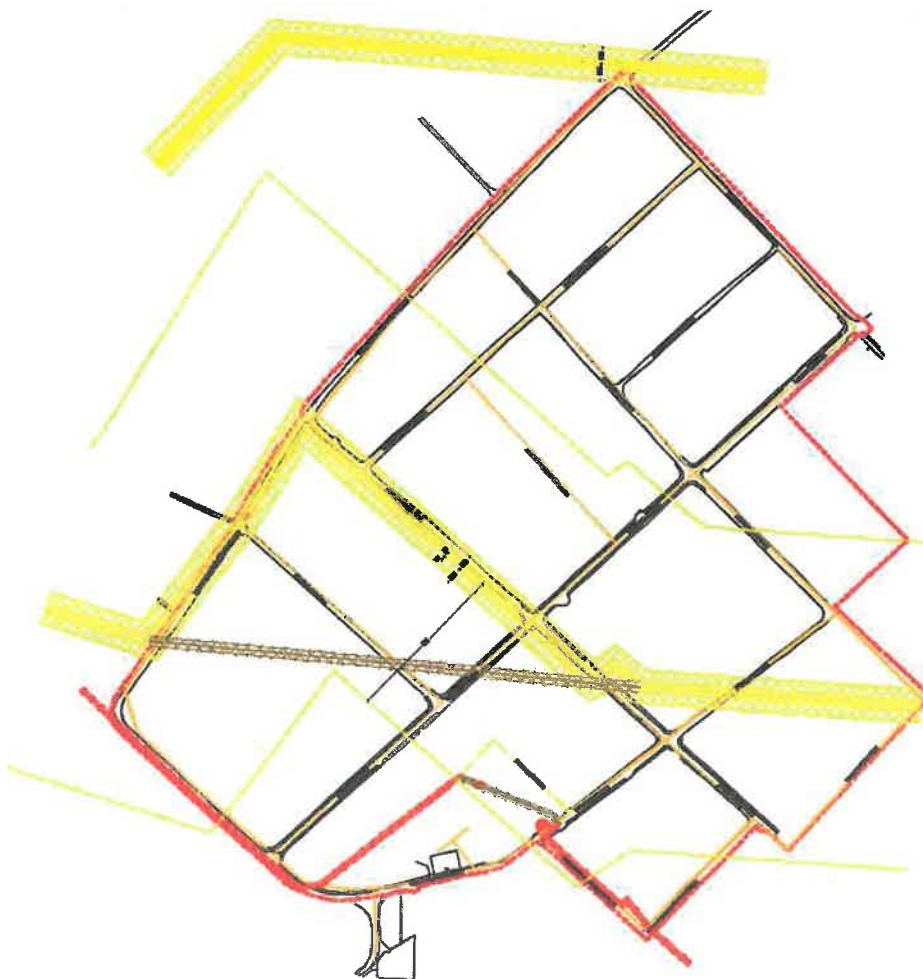
Adâncimea de pozare a conductelor este de minim 0,9 m față de generatoarea superioară a acestora sau a tubului de protecție, brașamentele sunt ravordate prin intermediul unui teu de brașament cu o înălțime de aprox. 0.2 m și adâncimea de pozare de brașamentelor scade până la 0.5 m la capătul acestora.

În zona de protecție și de siguranță se interzice executarea lucrărilor de orice natură fără aprobarea prealabilă a operatorului de distribuție gaze naturale.

La faza DTAC firma de proiectare va prezenta un plan de situație cu lucrările propuse pe care va poziționa conducta afectată, hașurând zona de protecție și de siguranță pe toată lungimea acesteia (3,0 metri stânga-dreapta față de generatoarea exterioră a conductei) cu distanțe și repere față de limita de proprietate și de imobile proiectate.

Distanța de siguranță conform legislației și normativelor în vigoare se măsoară în proiecție orizontală între limitele exterioare ale generatoarelor conductelor și construcțiile sau instalațiile subterane.

Pentru execuția de brașamente / racorduri la rețelele tehnico-edilitare (apă, canalizarea, energie electrică, etc) se va solicita avizul DGSR de execuție prin depunerea unei documentații tehnice specifice conform legislației și normativelor în vigoare.



Protecția sistemelor de telecomunicații:

Conform aviz Telekom România nr. 108 BV/ 18.02.2022 lucrările se vor executa sub asistența tehnică a Telekom.

Protecția infrastructurii feroviare:

Conform aviz C.F.R. nr. 9/4/2099/ 30.06.2023 au fost făcute următoarele precizări:

- în conformitate cu Ordonanța de Urgență a Guvernului României nr. 83/16.11.2016 de modificare și completare a Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 12/1998, privind transportul pe căile ferate române și reorganizare SNCFR aprobată cu Legea nr. 89/1999 se atrage atenția ca în limita a 20,00m măsurați de o parte și de alta a axului liniei căii ferate publice este constituită zona de siguranță a infrastructurii feroviare necesară pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranță a circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului.

În zona de siguranță CFR construcțiile și instalațiile neferoviare sunt interzise.

În această zonă C.N.C.F. „CFR” S.A. poate iniția în caz de nevoie exproprieri pentru cauză de utilitate publică în condițiile legii.

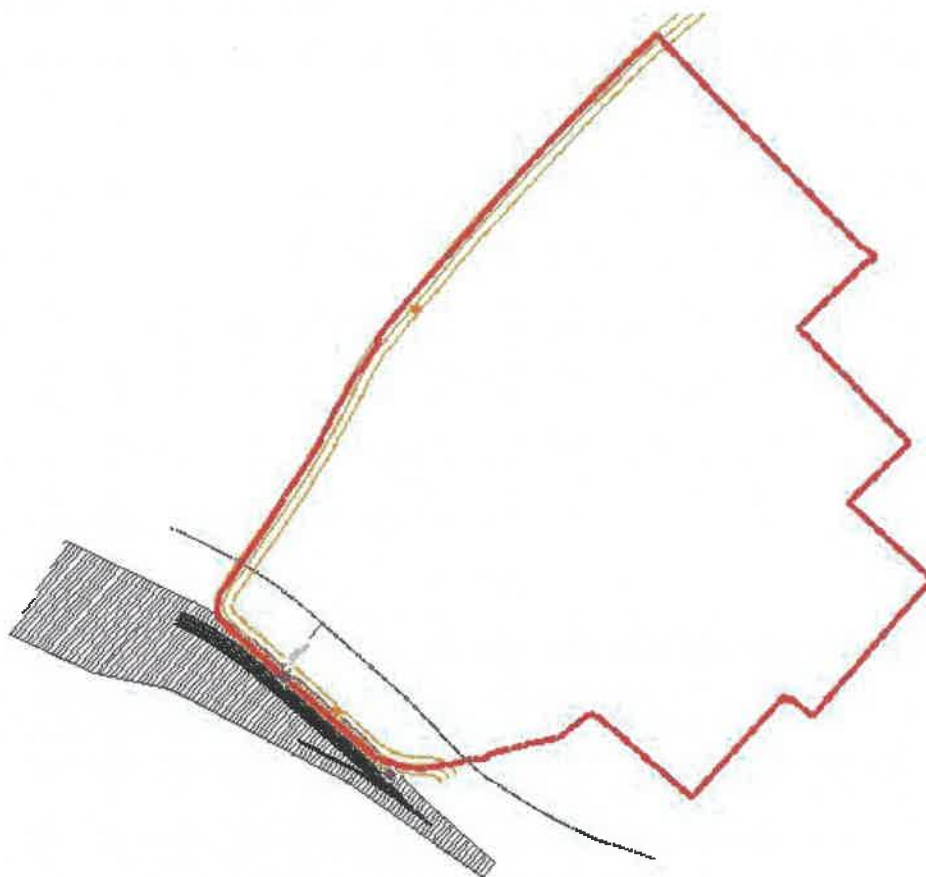
Zona de protecție a infrastructurii feroviare publice cuprinde terenurile limitrofe, aflate de o parte și de alta a axului căii ferate, indiferent de proprietar, precum și terenurile care servesc la funcționarea căii ferate, în limita a 100 m, distanță măsurată din axul ultimei linii de cale ferată.

- Eventualele împrejmuiri proiectate pe zona de siguranță CF se vor realiza din materiale ușoare, transparente cu înălțimea redusă care să nu obtureze vizibilitatea circulației feroviare.
- Traseul de utilități nu se va proiecta în zona de siguranță CF (limita de 20m din ax linie CF)
- Conform OUG 12/1998, cu completările și modificările ulterioare, terenul CFR ocupat de investiție se va închiria potrivit prevederilor legate în vigoare.
- Se va respecta cu strictețe zona cadastrală CFR și zona de siguranță CFR.
- Se vor realiza lucrări specifice pentru colectarea și evacuarea apelor de suprafață din precipitații astfel încât acestea să nu afecteze sub nici o formă infrastructura feroviară.
- Valoarea oricărui prejudiciu adus infrastructurii, suprastructurii, rețelelor și instalațiilor căii ferate, va fi suportată de către beneficiarul lucrărilor.

Refacerea instalațiilor și construcțiilor CF precum și asigurarea circulației feroviare la capacitatea inițială se va face de beneficiar pe cheltuiala sa și sub îndrumarea SRCF Brașov prin subunitățile de specialitate (daca e cazul).

- În zona de protecție a infrastructurii feroviare se interzice:
 - o amplasarea oricăror construcții, fie și cu caracter temporar, fără aprobarea administratorului infrastructurii feroviare, cu respectarea regimului juridic al zonei de protecție, respectiv de siguranță;
 - o utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară;
 - o efectuarea oricăror lucrări, care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului, inclusiv prin tăierea copacilor, arbuștilor, extragerea de materiale de construcții sau prin modificarea echilibrului freatic;

- depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție a acesteia, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului feroviar;
- depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare.
- În zona de protecție a infrastructurii feroviare nu se vor amplasa depozite de deșeuri (metalice -fier vechi, etc.), gropi de gunoi menajer, stații de epurare de orice fel, gropi adânci ce acumulează ape meteorice, incinte industriale și depozite cu pericol de incendiu, explozie, poluare a mediului, a solului și pânzelor freatice, organizări de șantier abandonate, cu utilaje și construcții degradate, instalații poluante care ar afecta terasamentul liniilor ferate, ar afecta linia de cale ferată și circulația feroviara.
- Sistemizarea verticală a terenului, se va proiecta astfel încât apele pluviale să nu fie dirijate spre calea ferată.
- Se recomandă să se țină seama de imaginea prezentată către zona căii ferate, vedere spre calea ferată (să se realizeze o minimă amenajare peisagistică), fiind interzise depozitele de deșeuri, gropile ce acumulează ape meteorice, organizările de șantier abandonate.
- C.N.C.F. "CFR" -S.A. nu recomandă amplasarea construcțiilor în zona de protecție a căii ferate (față de 100 m la stânga și la dreapta căii ferate). Calea ferată, ca factor agresiv, creează neajunsuri: poluare fonică și vibrații produse de circulația trenurilor, etc și nu-și asumă răspunderea, pe toată durata de existență a construcțiilor, pentru eventualele degradări ale construcțiilor, determinate de acestea.
- Pagubele înregistrate la CNCF CFR SA ca urmare a unor deranjamente, incendii sau explozii produse de și la beneficiar, vor fi suportate de către acesta.
- Se interzice manipularea și depozitarea substanțelor inflamabile sau explozibile sau a celor ce contravin normelor de protecție a mediului.
- Beneficiarul răspunde de respectarea prevederilor din Normele de sănătate și securitatea muncii, cele de apărare împotriva incendiilor și de mediu, pe toată durata execuției și a exploatării construitei.
- Dezvoltatorul/beneficiarul are obligația de a monta panouri fonoabsorbante, proiectate în funcție de sursele de zgomot concurente, relief, cota terenului conform standardelor în vigoare, după elaborarea unui studiu de zgomot cu obținerea avizului din partea autorităților de mediu.
- La faza următoare de proiectare, pentru construcțiile amplasate pe zona de protecție feroviara, se va solicita aviz CFR, în conformitate cu prevederile Ordinului M.T.I.C. nr. 2031/2020 și autorizația CFR pentru începerea lucrărilor în zona de protecție feroviară, emisă de SRCF Brașov în baza unei documentații în faza D.T.A.C ..
- Prezentul aviz este valabil pe durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism care însoțește documentația.
- Se vor respecta prevederile și condițiile din Acordul de Principiu emis de SRCF Brașov cu nr. 157/19.04.2023 și din Procesul verbal nr. 201/3/1801/21.03.2023 al comisiei întrunite la fața locului.



2.2.4. Construcții cu caracter special

Autorizarea executării lucrărilor de construcții cu caracter special se face de către instituțiile din sistemul de apărare, ordine publică și securitate națională, potrivit Ordinului comun nr. 2.212/2.391/59/16.317/151/M.40/2.868/C/263/419/2018 pentru aprobarea Procedurii comune de autorizarea a executării lucrărilor de construcții cu caracter special, ce respectarea prezentului PUZ.

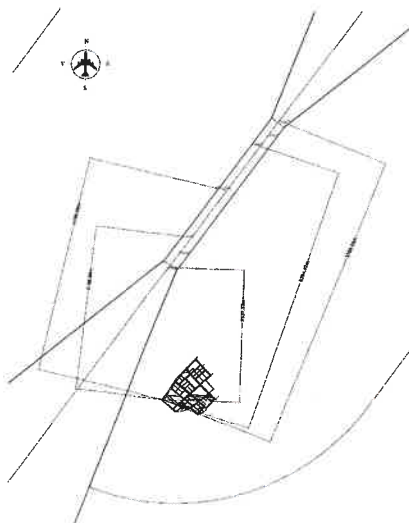
Conform aviz MAPN nr. 9854/ 27.09.2022 – se impune neafectarea activităților militare, terenurilor, construcțiilor sau a instalațiilor.

- Pentru eliberarea avizului specific al Statului Major al Apărării, în vederea obținerii autorizației de construire, este necesar să trimiteți, documentația tehnică (D.T.A.C.) pentru obiectivul investiției de construire, este necesar să trimiteți documentația tehnică pentru de investiții, ce urmează a se realiza în zona studiată, în conformitate cu prevederile legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare și H.G. 69/ 1996 privind aprobarea Listei obiectivelor de investiții, și de dezvoltare, precum și a criteriilor de realizare a acestora, pentru care este obligatoriu avizul Statului Major General cu modificărilor și completărilor ulterioare;

Conform aviz MAI nr. 566109/ 05.04.2023 – nu sunt restricții

Conform aviz SRI nr. 631.871/ 03.10.2023 – nu sunt restricții.

2.2.5. Reglementări pentru siguranța transportului aerian



Conform avizului din partea A.A.C.R. nr. 40108/ 27.02.2024 pentru asigurarea siguranței transportului aerian trebuie respectate următoarele condiții:

- Respectarea amplasamentelor și a datelor precizate în documentația transmisă spre avizare ;
- Respectarea înălțimii maxime a obiectivelor de 30,00 m, respectiv cota absolută maximă de 582,00 m (552,00 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 30,00 m înălțimea maximă a construcțiilor);
- Furnizarea la faza DTAC a documentației cu coordonate geografice în sistemul WGS-84, precum și a cotei terenului în sistem Marea Neagră 75 determinate numai de specialiști autorizați în domeniul geodeziei care fac dovada dreptului de semnătură conform legislației aplicabile;
- Utilizarea pentru încălzire a unor instalații și echipamente care să nu producă perdele de fum rezultate prin arderea combustibililor;
- Iluminatul exterior din cadrul lotului să nu prezinte fascicule de lumină orientate în sus;
- Este interzisă desfășurarea, pe terenul sus menționat, a unor activități care pot afecta traficul aerian din zonă - lansări de artificii, lampioane, baloane, etc.;
- Se va elimina orice sursă de atragere a păsărilor, iar depozitarea resturilor menajere se va face în recipiente acoperite;
- Obligația beneficiarului de a înștiința viitorii proprietari / chiriași / locatari cu privire la respectarea prevederilor cuprinse în prezentul aviz;

2.2.6. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

Amplasarea pe teritoriul reglementat a unităților noi, generatoare de pericole de accidente majore în care sunt implicate substanțe periculoase (unități tip Seveso) este strict interzisă potrivit reglementărilor prezentului PUZ.

Excepție de la această prevedere se pot eventual admite în urma elaborării unor PUZ-uri însoțite de studii de impact asupra sănătății și mediului și a unor studii de risc elaborate, supuse consultării publice și aprobate conform prevederilor legale, în urma cărora să rezulte că inserția unității generatoare de risc nu provoacă restricționări în utilizarea altor terenuri, potrivit reglementărilor prezentului PUZ.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor pot genera riscuri tehnologice, altele decât cele de tip Seveso, se poate eventual face numai pe baza unui PUZ și a unui studiu de impact elaborate și supuse consultării publice și aprobate conform prevederilor legale.

Zona minimă de reglementare a PUZ-ului ce se elaborează potrivit alineatelor anterioare va fi zona de impact din jurul amplasamentului, stabilită prin analiza de risc elaborată potrivit reglementările specifice.

Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice este cea aprobată prin Ordinul MIC nr. 1587 / 1997.

Prin adresa – acord din partea Transelectrica cu nr. 13333 / 30.10.2024 menționează faptul că zona ce face obiectul PUZ este parțial în interiorul zonei de protecție și siguranță a LEA 400kV Bradu – Brașov. Lățimea normată a zonei de protecție și de siguranță este de 75 m (37,5m stânga – dreapta măsurat perpendicular pe axul LEA de 400kV). Tronsonul cuprins este cel dintre stâlpii nr. 411 - nr. 412 (stâlp în interiorul zonei PUZ) și nr. 412 – nr. 413.

În interiorul zonei de protecție și de siguranță, sunt existente și menținute, următoarele obiective:

În deschiderea dintre stâlpii 411 și 412: strada Hermann Oberth – DJ103C (aflat în administrarea CJ Brașov)

Pentru faza DTAC vor fi îndeplinite următoarele condiții:

- Se va solicita avizul din partea CNTEE Transelectrica SA pentru eventuale extinderi de rețele edilitare
- La mobilarea zonei din punct de vedere urbanistic, ce va fi detaliată la faza DTAC, se va ține cont și se vor respecta prevederile normativelor tehnice
- Pentru situațiile în care nu sunt respectate / verificate prevederile din Normativele / Reglementările tehnice în vigoare, se va completa documentația cu un studiu de coexistență și/sau eliberare amplasament / analiză de risc
- La faza: DTAC a documentației trebuie obținut avizul de amplasament CNTEE Transelectrica SA ținând cont de prevederile Legii energiei electrice și gazelor naturale nr. 123 / 2012 și metodologiei pentru emiterea avizelor de amplasament de către operatorii de rețea.

2.2.7. Asigurarea echipării edilitare¹

Viitoarele construcții și amenajări vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare din zonă, prin grija investitorilor (publici sau privați). Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice și lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se realizează de către investitor sau beneficiar, în întregime.

Lucrările de construcții pentru realizarea / extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare / extindere / modernizare / reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale / multianuale ale autorității administrației publice, aprobate în condițiile legii. Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea statului, dacă legea nu dispune altfel.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale autorităților publice locale sau ale furnizorilor de utilități sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat se va realiza astfel:

¹ Echiparea edilitară este ansamblul format din construcții, instalații și amenajări, care asigură în teritoriu funcționarea permanentă a tuturor construcțiilor și amenajărilor, indiferent de poziția acestora față de sursele de apă, energie, trasee majore de transport rutier, cu respectarea protecției mediului ambient.

- Autorizarea executării construcțiilor va putea fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin acord protocol, contract, parteneriat public-privat, alte forme juridice în conformitate cu prevederile legale, în funcție de caz, a obligației / posibilității efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică, în conformitate

La elaborarea documentațiilor se va ține seama de condițiile impuse de operatorul de servicii pentru extensiile, mărirea capacității sau înlocuirea rețelilor de apă-canal.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică, în conformitate cu avizele furnizorilor de utilități, posibilitățile financiare și tehnice ale autorităților publice locale, de posibilitățile accesării de fonduri de la bugetul de stat sau în conformitate cu cele menționate anterior, în funcție de caz. De la aceste dispoziții se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, și optarea pentru alte soluții echivalente ce nu vor afecta mediul cu respectarea OUG 172 / 2020 și HGR 714/ 26.05.2022 – „Criteriile pentru autorizarea, construcția, înscrierea/ înregistrarea, controlul, exploatarea și întreținerea sistemelor individuale adecvate de colectare și epurare a apelor uzate”. Beneficiarul final se obligă să racordeze construcția propusă la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile menționate cu avizul organelor administrației publice componente, privind prelungirea rețelei sau mărirea capacității acesteia, devierea, funcție de caz, cu respectarea prevederilor legale condițiilor anterioare.

Toate rețelele și instalațiile tehnico-edilitare vor fi amplasate în subteran, conform normelor în vigoare, dacă legea nu dispune altfel.

La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții și se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare, cu acordul/avizul operatorului/administratorului rețelei din zonă.

Puturile de captare a apei potabile vor fi protejate cu o împrejmuire transparentă cu o înălțime de minimum 1,50 m amplasată pe perimetrul de protecție sanitară, dimensionat conform normelor în vigoare.

2.2.8. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcțiilor și funcțiunile dominante ale zonei.

Utilizările admise, utilizările admise cu condiționări și utilizările interzise sunt precizate și detaliate în cadrul Capitolului IV privind UTR-urile / zonele funcționale cuprinse în prezentul regulament.

Funcțiunile și amenajările propuse nu generează conflicte cu cele învecinate, prin urmare, compatibilitatea este asigurată.

În toate zonele funcționale în care este permisă funcțiunea de locuire (L1 și L2 conform prezentului PUZ) se vor preciza amplasamentele platformelor / a spațiilor protejate destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere.

Conversiile funcționale totale sau parțiale se admit dacă noua funcțiune se încadrează în utilizările admise în subzona/UTR-ul în care se încadrează imobilul și dacă la faza de autorizare se respectă actele normative aplicabile.

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția respectării indicatorilor maximi POT și CUT stabiliți prin prezenta documentație de urbanism.

(2) Procentul de ocupare a terenului² (POT) reprezintă raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

Valoarea maximă a CUT ce se poate atinge prin prezenta documentație este de 4,00 potrivit prevederilor legale în vigoare (art. 46 alin (7) din Legea 350/2001 cu modificările ulterioare), iar pentru toate documentațiile PUZ aprobate anterior prezentei documentații și preluate se mențin toate reglementările stabilite, în funcție de precizările privind termenul lor de valabilitate conform hotărârilor.

(3) Coeficientul de utilizare a terenului³ (CUT) reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție.

2.3. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Amplasarea construcțiilor pe parcelă se va realiza conform condițiilor detaliate în prezentul regulament, în subcapitolele următoare:

2.3.1. Orientarea față de punctele cardinale:

Amplasarea executării viitoarei propuneri se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor din RGU și în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe:

- asigurarea însoririi;
- asigurarea iluminatului natural⁴;
- asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic⁵);

Prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural (prin orientarea corectă a construcțiilor conform cerințelor funcționale) se asigură igiena și confortul urban.

Asigurarea duratei de însorire, dependentă de soluțiile urbanistice se face prin orientarea, distanțarea și dimensionarea construcțiilor.

Recomandări de orientare față de punctele cardinale:

Pentru construcțiile industriale: nu se impun condiții de orientare față de punctele cardinale.

² Conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată și completată prin Legea 190/2013, Anexa 2.

³ Idem 1.

⁴ Iluminatul natural este asigurat de lumina difuză ce provine de la bolta cerească (independent de latitudine, anotimp sau amplasarea clădirii față de punctele cardinale), precum și de radiațiile solare directe (RGU, Art. 17).

⁵ Confortul psihologic se realizează prin vizibilitatea unei părți a bolții cerești, neafectată de obstacole, ale căror efecte de obturare a vizibilității pot fi determinate prin calcule geometrice (RGU, Art. 17).

Construcții de învățământ

- Pentru toate categoriile de construcții de învățământ, orientarea sălilor de clasă va fi sud, sud-est, sud-vest.
- Bibliotecile, sălile de ateliere și laboratoare se vor orienta nord.
- Terenurile de sport vor avea latura lungă orientată nord-sud.

Construcții și amenajări sportive

Vor fi luate măsuri de protecție împotriva însoririi excesive:

- copertine deasupra gradenelor pentru spectatori, în cazul stadioanelor sau al terenurilor pentru competiții;
- plantații de arbori și arbuști cât mai uniforme ca densitate și înălțime, pe toate laturile terenurilor pentru antrenamente, în scopul evitării fenomenelor de discontinuitate luminoasă;
- parasolare sau geamuri termopan-reflectorizante la pereții vitrați orientați sud-vest sau vest ai holurilor pentru public sau ai sălii de sport.
- Terenurile de sport în aer liber vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția nord-sud, cu abatere de maximum 15 grade spre vest sau spre est.
- Piscinile descoperite și acoperite (înot, sărituri, polo) vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția nord-sud, cu o abatere de maximum 20 grade spre vest sau est.
- Poligoanele pentru tir vor fi orientate cu axa mare pe direcția nord-sud, țintele fiind amplasate spre nord.
- Pentru bazele hipice, linia de sosire spre potou va fi orientată nord, nord-est.

Construcții de agrement

- Sălile de tip club vor fi orientate sud, sud-vest sau sud-est.

Construcții de cultură

- Construcțiile de centre și complexe culturale, expoziții, muzeu, bibliotecă vor avea spațiile de lectură și sălile de expunere orientate nord, nord-est, nord-vest;
- Acolo unde încadrarea în zonă nu permite o astfel de orientare a sălilor de lectură și a sălilor de expunere, rezolvările de fațadă vor evita însorirea.

Construcții comerciale

- Pentru toate categoriile de construcții comerciale se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.
- Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătărilor și a spațiilor de preparare.

Construcțiile de locuințe

- se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor;
- se recomandă orientarea spre nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătărilor și a spațiilor de preparare;

2.3.2. Amplasarea față de aliniament

În sensul prezentului regulament, **aliniamentul** reprezintă limita dintre domeniul public și proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice.

Amplasarea clădirilor față de aliniament (**aliniera** clădirilor) este detaliată în Cap. IV, 4.3. Condiții de amplasare, echipare și conformarea a parcelei, Art. 5. din prezentul RLU. Construcțiile vor fi amplasate față de aliniament în raport cu alinierea marcată în planșa "U.04.01. Reglementări urbanistice - zonificare funcțională". Regimul de aliniere este limita convențională stabilită prin regulamentele locale de urbanism, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent.

Orice derogare de la prevederile RLU privind amplasarea față de aliniament se face conform legii.

Regula stabilirii înălțimii maxime a construcției în raport cu distanța față de orice punct al fațadei de pe aliniamentul opus derivă din necesitatea respectării normelor de igienă și a celor de securitate a construcțiilor.

2.3.3. Distanțe minime obligatorii față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei

Edificabilele viitoarelor construcții (suprafețe maxime de implantare a clădirilor) sunt conturate prin prezenta documentație de urbanism, ținându-se cont de:

- distanțele minime față de limitele de proprietate laterale și cea posterioară;
- distanțele minime față de construcțiile vecine, care sunt amplasate fie pe limita de proprietate (calcan), fie retrase față de aceasta.

Retragerile minime sunt în conformitate cu: RGU, Codul Civil (servitutea de vedere), normele de protecție contra incendiilor, condițiile de însorire, circulația din interiorul incintei, necesitatea separațiilor funcționale, reglementări de protecție sanitară și alte reglementări de protecție a mediului, necesitatea obținerii unei imagini urbane coerente sau alte exigențe urbanistice.

2.3.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele, pe aceeași parcelă

Pe terenuri se pot amplasa construcții care să se încadreze în edificabilul propus în planșa „U.04.01. Reglementări Urbanistice - Zonificare funcțională”, astfel încât să se asigure suprafețele necesare circulației (carosabile, pietonale, parcaje) și cele destinate spațiilor verzi și amenajate.

2.4. REGULI CU PRIVIRE LA ACCESURI OBLIGATORII

2.4.1. Accesuri carosabile

Autorizarea executării viitoarelor construcții este permisă numai dacă există posibilitate de acces la drumurile publice⁶, direct sau prin servitute, conform destinației construcției și cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor.

Asigurarea accesurilor carosabile pentru viitoarele imobile la rețeaua de circulație și transport reprezintă o condiție majoră de configurare, amplasare și autorizare a acestuia.

Accesurile carosabile trebuie păstrate libere în permanență, fără a fi obstrucționate de amplasarea de semnalizări, împrejmuiri, mobilier urban, etc.

Organizarea circulației se va face în conformitate cu propunerile din documentația urbanistică PUZ, propuneri care sunt fundamentate printr-un studiu de circulație.

⁶ Accesul la drumurile publice reprezintă accesul carosabil direct sau prin servitute, din drumurile publice la parcelă (conform RGU, Art. 25)

Soluția propusă pentru accesibilizarea zonei cu transport în comun a fost amplasarea a trei stații de autobuz astfel încât acestea să deservească toată suprafața de reglementare, considerând raza de deservire a unei stații de 400 m.

Traseul ales pentru extindere are accesul din strada Fabricilor – DJ103C și urmărește străzile Hermann Oberth – Aeroportului – Aurel Vlaicu - Traian Vuia și ieșind pe str. Fabricilor. De asemenea este prevăzută o posibilă legătură cu Aeroportul Internațional Brașov.

2.4.2. Accesuri pietonale

Autorizarea executării viitoarelor construcții este permisă numai dacă se asigură accesuri pietonale⁷. Acestea vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

2.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică, conform RGU. Pot exista derogări de la aceste prevederi cu obținerea avizului organelor administrației publice competente.

Proprietatea asupra rețelor tehnico - edilitare este stabilită ca fiind publică a statului, dacă legea nu dispune altfel, conform RGU.

Lucrările de racordare și branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiarul lucrării.

În cadrul zonei, vor fi organizate platforme de depozitare selectivă a deșeurilor menajere, accesibile din circulațiile publice și protejate de regulă prin garduri vii.

În baza unui contract încheiat cu firma de salubritate locală fiecare proprietar / unitate va depozita deșeurile în recipiente special destinate pentru colectarea selectivă. Acestea vor respecta legislația în vigoare și se vor amplasa la minimum 10 m de ferestrele locuințelor, dacă e cazul, în conformitate cu OMS 119/2014 Art. 4 lit. a).

2.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

Totalitatea parcelelor reglementate însumează suprafața de **613.596 mp**.

La momentul întocmirii RLU, majoritatea parcelelor au forme regulate. Prin PUZ se menține configurația actuală a parcelelor, operațiunile de dezmembrare/alipire vor fi realizate conform prevederilor legale la momentul solicitării. Modificările de limite de proprietate vor surveni ca urmare a modernizării / supralărgirii străzilor, operațiuni care au necesitat rezerve de teren din proprietățile private marcate conform planșei de proprietate asupra terenurilor.

Pentru a fi direct construibile, parcelele trebuie să respecte următoarele reguli:

- Să fie asigurată echiparea tehnico-edilitară necesară;
- Să aibă acces asigurat la un drum public, direct sau prin servitute;
- Raportul laturilor trebuie să fie cel puțin egal;

⁷ Accesurile pietonale reprezintă căile de acces pentru pietoni dintr-un drum public și pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice altă cale de acces public pe terenurile proprietate privată (conform RGU, Art. 26).

- Unghiul format de frontul la stradă cu fiecare din limitele laterale ale parcelei este recomandat să fie între 75° și 105°.
- Condiții minime de construibilitate, conform HCL Gimnav Nr. 5 / 2023:

Regim de construire	Front minim la stradă / Deschidere	Suprafață minimă
Cuplat	24 m (12 m / lot)	700 mp (350 mp / lot)
Izolat	12 m	350 mp

La proiectarea (SF/DTAC/PT) pentru modernizarea / extinderea tramei stradale se va ține cont de:

- o Străzile existente, deja intabulate cadastral;
- o Drumurile spontane, necadastrate, dar care arată o nevoie de deplasare / dinamică în teritoriu;
- o Normele tehnice în vigoare, pentru deservirea cât mai optimă a teritoriului și a funcțiunilor reglementate.

Prevederile specifice pentru fiecare zonă funcțională sunt detaliate la Articolul 4 al fiecărei zone funcționale de la Capitolul 4 al prezentului RLU.

2.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

2.7.1. Spații verzi

Spațiile verzi și plantate sunt constituite din totalitatea amenajărilor de pe suprafața parcelelor ce alcătuiesc prezentul PUZ, ca plantații de arbori, arbuști, plante ornamentale, suprafețe acoperite de gazon, etc.

Suprafața spațiilor verzi și plantate se va stabili în corelare cu normele de igienă și protecția mediului. Corelarea se va face ținând seama de mărimea, funcțiunea și zona geografică în care zona este amplasată, în vederea evaluării posibilităților de îmbunătățire a microclimatului urban.

Prevederile specifice pentru fiecare zonă funcțională sunt detaliate la Articolul 13.

Valorile propuse privind suprafața spațiilor verzi vor fi considerate minimale.

Se va ține cont de HCL Ghimbav nr. 87/22.12.2016 și HCL 5/21.01.2023 privind stabilirea suprafețelor minimale de spații verzi pentru funcțiunile pentru care se aplică, pentru funcțiunile care nu sunt cuprinse în acesta se va respecta anexa nr. 6 la HG 522/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism.

2.7.2. Împrejmuiri

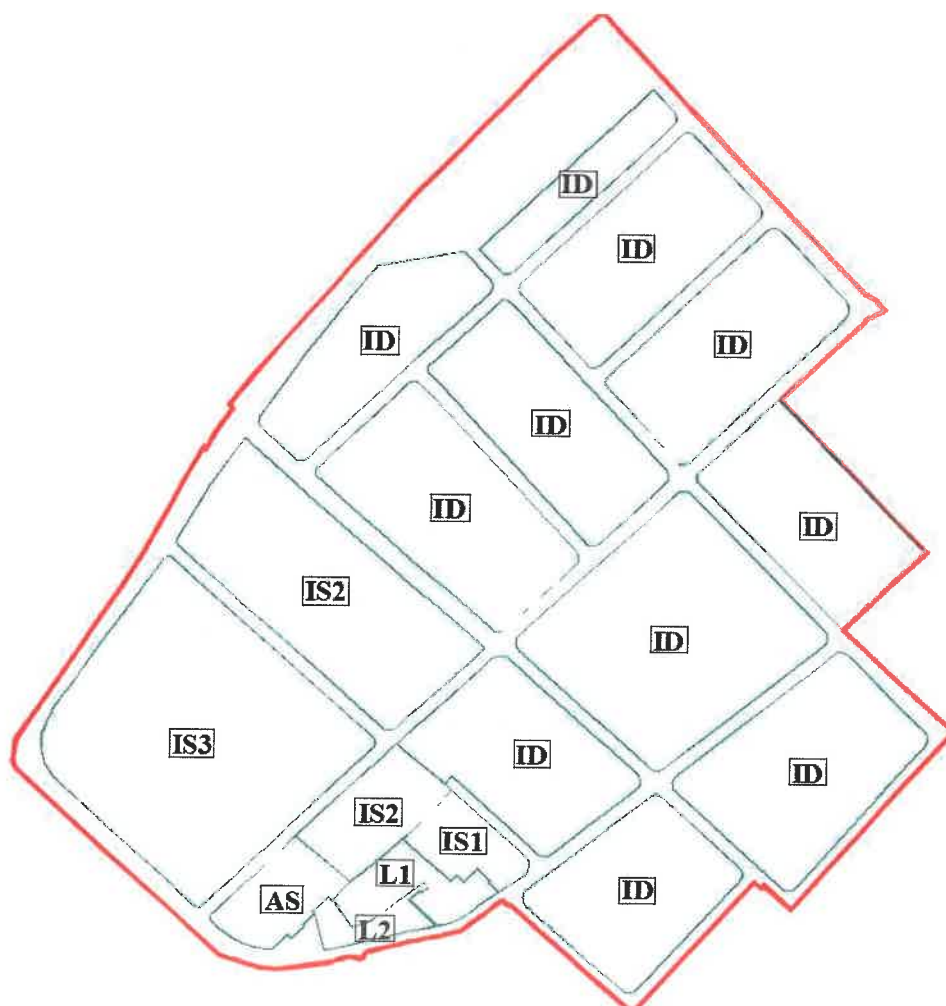
Se vor realiza împrejmuiri amplasate pe limitele de proprietate care nu se învecinează cu străzi, din rațiuni de delimitare și de protecție a proprietății.

Prevederile specifice pentru fiecare zonă funcțională sunt detaliate la Articolul 14.

CAPITOLUL III - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Prin prezentul PUZ au fost reglementate următoarele zone funcționale:

ID	Zonă pentru industrie și servicii
IS1	Zonă pentru învățământ – școală profesională și de aviație
IS2	Zonă pentru activități economice terțiare, învățământ și sport
IS3	Zonă pentru expoziții și conferințe
L1	Zonă pentru locuințe individuale
L2	Zonă pentru locuințe colective
AS	Zonă pentru activități sportive



CAPITOLUL IV - PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

4.1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Reglementările noului PUZ mențin, în mare, caracterul industrial actual al zonei Transilana, caracter definitivat în urma efectelor produse de cele două PUZ-uri aprobate anterior. Acestea au imprimat o identitate aparte a zonei, pe care PUZ-ul a preluat-o, oferindu-i ca elemente noi cele două obiective: centrul expozițional și școala profesională de aviație.

Caracterul funcțional al zonei este favorizat de următoarele elemente:

- Proximitatea față de aeroport și gară
- Legătură facilă în teritoriu prin DJ 103C și ulterior prin DN1 / E68.

În continuare sunt prezentate prevederile detaliate pentru fiecare zonă funcțională în parte.

Pentru orice investiție nouă se va realiza studiu de inundabilitate la faza SF/ PT/ DTAC/DTOE dacă instituțiile abilitate (Apele Române) vor solicita în consecință.

4.2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. Utilizări admise

ID – Zonă pentru industrie și servicii:

- Producție nepoluantă, desfășurate în construcții industriale, producție manufacturieră,
- Distribuție,
- Depozitare a bunurilor și materialelor, depozitare comercială,
- Prelucrare,
- Activități de cercetare – dezvoltare industrială, agricolă și nu numai, cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale,
- Comerț en-gros și en-detail,
- Servicii comerciale legate de transporturi și depozitare,
- Servicii sociale, colective și personale,
- Servicii profesionale:
 - Birouri profesionale sau de afaceri,
 - Transport terestru al pasagerilor,
 - Mass-media,
 - Sedii ale unor firme,
 - Servicii pentru întreprinderi,
 - Proiectare,
 - Consultanță în diferite domenii,
 - Servicii financiar-bancare;
 - și altele.
- IMM desfășurate în construcții industriale,
- Stații de întreținere și reparații auto,
- Stații de benzină,
- Stație de compost,
- Spații verzi amenajate,
- Parcaje la sol sau multietajate,

- Spații libere pietonale,
- Locuințe de serviciu / cu partiu special profesional liberală.

IS2 - Zonă pentru activități economice terțiare, învățământ și sport

- Construcții comerciale:
 - Comerț nealimentar,
 - Comerț alimentar,
 - Magazin general,
 - Supermagazin (supermarket),
 - Piața agroalimentară,
 - Alimentație publică,
- Construcții pentru servicii:
 - Servicii sociale, colective și personale,
 - Servicii profesionale pentru:
 - Afaceri,
 - transport terestru al pasagerilor,
 - Mass-media,
 - Sedii ale unor firme,
 - Servicii pentru întreprinderi,
 - Proiectare,
 - Consultanță în diferite domenii,
 - Și altele.
- o Autoservice;
- Construcții pentru activități financiare
- Construcții pentru turism / cazare:
 - Hotel,
 - Motel;
- Transport, logistică:
 - Depozitare
 - Servicii poștale și de curierat,
- Construcții de agrement
 - Locuri de joacă pentru copii,
 - Parc,
 - Scuaruri;
- Construcții și amenajări sportive:
 - Complex sportiv,
 - Sală de antrenament pentru diferite sporturi,
 - Sală de competiții sportive,

- Patinoar artificial,
- Popicării;
- Construcții de învățământ:
 - Învățământ preșcolar (grădinițe),
 - Școală primară,
 - Școală gimnazială,
 - Liceu;
- Construcții de cultură:
 - Expoziții,
 - Muzeu,
 - Bibliotecă,
 - Club,
 - Săli de reuniune,
 - Centru și complex cultural,
 - Cinematograf,
 - Teatru;

IS3 - Zonă pentru expoziții și conferințe:

- Centru expozițional multifuncțional;
- Hotel cu sala de conferințe,
- Alimentație publică - restaurant cafe-bar,
- Mici centre comerciale,
- Construcții / amenajări de cultură:
 - Expoziții,
 - Muzeu,
 - Bibliotecă,
 - Club,
 - Săli de reuniune,
 - Centru și complex cultural,
 - Cinematograf,
 - Teatru;
- Amenajări cu caracter temporar pentru evenimente culturale (concerte)

L1 – Zonă pentru locuințe individuale:

- Locuințe individuale, unifamiliale de serviciu;
- Locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.

L2 - Zonă pentru locuințe colective:

- Locuințe colective cu regim de înălțime S+P+4E și cu o înălțime maximă de 17m la coamă;
- Locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.

AS - Zonă pentru activități sportive

- Teren de fotbal;
- Parcaje la sol sau multietajate,
- Construcții și amenajări sportive
 - Complex sportiv,
 - Sală de antrenament pentru diferite sporturi,
 - Sală de competiții sportive,
 - Patinoar artificial,
 - Popicării;
- Activitățile care necesită spații mari în jurul clădirilor și care nu generează emisii poluante peste limitele admise legal.
- Parcaje la sol și multietajate - Suprafețe de parcare pentru angajați;

ARTICOLUL 2. Utilizări admise cu condiționări

ID – Zonă pentru industrie și servicii:

- Parcuri industriale, cu condiția respectării prevederilor *Legii nr. 186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale*

ARTICOLUL 3. Utilizări interzise

ID - Zonă pentru industrie și servicii

- Activități care prezintă risc tehnologic, care utilizează substanțe explozive sau toxice;
- Locuințe;

L1 – Zonă pentru locuințe individuale:

- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- construcții provizorii;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

4.3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELEI

ARTICOLUL 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme și dimensiuni)

Operațiunile de parcelare și reparcelare, respectiv toate operațiunile cadastrale vor fi realizate conform legislației în vigoare în momentul solicitărilor, respectiv în baza legii 350/2001.

Pentru toate operațiunile se vor respecta prevederile HCL Ghimbav Nr. 5 / 2023

ID - Zonă pentru industrie și servicii

- Pentru funcțiunile industriale productive și de depozitare, pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de **600 mp** și un front minimum la stradă de **15,00 metri**.
- Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele prevăzute anterior pot deveni construibile prin comasarea cu una sau mai multe parcele vecine;

IS1 - Zonă pentru învățământ – școală profesională și de aviație

- Suprafața parcelei va fi de minimum 1.500 mp și va lua în considerare 15 mp / elev;
- Forma terenului se recomandă a fi rectangulară;
- Parcela va avea acces pe două laturi la drum public;

IS2 - Zonă pentru activități economice terțiare, învățământ și sport

- Suprafața unei parcele va fi de minimum 500 mp;
- Forma terenului se recomandă a fi rectangulară;
- Zonă pentru activități economice terțiare (IS2) se va amplasa adiacent zonei pentru expoziții și conferințe (IS3)

IS3 - Zonă pentru expoziții și conferințe

- Suprafața unei parcele va fi de minimum 500 mp;
- Forma terenului se recomandă a fi rectangulară;
- Zona pentru expoziții și conferințe (IS3) se va amplasa adiacent zonei pentru activități economice terțiare (IS2)

L1 și L2:

- Se vor respecta prevederile de la Art. 2.6;

AS - Zonă pentru activități sportive

- Suprafața unei parcele va fi de minimum 1.000 mp;
- Forma terenului se recomandă a fi rectangulară;

ARTICOLUL 5. Amplasarea clădirilor față de aliniament (Aliniere)**ID - Zonă pentru industrie și servicii:**

- minim 5,00 m față de aliniamentul reglementat, rezultat în urma modernizării străzilor, conform planșei „U.04.01. Reglementări Urbanistice - Zonificare funcțională”

IS2 - Zonă pentru activități economice terțiare, învățământ și sport:

- minim 5,00 m față de aliniamentul reglementat, rezultat în urma modernizării străzilor, conform planșei „U.04.01. Reglementări Urbanistice - Zonificare funcțională”

IS3 - Zonă pentru expoziții și conferințe:

- minim 5,00 m față de aliniamentul reglementat, rezultat în urma modernizării străzilor, conform planșei „U.04.01. Reglementări Urbanistice - Zonificare funcțională”

AS - Zonă pentru activități sportive:

- minim 5,00 m față de aliniamentul reglementat, rezultat în urma modernizării străzilor, conform planșei „U.04.01. Reglementări Urbanistice - Zonificare funcțională”

L1 - Zonă pentru locuințe individuale:

- minim 5,00 m față de aliniamentul reglementat al străzii Hermann Oberth, rezultat în urma modernizării străzilor, conform planșei „U.04.01. Reglementări Urbanistice - Zonificare funcțională”
- minim 3,00 m față de drumul secundar de acces;

L2 - Zonă pentru locuințe colective:

- minim 5,00 m față de aliniamentul reglementat al străzii Hermann Oberth, rezultat în urma modernizării străzii, conform planșei „U.04.01. Reglementări Urbanistice - Zonificare funcțională”

În cazul proprietăților aflate în proximitatea DJ 103C se va respecta o retragere variabilă între minim 7,00 m, respectiv 22,00 m din ax, conform planșei „U.04.01. Reglementări Urbanistice - Zonificare funcțională”

Zonă de protecție a traseului DJ prin interiorul localității va fi de 12,00 m din axul drumului existent pentru toate gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumului, conform OUG nr. 43/1997 privind regimul drumurilor.

ARTICOLUL 6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Viitoarea dezvoltare se va înscrie în edificabilul propus (a se vedea planșa U.04.01. Reglementări Urbanistice - Zonificare funcțională).

ID - Zonă pentru industrie și servicii

- H/2, dar nu mai puțin de 5,00 m, în cazul în care pe parcela vecină este ID, IS1 sau AS;
- 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 cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât ID, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone;

IS2 - Zonă pentru activități economice terțiare, învățământ și sport:

- H/2, dar nu mai puțin de 15,00 m, în cazul în care pe parcela vecină este L1;
- H/2, dar nu mai puțin de 5,00 m, în cazul în care pe parcela vecină este IS1 sau AS;

IS3 - Zonă pentru expoziții și conferințe

- H/2, dar nu mai puțin de 5,00 m

L1 - Zonă pentru locuințe individuale

- H/2, dar nu mai puțin de 3,00 m – retrageri față de limite laterale;
- H/2, dar nu mai puțin de 10,00 m – retrageri față de limite posterioare;

L2 - Zonă pentru locuințe colective

- H/2, dar nu mai puțin de 5,00 m;

AS - Zonă pentru activități sportive

- H/2, dar nu mai puțin de 5,00 m, în cazul în care pe parcela vecină este IS2 sau L2;
- H/2, dar nu mai puțin de 10,00 m, în cazul în care pe parcela vecină este L1;

ARTICOLUL 7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Pe teren se pot amplasa construcții care să se încadreze în edificabilul propus în planșa „U.04.01. Reglementări Urbanistice - Zonificare funcțională”, astfel încât să se asigure suprafețele necesare circulației (carosabile, pietonale, parcaje) și cele destinate spațiilor verzi și amenajate.

IS2 - Zonă pentru activități economice terțiare, învățământ și sport

Construcțiile administrative și comerciale

- Vor fi dispuse astfel încât să fie asigurată însoțirea spațiilor pentru public și a birourilor;

L1 - Zonă pentru locuințe individuale și

L2 - Zonă pentru locuințe colective:

- Între fațadele înspre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,00 m; distanța (egală cu înălțimea celei mai înalte clădiri) se poate reduce la jumătate, în cazul în care nici una dintre construcții nu are pe fațadele respective camere de locuit sau destinate altor activități care necesită lumină naturală

AS - Zonă pentru activități sportive

- Clădirile se vor amplasa astfel încât să fie posibilă accesarea lor fără dificultăți;

Pentru restul funcțiunilor:

IS3 - Zonă pentru expoziții și conferințe

ID - Zonă pentru industrie și servicii

- distanța 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 încăperi în care se desfășoară activități permanente;

ARTICOLUL 8. Circulații și accesuri

Pentru toate zonele funcționale:

- Parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate (servitute de trecere) de minim 4,00 m lățime;
- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.
- Se va asigura, în mod obligatoriu, accesul carosabil pentru colectarea deșeurilor și pentru mijloacele de stingere a incendiilor;
- În cazul parcelelor cu acces din două drumuri, accesul se va face din drumul cu traficul cel mai redus;
- Se vor asigura accese pietonale potrivit importanței și destinației construcțiilor;
- Accesese pietonale vor permite în mod obligatoriu circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice.
- Trama stradală propusă se va corela cu PUZ-urile anterior aprobate, cu situația din teren și cu direcțiile strategice ale primăriei. Toate străzile vor fi amenajate cu îmbrăcăminte asfaltică

- Se vor respecta profilele stradale propuse conform planșei de reglementări urbanistice, după cum urmează:

Profil strada 1-1 DJ103C variabil existent și menținut astfel: carosabil variabil între 5,9 m și 7,6m, iar stânga dreapta parțial trotuare sau acostamente de maxim 6,00 m. Retragera minimă față de ax: 12,00 m.

Profil strada 2-2: 13,00 m propus astfel: carosabil de 7,00 m, iar simetric față de ax trotuare de min. 3,00 m și din loc în loc spații verzi de 1,00 m. Retragera minimă față de ax: 11,50 m.

Profil strada 3-3: 10,00 m propus astfel: carosabil de 7,00 m, iar simetric față de ax trotuare de min. 3,00 m. Retragera minimă față de ax: 10,00 m.

ID - Zonă pentru industrie și servicii

Sedii de birouri

- Vor fi prevăzute cu accese carosabile, conform destinației și capacității acestora, avându-se în vedere separarea de circulația publică.

Construcții financiar-bancare

- Pentru toate categoriile de clădiri financiar-bancare vor fi prevăzute accese carosabile directe din străzi de categoria I și a II-a, după caz.
- Se vor asigura accese carosabile separate pentru: accesul oficial, accesul personalului, accesul publicului, acces la tezaur, acces de serviciu.

Construcții comerciale

- Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare.
- În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:
- alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;
- platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

IS2 - Zonă pentru activități economice terțiare, învățământ și sport

Construcții administrative

- Accese carosabile separate: acces oficial, acces pentru personal, acces pentru public, acces de serviciu, după cum urmează:
- accesul carosabil oficial va fi prevăzut până la intrarea principală a clădirii;
- accesele carosabile pentru personal și cel pentru public vor fi prevăzute cu locurile de parcare aferente;
- aleile carosabile de serviciu vor fi rezolvate fără a intersecta accesul oficial.

Construcții financiar-bancare

- Se vor asigura accese carosabile separate pentru: accesul oficial, accesul personalului, accesul publicului, acces la tezaur, acces de serviciu.

Construcții comerciale

- Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare.
- În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:
 - Alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;
 - Platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

Construcții de cultură:

- Pentru toate categoriile de construcții de cultură se vor asigura accese carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal și aprovizionare.
- În funcție de destinația construcției sau a amenajării vor fi prevăzute:
 - alei carosabile în interiorul amplasamentului și parcajele aferente, în cazul în care accesul se face din străzi de categoria I sau a II-a;
 - parcaje necesare în interiorul amplasamentului, în cazul în care accesul se realizează direct din străzi de categoria a III-a.

Construcții de învățământ

- Pentru toate categoriile de construcții de învățământ se vor asigura accese carosabile de legătură cu rețeaua de circulație majoră și cu mijloacele de transport în comun.
- Se vor asigura două accese carosabile separate pentru evacuări în caz de urgență (cutremure, inundații, incendii).

Construcții de turism

- Pentru construcțiile de turism vor fi prevăzute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere;
- Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de maximum 25 m, vor avea o lățime minimă de 3,50 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25,00 m vor fi prevăzute cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;
- Numărul acceselor și conformarea lor se vor face în funcție de categoria și capacitatea obiectivului turistic.

Construcții și amenajări sportive

- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi și personalul tehnic de întreținere.
- În interiorul amplasamentului vor fi asigurate:
 - circulația carosabilă separată de cea pietonală;
 - alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona în funcție de capacitatea sălii sau a stadionului, dar nu mai puțin de 7 m lățime;
 - alei carosabile de circulație curentă de minimum 3,5 m lățime;
 - alei carosabile de serviciu și întreținere de minimum 6 m lățime.

Construcții și amenajări de agrement

- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul se serviciu și de întreținere.

- Construcții de turism
- Pentru construcțiile de turism vor fi prevăzute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere.
- Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de maximum 25 m, vor avea o lățime minimă de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere.
- Numărul acceselor și conformarea lor se vor face în funcție de categoria și capacitatea obiectivului turistic.

Construcții comerciale

- Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare.
- În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:
 - alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;
 - platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

IS3 - Zonă pentru expoziții și conferințe

Construcții de cultură

- Pentru toate categoriile de construcții de cultură se vor asigura accese carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal și aprovizionare.
- În funcție de destinația construcției sau a amenajării vor fi prevăzute:
 - alei carosabile în interiorul amplasamentului și parcajele aferente, în cazul în care accesul se face din străzi de categoria I sau a II-a;
 - parcaje necesare în interiorul amplasamentului, în cazul în care accesul se realizează direct din străzi de categoria a III-a.

Construcții de turism

- Pentru construcțiile de turism vor fi prevăzute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere.
- Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de maximum 25 m, vor avea o lățime minimă de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere.
- Numărul acceselor și conformarea lor se vor face în funcție de categoria și capacitatea obiectivului turistic.

L1 - Zonă pentru locuințe individuale

Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;

- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):
 - cele cu o lungime de 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime;
 - cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.
- Pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun se vor asigura:
 - accese carosabile pentru locatari;
 - accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):
 - cele cu o lungime de maximum 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime;
 - cele cu o lungime de 30 m până la maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură; supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

L2 - Zonă pentru locuințe colective

- accese carosabile pentru locatari;
- accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- accese la parcaje și garaje.

AS - Zonă pentru activități sportive

- Se va asigura accesul carosabil separat pentru public față de accesul de serviciu și de întreținere;
- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi și personalul tehnic de întreținere.
- În interiorul amplasamentului vor fi asigurate:
 - circulația carosabilă separată de cea pietonală;
 - alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona în funcție de capacitatea sălii sau a stadionului, dar nu mai puțin de 7 m lățime;
 - alei carosabile de circulație curentă de minimum 3,5 m lățime;
 - alei carosabile de serviciu și întreținere de minimum 6 m lățime.

ARTICOLUL 9. Staționarea autovehiculelor

Pentru toate zonele funcționale:

La emiterea autorizațiilor de construire se va ține cont de prevederile HCL Ghimbav 5 / 2023 și HCL Ghimbav 114 / 2021.

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Staționarea acestora pe domeniul public se va realiza într-un interval orar care se va stabili ulterior și care se va afișa pe fiecare strada, în așa fel încât să se poată realiza serviciile de salubritate, dezapezire, aprovizionarea spațiilor comerciale, etc

ID - Zonă pentru industrie și servicii

Construcții financiar-bancare

- Pentru toate categoriile de construcții financiar-bancare vor fi prevăzute câte un loc de parcare la 20 de salariați și un spor de 50% pentru clienți.
- În funcție de destinația clădirii și de amplasament, parcajele pentru salariați pot fi organizate împreună cu cele ale clienților, adiacent drumului public.

Construcții comerciale

- Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:
 - un loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;
 - un loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400 mp - 600 mp;
 - un loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600 mp - 2.000 mp;
 - un loc de parcare la 40 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.

Construcții industriale

- Vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:
 - activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 m², un loc de parcare la 25 mp;
 - activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000 m², un loc de parcare la 150 mp;
 - activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 m², un loc de parcare la o suprafață de 100 mp.
- Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

IS2 - Zonă pentru activități economice terțiare, învățământ și sport

Construcții financiar-bancare

- Pentru toate categoriile de construcții financiar-bancare vor fi prevăzute câte un loc de parcare la 20 de salariați și un spor de 50% pentru clienți.
- În funcție de destinația clădirii și de amplasament, parcajele pentru salariați pot fi organizate împreună cu cele ale clienților, adiacent drumului public.

Construcții comerciale

- un loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;
- un loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;
- un loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp;
- un loc de parcare la 40 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.

Construcții culturale

- Pentru construcțiile culturale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru vizitatori sau spectatori și personal, după cum urmează:

- pentru expoziții și muzeu, câte un loc de parcare la 50 mp spațiu de expunere;
- pentru bibliotecă, club, sală de reuniune, cazino, casă de cultură, centru și complex cultural, cinematograful, teatru: un loc la 10-20 de locuri în sală.

Construcții de învățământ

- vor fi prevăzute 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.

Construcții sportive

- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute locuri de parcare pentru personal, pentru public și pentru sportivi, în funcție de capacitatea construcției, după cum urmează:
 - pentru săli de antrenament pentru diferite sporturi și Săli de competiții sportive, un loc de parcare la 5-20 de locuri;
 - pentru patinoar și popicărie un loc de parcare la 30 de persoane.

Construcții și amenajări de agrement

- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitatea construcției, câte un loc de parcare pentru 10-30 de persoane;
- Pentru cluburi va fi prevăzut câte un loc de parcare la 3-10 membri ai clubului.

Construcții de turism

- În funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.
- Pentru moteluri se vor asigura 4-10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

IS3 - Zonă pentru expoziții și conferințe

Construcții culturale

- Pentru construcțiile culturale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru vizitatori sau spectatori și personal, după cum urmează:
 - Pentru expoziții, muzeu: câte un loc de parcare la 50 mp spațiu de expunere;
 - Pentru bibliotecă, club, sală de reuniune, cazino, casă de cultură, centru și complex cultural, cinematograful, teatru: un loc la 10-20 de locuri în sală.

L1 - Zonă pentru locuințe individuale, L2 - Zonă pentru locuințe colective

- Pentru fiecare unitate locativa nou construită se vor asigura, în interiorul proprietății, minim 2,2 locuri de parcare/apartament pentru locuințele colective și minim 3 locuri de parcare/unitate locativa pentru locuințele unifamiliale. Acestea se vor realiza la sol și în construcții individuale, subterane sau supraterane.
- Locurile de parcare aferente locuințelor colective nu se vor dezmembra și înstrăina, acestea urmând a fi atribuite împreună cu locuința.

AS - Zonă pentru activități sportive

Construcții și amenajări sportive

- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi și personalul tehnic de întreținere.
- În interiorul amplasamentului vor fi asigurate:

- circulația carosabilă separată de cea pietonală;
- alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona în funcție de capacitatea sălii sau a stadionului, dar nu mai puțin de 7 m lățime;
- alei carosabile de circulație curentă de minimum 3,50 m lățime;
- alei carosabile de serviciu și întreținere de minimum 6,00 m lățime.

ARTICOLUL 10. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

Zona funcțională		Regim maxim de înălțime	Înălțime maximă la coamă (m) de la cota terenului*
ID	Zonă pentru industrie și servicii	S+P+4E	20 m
IS1	Zonă pentru învățământ – școală profesională și de aviație	S+P+3E+M	30 m
IS2	Zonă pentru activități economice terțiare, învățământ și sport	S+P+3E	20 m
IS3	Zonă pentru expoziții și conferințe	S+P+6E	30 m
L1	Zonă pentru locuințe individuale	S+P+2E+M	13 m
L2	Zonă pentru locuințe colective	S+P+4E	17 m
AS	Zonă pentru activități sportive	S+P+3E+M	20 m

**Notă: Conform cu prescripțiile avizului AACR Nr. 40108/27.02.2024 - Respectarea înălțimii maxime a obiectivelor de 30.00 m, respectiv cota absolută maximă de 582,00 m (552,00 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 30,00 m înălțimea maximă a zonei edificabile);*

ARTICOLUL 11. Aspectul exterior al clădirilor

- Aspectul exterior al clădirilor va fi în concordanță cu funcțiunea propusă.
- Se vor folosi materiale și cromatică moderne.

ID - Zonă pentru industrie și servicii

- - 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.

ARTICOLUL 12. Condiții de echipare edilitară

- Viitoarele construcții vor fi racordate la utilitățile existente în zonă, respectiv la rețelele de alimentare cu apă potabilă, canalizare, electrice, gaze, telecomunicații.
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele edilitare din zonă.
- Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.
- Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea condițiilor din avize.
- Autorizarea executării construcțiilor se va realiza doar dacă este asigurată infrastructura edilitară.

- Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.
- Extinderile de rețele sau măririle de capacitate ale acestora se realizează de către investitorul sau beneficiarul investiției.
- Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

- Toate clădirile vor fi racordate la utilitățile publice;
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele existente de apă și de energie electrică.
- Toate clădirile vor fi dotate cu instalații sanitare;
- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice existente și se va asigura colectarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulații etc;
- Este interzisă scurgerea burlanelor pe domeniul public (sau în spațiul rezervat realizării acestora), fără asigurarea evacuării rapide și captării apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor și de pe terase, pentru a se evita producerea gheții pe zonele destinate circulației publice.
- Se va asigura evacuarea apelor pluviale prin sistematizare verticală spre canalizarea pluvială centralizată (rigole și șanțuri); se admit și soluțiile tehnice de infiltrare a apelor pluviale colectate de pe circulațiile pietonale și acoperișul construcțiilor, în spațiile libere verzi;
- Înființarea de noi rețele edilitare se face de către autoritatea publică locală și de către societățile comerciale/furnizori de servicii și utilități;
- Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz;
- Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se execută în întregime de investitor sau de beneficiar;
- Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe plantații de aliniament, pe elemente de fațada ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură;
- Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției;
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă;
- Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați;
- Se pot realiza soluții de captare și re folosire a apelor pluviale;
- Toate branșamentele noi pentru electricitate, gaze, internet și telefonie vor fi realizate îngropat.

ARTICOLUL 13. Spații libere și spații plantate

ID - Zonă pentru industrie și servicii

Construcții financiar – bancare:

- Vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ, minimum 15% din suprafața totală a terenului.

Construcții comerciale

- Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare - 2-5% din suprafața totală a terenului.

Construcții industriale

- Pentru construcțiile industriale vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 25% din suprafața totală a terenului.
- Spațiu verde de minim 25% sau 15% din suprafața totală a terenului+30% din suprafața acoperișului terasă înierbată cu înălțimea stratului de pământ de minim 15 cm, conform HCL Ghimbav Nr. 5/2023
- Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi astfel amenajată cu spații verzi de protecție cu rol de protecție fonică și vizuală încât să nu altereze aspectul general al localității.
- Se va planta câte un arbore / pom fructifer la fiecare 50 mp de parcare sau garaj, conform HCL Ghimbav Nr. 5/2023
- Se va planta câte un arbore / pom fructifer la fiecare 50 mp de hală sau spații de depozitare, conform HCL Ghimbav Nr. 5/2023

IS1 – Zonă pentru învățământ – școală profesională și de aviație

- Vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție, minim 40% din suprafața totală a terenului.
- Conform RGU, curtea de recreație și amenajările sportive, zona verde și grădina de flori trebuie să însumeze 75% din suprafața terenului.

IS2 - Zonă pentru activități economice terțiare, învățământ și sport**Construcții financiar – bancare:**

- Vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ, minimum 15% din suprafața totală a terenului.

Construcții comerciale

- Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare - 2-5% din suprafața totală a terenului.

Construcții și amenajări sportive

- Pentru construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute spații verzi și plantate, minimum 30% din suprafața totală a terenului.

Construcții de turism și agrement

- Pentru construcții de turism și agrement vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de destinație și de gradul de confort, dar nu mai puțin de 25% din suprafața totală a terenului.

IS3 - Zonă pentru expoziții și conferințe

- Pentru toate categoriile de construcții culturale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, spații de joc și de odihnă, în funcție de capacitatea construcției - 10-20% din suprafața totală a terenului.

L1 - Zonă pentru locuințe individuale și L2 - Zonă pentru locuințe colective

- Spații verzi cu rol decorativ și de protecție cu o suprafață de minimum 35% din suprafața totală a terenului, conform HCL Ghimbav 5/2023 și HCL Ghimbav Nr. 87/2016

AS - Zonă pentru activități sportive

- Vor fi prevăzute spații verzi și plantate, minimum 30% din suprafața totală a terenului.

ARTICOLUL 14. Împrejmuiuri

- Se vor realiza împrejmuiuri amplasate pe limitele de proprietate care nu se învecinează cu străzi, din rațiuni de delimitare și de protecție a proprietății.
- Împrejmuirea spre spațiul public va fi opacă sau semitransparentă;

ID - Zonă pentru industrie și servicii

- Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim 2.00 metri din care un soclu 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;
- La limita cu L1 se vor realiza perdele verzi înalte de protecție din arbori

L1 - Zonă pentru locuințe individuale și**L2 - Zonă pentru locuințe colective:**

- Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2.00 metri din care un soclu opac de 0.60 și o parte transparentă dublată cu gard viu;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2.50 metri

4.4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**ARTICOLUL 15. P.O.T. max. - Procent maxim de ocupare a terenului****ID – Zonă pentru industrie și servicii:****Construcții pentru industrie, cercetare:**

- POT max = 70%

Construcții pentru servicii și comerț:

- POT max = 60%

IS1 – Zonă pentru învățământ – școală profesională și de aviație

- POT max = 25%

Condiții de amplasare în cadrul terenului:

- Amplasament organizat în patru zone, dimensionate în funcție de capacitatea unității de învățământ:
 - zona ocupată de construcție;
 - zona curții de recreație, de regulă asfaltată;
 - zona terenurilor și instalațiilor sportive;
 - zonă verde, inclusiv grădină de flori.

- Pentru școli primare, gimnaziale, licee, școli postliceale și școli profesionale, se va asigura o suprafață minimă de 20 mp/elev.
- Procentul maxim de ocupare a terenului se va referi la toate cele patru zone menționate:
 - 25% teren ocupat de construcții
 - 75% teren amenajat (curte recreație și amenajări sportive, zonă verde, grădină de flori) din terenul total.

IS2 - Zonă pentru activități economice terțiare, învățământ și sport:**Construcții pentru învățământ:**

- POT max = 25% teren ocupat de construcții, iar restul de 75% din teren va fi amenajat cu curte recreație și amenajări sportive, zonă verde, grădină de flori.
- Amplasament organizat în patru zone, dimensionate în funcție de capacitatea unității de învățământ:
 - zona ocupată de construcție;
 - zona curții de recreație, de regulă asfaltată;
 - zona terenurilor și instalațiilor sportive;
 - zonă verde, inclusiv grădină de flori.
- Pentru învățământul preșcolar (grădinițe) se va asigura o suprafață minimă de teren de 22 mp/copil, iar pentru școli primare, gimnaziale și școli profesionale, o suprafață minimă de 20 mp/elev.

Construcții și amenajări sportive

- POT max = 50% pentru construcții și amenajări sportive, iar restul terenului va fi ocupat în procent de 20% de alei, drumuri și parcaje și în procent de 30% de spații verzi.
- amplasamentul trebuie să permită organizarea în trei zone funcționale, dimensionate conform capacității construcției:
 - zona pentru construcții;
 - zona pentru spații verzi;
 - zona pentru alei, drumuri și parcaje.

Servicii și comerț, turism/cazare, transport/logistică, agrement, cultură

- POT max = 60%

IS3 - Zonă pentru expoziții și conferințe:

- POT max = 60%

L1 – Zonă pentru locuințe individuale

- POT max = 35%

L2 - Zonă pentru locuințe colective:

- POT max = 20%

AS - Zonă pentru activități sportive

- POT max = 50%

ARTICOLUL 16. C.U.T. max. - Coeficient maxim de utilizare a terenului**ID - Zonă pentru industrie și servicii****Construcții pentru industrie, cercetare:**

- CUT max = 3,50

Construcții pentru servicii și comerț:

- CUT max = 3,00

IS1 - Zonă pentru învățământ – școală profesională și de aviație

- CUT max = 1,15

IS2 - Zonă pentru activități economice terțiare, învățământ și sport**Învățământ:**

- CUT max = 1,00

Construcții și amenajări sportive

- CUT max = 2,00

Servicii și comerț, Turism/cazare, Transport/logistică, Agrement, Cultură

- CUT max = 2,40

IS3 - Zonă pentru expoziții și conferințe

- CUT max = 4,00

L1 - Zonă pentru locuințe individuale

- CUT max = 1,25

L2 - Zonă pentru locuințe colective

- CUT max = 1,00

AS - Zonă pentru activități sportive

- CUT max = 2,30

KXL STUDIO S.R.L.

Întocmit,

Urb. Vlad – Mihai Iancu

Urb. Vlad – Andrei Nour

**Șef Proiect,**

Arh. Andrei NISTOR



