

ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL

STRADA GENȚIANEI,
Oraș Ghimbav, Județul Brașov
CF.nr : 107540.

VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Proiect Nr. 03/2024
Faza de proiectare: Plan Urbanistic Zonal
Beneficiar: UAT.Ghimbav

Proiectant Urbanism,
Arh.Firimiță Ștefan



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	6
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	8
2.2.4. Construcții generatoare de riscuri tehnologice.....	9
2.2.5. Asigurarea echipării edilitare	9
2.2.6. Asigurarea compatibilității funcțiilor	10
2.2.7. Indicatorii urbanistici POT și CUT	10
2.2.8. Reglementări pentru terenurile destinate realizării lucrărilor de utilitate publică.....	11
2.2.9. Măsuri pentru realizarea lucrărilor de utilitate publică	11
2.3. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII	11
2.3.1. Orientarea față de punctele cardinale	11
2.3.2. Amplasarea față de aliniament:	12
2.3.3. Amplasarea față de aeroport	12
2.3.4. Distanțe minime obligatorii față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei.....	15
2.3.5. Amplasarea construcțiilor unele față de altele, pe aceeași parcelă	15
2.4. REGULI CU PRIVIRE LA ACCESURI OBLIGATORII	15
2.4.1. Accesuri carosabile	15
2.4.2. Accesuri pietonale	15
2.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ	16
2.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII	16
2.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI	16
2.7.1. Spații verzi	16
2.7.2. Împrejmuiuri	16

CAPITOLUL III - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	16
CAPITOLUL IV - PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE	17
4.1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI	17
UTR 1- ZI – ZONĂ MICĂ INDUSTRIE, SPĂLĂTORIE AUTO SELF-SERVICE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ACTIVITĂȚILOR COMERCIALE	
4.2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	17
ARTICOLUL 1. Utilizări admise	17
ARTICOLUL 2. Utilizări admise cu condiționări	17
ARTICOLUL 3. Utilizări interzise	17
4.3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELEI	17
ARTICOLUL 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme și dimensiuni)	17
ARTICOLUL 5. Amplasarea clădirilor față de aliniament (Aliniere)	18
ARTICOLUL 6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	18
ARTICOLUL 7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	18
ARTICOLUL 8. Circulații și accesuri	18
ARTICOLUL 9. Staționarea autovehiculelor	18
ARTICOLUL 10. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	18
ARTICOLUL 11. Aspectul exterior al clădirilor	18
ARTICOLUL 12. Condiții de echipare edilitară	19
ARTICOLUL 13. Spații libere și spații plantate	20
ARTICOLUL 14. Împrejmuiri	20
4.4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	20
ARTICOLUL 15. P.O.T. max. - Procent maxim de ocupare a terenului	20
ARTICOLUL 16. C.U.T. max. - Coeficient maxim de utilizare a terenului	20
UTR 2- ZI – ZONĂ VERDE PUBLICĂ	
5.1. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	21
ARTICOLUL 1. Utilizări admise	21
ARTICOLUL 2. Utilizări admise cu condiționări	21
ARTICOLUL 3. Utilizări interzise	21

5.2. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELEI	21
ARTICOLUL 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme și dimensiuni)	21
ARTICOLUL 5. Amplasarea clădirilor față de aliniament (Aliniere)	21
ARTICOLUL 6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	21
ARTICOLUL 7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	21
ARTICOLUL 8. Circulații și accesuri	22
ARTICOLUL 9. Staționarea autovehiculelor	22
ARTICOLUL 10. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	22
ARTICOLUL 11. Aspectul exterior al clădirilor	22
ARTICOLUL 12. Condiții de echipare edilitară	22
ARTICOLUL 13. Spații libere și spații plantate	22
ARTICOLUL 14. Împrejmuiri	22
5.3. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	22
ARTICOLUL 15. P.O.T. max. - Procent maxim de ocupare a terenului	22
ARTICOLUL 16. C.U.T. max. - Coeficient maxim de utilizare a terenului	23

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 (aliniere, regim de înălțime, POT, CUT, etc.) ale viitoarei zone reglementate din orașul Ghimbav, jud. Brașov.

Dezvoltarea se propune pe terenul CF nr. 107540, în suprafață totală de 6252,00 mp.

Prin aplicarea regulilor din RLU se urmărește să se asigure concilierea intereselor UAT-ului Ghimbav cu privire la nevoile de dezvoltare a unei trame moderne corespunzătoare conformă nevoilor zonei urbane dezvoltată în ultimii ani cu cea a comunității și a proprietarilor din zonă.

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;

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

- PUG Ghimbav, aprobat prin HCL nr. 12/29.02.2000 cu valabilitate prelungită prin HCL – Ghimbav nr.113/30.08.2018,
- PUZ - Zona " DN1-DN73B – Șoseaua Cristianului ", Aviz unic CJ nr. 43/ 2005, aprobat prin HCL nr.70/28.07.2005,
- PUZ - " Construire parc logistic –DE 308/2 ", Aviz unic CJ nr. 145/ 2010, aprobat prin HCL nr.105/20.12.2010,
- PUZ - " Zonă rezidențială între DE 308/2 (str.Gențianei) și DE309 (str. Margaretei) – extravilan UAT Ghimbav ", Aviz unic CJ nr. 65 / 2020, aprobat prin HCL nr.03 / 29.01.2021 și rectificat prin HCL nr.04 / 31.01.2022,
- PUZ - " Introducere în intravilan pentru reglementare zonă locuințe – UAT. Ghimbav", Aviz unic CJ nr. 47 / 2021, aprobat prin HCL nr.03 / 13.01.2022,
- PUZ - " Locuințe individuale, locuințe cuplate, locuințe înșiruite, locuințe colective, dotări, servicii, funcțiuni complementare, drumuri de acces", Aviz unic CJ nr. 12 / 2024, aprobat prin HCL nr.152 / 18.12.2024,
- PUZ - " Locuințe individuale între str. Margaretei și str. Gențianei ", Aviz unic CJ nr. 26 / 2024, aprobat prin HCL nr.102 / 28.08.2024,
- PUZ - " Construire locuințe individuale – extravilan UAT Ghimbav ", Aviz unic CJ nr. 25 / 2025, aprobat prin HCL nr.81 / 26.06.2025,

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 6252,00 mp din zona delimitată astfel:

- la Nord -Vest– proprietăți private,
- la Sud – proprietăți private,
- la Nord - Est – proprietăți private,
- la Est – proprietăți private,

RLU-ul devine act de autoritate al administrației publice locale în momentul în care este aprobat prin Hotărârea Consiliului Local a 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 (Strada Gențiane) se va 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.

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.

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 indicii de consistență în domeniul plastic moale — curgător;
- teren mediu de fundare, pe zonele cu pământuri argiloase — prăfoase — nisipoase, cu indicii 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.

2.2.2. Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice se va face cu aplicarea restricțiilor specifice, conform cadrului normativ în vigoare.

În sensul prezentului Regulament, 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.

2.2.3. Zone de protecție și siguranță

Zonele de siguranță, 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. 2637/A/12.12.2024.

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.

Reglementări privind protejarea împotriva inundațiilor:

Zona studiată nu face parte dintr-o zonă inundabilă

2.2.4. 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.

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

2.2.5. Asigurarea echipării edilitare¹

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 (autoritatea publică locală) 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 apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a orașului, dacă legea nu dispune altfel. Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea statului, dacă legea nu dispune altfel.

Pe parcursul elaborării documentațiilor se va ține seama de condițiile impuse de operatorul de servicii pentru extensiile, mărirea capacității sau înlocuirea rețelelor 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, funcție de caz.

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.

Puțurile 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.

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.

2.2.6. 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 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.

2.2.7. Indicatorii urbanistici POT și CUT

(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.

(3) Valoarea maximă a CUT³ 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.

Procentul de ocupare a terenului:

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită conform Anexei 2 la RGU - Procentul maxim de ocupare a terenurilor se stabilește în funcție de destinația zonei, după cum urmează:

POT maxim = nu face obiectul pentru UTR 1 - CC,

² Conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată și completată prin Legea 190/2013, Anexa 2. ³ Idem 1.

³ Coeficientul de utilizare a terenului (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.

2.2.8. Reglementări pentru terenurile destinate realizării lucrărilor de utilitate publică

(1) Autorizarea executării altor construcții pe terenurile care au fost destinate, prin prezentul PUZ sau prin studii și proiecte de specialitate, aprobate conform prevederilor legale, realizării de lucrări de utilitate publică, este interzisă. Prin lucrări de utilitate publică se înțeleg acele lucrări care sunt definite astfel prin lege (a se vedea art. 6 din legea nr. 33/1994 și art. 2 din Lege nr. 255/2010).

(2) Prin excepție de la prevederile alin. anterior, în zona rezervată dezvoltării infrastructurii rutiere și a echipării tehnico-edilitare aferente se poate admite autorizarea bransamentelor și/sau recordurilor la rețelele de utilități publice.

(3) Pentru terenurile afectate parțial de lucrările de utilitate publică edificabilul se stabilește prin aplicarea prevederilor RLU prezentului PUZ la viitoarele limite ale parcelei.

2.2.9. Măsurile pentru realizarea lucrărilor de utilitate publică

(1) Pentru toate zonele funcționale, unde sunt necesare transferuri în domeniul public ale unor suprafețe de teren, în cazul utilizării procedurii de transfer cu titlu gratuit în domeniul public cu respectarea următorului alineat de la prezentul articol și articolul cu privire la indicatorii urbanistici POT și CUT, proprietarii pot beneficia integral de indicatorii urbanistici după cum urmează:

a. POT raportat la suprafața terenului inițial (înainte de dezmembrare pentru transferul cu titlu gratuit în domeniul public), cu condiția să nu depășească 40% din terenul rămas neafectat de propunerea transferului în domeniul public;

b. CUT raportat la suprafața terenului inițial (înainte de dezmembrarea pentru transferul cu titlu gratuit în domeniul public),

(2) Pentru a beneficia de prevederile alineatului anterior, la autorizarea construcțiilor, proprietarul va trebui să îndeplinească următoarele condiții:

a. Să dezmembreze suprafața de teren ce este necesar a fi transferată în domeniul public și să înscrie în cartea funciară a parcelei afectate servitutea administrativă, sub formă ireversibilă și transmisibilă, pe baza declarației în formă autentică cu privire la transferul cu titlu gratuit al dreptului de proprietate spre domeniul public la solicitarea autorității administrației publice locale competente (fără a pretinde despăgubiri sau alte compensații materiale).

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:

Nu face obiectul.

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, Art. 2. din prezentul RLU. Construcțiile vor fi amplasate conform prevederilor din planșa "U.03.01. 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 și în condițiile prezentului regulament privind derogările. 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. Amplasarea față de aeroport

1) Infrastructurile de transport aerian generează asupra zonelor din vecinătate o serie de servituți aeronautice civile, stabilite în funcție de tipul de infrastructură (aerodrom pentru transport aerian public, aerodrom pentru transport aerian privat) și de dimensiunile / capacitatea acestora. Aceste servituți sunt împărțite în 4 zone, conform RACR-ZSAC și sunt descrise astfel:

Zona I:

- suprafață trapezoidală înclinată (la fiecare capăt al pistei, în prelungirea axului);
- baza mică a trapezului coincide cu marginea benzii pistei;
- simetrică față de prelungirea axului pistei;
- evazare spre exterior: 15°;
- extindere/distanță orizontală de la capătul benzii pistei, pe direcția axului pistei: 8.500 m până la 15.000 m, în funcție de categoria operațiunilor de apropiere la aterizare; înălțimea bazei mari a trapezului la 8.500 m: +30,0 m față de cota aerodromului 0,0 m (panta 1:285 de la marginea benzii pistei, spre exterior);
- pentru înălțimi în sectorul 8.500 m - 15.000 m: pantă 1:50 de la cota de +30,0 m.
- Sunt necesare solicitarea și obținerea avizului AACR pentru toate obstacolele din Zona I cu înălțimi egale sau mai mari decât cele menționate.

Zona II :

- suprafață conică, din care se exclude Zona I;
- extindere/distanță orizontală de la marginile benzii pistei, în orice direcție: 4.500 m, exclusiv Zona I (lățimea benzii pistei: 150 m stânga/dreapta față de axul pistei);
- înălțimea marginii exterioare: +30,0 m față de cota aerodromului 0,0 m (pantă 1:150 de la marginea benzii pistei, spre exterior);
- Este necesară solicitarea și obținerea avizului AACR pentru toate obstacolele din Zona II cu înălțimi egale sau mai mari decât cele menționate;

Zona III :

- suprafață orizontală care începe de la extremitatea Zonei II și din care se exclude Zona I;
- extindere/distanță orizontală de la marginile benzii pistei, în orice direcție: 8.500 m (exclusiv Zona I și Zona II);
- înălțimea suprafeței: +30,0 m față de cota aerodromului (0,0 m).
- Este necesară solicitarea și obținerea avizului AACR pentru toate obstacolele din Zona III cu înălțimi egale sau mai mari decât cele menționate.

Zona IV :

- suprafață conică, începând de la extremitatea Zonei III și din care se exclude sectorul Zonei I de la 8.500 m la 15.000 m, după caz;
- extindere/distanță orizontală: în orice direcție, până la limita CTR/TMA;
- interesează obstacolele cu înălțimi egale sau mai mari de 45,0 m față de cota aerodromului (0,0 m).
- Este necesară solicitarea și obținerea avizului AACR pentru toate obstacolele din Zona IV cu înălțimi egale sau mai mari decât cele menționate.

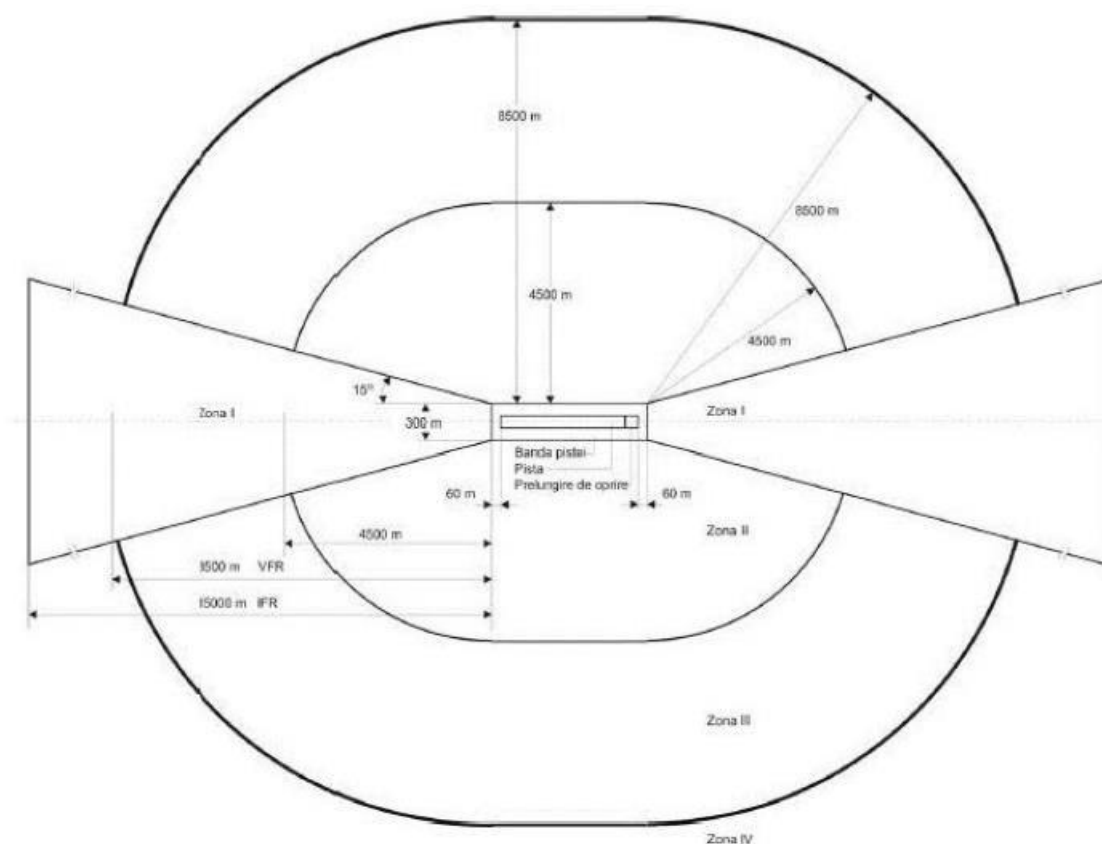


Figura 1. Zone de referință pentru amplasarea obiectivelor care necesită avizul de specialitate al A.A.C.R. Sursa: RACR-ZSAC – Figura 1.2

2) Înălțimile reglementate pentru cele 4 Zone stabilite prin RACR – ZSAC sunt măsurate de la cota pistei (aceasta având cea mai joasă cotă la +522 nMN și cea mai înaltă cotă la +537 nMN). Orașul Ghimbav are cota de nivel cea mai joasă la o altitudine de cca. +515 nMN iar cota cea mai înaltă la o altitudine maximă de cca. +568 nMN.

3) Conform RACR-ZSAC Cap. IV, Art. 4.4., în zonele cu servituți aeronautice civile asociate aerodromurilor pentru avioane, realizarea de obiective noi este permisă numai cu avizul AACR, după cum urmează:

Zona I și Zona II :

- clădiri (locuințe, depozite, hoteluri), structuri diverse (piloni, coșuri de fum, sonde, turbine eoliene) care depășesc înălțimea admisibilă;
- construcții sau structuri metalice de mari dimensiuni (pereți și/sau învelitori metalice, împrejurări metalice, panouri publicitare metalice);
- construcții, structuri diverse care nu depășesc înălțimea admisibilă, dar constituie obstacole locale semnificative

pentru navigația aeriană;

- pasaje rutiere supraînălțate;
- obiective care atrag și favorizează concentrarea păsărilor sau animalelor sălbatice (unități de morărit, silozuri, depozite, magazii, gropi de gunoi, decantoare, iazuri piscicole/luciuri de apă rezultate în urma excavărilor controlate);
- stații radio (radiodifuziune, TV);
- stații de comunicații (telefonie celulară, radiorelee, translatori);
- activități/surse producătoare de perturbații în funcționarea mijloacelor CNS și/sau meteorologice (acționări electrice de forță, sudură electrică);
- activități/surse potențiale de incendiu, explozie (stații de alimentare și/sau depozite de combustibili, aplicații pirotehnice);
- utilizarea de dispozitive cu fascicul laser sau de surse de lumină orientate în sus (sisteme de iluminat)
- lansare de focuri de artificii, înălțare de lampioane, baloane sau rachetomodele;
- instalare sau modernizare de mijloace CNS și meteorologice;
- modernizare și/sau dezvoltare de aerodrom/aeroport;
- deschidere, dezvoltare și/sau modernizare de heliporturi, terenuri de aviație generală sau de lucru aerian permanente;
- trasee pentru autostrăzi/șosele naționale, căi ferate, conducte magistrale, linii electrice aeriene magistrale, rețele de radiorelee;
- alte obiective care afectează sau pot afecta siguranța zborului

Zona III și Zona IV:

- clădiri (locuințe, depozite, hoteluri), structuri diverse (piloni, coșuri de fum, sonde, turbine eoliene), care depășesc înălțimea admisibilă;
- construcții, structuri diverse (piloni, coșuri de fum, sonde, turbine eoliene) care nu depășesc înălțimea admisibilă, dar constituie obstacole locale semnificative pentru navigația aeriană;
- obiective care atrag și favorizează concentrarea păsărilor sau animalelor sălbatice (unități de morărit, silozuri, depozite, magazii, gropi de gunoi, decantoare);
- stații radio (radiodifuziune, TV);
- stații de comunicații (telefonie celulară, radiorelee, translatori);
- activități/surse producătoare de perturbații în funcționarea mijloacelor CNS (acționări electrice de forță, sudură electrică);
- deschidere, dezvoltare sau modernizare de heliporturi, terenuri de aviație generală sau de lucru aerian permanente;
- instalare sau modernizare de mijloace CNS și meteorologice;
- trasee pentru autostrăzi/șosele naționale, căi ferate, conducte magistrale, linii electrice aeriene magistrale, rețele de radiorelee;
- alte obiective care afectează sau pot afecta siguranța zborului.

4) În zonele cu servituți aeronautice civile trebuie marcate pentru zi și balizate pentru noapte obstacolele care:

- depășesc/penetreează suprafețele de limitare a înălțimii obstacolelor;
- prezintă pericol pentru zborul aeronavelor (coșuri de fum industriale, piloni și/sau stâlpi instalați pe proeminențe de teren ori pe terasele unor clădiri înalte, construcții și/sau instalații de mare gabarit, inclusiv clădirile aeroportuare și mijloacele CNS și meteorologice).

5) În exteriorul zonelor cu servituți aeronautice civile trebuie marcate pentru zi și balizate pentru noapte obstacolele care:

- au înălțimi de 45 m și mai mari;
- au fost identificate, pe baza unei analize de specialitate, că prezintă pericol pentru zborul aeronavelor.

6) Liniile electrice aeriene cu înălțimea stâlpilor de peste 25 m și care traversează drumuri naționale, autostrăzi, căi ferate sau cursuri principale de apă trebuie semnalizate după cum urmează:

- conductorii din deschiderea de traversare, prin marcare pentru zi (cu balize);
- stâlpii de traversare, prin marcare pentru zi (vopsire).
- stâlpii de traversare cu înălțimi de 45 m și mai mari trebuie să fie balizați pentru zi (vopsire) și pentru noapte (lumini)
- semnalizarea obstacolelor se realizează prin: marcaje (vopsire specifică) sau balize (stegulețe, corpuri specifice) - pe timp de zi cu vizibilitate bună; sau lumini specifice (balizare luminoasă) - pe timp de noapte sau de zi cu vizibilitate redusă.

7) Regimul maxim de înălțime propus va ține cont de înălțimea maximă a construcțiilor stabilită cf. RACR-ZSAC.

8) În cazul în care cota terenului nu permite un regim de înălțime minim (5,0m) se va reglementa o înălțime maximă a construcțiilor agreată împreună cu A.A.C.R. (definite ca zone cu regim de înălțime special).

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

Nu face obiectul.

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

Nu face obiectul.

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, împrejurimi, 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.

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.

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

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 rețelelor 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.

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

Terenul reglementat însumează suprafața de 6252.00 mp, nu se stabilesc reglementări specifice și se va respecta planșa U03.01 -Reglementări urbanistice.

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 parcelor 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.

Se va ține cont de HG 525 / 1996 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 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism.

2.7.2. Împrejmuiri

Se vor realiza împrejmuiri dublate de gard viu verde amplasate pe limitele de proprietate.

CAPITOLUL III –ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Prin prezentul PUZ au fost reglementate următoarele zone funcționale UTR:

UTR1-CC	Zonă pentru circulații carosabile și pietonale
UTR2-ZPV	Zonă verde publică.

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).

CAPITOLUL IV – PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

4.1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Reglementările noului PUZ mențin, în mare, caracterul rezidențial al teritoriului nou dezvoltat în sudul nucleului central vechi al orașului Ghimbav, caracter definitivat în urma efectelor produse de documentațiile PUZ aprobate anterior. Acestea au imprimat o identitate aparte a zonei, pe care PUZ-ul a luat-o, oferindu-i ca element nou un campus educațional modern.

Caracterul funcțional al zonei este favorizat de următoarele elemente:

- Proximitatea față de aeroport și gară,
- Legătură facilă în teritoriu prin DN 73B,

UTR 1- CC – Zonă pentru circulații carosabile și pietonale

4.2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. Utilizări admise

- Circulații carosabile și pietonale,

ARTICOLUL 2. Utilizări admise cu condiționări

Nu se acceptă altă utilizare a terenului reglementat prin prezenta documentație de urbanism decât cea descrisă la Art.1 – UTR1-CC.

ARTICOLUL 3. Utilizări interzise

Nu se acceptă altă utilizare a terenului reglementat prin prezenta documentație de urbanism decât cea descrisă la Art.1 – UTR1-CC.

4.3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELEI

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

- Nu face obiectul.

ARTICOLUL 5. Amplasarea clădirilor față de aliniament (Aliniere)

- Nu face obiectul.

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

- Nu face obiectul.

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

- Nu face obiectul.

ARTICOLUL 8. Circulații și accesuri

Prin prezentul PUZ este reglementată trasa stradală prin corelarea PUZ-urilor anterior aprobate cu situația din teren și cu nevoile populației, astfel profilele stradale propuse sunt:

Profil transversal tip 1/1 – în corelare cu profilele aprobate în PUZ—ul coordonator al zonei sudice spre Brașov inițiat de către Primăria Orașului Ghimbav în curs de aprobare (Str. Gențianeii profil 13.00 m).

- parte carosabilă cu lățimea de 7.00m
- trotuar de o parte și alta cu lățimea de 2.00m fiecare (cu benzi verzi de 1.00m)

Accesul auto se va asigura la dimensiuni suficiente pentru camioane, astfel încât să fie sigură și eficientă încărcarea și descărcarea mărfurilor, precum și manevrele. Parcajele se vor realiza în incinta proprietății (conform HG 525/1996 – RGU și a HCL 5/26.01.2023, HCL 116/31.08.2023 , HCL 144/31.10.2024 -Ghimbav), de asemenea, la fiecare 4 locuri de parcare, se va planta câte un arbore.

ARTICOLUL 9. Staționarea autovehiculelor

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, deșăpezire, aprovizionarea spațiilor comerciale, etc

ARTICOLUL 10. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- Nu face obiectul.

ARTICOLUL 11. Aspectul exterior al clădirilor

- Nu face obiectul.

ARTICOLUL 12. Condiții de echipare edilitară

- 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.
- 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.

În prezent au fost obținute avizele de la deținătorii și administratorii de rețele edilitare, în care au fost transmise informațiile cu privire la situația existentă a acestora, trasee, capacități. În urma acestor informații primite a fost analizată critic situația existentă, care au fost coroborate cu prevederile din PUG și cu propunerile din prezentul PUZ și au fost tratate următoarele categorii de probleme:

ECHIPAREA EDILITARĂ

Se va asigura alimentarea cu apă, canalizare și energie electrică a obiectivului, iar inițiatorul documentație PUZ va finanța aceste lucrări edilitare.

DOTARI HIDROEDILITARE

ALIMENTAREA CU APA POTABILA se va realiza prin extinderea rețelei de apă conform avizului de principiu condiționat al Companiei Apa Brașov nr. 2575 / 22.10.2024 după cum urmează ; alimentarea cu apă potabilă a construcțiilor ce se vor edifica în zona studiată se poate realiza printr-o nouă rețea de distribuție ce se va racorda la rețeaua de apă TIP PE Ø 110, Ø 160, presiune 2,5 bar.

APELE UZATE MENAJERE se va realiza prin extinderea rețelei de apă conform avizului de principiu condiționat al Companiei Apa Brașov nr. 2575 / 22.10.2024 după cum urmează ; evacuarea apelor uzate se poate face printr-o nouă rețea de canalizare ce se va racorda la rețeaua existentă : PVC Ø 200, Ø 250 și PEID Dn 800 mm L=459,7m conform aviz nr.236/20.08.2019.

La extinderea rețelelor edilitare se va avea în vedere extinderea rețelelor de hidranți stradali.

APELE PLUVIALE, conventional curate de pe acoperișurile construcțiilor, se vor colecta prin jgheaburi și burlane și se vor descarca conform Norificării pentru începerea execuției nr. 144/24.10.2012, PVC tip KG, Dn 160 - 800mm L = 5100 m și PEHD De 160mm L= 110m.

ENERGIE ELECTRICA

Alimentarea cu energie electrica se va face prin extinderea rețelei conform avizului de amplasament favorabil nr. 7010241013537 / 16.01.2025.

TELEFONIE

Conform avizului Orange AFO952736/11862/10770 și a condițiilor emise către SC.PROTELCO.SA AFO286110/15994/15242.

GAZE NATURALE

Alimentarea cu gaze naturale se va face conform aviz Distrigaz nr. 59868 / 320295562 / data 16.01.2025 în zona străzii Gențianeii există mai multe rețele de gaz (1.CND, RP, PE, Dn=125 mm, subteran; 2. CND, RP, PE, Dn= 90 mm, subteran; 3. CND, RP, PE, Dn= 90 mm, subteran) și deasemenea o rețea aflată în curs de proiectare/ execuție dare în folosință conform documentații PUZ aprobate anterior prin HCL102 / 2024, HCL152 / 2024 și HCL 81 / 2025. Extinderea noii rețele pentru dezvoltarea urbana propusă prin prezenta documentație de urbanism se va face de la aceste rețele existente.

ARTICOLUL 13. Spații libere și spații plantate

Se va menține un procent de minim 25% spații verzi, iar terenul liber, va fi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp. Spațiile verzi se vor amenaja utilizând specii locale de arbori (ex.tei, salcam, castan, arțar, mestecan, stejar etc.) și arbusti ornamental, dar și specii de pomi fructiferi, ambele categorii adaptate climatului specific zonei. Sunt interzise speciile de plante străine, invazive sau care pot crea discomfort. In fazele următoare de proiectare se vor detalia amenajările propuse (indicare specii propuse, zonarea spații minerale- spații plantate etc.).

ARTICOLUL 14. Împrejmuiri

- Nu face obiectul.

4.4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15. P.O.T. max. - Procent maxim de ocupare a terenului

- POT max = 60%

ARTICOLUL 16. C.U.T. max. - Coeficient maxim de utilizare a terenului

- CUT max = 2,00

UTR 2 - ZVP – ZONĂ VERDE PUBLICĂ

5.1. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. Utilizări admise

Sunt admise numai funcțiunile de spațiu public plantat constând în:

- Spatii plantate,
- Circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și acces la activități și mobilier urban,
- Amenajări pentru sport, joacă și odihnă, construcții cu funcțiunea de activități sportive.

ARTICOLUL 2 . Utilizări admise cu condiționări

-Se admit noi clădiri pentru sport, recreere și anexe, cu condiția că suprafața acestora însumată la suprafața construită existentă și menținută, la cea a circulațiilor de toate categoriile și a platformelor mineralizate, să nu depășească 15% din suprafața totală a spațiului verde public;

ARTICOLUL 3 . Utilizări interzise

Se interzic orice intervenții care nu se încadrează la articolul 1 și 2.

5.2. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A PARCELEI

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

Funcțiunile propuse prin art.1 și 2 pot fi amenajate doar pe parcele aflate în ZVP , zonă delimitată conform planșei „U.03.01. Reglementări Urbanistice - Zonificare funcțională”.

ARTICOLUL 5. Amplasarea clădirilor față de aliniament (Aliniere)

Intrucât zona reglementată este una cu construcții de mici dimensiuni, amenajări sau instalații nu există restricții cu privire la amplasarea clădirilor față de aliniament.

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

Nu este cazul

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

Intrucât zona reglementată este una cu construcții de mici dimensiuni, amenajări sau instalații nu există restricții cu privire la amplasarea clădirilor față de aliniament.

ARTICOLUL 8. **Circulații și accesuri**

Se vor asigura accese pietonale, cu posibilitatea de amenajare a unei alei ocazional carosabilă pentru realizarea aprovizionării diverselor obiective, dacă este cazul.

ARTICOLUL 9. **Staționarea autovehiculelor**

Este interzisă staționarea autovehiculelor în zona ZVP, cu excepția vehiculelor de aprovizionare în intervalul orar stabilit pentru acestea.

ARTICOLUL 10. **Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor**

Rmh= P+Supantă, h max 6m pentru construcții,

- În funcție de regimul de înălțime solicitat se stabilește necesitatea obținerii avizului Autorității Aeronautice Civile Române (AACR).

ARTICOLUL 11. **Aspectul exterior al clădirilor**

Aspectul exterior al clădirilor va ține cont de caracterul zonei; se va ține cont de dimensiunile clădirilor și de funcțiunile admise, nu exista restricții cu privire la materialele folosite.

ARTICOLUL 12. **Condiții de echipare edilitară**

Se vor asigura:

-alimentarea cu apa, canalizarea apelor uzate, telefonie, internet și iluminat public conform cerințelor funcționale ale categoriei de spațiu plantat.

ARTICOLUL 13. **Spații libere și spații plantate**

Se va ocupa un procent de maxim 15% din teren pentru amenajări și construcții, inclusiv aleile de acces, restul spațiului urmând să fie înierbat și plantat.

ARTICOLUL 14. **Împrejmuiri**

Se pot împrejmuir spațiile de joacă, odihnă și sport conform normativelor în vigoare în concordanță cu funcțiunea dezvoltată.

5.3. **POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

ARTICOLUL 15. **P.O.T. max. - Procent maxim de ocupare a terenului**

- POT max = 10%

Se va ocupa un procent de maxim 10% din teren pentru amenajări și construcții, inclusiv **aleile de acces**, restul spațiului urmând să fie înierbat și plantat.

ARTICOLUL 16. C.U.T. max. - Coeficient maxim de utilizare a terenului

- CUT max = 0,20

Întocmit,

Arh.Ștefan Firimiță

