

ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL

CAMPUS ȘCOLAR, LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE,

Oraș Ghimbav, Județul Brașov

CF.nr :

108501, 108502, 108312, 108313, 108234, 108235, 108094, 108095, 108096, 108097.

VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Proiect Nr. 01/2024

Faza de proiectare: Plan Urbanistic Zonal

Beneficiar: UAT.Ghimbav

Proiectant Urbanism,

Arh.Firimiță Ștefan



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 de campus școlar și locuințe individuale în zona reglementată din orașul Ghimbav, jud. Brașov.

Dezvoltarea se propune pe următoarele terenuri, în suprafață totală de 104532,54 mp.

Prin aplicarea regulilor din RLU se urmărește să se asigure concilierea intereselor investitorilor cu cele ale colectivității (construirea unui campus școlar pe o suprafață de aprox 3,4 ha), 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 reglementarii 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 parcarilor 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 Urbiștilor din România nr. 101/2010 pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajare teritoriului și urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbiștilor 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:

- PMUD (Planul de Mobilitate Urbană Durabilă) al Orașului Ghimbav, aprobat prin HCL nr. 54/31.10.2016;
- 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);
- SIDU (Strategia integrată de Dezvoltare Urbană) a Polului de Creștere Brașov;
- Planul de Amenajare a Teritoriului Județean Brașov;
- Planul de Amenajare a Teritoriului Zonă Metropolitană Brașov;
- Plan Integrat de Dezvoltare Urbană (PIDU) pentru polul de creștere (PC) – Mun. Brașov și zonele adiacente;
- DOC. Nr 18 - PUG Ghimbav, aprobat prin HCL nr. 12/29.02.2000, prelungit prin HCL nr. 113/30.08.2018;
- DOC. Nr 19 – PUZ aprobat prin HCL nr. 70 / 28.07.2005;
- DOC. Nr 20 – PUD aprobat prin HCL nr. 32 / 30.03.2006;
- DOC. Nr 21 – PUZ aprobat prin HCL nr. 162 / 15.11.2022;
- DOC. Nr 41 – PUD aprobat prin HCL nr. 17 / 30.07.2008;
- DOC. Nr 42 – PUD aprobat prin HCL nr. 56 / 31.07.2014;
- DOC. Nr 22 – PUZ aprobat prin HCL nr. 66 / 29.04.2015;

- DOC. Nr 23 – PUZ aprobat prin HCL nr. 107 / 03.09.2019;
- DOC. Nr 27 – PUD aprobat prin HCL nr. 120 / 30.07.2009;
- DOC. Nr 28 – PUZ aprobat prin HCL nr. 121 / 25.09.2019;
- DOC. Nr 29 – PUZ aprobat prin HCL nr. 18 / 31.03.2008;
- DOC. Nr 30 – PUZ aprobat prin HCL nr. 15 / 28.02.2017;
- DOC. Nr 31 – PUZ aprobat prin HCL nr. 95 / 08.08.2019;
- DOC. Nr 31 Bis – PUD aprobat prin HCL nr. 06 / 26.01.2026;
- DOC. Nr 35 – PUZ aprobat prin HCL nr. 105 / 20.12.2020;
- DOC. Nr 36 – PUZ aprobat prin HCL nr. 03 / 29.01.2021 și nr. 04 / 31.01.2022;
- DOC. Nr 37 – PUZ aprobat prin HCL nr. 05 / 31.01.2022;
- DOC. Nr 77 – PUZ aprobat prin HCL nr. 102 / 28.08.2024;
- DOC. Nr 78 – PUZ aprobat prin HCL nr. 81 / 26.06.2025;
- DOC. Nr 79 – PUZ aprobat prin HCL nr. 152 / 18.12.2024 și nr. 06 / 21.01.2025;
- DOC. Nr 80 – PUZ aprobat prin HCL nr. 168 / 16.12.2025.

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 104532,54 mp din zona delimitată astfel:

- la Nord -Vest– proprietăți private,
- la Sud – domeniul public , UAT Cristian,
- la Nord - Est – domeniul public str. Margaretei,
- 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 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.

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 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.

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.

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

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

Conform aviz Compania de apă Brașov nr. 2441 / 07.10.2024.

Protecția sistemului de transport gaze:

Conform aviz Distrigaz nr. 58285 / 320224393 / data 01.10.2024.

Protecția sistemelor de telecomunicații:

Conform avizului Orange AFO903872/14129/13007.

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

Viitoarele construcții și amenajări vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare din zonă, prin grija investitorilor privați și a autorității publice locale. Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice și lucrările de racordare și de bransare 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 comunei, dacă legea nu dispune altfel. 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:

- 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.

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.

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.

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.

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, scăriilor 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 în care urmează să fie amplasată construcția și de condițiile de amplasare în cadrul terenului, după cum urmează:

Zone comerciale – POT maxim = 85%,

Zone mixte – POT maxim = 70%,

Zonă predominant rezidențială – POT maxim = 40%

2.2.8. Reglementări pentru terenurile destinate realizării lucrărilor de utilitate publică

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 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

(1) 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.

(2) Fac excepție de la prevederile primului alineat construcții și amenajări de perioadă limitată, care se vor desființa pe cheltuiala beneficiarului înainte de demararea execuției lucrărilor de utilitate publică (iar acest aspect se va înscrie în cartea funciară, pe perioada limitată a existenței construcției, ireversibil și transmisibil) după cum urmează:

- *Amenajări de spații verzi;*
- *Parcaje;*
- *Alei pietonale și carosabile;*
- *Mobilier urban;*
- *Împrejmuiiri cu caracter provizoriu;*
- *Alte lucrări cu caracter provizoriu, admise potrivit prevederilor legale (a se vedea art. 3 lit d, f și h din legea 50/1991, cu modificările și completările ulterioare) și prescripțiilor specifice UTR în care este situat imobilul.*

(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. Măsuri 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).

b. Pentru terenurile unde vor fi necesare documentații de urbanism de palier PUD se va prezenta în cadrul acestora propunerea de dezmembrare, iar după aprobare, în cadrul procedurii de autorizare se va aplica lit. A

(3) Pentru toate zonele funcționale unde sunt necesare transferuri în domeniul public ale unor suprafețe de teren, iar proprietarii nu îndeplinesc condițiile prevăzute la alin. anterior, indicatorii urbanistici POT și CUT se calculează exclusiv prin raportare la suprafața terenului neafectat de necesitatea realizării unor obiective de interes public, suprafeței de teren afectate fiindu-i aplicabile prevederile legale în materie.

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.

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).

Recomandări de orientare față de punctele cardinale:

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 gradinelor 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, țințele 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 însoirea.

Construcții comerciale

- Pentru toate categoriile de construcții comerciale se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însoirea 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 (alinierea 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 aeroporturi

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.

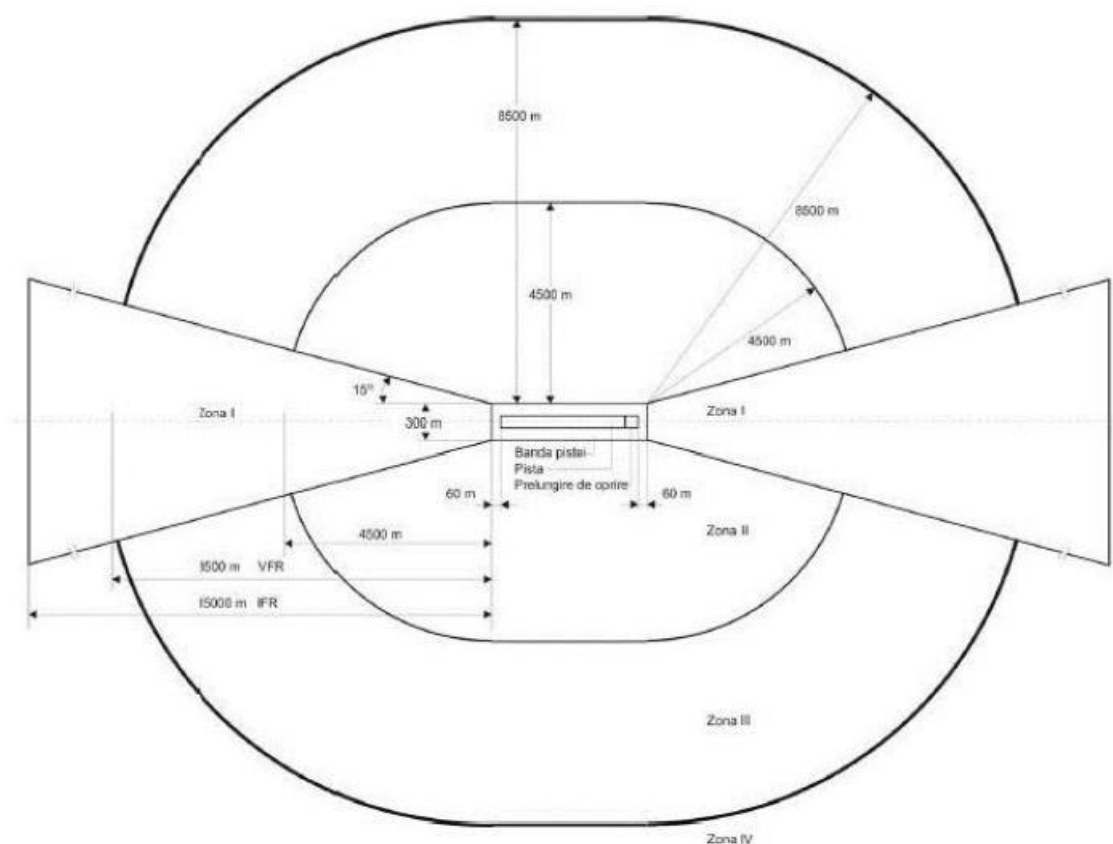


Figura 1. Zone de referință pentru amplasarea obiectivelor care necesită avizul de specialitate al A.A.C.R. Sursa: RACR-ZSAC – Figura 1.2

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, împrejmuiți 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, magazine, gropi de gunoi, decantoare, iazuri piscicole/luciuri de apă rezultate în urma excavărilor controlate);
- stații radio (radiodifuziune, TV);
- stații de comunicații (telefonie celulară, radiorelee, translatari);
- 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, magazine, gropi de gunoi, decantoare);
- stații radio (radiodifuziune, TV);
- stații de comunicații (telefonie celulară, radiorelee, translatari);
- 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/penetrează 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

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 stabilite 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.

2.3.5. 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.03.01. 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.

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.

2.6. 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.

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

Totalitatea parcelelor reglementate însumează suprafața de 104532.54 mp.

La momentul întocmirii RLU, majoritatea parcelelor au forme tipice loturilor destinate agriculturii, prin PUZ se propune comasarea și reparcelarea suprafeței rezultate ca urmare a modernizării / supralărgirii străzilor, operațiune care va necesita rezerve de teren din proprietățile private.

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

- Să fie asigurată echiparea tehnico-edilitară necesară;
- La proiectarea noii trame stradale se va ține cont de:
 - Străzile existente, deja intabulate cadastral;
 - Drumurile spontane, necadastrate, dar care arată o nevoie de deplasare / dinamică în teritoriu;
 - Normele tehnice în vigoare, pentru deservirea cât mai optimă a teritoriului și a funcțiunilor reglementate.

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

2.8.1. 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.

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.

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).

2.8.2. Împrejmuiuri

Se vor realiza împrejmuiuri dublate de gard viu verde amplasate pe limitele de proprietate care nu se învecinează cu străzi, din rațiuni de delimitare și de protecție a proprietății.

CAPITOLUL III – ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Prin prezentul PUZ au fost reglementate următoarele zone funcționale UTR:

UTR 1 - IS	Zonă pentru instituții, servicii publice și private
UTR 2 – CL1	Zonă mixtă formată din locuințe individuale și spații comerciale cu RH cuprins între 5-11 m
UTR 3 – CL2	Zonă mixtă formată din locuințe colective mici și spații comerciale cu RH cuprins între 11-15 m
UTR4-ZL	Zonă destinată locuințelor individuale și funcțiunilor complementare cu RH cuprins între 5 -11 m
UTR5-ZV	Zonă verde publică.

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- IS – ZONĂ PENTRU INSTITUȚII, SERVICII PUBLICE ȘI PRIVATE

4.2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. Utilizări admise

- **Administrație publică,**
- **Învățământ:**
 - Campus școlar;
 - Creșă și grădiniță;
 - Școală publică, învățământ gimnazial și primar (internat, cantină, săli de clasă, ateliere, zone de practică, sală de sport);
 - Liceu și dotări specifice unui liceu (internat, cantină, săli de clasă, ateliere, zone de practică, sală de sport) .
- **Sănătate;**
- **Activități sportive**
- **Cultură.**

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-IS.

ARTICOLUL 3. Utilizări interzise

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

4.3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELEI

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

- Suprafața unei parcele va fi de minimum 1000 mp pentru parcele destinate activităților sportive și 500 mp pentru celelalte utilizări descrise la Art.1 – UTR1-IS;
- Forma terenului se recomandă a fi rectangulară;

ARTICOLUL 5. Amplasarea clădirilor față de aliniament (Aliniere)

Retragerea față de aliniament (Alinierea) este conform planșei „U.03.01. Reglementări Urbanistice - Zonificare funcțională”, adică :

- 5,00 m față de aliniamentul reglementat rezultat în urma modernizării străzilor, conform profilelor stradale propuse prin PUZ;

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.03.01. Reglementări Urbanistice - Zonificare funcțională).

- Față de limitele laterale, se va păstra o distanță de minim $H/2$ din înălțimea la cornisă dar nu mai puțin de 3 m;
- Față de limita posterioară, se va păstra o distanță de minim $H/2$ din înălțimea la cornisă dar nu mai puțin de 5 m;

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.03.01.

Reglementări Urbanistice - Zonificare funcțională", astfel încât să se asigure suprafețele necesare circulației (carosabile, pietonale, parcaje) și cele destinate spațiilor verzi amenajate după cum urmează:

- 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 4,00 metri 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

Prin prezentul PUZ este reglementată trama 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. Margaretei profil 19.50 m).

- parte carosabilă cu lățimea de 14.00m
- trotuar de o parte și alta cu lățimea de 3.00m fiecare (cu benzi verzi de 1.50m)
- spațiu verde în axul stradal – 1.00 m
- lățime totală amenajată: 19.50 m

Profil transversal tip 2/2 (străzi de folosință locală, ce deserveșc accesul către străzile colectoare și către parcarile aferente)

- parte carosabilă cu lățimea de 7.00m
- trotuar de o parte și alta cu lățimea de 1.50m fiecare
- spațiu verde lângă aliniament 1.50 m
- lățime totală amenajată: 13.00 m
- retragere față de ax stradă – 12.00m

Profil transversal tip 3/3 (străzi de folosință locală, ce deserveșc accesul către străzile colectoare și către parcarile aferente) , 9,00 m] (Etapa 1) ,astfel: carosabil de 7,00 m și trotuar pe o latură, urmând ca profilul stradal 3-3 să fie modernizat într-o fază ulterioară la 13,00 m] (Etapa 2), odată cu reglementarea urbană a parcelelor cu acces direct la strada popusă cu profil 3-3.

Soluție finală după modernizarea finală:

- parte carosabilă cu lățimea de 7.00m
- trotuar de o parte și alta cu lățimea de 1.50m fiecare
- spațiu verde lângă aliniament 1.50 m
- lățime totală amenajată: 13.00 m
- retragere față de ax stradă – 12.00m

Accesul auto se va asigura la dimensiuni suficiente pentru camioane, astfel încât să fie sigură și eficientă încărcarea și descărcarea mărfurilor, precum și manevrele. Circulația interioră se va realiza prin amenajarea unui drum privat iar trecerile peste rețelele edilitare existente se va realiza prin protejarea acestora conform STAS 9312-87 și a normelor tehnice ale Ordinului ANRE nr. 118/2013.

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 -Ghimav), 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, deșăpeșire, aprovizionarea spațiilor comerciale, etc

- necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor HG 525 /1996, Normativului P 132-93, HCL 5/26.01.2023, HCL 116/31.08.2023 și HCL 144/31.10.2024 ale Consiliului local Ghimbav.
- pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:
 - un loc de parcare la 200 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m²;
 - un loc de parcare la 100 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 m²;
 - un loc de parcare la 50 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 m²;
 - un loc de parcare la 40 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m².
- pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masă.
- pentru construcțiile culturale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru vizitatori sau spectatori și personal, după cum urmează:
 - pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la regulament la pct. 1.5.1 și 1.5.2, câte un loc de parcare la 50 m² spațiu de expunere;
- pentru toate categoriile de construcții de învățământ vor fi prevăzute 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.
- 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, un loc de parcare la 30 de persoane.
- în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1-3 locuri de parcare pentru autocare.
- 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.

ARTICOLUL 10. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

Zona funcțională		Regim maxim de înălțime	Înălțime maximă la coamă (m)
UTR1-IS	Zonă pentru instituții, servicii publice și private	S/Ds+P+2E+Er	16 m

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

ARTICOLUL 11. Aspectul exterior al clădirilor

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Acoperiș

- Acoperișul va fi cât mai simplu, în două ape, în două ape cu fronton teșit cu pante egale sau în 4 ape. De asemenea pentru cladirile cu funcțiunea de educație și cultură se admit acoperișurile tip terasă.
- În funcție de învelitoare, panta va avea între 45° și 60° la învelitorile ceramice (țiglă de tip solzi, olane), ținând cont de specificul local.
- Se acceptă prezența luminatoarelor pe fațada principală, cu condiția să nu acopere mai mult de 15% din suprafața acoperișului.
- Se acceptă prezența luminatoarelor pe fațada secundară.
- Se acceptă prezența lucarnelor pe fațada secundară, cu condiția să nu acopere mai mult de 20% din suprafața acoperișului.
- Balcoane sau terase se pot realiza doar pe fațadele secundare, în interiorul volumului, fără să fie vizibile din stradă sau dintr-un punct important de perspectivă. Acestea trebuie să se integreze peisagistic și volumetric.
- Se admite acoperișul cu 4 sau 3 ape, cu condiția să urmărească tipologia existentă în zonă.
- Streșinile vor fi cât mai scurte (15 – 50 cm la cornișă și între 2 și 20 cm la intersecția cu frontonul, în funcție de materialul din care sunt executate acestea).
- Învelitoarea se va realiza din materiale naturale regenerabile și va fi din țiglă ceramică de tip solzi sau din tablă fâltuită. Nu sunt permise: tabla care imită țigle, alte materiale ce imită țigle sau ceramica, țigla ceramica dublu-solzi, țigla dublu solzi.
- Culoarele vor fi cele naturale (atât cele pentru materialele de învelitoare, cât și cele pentru alte elemente constructive sau tehnologice): nu se vor folosi culori stridente.

Proportii și raportul plin gol al fațadelor

- Pentru păstrarea unei imagini unitare, se va menține un raport plin/gol pe fațadele principale (de la stradă) cu un procent de gol între 30 și 40%. (Pentru anumite excepții, unde este admisă amplasarea ușilor pe fațada principală, se admite un raport de 50%).
- Golurile de fereastră trebuie să aibă forme și proporții specifice zonei, respectând dispunerea logică generală pe fațade. Se admit ca accente compoziționale bine justificate (deschidere către peisaj, folosire pasivă a energiei solare), altele decât verandele, panourile vitrate de dimensiuni mai mari dispuse spre interiorul lotului.

Materiale:

- Învelitoare: țiglă naturală, ceramică, tradițională (de preferat în stil solzi), în culori naturale (se interzic culorile verde, albastru, roșu, culori saturate etc. Pentru țiglă) sau din tablă fâltuită;
- Tâmplărie: de PCV sau aluminu fără aspect de lemn.

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.
-

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 documentației PUZ va finanța aceste lucrări edilitare.

DOTARI HIDROEDILITARE

ALIMENTAREA CU APA POTABILA se va realiza prin extinderea rețelei de apa conform avizului de principiu condiționat al Companiei Apa Brașov nr. 2441 / 07.10.2024 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 PEHD, existentă pe str. Margaretei.

APELE UZATE MENAJERE se va realiza prin extinderea rețelei de apa conform avizului de principiu condiționat al Companiei Apa Brașov nr. 2441 / 07.10.2024 după cum urmează ; evacuarea apelor uzate se poate face printr-o nouă rețea de canalizare ce se va racorda la rețeaua existentă : PVC De 200.

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. 7010240912057 / 26.02.2025.

TELEFONIE

Conform avizului Orange AFO903872/14129/13007 și a condițiilor emise către SC.PROTELCO.SA.

GAZE NATURALE

Alimentarea cu gaze naturale se va face conform aviz Distrigaz nr. 58285 / 320224393 / data 01.10.2024 în zona străzii Margaretei există mai multe rețele de gaz printre care și GN, RP, PE, Dn=125 mm, subteran. Deasemenea în zona străzii Crizantemei există o rețea de gaz GN PE RP-DN 63 mm.

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 35% spații verzi pentru zona de locuințe și dotări complementare. Terenul liber, aferent fiecărui lot, 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 ornamentali, dar și specii de pomi fructiferi, ambele categorii adaptate climatului specific zonei. Sunt interzise speciile de plante străine, invazive sau care pot crea discomfort.

În fazele următoare de proiectare se vor detalia amenajările propuse (indicare specii propuse, zonarea spații minerale- spații plantate etc.)

ARTICOLUL 14. Împrejmuiri

Sunt admise împrejmuiri opace cu înălțimea de maxim 2 m dublate în față de plantații de gard viu.

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 – CL1 – ZONĂ MIXTĂ FORMATĂ DIN LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI SPAȚII COMERCIALE CU RH CUPRINS ÎNTRE 5-11 m

5.1. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. Utilizări admise

- Instituții, birouri individuale sau sedii de firme; Instituții, servicii și echipamente publice de nivel de cartier;
- Servicii și echipamente publice specifice zonei rezidențiale (dotări sanitare- dispensar, cabinet medical, farmacie, creșă, dotări de educație – școală, grădiniță. after-school, dotări de agrement, etc.);
- Construcții pentru comerț și servicii;
- Funcțiuni comerciale, comerț cu amănuntul, servicii profesionale și mici activități manufacturiere;
- Funcțiuni de alimentație publică (restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.);
- Locuințe individuale;
- se admit, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 300.00mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu aibă program prelungit peste ora 22 și să nu utilizeze terenul liber de construcții, pentru depozitare și producție
- se admite înglobarea locuințelor și serviciilor în același volum; rezultând astfel locuințe cu partiu special, cu zone dedicate altor funcțiuni decât locuirea.
- Activități de agrement, odihnă, loisir;
- Spații verzi plantate - scuaruri;
- Circulații carosabile, pietonale și alei de acces;
- Spații pietonale publice, dalate, de tip piațetă;
- Parcaje la sol și subsol;
- Punct colectare deșeuri menajere;
- Elemente aferente echipării tehnico-edilitare: bazin de retenție, post de transformare, etc.

ARTICOLUL 2. Utilizări admise cu condiționări

- Nu se admite extinderea, mansardarea, supra-etajarea clădirilor existente dacă se depășește regimului maxim de înălțime P+1+M reglementat prin prezenta documente de urbanism.

Atât în cazul echipamentelor publice aferente zonelor de locuințe, cât și cel al serviciilor complementare, realizarea obiectivelor se va face în următoarele condiții:

-să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;

-activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii.

La faza DTAC, se va solicita aviz de securitate la incendiu pentru investițiile (obiectivele) care intră sub incidența HGR nr.1739/2006, modificat cu HGR nr.19/2014.

ARTICOLUL 3. Utilizări interzise

- Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2,
- Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care implică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice,
- funcțiuni și servicii profesionale ce depășesc suprafața de 300.00mp ADC, ce generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22 și produc poluare,
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi, prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22,
- realizarea unor false mansarde,
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență,
- construcții provizorii de orice natura cu excepția firmelor și panourilor publicitare independente sau adosate construcțiilor, dar numai în condițiile aprobării acestora în CTATU / Serviciului de urbanism din cadrul Primăriei Ghimbav,
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame,
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora,
- depozitare en-gros,
- depozități de materiale re folosibile,
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane,
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice,
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice,
- stații de betoane,
- autobaze,
- stații de întreținere auto, stații de alimentare cu carburanți (benzinării), vulcanizări și spalatorii auto,
- spalatorii chimice,
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente,
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice,
- dispunerea în intersecții de panouri luminoase pentru imagini în mișcare (display-uri electronice).

5.2. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELEI

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

- Regimul de construire va fi izolat ;
- Forma terenului se recomandă a fi rectangulară;
- Se vor păstra conformațiile parcelelor propuse prin parcelarea din planul de reglementări urbanistice U.03.01.
Reglementări Urbanistice - Zonificare funcțională. Parcelele propuse au minim 350 m2, cu front stradal de minim 12 ml.

ARTICOLUL 5. Amplasarea clădirilor față de aliniament (Aliniere)

Retragerea față de aliniament (Alinierea) este conform planșei „U.03.01. Reglementări Urbanistice - Zonificare funcțională”, adică :

- 5,00 m față de aliniamentul reglementat rezultat în urma modernizării străzilor, conform profilelor stradale propuse prin PUZ;

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.03.01. Reglementări Urbanistice - Zonificare funcțională).

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respecta următoarele:

- Față de limitele laterale, distanța va fi de jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii, dar nu mai puțin de 3.50m (se va respecta distanța minimă impusă de PSI) pe o latură și 2.00 m față de latura opusă.
- Față de limita posterioară, distanța va fi de jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii, da nu mai puțin de 5.00m.

Nota: Distanța se calculează de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar existent pe fața zidului în care s-a deschis vederea sau, după caz, pe linia exterioară a balconului, până la linia de hotar. Distanța în cazul lucrărilor neparalele, se masoara tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrării de linia de hotar și până la această linie.

Construcțiile de tip garaj, foisor, zona gratar, se vor putea amplasa în interiorul edificabilui propus în planșa de reglementări U3.01.

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.03.01. Reglementări Urbanistice - Zonificare funcțională”, astfel încât să se asigure suprafețele necesare circulației (carosabile, pietonale, parcaje) și cele destinate spațiilor verzi amenajate după cum urmează:

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte;
- distanța de mai sus se poate reduce la $\frac{1}{4}$ din înălțimea celei mai înalte 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

Prin prezentul PUZ este reglementată trama 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 Braşov iniţiat de către Primaria Oraşului Ghimbav în curs de aprobare (Str. Margaretei profil 19.50 m).

- parte carosabilă cu latimea de 14.00m
- trotuar de o parte si alta cu latimea de 3.00m fiecare (cu benzi verzi de 1.50m)
- spaţiu verde în axul stradal – 1.00 m
- lăţime totală amenajata: 19.50 m

Profil transversal tip 2/2 (străzi de folosinţă locală, ce deserveşc accesul către străzile colectoare şi către parcarile aferente)

- parte carosabilă cu latimea de 7.00m
- trotuar de o parte si alta cu latimea de 1.50m fiecare
- spaţiu verde lângă aliniament 1.50 m
- lăţime totală amenajata: 13.00 m
- retragere fata de ax stradă – 12.00m

Profil transversal tip 3/3 (străzi de folosinţă locală, ce deserveşc accesul către străzile colectoare şi către parcarile aferente) , 9,00 m (Etapa 1) , astfel: carosabil de 7,00 m şi totuar pe o latură, urmând ca profilul stradal 3-3 să fie modernizat într-o fază ulterioară la **13,00 m (Etapa 2)**, odată cu reglementarea urbana a parcelelor cu acces direct la strada popusă cu profil 3-3.

Soluţie finală după modernizarea finală:

- parte carosabilă cu latimea de 7.00m
- trotuar de o parte şi alta cu lăţimea de 1.50m fiecare
- spaţiu verde lângă aliniament 1.50 m
- lăţime totală amenajata: 13.00 m
- retragere fata de ax stradă – 12.00m

Accesul auto se va asigura la dimensiuni suficiente pentru camioane, astfel încât să fie sigură şi eficientă încărcarea şi descărcarea mărfurilor, precum şi manevrele. Circulaţia interioră se va realiza prin amenajarea unui drum privat iar trecerile peste reţelele edilitare existente se va realiza prin protejarea acestora conform STAS 9312-87 şi a normelor tehnice ale Ordinului ANRE nr. 118/2013.

Parcajele se vor realiza în incinta proprietăţii (conform HG 525/1996 – RGU şi 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 cate un arbore.

ARTICOLUL 9. Staţionarea autovehiculelor

Staţionarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulaţiilor publice.

Staţionarea acestora pe domeniul public se va realiza într-un interval orar care se va stabili ulterior şi care se va afişa pe fiecare strada, în aşa fel încât să se poată realiza serviciile de salubritate, dezăpezire, aprovizionarea spaţiilor comerciale, etc

- necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor HG 525 /1996, Normativului P 132-93, HCL 5/26.01.2023, HCL 116/31.08.2023 şi HCL 144/31.10.2024 ale Consiliului local Ghimbav.
- pentru construcţiile de locuinţe se vor respecta hotărârile consiliului local Ghimbav, respectiv minim 2,2 locuri pentru fiecare unitate locativă / apartament pentru locuinţele colective şi 3 locuri de parcare / unitate locativă (locuinţă individuală) ;
- pentru construcţiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienţi, după cum urmează:

- un loc de parcare la 200 m2 suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m2;
- un loc de parcare la 100 m2 suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 m2;
- un loc de parcare la 50 m2 suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 m2;
- un loc de parcare la 40 m2 suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m2.
- pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masă.
- 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.

ARTICOLUL 10. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

Zona funcțională		Regim maxim de înălțime	Înălțime maximă la coamă (m)
UTR2-CL1	Zonă mixtă formată din locuințe individuale și spații comerciale cu RH cuprins între 5 -11 m	S/Ds+P+1+M	11 m

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

ARTICOLUL 11. Aspectul exterior al clădirilor

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Acoperiș

- Acoperișul va fi cât mai simplu, în două ape, în două ape cu fronton teșit cu pante egale sau în 4 ape.
- În funcție de învelitoare, panta va avea între 45° și 60° la învelitorile ceramice (țiglă de tip solzi, olane), ținând cont de specificul local.
- Se acceptă prezența luminatoarelor pe fațada principală, cu condiția să nu acopere mai mult de 15% din suprafața acoperișului.
- Se acceptă prezența luminatoarelor pe fațada secundară.
- Se acceptă prezența lucarnelor pe fațada secundară, cu condiția să nu acopere mai mult de 20% din suprafața acoperișului.
- Balcoane sau terase se pot realiza doar pe fațadele secundare, în interiorul volumului, fără să fie vizibile din stradă sau dintr-un punct important de perspectivă. Acestea trebuie să se integreze peisagistic și volumetric.
- Se admite acoperișul cu 4 sau 3 ape, cu condiția să urmărească tipologia existentă în zonă.
- Streșinile vor fi cât mai scurte (15 – 50 cm la cornișă și între 2 și 20 cm la intersecția cu frontonul, în funcție de materialul din care sunt executate acestea).
- Învelitoarea se va realiza din materiale naturale regenerabile și va fi din țiglă ceramică de tip solzi sau din tablă fălțuită. Nu sunt permise: tabla care imită țigle, alte materiale ce imită țigle sau ceramica, țigla ceramica dublu-solzi, țigla dublu solzi.
- Culorile vor fi cele naturale (atât cele pentru materialele de învelitoare, cât și cele pentru alte elemente constructive sau tehnologice): nu se vor folosi culori stridente.

Proportii și raportul plin gol al fațadelor

- Pentru păstrarea unei imagini unitare, se va menține un raport plin/gol pe fațadele principale (de la stradă) cu un procent de gol între 30 și 40%. (Pentru anumite excepții, unde este admisă amplasarea ușilor pe fațada principală, se admite un raport de 50%).
- Golurile de fereastră trebuie să aibă forme și proporții specifice zonei, respectând dispunerea logică generală pe fațade. Se admit ca accente compoziționale bine justificate (deschidere către peisaj, folosire pasivă a energiei solare), altele decât verandele, panourile vitrate de dimensiuni mai mari dispuse spre interiorul lotului.

Materiale

- Învelitoare: țiglă naturală, ceramică, tradițională (de preferat în stil solzi), în culori naturale (se interzic culorile verde, albastru, roșu, culori saturate etc. Pentru țiglă) sau din tablă fâltuită;
- Tâmplărie: de PCV sau aluminu fără aspect de lemn.

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.
-

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 documentației 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. 2441 / 07.10.2024 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 PEHD, existentă pe str. Margaretei.

APELE UZATE MENAJERE se va realiza prin extinderea rețelei de apă conform avizului de principiu condiționat al Companiei Apa Brașov nr. 2441 / 07.10.2024 după cum urmează ; evacuarea apelor uzate se poate face printr-o nouă rețea de canalizare ce se va racorda la rețeaua existentă : PVC De 200 .

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 electrică se va face prin extinderea rețelei conform avizului de amplasament favorabil nr. 7010240912057 / 26.02.2025.

TELEFONIE

Conform avizului Orange AFO903872/14129/13007 și a condițiilor emise către SC.PROTELCO.SA.

GAZE NATURALE

Alimentarea cu gaze naturale se va face conform aviz Distrigaz nr. 58285 / 320224393 / data 01.10.2024 în zona străzii Margaretei există mai multe rețele de gaz printre care și GN, RP, PE, Dn=125 mm, subteran. Deasemenea în zona străzii Crizantemei există o rețea de gaz GN PE RP-DN 63 mm.

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 35% spații verzi pentru zona de locuințe și dotări complementare. Terenul liber, aferent fiecarui lot, 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 ornamentali, dar și specii de pomi fructiferi, ambele categorii adaptate climatului specific zonei. Sunt interzise speciile de plante străine, invazive sau care pot crea discomfort.

În fazele următoare de proiectare se vor detalia amenajările propuse (indicare specii propuse, zonarea spații minerale- spații plantate etc.).

ARTICOLUL 14. Împrejmuiri

Sunt admise împrejmuiri opace cu înălțimea de maxim 2 m dublate în față de plantații de gard viu.

5.3. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- POT max = 40%

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

- CUT max = 1,20

UTR 3 – CL2 – ZONĂ MIXTĂ FORMATĂ DIN LOCUINȚE COLECTIVE MICI ȘI SPAȚII COMERCIALE CU RH CUPRINS ÎNTRE 11-15 m

6.1. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. Utilizări admise

- Instituții, birouri individuale sau sedii de firme; Instituții, servicii și echipamente publice de nivel de cartier;
- Servicii și echipamente publice specifice zonei rezidențiale (dotări sanitare- dispensar, cabinet medical, farmacie, creșă, dotări de educație – școală, grădiniță. after-school, dotări de agrement, etc.);
- Construcții pentru comerț și servicii;
- Funcțiuni comerciale, comerț cu amănuntul, servicii profesionale și mici activități manufacturiere;
- Funcțiuni de alimentație publică (restaurante, baruri, cofetării, cafele etc.);
- Locuințe individuale și colective;
- Activități de agrement, odihnă, loisir;
- Spații verzi plantate - scuaruri;
- Circulații carosabile, pietonale și alei de acces;
- Spații pietonale publice, dalate, de tip piațetă;
- Parcaje la sol și subsol;
- Punct colectare deșeuri menajere;
- Elemente aferente echipării tehnico-edilitare: bazin de retenție, post de transformare, etc.

ARTICOLUL 2. Utilizări admise cu condiționări

- Nu se admite extinderea, mansardarea, supra-etajarea clădirilor existente dacă se depășește regimului maxim de înălțime P+ 3 reglementat prin prezenta documente de urbanism.

Atât în cazul echipamentelor publice aferente zonelor de locuințe, cât și cel al serviciilor complementare, realizarea obiectivelor se va face în următoarele condiții:

- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;**
- activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii.**

La faza DTAC, se va solicita aviz de securitate la incendiu pentru investițiile (obiectivele) care intră sub incidența HGR nr.1739/2006, modificat cu HGR nr.19/2014.

ARTICOLUL 3. Utilizări interzise

- Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2,
- Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care implică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice,
- funcțiuni și servicii profesionale ce depășesc suprafața de 300.00mp ADC, ce generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22 și produc poluare,
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi, prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22,
- realizarea unor false mansarde,

- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență,
- construcții provizorii de orice natura cu excepția firmelor și panourilor publicitare independente sau adosate construcțiilor, dar numai în condițiile aprobării acestora în CTATU / Serviciului de urbanism din cadrul Primăriei Ghimbav,
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame,
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora,
- depozitare en-gros,
- depozitări de materiale re folosibile,
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane,
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice,
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice,
- stații de betoane,
- autobaze,
- stații de întreținere auto, stații de alimentare cu carburanți (benzinării), vulcanizări și spalatorii auto,
- spalatorii chimice,
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente,
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice,
- dispunerea în intersecții de panouri luminoase pentru imagini în mișcare (display-uri electronice).

6.2. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELEI

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

- Regimul de construire va fi izolat sau cuplat;
- Forma terenului se recomandă a fi rectangulară;
- Se vor păstra conformațiile parcelelor propuse prin parcelarea din planul de reglementări urbanistice *U.03.01. Reglementări Urbanistice - Zonificare funcțională*. Parcelele propuse au minim 350 m², cu front stradal de minim 12 ml.

ARTICOLUL 5. Amplasarea clădirilor față de aliniament (Aliniere)

Retragerea față de aliniament (Alinierea) este conform planșei „*U.03.01. Reglementări Urbanistice - Zonificare funcțională*”, adică :

- 5,00 m față de aliniamentul reglementat rezultat în urma modernizării străzilor, conform profilelor stradale propuse prin PUZ;

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.03.01. Reglementări Urbanistice - Zonificare funcțională*).

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respecta următoarele:

- Față de limitele laterale, distanța va fi de jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii, dar nu mai puțin de 3.50m (se va respecta distanța minimă impusă de PSI) pe o latură și 2.00 m față de latura opusă.
- Față de limita posterioară, distanța va fi de jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii, da nu mai puțin de 5.00m.

Nota: Distanța se calculează de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar existent pe fața zidului în care s-a deschis vederea sau, după caz, pe linia exterioară a balconului, până la linia de hotar. Distanța în cazul lucrărilor neparalele, se masoara tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrării de linia de hotar și până la această linie.

Construcțiile de tip garaj, foisor, zona gratar, se vor putea amplasa în interiorul edificabilui propus în planșa de reglementări U3.01.

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.03.01. Reglementări Urbanistice - Zonificare funcțională”, astfel încât să se asigure suprafețele necesare circulației (carosabile, pietonale, parcaje) și cele destinate spațiilor verzi amenajate după cum urmează:

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte;
- distanța de mai sus se poate reduce la $\frac{1}{4}$ din înălțimea celei mai înalte 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

Prin prezentul PUZ este reglementată trama 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 Primaria Orașului Ghimbav în curs de aprobare (Str. Margaretei profil 19.50 m).

- parte carosabilă cu latimea de 14.00m
- trotuar de o parte și alta cu latimea de 3.00m fiecare (cu benzi verzi de 1.50m)
- spațiu verde în axul stradal – 1.00 m
- lățime totală amenajată: 19.50 m

Profil transversal tip 2/2 (străzi de folosință locală, ce deserveșc accesul către străzile colectoare și către parcurile aferente)

- parte carosabilă cu latimea de 7.00m
- trotuar de o parte și alta cu latimea de 1.50m fiecare
- spațiu verde lângă aliniament 1.50 m
- lățime totală amenajată: 13.00 m
- retragere față de ax stradală – 12.00m

Profil transversal tip 3/3 (străzi de folosință locală, ce deserveșc accesul către străzile colectoare și către parcarile aferente) , **9,00 m** (Etapa 1) ,astfel: carosabil de 7,00 m și totuar pe o latură, urmând ca profilul stradal 3-3 să fie modernizat într-o fază ulterioară la **13,00 m** (Etapa 2), odată cu reglementarea urbana a parcelelor cu acces direct la strada popusă cu profil 3-3.

Soluție finală după modernizarea finală:

- parte carosabilă cu latimea de 7.00m
- trotuar de o parte și alta cu lățimea de 1.50m fiecare
- spațiu verde lângă aliniament 1.50 m
- lățime totală amenajata: 13.00 m
- retragere fata de ax stradă – 12.00m

Accesul auto se va asigura la dimensiuni suficiente pentru camioane, astfel încât să fie sigură și eficientă încărcarea și descărcarea mărfurilor, precum și manevrele. Circulația interioră se va realiza prin amenajarea unui drum privat iar trecerile peste rețelele edilitare existente se va realiza prin protejarea acestora conform STAS 9312-87 și a normelor tehnice ale Ordinului ANRE nr. 118/2013.

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 cate 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, dezăpezire, aprovizionarea spațiilor comerciale, etc

- necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor HG 525 /1996, Normativului P 132-93, HCL 5/26.01.2023, HCL 116/31.08.2023 și HCL 144/31.10.2024 ale Consiliului local Ghimbav.
- pentru construcțiile de locuințe se vor respecta hotărârile consiliului local Ghimbav, respectiv minim 2,2 locuri pentru fiecare unitate locativă / apartament pentru locuințele colective și 3 locuri de parcare / unitate locativă (locuință individuală) ;
- pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:
 - un loc de parcare la 200 m2 suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m2;
 - un loc de parcare la 100 m2 suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 m2;
 - un loc de parcare la 50 m2 suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 m2;
 - un loc de parcare la 40 m2 suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m2.
- pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masă.
- 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.

ARTICOLUL 10. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

Zona funcțională		Regim maxim de înălțime	Înălțime maximă la coamă (m)
UTR2-CL2	Zonă mixtă formată din locuințe individuale și colective mici, spații comerciale cu RH cuprins între 11 -15 m	S/Ds+P+3	15 m

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

ARTICOLUL 11. Aspectul exterior al clădirilor

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Acoperiș

- Acoperișul va fi cât mai simplu, în două ape, în două ape cu fronton teșit cu pante egale sau în 4 ape.
- În funcție de învelitoare, panta va avea între 45° și 60° la învelitorile ceramice (țiglă de tip solzi, olane), ținând cont de specificul local.
- Se acceptă prezența luminatoarelor pe fațada principală, cu condiția să nu acopere mai mult de 15% din suprafața acoperișului.
- Se acceptă prezența luminatoarelor pe fațada secundară.
- Se acceptă prezența lucarnelor pe fațada secundară, cu condiția să nu acopere mai mult de 20% din suprafața acoperișului.
- Balcoane sau terase se pot realiza doar pe fațadele secundare, în interiorul volumului, fără să fie vizibile din stradă sau dintr-un punct important de perspectivă. Acestea trebuie să se integreze peisagistic și volumetric.
- Se admite acoperișul cu 4 sau 3 ape, cu condiția să urmărească tipologia existentă în zonă.
- Streșinile vor fi cât mai scurte (15 – 50 cm la cornișă și între 2 și 20 cm la intersecția cu frontonul, în funcție de materialul din care sunt executate acestea).
- Învelitoarea se va realiza din materiale naturale regenerabile și va fi din țiglă ceramică de tip solzi sau din tablă fălțuită. Nu sunt permise: tabla care imită țigle, alte materiale ce imită țigle sau ceramica, țigla ceramica dublu-solzi, țigla dublu solzi.
- Culoarele vor fi cele naturale (atât cele pentru materialele de învelitoare, cât și cele pentru alte elemente constructive sau tehnologice): nu se vor folosi culori stridente.

Proportii și raportul plin gol al fațadelor

- Pentru păstrarea unei imagini unitare, se va menține un raport plin/gol pe fațadele principale (de la stradă) cu un procent de gol între 30 și 40%. (Pentru anumite excepții, unde este admisă amplasarea ușilor pe fațada principală, se admite un raport de 50%).
- Golurile de fereastră trebuie să aibă forme și proporții specifice zonei, respectând dispunerea logică generală pe fațade. Se admit ca accente compoziționale bine justificate (deschidere către peisaj, folosire pasivă a energiei solare), altele decât verandele, panourile vitrate de dimensiuni mai mari dispuse spre interiorul lotului.

Materiale

- Învelitoare: țiglă naturală, ceramică, tradițională (de preferat în stil solzi), în culori naturale (se interzic culorile verde, albastru, roșu, culori saturate etc. Pentru țiglă) sau din tablă fălțuită;

- Tâmplărie: de PCV sau aluminu fără aspect de lemn.

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 refolosire a apelor pluviale;
- Toate bransamentele 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 apa, 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 apa conform avizului de principiu condiționat al Companiei Apa Brașov nr. 2441 / 07.10.2024 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 PEHD, existentă pe str. Margaretei.

APELE UZATE MENAJERE se va realiza prin extinderea rețelei de apa conform avizului de principiu condiționat al Companiei Apa Brașov nr. 2441 / 07.10.2024 după cum urmează ; evacuarea apelor uzate se poate face printr-o nouă rețea de canalizare ce se va racorda la rețeaua existentă : PVC De 200.

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. 7010240912057 / 26.02.2025.

TELEFONIE

Conform avizului Orange AFO903872/14129/13007 și a condițiilor emise către SC.PROTELCO.SA.

GAZE NATURALE

Alimentarea cu gaze naturale se va face conform aviz Distrigaz nr. 58285 / 320224393 / data 01.10.2024 în zona străzii Margaretei există mai multe rețele de gaz printre care și GN, RP, PE, Dn=125 mm, subteran. Deasemenea în zona străzii Crizantemei există o rețea de gaz GN PE RP-DN 63 mm.

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 35% spații verzi pentru zona de locuințe și dotări complementare. Terenul liber, aferent fiecărui lot, 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.

În fazele următoare de proiectare se vor detalia amenajările propuse (indicare specii propuse, zonarea spații minerale- spații plantate etc.).

ARTICOLUL 14. Împrejmuiri

Sunt admise împrejmuiri opace cu înălțimea de maxim 2 m dublate în față de plantații de gard viu.

6.3. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- POT max = 40%

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

- CUT max = 1,20

UTR 4 – ZL – ZONĂ DESTINATĂ LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI FUNCȚIUNILOR COMPLEMENTARE CU RH CUPRINS ÎNTRE 5-11 m

7.1. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. Utilizări admise

- Locuințe individuale;
- se admit, servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 300.00mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu aibă program prelungit peste ora 22 și să nu utilizeze terenul liber de construcții, pentru depozitare și producție
- se admite înglobarea locuințelor și serviciilor în același volum; rezultând astfel locuințe cu partiu special, cu zone dedicate altor funcțiuni decât locuirea.
- Spații verzi plantate - scuaruri;
- Circulații carosabile, pietonale și alei de acces;
- Spații pietonale publice, dalate, de tip piațetă;
- Parcaje la sol și subsol;
- Punct colectare deșeuri menajere;
- Elemente aferente echipării tehnico-edilitare: bazin de retenție, post de transformare, etc.

ARTICOLUL 2. Utilizări admise cu condiționări

- Nu se admite extinderea, mansardarea, supra-etajarea clădirilor existente dacă se depășește regimului maxim de înălțime P+1+M reglementat prin prezenta documente de urbanism.

Atât în cazul echipamentelor publice aferente zonelor de locuințe, cât și cel al serviciilor complementare, realizarea obiectivelor se va face în următoarele condiții:

-să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;

-activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii.

La faza DTAC, se va solicita aviz de securitate la incendiu pentru investițiile (obiectivele) care intră sub incidența HGR nr.1739/2006, modificat cu HGR nr.19/2014.

ARTICOLUL 3. Utilizări interzise

- Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2,
- Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care implică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice,
- funcțiuni și servicii profesionale ce depășesc suprafața de 300.00mp ADC, ce generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22 și produc poluare,
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi, prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22,
- realizarea unor false mansarde,
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență,
- construcții provizorii de orice natura cu excepția firmelor și panourilor publicitare independente sau adosate construcțiilor, dar numai în condițiile aprobării acestora în CTATU / Serviciului de urbanism din cadrul Primăriei Ghimbav,
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame,
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora,
- depozitare en-gros,
- depozități de materiale re folosibile,
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane,
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice,
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice,
- stații de betoane,
- autobaze,
- stații de întreținere auto, stații de alimentare cu carburanți (benzinării), vulcanizări și spalatorii auto,
- spalatorii chimice,
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente,
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice,
- dispunerea în intersecții de panouri luminoase pentru imagini în mișcare (display-uri electronice).

7.2. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELEI

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

- Regimul de construire va fi izolat ;
- Forma terenului se recomandă a fi rectangulară;
- Se vor păstra conformațiile parcelelor propuse prin parcelarea din planul de reglementari urbanistice *U.03.01. Reglementări Urbanistice - Zonificare funcțională*. Parcelele propuse au minim 350 m², cu front stradal de minim 12 ml.

ARTICOLUL 5. Amplasarea clădirilor față de aliniament (Aliniere)

Retragerea față de aliniament (Alinierea) este conform planșei „*U.03.01. Reglementări Urbanistice - Zonificare funcțională*”, adică :

- 5,00 m față de aliniamentul reglementat rezultat în urma modernizării străzilor, conform profilelor stradale propuse prin PUZ;

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

Viitoarea dezvoltare se va înscrie în edificabilul propus (a se vedea planșa *U.03.01. Reglementări Urbanistice - Zonificare funcțională*).

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respecta următoarele:

- Față de limitele laterale, distanța va fi de jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii, dar nu mai puțin de 3.50m (se va respecta distanța minimă impusă de PSI) pe o latură și 2.00 m față de latura opusă.
- Față de limita posterioară, distanța va fi de jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii, dar nu mai puțin de 5.00m.

Nota: *Distanța se calculează de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar existent pe fața zidului în care s-a deschis vederea sau, după caz, pe linia exterioară a balconului, până la linia de hotar. Distanța în cazul lucrărilor neparalele, se măsoară tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrării de linia de hotar și până la această linie.*

Construcțiile de tip garaj, foisor, zona gratar, se vor putea amplasa în interiorul edificabilului propus în planșa de reglementări U3.01.

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.03.01. Reglementări Urbanistice - Zonificare funcțională*”, astfel încât să se asigure suprafețele necesare circulației (carosabile, pietonale, parcaje) și cele destinate spațiilor verzi amenajate după cum urmează:

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte;
- distanța de mai sus se poate reduce la ¼ din înălțimea celei mai înalte 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

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. Margaretei profil 19.50 m).

- parte carosabilă cu lățimea de 14.00m
- trotuar de o parte și alta cu lățimea de 3.00m fiecare (cu benzi verzi de 1.50m)
- spațiu verde în axul stradal – 1.00 m
- lățime totală amenajată: 19.50 m

Profil transversal tip 2/2 (străzi de folosință locală, ce deserveșc accesul către străzile colectoare și către parcurile aferente)

- parte carosabilă cu lățimea de 7.00m
- trotuar de o parte și alta cu lățimea de 1.50m fiecare
- spațiu verde lângă aliniament 1.50 m
- lățime totală amenajată: 13.00 m
- retragere față de ax stradală – 12.00m

Profil transversal tip 3/3 (străzi de folosință locală, ce deserveșc accesul către străzile colectoare și către parcurile aferente) , 9,00 m (Etapa 1) , astfel: carosabil de 7,00 m și trotuar pe o latură, urmând ca profilul stradal 3-3 să fie modernizat într-o fază ulterioară la **13,00 m (Etapa 2)**, odată cu reglementarea urbană a parcelelor cu acces direct la strada popasă cu profil 3-3.

Soluție finală după modernizarea finală:

- parte carosabilă cu lățimea de 7.00m
- trotuar de o parte și alta cu lățimea de 1.50m fiecare
- spațiu verde lângă aliniament 1.50 m
- lățime totală amenajată: 13.00 m
- retragere față de ax stradală – 12.00m

Accesul auto se va asigura la dimensiuni suficiente pentru camioane, astfel încât să fie sigură și eficientă încărcarea și descărcarea mărfurilor, precum și manevrele. Circulația interioră se va realiza prin amenajarea unui drum privat iar trecerile peste rețelele edilitare existente se va realiza prin protejarea acestora conform STAS 9312-87 și a normelor tehnice ale Ordinului ANRE nr. 118/2013.

Parcările 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 stradă, în așa fel încât să se poată realiza serviciile de salubritate, dezapezire, aprovizionarea spațiilor comerciale, etc

- necesarul de parcări va fi dimensionat conform prevederilor HG 525 /1996, Normativului P 132-93, HCL

5/26.01.2023, HCL 116/31.08.2023 și HCL 144/31.10.2024 ale Consiliului local Ghimbav.

- pentru construcțiile de locuințe se vor respecta hotărârile consiliului local Ghimbav, respectiv minim 2,2 locuri pentru fiecare unitate locativă / apartament pentru locuințele colective și 3 locuri de parcare / unitate locativă (locuință individuală) ;
- pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:
 - un loc de parcare la 200 m2 suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m2;
 - un loc de parcare la 100 m2 suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 m2;
 - un loc de parcare la 50 m2 suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 m2;
 - un loc de parcare la 40 m2 suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m2.
- pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masă.
- 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.

ARTICOLUL 10. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

Zona funcțională		Regim maxim de înălțime	Înălțime maximă la coamă (m)
UTR4-ZL	Zonă destinată locuințelor individuale și funcțiunilor complementare cu RH cuprins între 5-11 m	S/Ds+P+1+M	11 m

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

ARTICOLUL 11. Aspectul exterior al clădirilor

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Acoperiș

- Acoperișul va fi cât mai simplu, în două ape, în două ape cu fronton teșit cu pante egale sau în 4 ape.
- În funcție de învelitoare, panta va avea între 45° și 60° la învelitorile ceramice (țiglă de tip solzi, olane), ținând cont de specificul local.
- Se acceptă prezența luminatoarelor pe fațada principală, cu condiția să nu acopere mai mult de 15% din suprafața acoperișului.
- Se acceptă prezența luminatoarelor pe fațada secundară.
- Se acceptă prezența lucarnelor pe fațada secundară, cu condiția să nu acopere mai mult de 20% din suprafața acoperișului.
- Balcoane sau terase se pot realiza doar pe fațadele secundare, în interiorul volumului, fără să fie vizibile din stradă sau dintr-un punct important de perspectivă. Acestea trebuie să se integreze peisagistic și volumetric.
- Se admite acoperișul cu 4 sau 3 ape, cu condiția să urmărească tipologia existentă în zonă.
- Streșinile vor fi cât mai scurte (15 – 50 cm la cornișă și între 2 și 20 cm la intersecția cu frontonul, în funcție de materialul din care sunt executate acestea).

- Învélitoarea se va realiza din materiale naturale regenerabile și va fi din țiglă ceramică de tip solzi sau din tablă fálțuită. Nu sunt permise: tabla care imită țigle, alte materiale ce imită țigle sau ceramica, țigla ceramica dublu-solzi, țigla dublu solzi.
- Culorile vor fi cele naturale (atât cele pentru materialele de învelitoare, cât și cele pentru alte elemente constructive sau tehnologice): nu se vor folosi culori stridente.

Proportii și raportul plin gol al fațadelor

- Pentru păstrarea unei imagini unitare, se va menține un raport plin/gol pe fațadele principale (de la stradă) cu un procent de gol între 30 și 40%. (Pentru anumite excepții, unde este admisă amplasarea ușilor pe fațada principală, se admite un raport de 50%).
- Golurile de fereastră trebuie să aibă forme și proporții specifice zonei, respectând dispunerea logică generală pe fațade. Se admit ca accente compoziționale bine justificate (deschidere către peisaj, folosire pasivă a energiei solare), altele decât verandele, panourile vitrate de dimensiuni mai mari dispuse spre interiorul lotului.

Materiale

- Învelitoare: țiglă naturală, ceramică, tradițională (de preferat în stil solzi), în culori naturale (se interzic culorile verde, albastru, roșu, culori saturate etc. Pentru țiglă) sau din tablă fálțuită;
- Tâmplărie: de PCV sau aluminu fără aspect de lemn.

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 bransare 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 refolosire a apelor pluviale;
- Toate bransamentele 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 documentației 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. 2441 / 07.10.2024 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 PEHD, existentă pe str. Margaretei.

APELE UZATE MENAJERE se va realiza prin extinderea rețelei de apă conform avizului de principiu condiționat al Companiei Apa Brașov nr. 2441 / 07.10.2024 după cum urmează ; evacuarea apelor uzate se poate face printr-o nouă rețea de canalizare ce se va racorda la rețeaua existentă : PVC De 200 .

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. 7010240912057 / 26.02.2025.

TELEFONIE

Conform avizului Orange AFO903872/14129/13007 și a condițiilor emise către SC.PROTELCO.SA.

GAZE NATURALE

Alimentarea cu gaze naturale se va face conform aviz Distrigaz nr. 58285 / 320224393 / data 01.10.2024 în zona străzii Margaretei există mai multe rețele de gaz printre care și GN, RP, PE, Dn=125 mm, subteran. Deasemenea în zona străzii Crizantemei există o rețea de gaz GN PE RP-DN 63 mm.

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 35% spații verzi pentru zona de locuințe și dotări complementare. Terenul liber, aferent fiecarui lot, 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.

În fazele următoare de proiectare se vor detalia amenajările propuse (indicare specii propuse, zonarea spații minerale- spații plantate etc.).

ARTICOLUL 14. Împrejmuiri

Sunt admise împrejmuiri opace cu înălțimea de maxim 2 m dublate în față de plantații de gard viu.

7.3. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- POT max = 40%

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

- CUT max = 1,20

8.1. UTR 5 - ZVP – ZONĂ VERDE PUBLICĂ

8.2. 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.

8.3. 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**

$R_{mh} = P + \text{Supanță}$, 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 10% din teren pentru amenajări și construcții, inclusiv aleile de acces, restul spațiului urmând să fie înierbat și plantat.

ARTICOLUL 14. **Împrejmuiri**

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

8.4. **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.Ştefan Firimiţă

