

Volumul II

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT

**PUZ-Construire imobil locuințe sociale str. Gării nr. 14,
Ghimbav**

Denumirea proiectului:	Construire Imobil locuințe sociale str. Gării nr. 14
Beneficiar:	UAT Ghimbav
Amplasament:	Ghimbav, str. Gării nr. 14, CF 105491
Proiectant general:	DNO Connective Architecture S.R.L. Șef. Proiect: Arh. Urb. Radu Barota
Număr proiect:	P-71/2024
Faza de proiectare:	P.U.Z.
CertIFICATELE DE URBANISM:	C.U. nr. 150 din 01.08.2024
Data:	Dec. 2024

CUPRINS

I.DISPOZIȚII GENERALE	3
I.1. Rolul regulamentului local de urbanism	3
I.2. Baza legală a Regulamentului Local de Urbanism.	3
I.3. Domeniul de aplicare a Regulamentului Local de Urbanism	3
II.REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR	4
III. PRESCRIPȚII SPECIFICE LA NIVELUL UNITAȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ ȘI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE	5
SECTIUNEA 1: UTILIZARE FUNCTIONALA	5
ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE	5
ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI	5
ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE	5
ARTICOLUL 4- CARACTERISTICILE PARCELELOR	6
ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT	6
ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR	6
ARTICOLUL 9 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR	7
ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ	8
ARTICOLUL 12 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚI PLANTATE	9
ARTICOLUL 13 – ÎMPREJMUIRI	9
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	9
ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)	9
ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)	9

I.DISPOZIȚII GENERALE

I.1. Rolul regulamentului local de urbanism

Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor **P.U.Z. referitoare la amplasarea și amenajarea construcțiilor în Ghimbav, str. Gării nr. 14**, în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr.525 /1996, republicat.

Prezentul regulament este în concordanță cu prevederile: CU nr. 150 din 01.08.2024 și reglementează, în conformitate cu acesta, modul de organizare a zonelor funcționare și de construire, de amplasare a construcțiilor și echipare edilitară pentru terenurile vizate de PUZ.

I.2. Baza legală a Regulamentului Local de Urbanism.

La baza Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal stau în principal :

- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul republicată, cu toate modificările ulterioare
- Hotararea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicata;
- Legea nr.50/1991 (republicata), privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor cu toate completările și modificările până la ora actuală
- Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții
- Codul civil
- Ordinul 223/2016 pentru aplicarea normelor metodologice a legii 350/2001
- GM-010 / 2000, ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al P.U.Z.
- GM-007 / 2000, ghid privind elaborarea și aprobarea R.L.U.

I.3. Domeniul de aplicare a Regulamentului Local de Urbanism

Domeniul de aplicare al prezentului Regulament Local de Urbanism se referă la proiectarea și realizarea construcțiilor ce vor fi amplasate pe terenul din interiorul teritoriului administrativ al Orașului Ghimbav, str. Gării nr. 14, CF 105491, având o suprafață totală de 1139 de mp. Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe terenurile care fac obiectul P.U.Z.. Zonificarea funcțională propusă prin P.U.Z. va asigura compatibilitatea dintre destinația construcțiilor și

funcțiunea dominantă a zonei și este prezentată în planșa U03.01 “Reglementări urbanistice”. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

II.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

În zona studiată se stabilesc următoarele categorii de terenuri cu valori naturale / culturale care sunt protejate prin prezentul regulament:

-Spatii verzi la nivelul parcelei: minim 25%

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. 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.

În zonă nu se află construcții care trebuie protejate. În caz ca se vor descoperi vestigii arheologice, autorizarea lucrărilor de intervenție sau construire conform prezentului regulament, este permisă după obținerea avizului privind descărcarea terenului de sarcina istorică.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor de protecție a rețelelor tehnico edilitare și servituțile acestora detaliate în prezentul regulament și în legislație specifică.

În cazul unor construcții legate de gospodăria comunala (posturi de transformare, cutii de distribuție etc.) pentru care este nevoie de acces sau servitute, acestea se pot amplasa pe aliniament.

Clădirile și amenajările vor respecta normele de igienă în vigoare la data aprobării prezentului regulament de urbanism și PUZ. Astfel, conform Ordinul nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014.

III. PRESCRIPTII SPECIFICE LA NIVELUL UNITAȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ ȘI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Zona de locuințe și funcțiuni complementare

SECȚIUNEA 1: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

Sunt admise următoarele funcțiuni:

- locuințe în clădiri cu maxim P+3+Pod niveluri în regim de construire izolat
- funcțiuni complementare locuirii (spații verzi, locuri de joacă pentru copii în aer liber)
- circulații pietonale și carosabile
- parcaje și garaje

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Sunt admise următoarele funcțiuni în condițiile în care funcționarea acestora să nu genereze disconfort (zgomot și poluare) locuințelor existente.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- 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.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4- CARACTERISTICILE PARCELELOR

Dimensiunile și fronturile la strada ale parcelelor sunt reglementate de planșa de Reglementari Urbanistice. Suprafața reglementată este de 1139 de mp. Prin prezentul proiect nu se au în vedere dezmembrarea parcelei în vederea construirii.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Retragere față de aliniament (limita dintre stradă și parcelă): având în vedere forma terenului și contextul terenului, clădirile vor putea fi amplasate atât pe aliniament, cât și retrase față de acesta. Pe stradă majoritatea clădirilor sunt amplasate pe aliniament.

Pe aliniament pot fi poziționate posturi de transformare, cutii de distribuție precum și alte echipamente ale furnizorilor de utilități care necesită accesul direct din zona de proprietate publică.

Retragerea poate fi depășită de balcoane în consolă aflate la etajul superioare ale clădirii.

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

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respecta următoarele:

- În cazul clădirilor izolate, fața de limitele laterale, se va păstra o distanță de minim $H/2$ din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 4.00m
- Fața de limitele posterioare se va păstra o distanță de minim $H/2$ din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 4.00m

Retragerile față de limitele laterale și posterioare din prezentul regulament reprezintă un minim obligatoriu. La amplasarea clădirilor se va ține cont și de alte norme și normative în vigoare care pot mări, în funcție de configurație, de materialele utilizate, de vecinătăți etc. distanțele între clădiri sau limitele laterale și posterioare ale parcelelor.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile și ferestre; distanța se poate reduce la jumătate dar nu la mai puțin de 4.0 m. dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;

ARTICOLUL 8- CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Parcela are acces din stradă.

ARTICOLUL 9 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. Având în vedere ca sunt locuințe cu un caracter social, vor fi prevăzute minim 1 loc de parcare la 2 apartamente. Totuși, se recomandă pentru fiecare apartament va fi prevăzut minim un loc de parcare.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă a clădirilor va fi:

-parter+3 etaje+ mansarda/pod;

-H max. cornisa= 15 m. fata de cta.

-Hmax coama= 18 m. fata de CTA. ; este posibilă folosirea unui acoperiș de tip terasă sau a unui pod cu funcțiuni specifice unei clădiri de locuit (uscătorie, depozitare).

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).

Clădirile vor avea un aspect exterior în concordanță cu importanța funcțiunii. Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul vecinătăților imediate. Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

Se recomandă folosirea unor materiale de calitate (lemn tratat, piatră naturală, țiglă, tencuieli decorative de calitate, etc.). În cazul în care se folosesc imitațiile de materiale (cărămidă aparentă, piatră aparentă etc.)

acestea vor fi utilizate pe suprafețe limitate și se vor căuta soluții de calitate, care să semene cât mai mult cu materialul original. Este permisă și recomandată utilizarea tehnologiilor, materialelor ce țin de arhitectura ecologică, pasivă, în vederea îmbunătățirii vieții, a mediului, etc. Pentru finisajele de suprafață se vor utiliza predominant culori pale.

Sunt interzise:

- folosirea culorilor stridente
- se interzice folosirea la exterior a unor materiale fabricate pentru interior sau a unor materiale de construcții precare (de tip azbociment, tabla strălucitoare, plastic ondulat, OSB, tapet, placi ceramice cu modele etc.)
- amplasarea pe fațadă în locuri vizibile a aparatelor de aer condiționat, a conductelor pentru instalații etc.
- amplasarea reclamelor și instalațiilor de iluminat sclipitoare

Acoperișul poate fi de tip terasă sau șarpantă.

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Construcțiile vor fi racordate la rețeaua de electricitate, respectând condițiile impuse de proprietarii de rețele. Construcțiile se vor fi racordate la rețelele publice de apă și canal.

Construcțiile vor fi racordate la rețeaua de gaz. În situația în care prepararea apei calde și încălzirea este prevăzută a fi făcută din surse de încălzire sustenabile (panouri fotovoltaice, pompe de căldură, alte surse regenerabile și cu emisii reduse de carbon), nu este obligatorie racordarea la rețelele de gaze.

Sunt interzise folosirea surselor de încălzire care generează poluare și nu se încadrează în normele de consum și emisii de CO₂ în vigoare.

Autorizarea executării locuințelor este condiționată de realizarea în prealabil a infrastructurii tehnico-edilitare și a căilor de circulație la nivel de piatră.

ARTICOLUL 12 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚI PLANTATE

Procentul spațiilor verzi la nivelul fiecărei parcele va fi de 25 %.

Se recomanda ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar.

ARTICOLUL 13 – ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile la partea dinspre stradă:

-sunt permise împrejmuiri din specii plantate care pot constitui constitui garduri verzi. Gardurile verzi pot fi dublate înspre interior de plase de sarma sau alte împrejmuiri transparente cu înaltimea de max. 1,80m. Se recomandă ca aceste împrejmuiri să fie integrate in gardul verde.

-sunt permise împrejmuiri alcătuite dintr-un soclu opac de max 60 cm. înălțime si un registru transparent sau semitransparent dublat cu gard viu, pana la înălțimea de 1,8 m.

-împrejmuirile din materiale opace sunt interzise

Împrejmuirile spre părțile laterale și posterioare ale parcelelor vor avea înălțimea de maximum 2,20m.

Se recomanda ca împrejmuirea să aibă la partea inferioară un soclu opac de 0.6 m. înălțime și la partea superioară un registru transparent sau semitransparent dublat cu gard viu. Se poate alege și un gard opac din materiale naturale (lemn, piatra, gabioane, metal, tabla, vegetatie).

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

-POT (maxim)=35%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

-CUT (maxim): 1,4

DATA:

Ian. 2025



Intocmit:

arh. urb. Radu Barota

