

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
Faza P.U.Z.

DATE DE RECUNOAȘTERE:

0. OBIECTUL PROIECTULUI

Obiectivul Lucrării:	Întocmire P.U.Z. Locuințe individuale și cuplate cu funcțiuni complementare
Beneficiar:	Drobotă Nicolae - Liviu
Amplasament:	strada: Lăcrămioarei
Nr. C.F. / Nr.top/cadastral:	C.F. nr.107064, C.F. nr.103625 și C.F. nr.103603
Certificat de urbanism:	Nr. 8 din 26.01.2024 eliberat de Primaria Ghimbav
Proiectant general:	Arhitectura Bîrsană S.R.L.
Proiect numar:	U – 15 /2024
Faza de proiectare:	P.U.Z. (Plan Urbanistic Zonal)
Data	decembrie 2023

CUPRINS - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZIȚII GENERALE	
1. Rolul regulamentului local de urbanism	pag. 2
2. Baza legala a Regulamentului Local de Urbanism.	pag. 2
3. Domeniul de aplicare a Regulamentului Local de Urbanism	pag. 3
II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR	
4. Reguli cu privire la pastrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit	pag. 4
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public	pag. 4
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii	pag. 6
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii	pag. 7
8. Reguli cu privire la echiparea edilitară	pag. 8
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor	pag. 9
10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi	pag. 9
III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ	
11. Unități și subunități funcționale	pag. 9
IV. PREVEDERILE LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE	
12.1 Utilizare funcțională	pag. 10
12.2 Condiții de amplasare, echipare și conformare a clădirilor	pag. 11
12.3. Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului:	pag. 13
V. Dispoziții finale	
13.1	pag. 14
13.2	pag. 14
13.3	pag. 14

I. Dispoziții Generale:

1. Rolul regulamentului local de urbanism:

Terenul studiat se afla în intravilanul orașului Ghimbav și este proprietate particulară. Prin tema de proiectare se solicită: **Întocmire P.U.Z. Locuințe individuale și cuplate cu funcțiuni complementare.**

Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate a administrației publice locale și

cuprinde nome obligatorii pentru autorizarea executarii construcţiilor, indiferent de proprietarul terenului sau beneficiarul construcţiei.

Fac exceptie de la prevederile de mai sus construcţiile cu caracter militar şi special, care se autorizează şi se execută în condiţiile stabilite de lege.

2. Baza Legală:

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z., este intocmit cu respectarea urmatoarelor acte legislative si normative in vigoare:

1. Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul;
2. HGR nr.525/1996 (republicata), pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
3. GM-010/2000, ghidul privind metodologia de elaborare si continutul - cadru al P.U.Z.;
4. GM-007/2000, ghid privind elaborarea si aprobarea R.L.U.;
5. Codul civil;
6. Legea nr.50/1991 (republicata), privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor;
7. Normele metodologice republicate ale Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrarilor de constructii;
8. Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcţii;
9. Legea locuintei nr. 114 /1996 (republicată);
10. Legea fondului funciar nr. 18/1991. republicata, cu modificarile ulterioare;
11. Legea cadastrului şi a publicitatii imobiliare nr.7/1996. cu modificarile ulterioare;
12. Legea nr.84/1996 privind îmbunătăţirile funciare;
13. Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică şi regimul juridic al acesteia, cu modificarile ulterioare;
14. Ordonanta nr.43/2000 privind protejarea patrimoniului arheologic;
15. Legea apelor nr, 107/1996, republicata;
16. Ordinal comun al Ministerului Administrate! Publice si MAAP nr, 5120/2001, 441-9/2001 pentru aprobarea regulamentului privind continutul documentatiilor referitoare la scoaterea terenurilor din circuitul agricol, cu modificarile ulterioare;
17. Ordinul 214/RT/16NN/1999 pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentatiilor si de emitere a acordului de mediu la planurile de urbanism, cu modificarile ulterioare;
18. Ordonanta nr.43/1997 si legea 82/1998 privind regimul drumurilor, cu modificarile ulterioare;
19. H.G.R. nr.540/2000 privind aprobarea încadrării în categorii funcţionale a drumurilor publice şi a drumurilor de utilitate privată deschise circulaţiei publice, cu modificările ulterioare;
20. Ordonanta de urgenta nr. 195/2002 privind circulaţia pe drumurile publice;
21. Legea protectiei civile nr. 106/1996, cu modificările ulterioare;
22. Ordinul 602/2003 pentru aprobarea normelor privind avizarea pe linie de protectie civilă a documentaţiilor de investiţii în construcţii;
23. Ordonanţa de guvern nr.27 din 27.08.2008, art.32(1) privind modificarea şi completarea legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismului care prevede întocmire P.U.Z. În baza unui aviz de oportunitate aprobat de Primăria Ghimbav.
24. Certificat de urbanism nr. 9 din 16.06.2020 eliberat de Primăria Oraşului Ghimbav;
25. Punerea în acord cu: H.C.L. 5/26.01.2023 (privind aprobarea reglementărilor juridice şi tehnice cu privire la parcelarea terenurilor şi proiectarea infrastructurii stradale din documentaţiile de urbanism.);
27. Punerea în acord cu: H.C.L. 13/28.02.2017 art.2 litera a). (plantarea unui pom fructifer sau arbore / apartament);
28. Ordinul 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă şi sănătate publică privind mediul de viaţă al populaţiei;
33. Studiu de oportunitate nr. 12916/12.06.2024

3. Domeniul de aplicare:

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z.. cuprinde norme (permisiuni și restricții), pentru autorizarea executării construcțiilor în cadrul zonei studiate.

Reglementarea activității de construire pe baza Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z.-ului se va desfășura după cum urmează:

3.1 Lucrări ce necesită autorizație de construire:

Pentru lucrări de construire, extindere, reparare, consolidare, protejare, precum și orice alte lucrări indiferent de valoarea lor, care urmează să fie efectuate, după aprobarea P.U.Z.-ului, la construcțiile private (locuințe) / publice (străzi, trotuare, rețele tehnico-edilitare) pe baza de C.U.. P.A.C. emise de Consiliul Local cu avizele specifice cerințelor de calitate ale construcțiilor potrivit prevederilor legale.

Avizele și acordurile de specialitate se emit de organismele abilitate.

3.2 Lucrări ce nu necesită autorizație de construire (conform art. 11 legea 50):

Se pot executa fara autorizație de construire următoarele lucrări, care nu modifică structura de rezistentă, caracteristicile inițiale ale construcțiilor și ale instalațiilor aferente sau aspectul arhitectural al acestora:

- reparații la împrejmuiri, acoperisuri, invelitori sau terase atunci când nu se schimbă forma acestora și materialele din care sunt executate;
- reparații și înlocuiri de tâmplărie interioară și exterioară, dacă se păstrează forma, dimensiunile golurilor și tâmplăriei, inclusiv în situația în care se schimbă materialele din care sunt realizate respectivele lucrări, cu excepția clădirilor declarate monumente istorice, în condițiile legii;
- reparații și înlocuiri de sobe de încălzit;
- zugrăveli și vopsitorii interioare;
- zugrăveli și vopsitorii exterioare, dacă nu se modifică elementele de fațadă și culorile;
- reparații la instalațiile interioare, la bransamentele și racordurile exterioare, de orice fel, aferente construcțiilor, în limitele proprietății, montarea sistemelor locale de încălzire/prepararea apei calde menajere cu cazane omologate, precum și montarea aparatelor individuale de climatizare / contorizare a consumurilor de utilități;
- reparații și înlocuiri la pardoseli;
- reparații și înlocuiri la finisaje interioare / exterioare: tencuieli, placaje, altele asemenea – la trotuare, la ziduri de sprijin și la scări de acces, fără modificarea calității și a aspectului al elementelor constructive:
- lucrări de întreținere la căile de comunicație și la instalațiile aferente;
- lucrări de foraje și sondaje geotehnice pentru lucrări de importanță normală sau redusă.

În cadrul P.U.Z.-ului s-a detaliat o zonă funcțională caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică, reprezentând suportul grafic pentru exprimarea prescripțiilor Regulamentului Local de Urbanism.

Zonificarea funcțională este evidențiată în plansa: "Reglementări urbanistice, zonificare", unde sunt stabilite condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor, obligatoriu de respectat, în cadrul fiecărei subzone.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL CONSTRUIT

4.1 Terenuri agricole în intravilan:

a) Autorizarea executării construcţiilor pe terenurile agricole în intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcţii şi amenajări specifice propuse în P.U.G. şi în această documentaţie cu respectarea prevederilor legii şi a prezentului regulament.

b) Conform legii, prin autorizarea de construire, terenurile agricole din intravilan se scot definitiv din circuitul agricol.

4.2 În cazul descoperirii de vestigii arheologice:

Autorizarea de lucrări de intervenţie sau de construire în zonele protejate cu vestigii arheologice, conform prezentului regulament, este permisă după obţinerea avizului privind descărcarea terenului de sarcina istorică.

4.3 Zone cu interdicţie totală de construire:

Pentru alte funcţiuni decât cele prevazute prin PUZ.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANŢA CONSTRUCŢIILOR ŞI APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

5.1 Masuri propuse - prevenirea / diminuarea riscurilor naturale

Seismic, terenul se încadrează în zona F; $T_c = 0.7$ sec; $K_s = 0,08$ (Normativ P 100 / 2004).

Adancimea maxima de Inghet este de 1.00 m (STAS 6054 / 77).

În zona Oraşului Ghimbav solul are o stratificatie destul de unitară şi anume:

- un strat de pamant vegetal în grosime de aproximativ 0,50 m;
- nisip fin îndesat uscat. 0,50 – 1,20m grosime;
- 1.20m – 3.00m nisip mediu cu rar pietriş mărunţ

Apă freatică: În sondaje nu s-a indentificat apă subterană.

Se apreciază că se poate funda în stratul de nisip mediu cu rar pietriş mărunţ de la o adancime de 1,2m.

5.2 Masuri de protectie pentru diminuarea / eliminarea surselor de poluare

a) În zona studiata nu se evidentiaza riscuri antropice.

b) Se interzice depozitarea / deversarea de deseuri menajere si dejectii animaliere in locuri neautorizate;

c) se interzie activitatile cu substante nocive în apropierea surselor de apa (pe o raza de 10 m);

d) amenajarea unei platforme gospodaresti pentru deseuri menajere la o distanta de minim 10m, faţă de locuinţe;

5.3 Asigurarea echipării edilitare

a) Este interzisă autorizarea execuţiilor lucrărilor care prin dimensiunile sau destinaţia lor presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depăşesc posibilităţile financiare şi tehnice ale administraţiei publice locale şi ale investitorilor interesaţi sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat.

b) Autorizarea execuţiei construcţiilor va fi condiţionată de stabilirea în prealabil prin contract, a obligaţiei efectuării în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente de către investitorii interesaţi.

c) Autorizarea executarii construcţiilor în zona studiată se poate face numai cu conditia asigurarii dotarilor tehnico-edilitare minime aferente:

- alimentarea cu energie electrica şi apă şi canal (gazul este opţional);
- colectarea şi depozitarea în conditii ecologice a apelor menajere reziduale şi a deşeurilor;

5.4 Asigurarea Compatibilităţii Funcţiunilor

a) Autorizarea executării construcţiilor se face cu condiţia asigurării compatibilităţii dintre destinaţia construcţiei şi funcţiunea dominantă a zonei stabilită în prezenta documentaţie de urbanism conform Ordinul Ministerului Sănătăţii nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă şi sănătate publică privind mediul de viaţă al populaţiei:

“Articolul 6

(1) La parterul clădirilor de locuit:

a) se pot amplasa/amenaja unităţi comerciale, unităţi de prestări servicii, cabinete medicale umane fără paturi şi cabinete veterinare pentru animale de companie, cu condiţia ca acestea, prin funcţionarea lor, să nu creeze disconfort şi riscuri pentru sănătatea locatarilor; pentru unităţile sus-menţionate se vor asigura mijloacele adecvate de limitare a nocivităţilor;

b) nu se vor amplasa la parterul blocurilor unităţi de producţie;

c) se pot amenaja camere speciale pentru: depozitarea deşeurilor solide, spălătorii, uscătorii;

d) se pot amenaja şi alte anexe ale locuinţelor (garaje), doar cu acceptul asociaţiei de locatari sau proprietari.

(2) Activităţile de birou se pot organiza şi la alte etaje ale imobilelor de locuit dacă se obţine acceptul vecinilor direcţi.

(3) Schimbarea destinaţiei unui spaţiu de locuit se poate face numai cu respectarea condiţiilor prevăzute de Legea nr. 230/2007 privind înfiinţarea, organizarea şi funcţionarea asociaţiilor de proprietari, cu modificările ulterioare.”

5.5 Expunerea la Riscuri Tehnologice:

a) Autorizarea executării construcţiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum şi în zonele de servitute şi de protecţie ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căi de comunicaţii şi a altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

b) fac excepţie construcţiile şi amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

O categorie de riscuri o constituie zona de protecţie aferentă Aeroportului Internaţional Braşov-Ghimbav. Terenul studiat se află în zona II conică de servitute aeronautică civilă.

c) Se interzice utilizarea pentru alte scopuri decât cele prevăzute în P.U.Z. a terenurilor rezervate pentru lucrări de utilitate publică.

Acestea sunt:

- Rețele tehnico-edilitare;
- Strazi, trotuare propuse a fi modernizate;

6. REGULI DE AMPLASARE ŞI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

6.1 Raportarea la Punctele Cardinale:

Orientarea construcţiilor faţă de punctele cardinale se va face astfel încât să asigure iluminatul natural şi confortul adecvat funcţiunii. Se recomandă poziţionarea camerelor de locuit către Est, Vest sau Sud iar încăperile de băi, bucătării sau spaţii de depozitare către Nord.

6.2 Amplasarea faţă de aliniament (limita între domeniul public şi cel privat):

La amplasarea caselor:

– 3.5m, faţă de limita de proprietate actuală (8.00m din axul străzii Lăcrămioarei, secţiunea stradală PS 1 şi 8.3m faţă de axul drumului de pe strada Genţianei),

- 3.5m, față de limita de proprietate din NE(8.30 din axul străzii Gențianeii),
- 7.50m față de limita de proprietate din SV

6.3 Retrageri minime în interiorul parcelei:

Conform planșei de reglementari anexate:

- 1)La amplasarea caselor individuale sau cuplate: 5m față de limita de proprietate din SE (fund de lot)
- 2)La amplasarea caselor individuale sau cuplate:: 7.5m, față de limita de proprietate din SV.
- 3) construcție pe limita de proprietate pe latura de NE cu acordul vecinului sau retragere obligatorie conform codului civil.

Se va respecta Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației:

–“ART 3 (1) Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1½ ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

– (2)În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1).

–ART 4 a)platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie; platformele pot fi cuplate cu instalații pentru bătut covoare;

–c)spații amenajate pentru gararea și parcare a autovehiculelor populației din zona respectivă, situate la distanțe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto.”

Se vor respecta:

- distanțele minime de intervenție în caz de incendiu și condițiile generale de protecția împotriva incendiilor prin asigurarea accesului vehiculelor speciale, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.
- condiții de vizibilitate în acord cu realizarea intimității de locuire pentru construcțiile învecinate.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACESELOR OBLIGATORII

7.1 Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute.

La construcțiile de locuințe se vor asigura accese carosabile pentru locatari. Colectarea deșeurilor menajere și a accesul mijloacelor de stingere a incendiilor de minim 3,5 m lățime.

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

7.2 Accese pietonale – accesul persoanelor este obligatoriu.

Accesele pietonale pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și

care folosesc mijloace specifice de deplasare (scaun rulant) - conform prevederilor NP. 051. Panta rampelor de acces va fi de maxim 6 %.

Înălțimea liberă de trecere, pe sub obstacole izolate, va fi de min. 2,10 m;

leșirile din garaje sau parcaje trebuie bine marcate și semnalizate, astfel încât să fie vizibile în orice condiții atmosferice. În dreptul ieșirilor din garaje sau parcaje, trotuarul va fi întrerupt și rotunjit la colțuri;

Stratul de uzură, al căilor pietonale, va fi astfel rezolvat, încât să împiedice alunecarea, chiar și în condiții de umiditate:

Panta căii pietonale va fi în profil longitudinal max. 5%, iar în profil transversal max. 2%.

Denivelările admise pe traseul pietonal (dacă nu pot fi evitate), sunt de max. 2,5 cm;

Rosturile între dalele pavajului sau orificiile de la grătarele pentru ape pluviale, vor fi de max. 1,5 cm;

7.3 Parcaje

a) Pentru locuințe vor fi prevăzute min. 3 locuri de parcare / casă, (conform HCL nr.5/26.01.2023)

b) spații amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor populației din zona respectivă, situate la distanțe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto.

c) autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită locuri de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

d) parcarea se poate face în garaje la subsolul sau demisolul clădirilor sau pe platforme în interiorul parcelelor.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

8.1 Racordarea la rețelele publice:

a) Autorizarea executării construcției este permisă numai dacă există posibilitatea de racordare la rețelele de apă, canalizare, electricitate. (opțional rețeaua de gaz)

b) Lucrările de branșare și de racordare la rețelele de utilitate publică sunt suportate în întregime de inițiatori P.U.Z.

8.2 Realizarea de rețele:

a) Extinderile sau măririle de capacitate ale rețelelor se fac de către inițiatori P.U.Z. parțial sau în întregime conform contractelor acestuia cu deținătorii de utilități.

8.3 Proprietatea publică asupra rețelelor:

a) Rețelele de apă, canalizare, alimentare cu gaze, cu energie electrică, telecomunicații, drumurile publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică dacă legea nu dispune altfel.

b) Indiferent de modul de finanțare a execuției unei rețele intră în proprietatea publică.

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

9.1 Dimensiunile terenurilor pentru construcții sunt dreptunghiulare paralele cu strada existentă și cu laturile proprietății.

9.2 Înălţimea construcţiilor:

ZL1 – regim de înălţime S+P+1E+M cu înălţimea la cornişă = 8.0m iar înălţimea maximă la coamă 11.30m.

ZL2 - regim de înălţime S+P+2E cu înălţimea la cornişă = 8.0m iar înălţimea maximă la coamă 11.30m.

9.3 Aspectul exterior al clădirilor:

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu contravine funcţiunii şi nu depreciază aspectul general al zonei.

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

10.1 Spații verzi:

a) Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi plantate minim 35% din totalul parcelei, în acord cu: H.C.L. 5/26.01.2023

b) Este obligatorie plantarea de un arbore sau pom fructifer/apartament, în acord cu H.C.L. 13/28.02.2017.

10.2 Împrejmuiri:

a) Se autorizează împrejmuirile spre stradă semi-transparente, din grilaje metalice sau plase de sârmă cu înălțime maximă de 1.50m. Se recomandă dublarea împrejmuirii cu gard viu.

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ:

11. UNITAȚI ȘI SUBUNITAȚI FUNCȚIONALE

Zonificarea Funcțională:

În interiorul parcelei delimitată de str. Gențianei, Strada Lăcrămioarei, parcelă construită cad103627, parcelă construită cad 107554 și dezvoltăm două tipuri de zone: ZL1 și ZL2. Propunerea este de extindere/uniformizare a reglementărilor urbanistice ale insulei astfel:

11.1 ZL1 – zonă rezidențială (locuințe case individuale), regim de înălțime max Sub.+Part.+1Et. +Mansardă.

POT max 35%, CUT max 0.85, Hmax cornişă 8.00m, Hmax coamă 11:00m, zonă verde 35%, minim 3 locuri de parcare/casă. Construcție pe limita de proprietate pe latura de NE cu acordul vecinului sau retragere obligatorie conform codului civil.

11.2 ZL2 – zonă predominant rezidențială (locuințe case cuplate cu dotări aferente), funcțiuni complementare (parter comercial, birouri sau educație) dotări la nivel de cartier, regim de înălțime max Sub.+Part.+2Et.

Pot max. 35%, CUT max0.85, Hmax cornişă 8.00m, Hmax coamă 11:30m, zonă verde 35%, minim 3 loc de parcare/apartament și 2 loc de parcare la la dotarea aferentă.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

12.1 Utilizare funcțională:

a) Generalități:

Zona de locuit:

ZL1 – zonă rezidențială (locuințe case individuale), regim de înălțime max Sub.+Part.+1Et.+Mansardă.

POT max 35%, CUT max 0.85, Hmax cornisă 8.00m, Hmax coamă 11:00m, zonă verde 35%, minim 3 locuri de parcare/casă. Construcție pe limita de proprietate pe latura de NE cu acordul vecinului sau retragere obligatorie conform codului civil.

b) **Utilizări admise: Funcțiunea unică a zonei este aceea de locuire case individuale cu regim de construire maxim Sub.+Part.+1Et.+Mansardă.**

c) Zona predominant rezidențială (locuințe cuplate cu dotări aferente):

ZL2 – zonă predominant rezidențială (locuințe case cuplate cu dotări aferente), funcțiuni complementare (parter comercial sau birouri) dotări la nivel de cartier, regim de înălțime max Sub.+Part.+2Et.

Pot max. 35%, CUT max 0.85, Hmax cornisă 8.00m, Hmax coamă 11:30m, zonă verde 35%, minim 3 loc de parcare/apartament și 2 loc de parcare la dotarea aferentă.

d) **Utilizări admise: Funcțiunea mixtă a zonei este aceea de locuire case cuplate cu regim de construire maxim Sub.+Part.+2Et. și funcțiuni complementare la parter și subsol.**

e) **Utilizări admise cu condiționari:**

În zonă sunt admise conform Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației:

“Articolul 6

(1) La parterul clădirilor de locuit:

a) se pot amplasa/amenaja unități comerciale, unități de prestări servicii, cabinete medicale umane fără paturi și cabinete veterinare pentru animale de companie, cu condiția ca acestea, prin funcționarea lor, să nu creeze disconfort și riscuri pentru sănătatea locatarilor; pentru unitățile sus-menționate se vor asigura mijloacele adecvate de limitare a nocivităților;

b) nu se vor amplasa la parterul blocurilor unități de producție;

c) se pot amenaja camere speciale pentru: depozitarea deșeurilor solide, spălătorii, uscătorii;

d) se pot amenaja și alte anexe ale locuințelor (garaje), doar cu acceptul asociației de locatari sau proprietari.

(2) Activitățile de birou se pot organiza și la alte etaje ale imobilelor de locuit dacă se obține acceptul vecinilor direcți. (3) Schimbarea destinației unui spațiu de locuit se poate face numai cu respectarea condițiilor prevăzute de Legea nr. 230/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari, cu modificările ulterioare.”

- *anexe gospodaresti (garaaj, sopron. filigorie. atelier, magazie, comercial, birouri de apartament)*
- *circulație pietonală și carosabilă,*
- *spații verzi,*
- *construcții și amenajări de echipare edilitară și gospodarie comunală.*

d) utilizări interzise: toate care nu sunt mai sus enunțate.

f) BILANŢ TERITORIAL pentru parcela studiată: (suprafaţă 7000.00 mp compusă din parcela CAD.102734(liberă de construcții)):

	ZONE FUNCŢIONALE PE PARCELĂ	EXISTENT		PROPUS		P.O.T	C.U.T	Regim de Înălțime	Înălțime la coamă	
		Suprafață (mp)	Procente %	Suprafață (mp)	Procente %					
1	A0	Extravilan arabil	1816	100	-	-	0	0	-	-
		construcții	0	0	-	-				
		Circulații Interioare + Parcări	0	0	-	-				
		Spații verzi amenajate min 25%	0	0	-	-				
2	ZL1	zonă predominant rezidențială cu funcțiuni complementare	-	-	1054.16	58.05	35	0.85	S+P+1E+M	11.30m
		Construcții	-	-	368.95	35				
		Circulații Interioare + Parcări	-	-	316.25	30				
		Spații verzi amenajate min 25%	-	-	368.95	35				
3	ZL2	Zonă predominant rezidențială (case cuplate) cu funcțiuni complementare	-	-	741.06	40.81	35	0.85	S+P+2E	11.30m
		Construcții			259.37	35				
		Circulații Interioare + Parcări			222.32	30				
		Spații verzi amenajate min 35%			259.37	35				
4	ZV	Zonă Verde 4mp/unitate	-	-	20,78	1.14	0	0	-	-
		Construcții			0	0				
		Circulații interioare + Parcări			0	0				
		Spații Verzi publice			20	1.1				
5		Total spații verzi			649.1	35.74				
		Total zonă studiată	1816	100	1816	100				

12.2 Condiții de amplasare, echipare și conformare a clădirilor

– Regimul de construire izolat.

Amplasarea clădirilor față de aliniament:

La amplasarea caselor:

– 3.50m, față de limita de proprietate de pe strada Gențianei (NE) (8.30m din axul străzii Gențianei, secț. stradală PS 1),

– 3.50m, față de limita de proprietate din NV (8.00m din axul străzii Lăcrămioarei secțiunea stradală PS2)

Amplasarea clădirilor faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei:

Conform planşei de reglementari anexate:

Retrageri minime în interiorul parcelei:

Conform planşei de reglementari anexate:

- 1) La amplasarea faţă de (fund de lot) latura de SE avem o retragere de 5m
- 2) La amplasarea locuinţelor faţă de laturile dinspre SV (faţadă laterală) avem o retragere de 7.5m

Amplasarea clădirilor unele faţă de altele pe aceeaşi parcelă.

Distanţa minimă dintre clădirile de pe aceeaşi parcelă va fi egală cu înălţimea la cornişă a clădirii celei mai înalte pentru faţadele cu camere locuibile şi ferestre. În cazul în care aceasta distanţă nu se respectă prin propunerea de arhitectura va fi întocmit studiu de însorire conform ordinului Ministerului Sănătăţii nr. 119/2014. A doua condiţie este ca distanţa minimă dintre clădiri să fie de 3.50m pentru a permite accesul maşinii de pompieri la cea de-a doua faţadă a imobilului. Se acceptă ca clădirile să fie tangente în cazul în care au calcane la faţade şi se respectă condiţia de acces a maşinii de pompieri la cea de-a doua faţadă.

Circulaţii şi accese:

a) Proiectul propus NU modifică profilele străzilor Genţianei şi Lăcrămioarei. Astfel se respectă profil PS1 şi PS2.

b) Parcările din interiorul parcelelor vor avea accese direct din strada Lăcrămioarei. Câte un acces la fiecare curte.

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute.

La construcţiile de locuinţe se vor asigura accese carosabile pentru locatari. Colectarea deşeurilor menajere şi a accesul mijloacelor de stingere a incendiilor de minim 3.5 m lăţime.

Accesele şi pasajele carosabile nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban şi trebuie să fie păstrate libere în permanenţă.

c) Accese pietonale – accesul persoanelor este obligatoriu.

Accesele pietonale pot fi: trotuare, străzi pietonale, pieţe pietonale, alei prin parc.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulaţia persoanelor cu handicap şi care folosesc mijloace specifice de deplasare (scaun rulant) - conform prevederilor NP. 051. Panta rampelor de acces va fi de maxim 6 %.

Înălţimea liberă de trecere, pe sub obstacole izolate, va fi de min. 2,10 m;

leşirile din garaje sau parcaje trebuie bine marcate şi semnalizate, astfel încât să fie vizibile în orice condiţii atmosferice. În dreptul ieşirilor din garaje sau parcaje, trotuarul va fi întrerupt şi rotunjit la colţuri;

Stratul de uzură, al căilor pietonale, va fi astfel rezolvat, încât să împiedice alunecarea, chiar şi în condiţii de umiditate;

Panta căii pietonale va fi în profil longitudinal max. 5%, iar în profil transversal max. 2%.

Denivelările admise pe traseul pietonal (dacă nu pot fi evitate), sunt de max. 2,5 cm;

Rosturile între dalele pavajului sau orificiile de la grătarele pentru ape pluviale, vor fi de max. 1,5 cm;

d) Parcaje

d1) Pentru locuinţe vor fi prevazute min. 3loc de parcare / unitate locativă

d2) spaţii amenajate pentru gararea şi parcare autovehiculelor populaţiei din zona respectivă, situate la distanţe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spaţii este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum şi realizarea activităţilor de reparaţii şi întreţinere auto.

d3) autorizarea executării construcţiilor care prin destinaţie necesită locuri de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

d4) parcare se poate face în garaje la subsolul sau demisolul clădirilor sau pe platforme în interiorul parcelelor.

d5) pentru spaţii comerciale se vor prevedea un loc de parcare la 200 m2 suprafaţă desfăşurată a

construcţiei pentru unităţi de până la 400 m² sau un loc de parcare la 100 m² suprafaţă desfăşurată a construcţiei pentru unităţi de la 400 la 600 m². La acestea se adaugă câte un loc de parcare pentru angajaţi la spaţiile comerciale. Pentru birouri se vor amenaja câte un loc de parcare la 5 angajaţi.

Înălţimea maximă admisibilă a clădirilor:

Regim de înălţime la **locuinţele individuale S+P+1E+Mansardă** cu înălţimea la cornişă = 8.0m, Hmax coamă = 11.30m.

Regim de înălţime la **locuinţe cuplate S+P+2E** cu înălţime la cornişă=8.00m, Hmax coamă=11.30m.

Aspectul exterior al clădirilor:

- Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu contravine funcţiunii şi nu depreciază aspectul general al zonei.

- Autorizarea executării construcţiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă.

- Se vor folosi finisaje rezistente în timp. Se recomandă materiale naturale de tip lemn, piatră pentru faţade.

Reguli cu privire la echiparea edilitară:

În zona există reţele edilitare. Clădirile vor fi branşate la acestea conform avizelor de apa-canal, gaz, electricitate. În cazul în care pe parcursul autorizării se constată că situaţia prezentată în prezentele avize se schimbă, se vor respecta condiţiile de la punctul 8 al prezentului Regulament.

Spaţii Plantate:

a) Autorizaţia de construire va conţine obligaţia creării de spaţii verzi plantate minim 35% din totalul parcelei, în acord cu: H.C.L. 5/26.01.2023

b) Este obligatorie plantarea de un arbore sau pom fructifer/apartament, în acord cu H.C.L. 13/28.02.2017.

12.3 Posibilităţi maxime de ocupare şi utilizare a terenului:

-P.O.T. max. 35%

-C.U.T. max. 0.85

V Dispoziţii finale:

13.1

a) Autorizaţia executării construcţiilor pentru obiectivele propuse în prezenta documentaţie se face pe baza DTAC (extras din PT).

b) Pentru alte tipuri de construcţii care nu se prevăd în prezentul regulament se va întocmi un PUZ.

13.2 Litigii:

Sunt de competenţa instanţelor judecătoreşti

13.3 Etapizarea Lucrărilor:

a) După aprobarea acestui PUZ se va solicita Judecătoriei Braşov (Cartea Funciară) schimbarea destinaţiei în conformitate cu cea dată în actuala documentaţie.

b) Proiectarea (DTAC/PT) a imobilelor dorite de către beneficiar conform P.U.Z.

c) Proiectarea conform legislaţiei în vigoare şi extinderea reţelelor în funcţie de necesităţi.

d) Proiectarea conform legislaţiei în vigoare şi execuţia racordării la circulaţiile existente.

f) Execuţia imobilului Proiectat la punctul b).

Întreaga investiție este susținută de către proprietarii intabulari ai terenului.

Sef de proiect:
Arh. Urb. Daniel Ioana

Scris:
arh .George Bîrsan



