



Memoriu prezentare

PROIECT NR. 102/2021

BENEFICIAR

PRIMARIA ORASULUI GHIMBAV

FAZA **P.U.Z.**

P.U.Z. STR. FAGARASULUI – IESIREA
SPRE CODLEA

STR. FAGARASULUI – IESIREA SPRE
CODLEA, ORAS GHIMBAV, JUD.
BRASOV

PROIECTANT

BELETAGE SRL

 0785 123 433

 STR. UNIRII, NR. 3, AP. 26
CLUJ-NAPOCA, CLUJ

• • • • •

FIȘA PROIECTULUI

ÎN VEDEREA EMITERII AVIZULUI ARHITECT-ŞEF (C.T.A.T.U.),
P.U.Z. STR. FAGARASULUI – IESIREA SPRE CODLEA;

FAZA DE PROIECTARE : P.U.Z.

LOCALIZAREA ZONEI : Str. Fagarasului – iesirea spre Codlea, oras Ghimbav, jud. Brasov;

OBIECTIV : P.U.Z. str. Fagarasului – iesirea spre Codlea;

BENEFICIAR : PRIMARIA ORASULUI GHIMBAV
adresa: str. Lunga, nr. 2, oras Ghimbav, 507075, jud. Brasov

PROIECTANT : S.C. BELETAGE S.R.L.

NUMĂR PROIECT : 102/2021

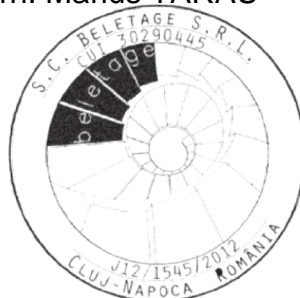
DATA : IANUARIE 2022

LISTĂ DE SEMNĂTURI:

COORD. PROIECT: arh. Mircea PURDEA

PROIECTAT: arh. Marius TARAU

DESENAT: arh. Marius TARAU



BORDEROU GENERAL

A. PIESE SCRISE

1. CERERE PENTRU EMITEREA AVIZULUI ARHITECT-ŞEF
2. ANUNŢ ZIAR ÎNȚIERE STUDIU
3. C.U. nr. 128 din 17.12.2020
4. EXTRASE C.F.
5. DOCUMENTAŢIE CADASTRALĂ CU INVENTAR DE COORDONATE
6. FIŞA PROIECTULUI
7. BORDEROU GENERAL
8. MEMORIU DE PREZENTARE
9. REGULAMENT DE URBANISM

B. PIESE DESENATE

U.01 Plan de încadrare în zonă si in PUG	sc. 1:10000
U.02 Plan de situatie existent	sc. 1:2000
U.03 Analiza functionala	sc. 1:5000
U.04 Analiza regim de inaltime	sc. 1:5000
U.05 Regim juridic si obiective de utilitate publica	sc. 1:2000
U.06 Reglementari urbanistice	sc. 1:1000
U.07 Reglementari accese	sc. 1:5000
U.08 Mobilare urbanistica	sc. 1:1000
U.09 Reglementari edilitare	sc. 1:2000

CUPRINSUL MEMORIULUI DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul lucrării
- 1.3. Surse documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Încadrare în localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulația
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echipare edilitară
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Opțiuni ale populației

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale PUG
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulația
- 3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistic
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publică

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

OBIECTIV	: ELABORARE P.U.Z. str. Fagarasului – iesirea spre Codlea;
BENEFICIAR	: PRIMARIA ORASULUI GHIMBAV adresa: str. Lunga, nr. 2, oras Ghimbav, 507075, jud. Brasov
LOCALIZAREA ZONEI	: Str. Fagarasului – iesirea spre Codlea, oras Ghimbav, jud. Brasov;
PROIECTANT GENERAL	: BELETAGE S.R.L. Str. Unirii, nr. 3, sc. 3, ap. 26

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Prezenta documentație a fost întocmită la cererea PRIMARIEI ORASULUI GHIMBAV, cu adresa in Ghimbav, str. Lunga, nr.2, 507075, jud. Brasov, prin primar Fliundra Ional, în calitate de beneficiar, pentru lucrarea: **ELABORARE P.U.Z. str. Fagarasului – iesirea spre Codlea.**

Tema de proiectare propune in crearea unei zone cu destinatie speciala – in vederea in vederea infiintari unui sediu al Serviciului Voluntar pentru Situatii de Urgenta (SVSU), care sa aiba dotari cum ar fi: garaje, diverse sali si spatii cu specific legat de activitatea de SVSU, dar si parcare pentru autovehicule de mari dimensiuni (TIR-uri), benzinarie, magazin, alte functiuni asemanatoare, a unei zone de protectie a rețelei magistrale de transport gaze naturale, a unei zone cu destinatie de spatiu verde – scuaruri, gradini, parcuri cu acces public nelimitat si a unei zone pentru locuinte. Conceptul de proiectare se pliaza pe tema prin realizarea unei zone cu o structura coerenta, rezultat al aplicarii procedurii de urbanizare, cu o zona verde, o zona pentru locuinte, o zona cu destinatie speciala, zona de circulatii rutiera si amenajari aferenta si o zona verde de protectie fata de infrastructura majora.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

Ridicarea topografică
Extrase C.F.
P.U.G. al orasului Ghimbav
Harta orasului de pe site-ul Primariei Ghimbav
Google Maps
Studiul Geo

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. DESCRIEREA TERITORIULUI AFERENT P.U.Z.

Amplasamentul studiat este situat in intravilanul orasului Ghimbav, in afara zonelor de protectie a valorilor urbanistice si arhitecturale. Conform P.U.G. in vigoare zona este incadrata in **R.L.U. – Zona unitati industriale, depozite, prestari servicii si Zona protejată față de construcții și culoare tehnice**, delimitata la N de magistrala 2 a CFR (Brasov-Sibiu-Arad-Curtici), la E de str. Barsei si terenuri aflate in proprietate privata si la S-V de str. Fagarasului (DN1).

Terenurile studiate se afla in proprietatea privata a beneficiarilor, fiind construite cu imobile permanente aflate in stare avansata de degradare. Totalul de 17 833 m² se compune din: 2 de parcele cu datele de identificare aferente prezentate mai jos conform extraselor C.F. anexate.

Suprafata terenurilor reglementate este compusa din urmatoarele parcele:

C.F. nr.	NUME PROPRIETARI	SUPRAFATA(mp)
106035	Orasul Ghimbav	14 175
105439	Orasul Ghimbav	3 658

Conform celor de mai sus, teritoriul cuprins in P.U.Z. prezinta urmatoorii indici de utilizare a terenului: zona unitati industriale, depozite, prestari servicii: **P.O.T.max= 60%, C.U.T.max= 1.2** si zona protejată față de construcții și culoare tehnice: **P.O.T.max= 0%, C.U.T.max= 0.**

BILANT TERITORIAL EXISTENT

nr.crt.	specificatie	suprafata (mp)	%
1	S _{teren}	17 833	100
2	S _{construita}	170	0.95
3	S _{circulatie}	0	0

U.T.R. EXISTENT = Zona unitati industriale, depozite, prestari servicii:

P.O.T.max= 60%;

C.U.T.max= 1.2;

Zona protejată față de construcții și culoare tehnice:

P.O.T.max= 0%;

C.U.T.max= 0.

Situl studiat are forma neregulata, orientat cu latura lunga sud-vestica de-a lungul DN1 – strada Fagarasului – portiunea de iesire spre municipiul Codlea, cu latura lunga nordica de-a lungul magistralei 2 a CFR (Brasov-Sibiu-Arad-Curtici), si cu laturile estice de-a lungul stradei Barsei, prezentand o crestere de nivel pe directia S-N si V-E.

2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

Terenul studiat se situează în intravilanul orasului Ghimbav, în N-V oraşului, în afara zonei arheologice protejate. Aceasta zona este situata in noile extinderi ale orasului, pe zona de platou vest.

În prezent, accesul dinspre Codlea spre terenul studiat se realizeaza prin intermediul lui DN1 – strada Fagarasului.

Cele mai apropiate cai de comunicare sunt strada Fagarasului si strada Barsei.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Amplasamentul este situat in zona de N-V a orasului Ghimbav si corespunde partii bazale a versantului nord-vestic al acestuia.

Terenul studiat are o forma neregulata si este situat pe un teren cu o declivitate redusa, diferența maximă de nivel fiind de aproximativ 1.8m pe directia S-N.

Accesul pe amplasament se realizeaza de pe DN1 – strada Fagarasului – portiunea de iesire spre municipiul Codlea, care leaga orasul Ghimbav cu municipiul Brasov si cu orasul Codlea, de pe strada Fagarasului si de pe strada Barsei.

Întreaga zona a constituit cu cativa ani in urma o importanta suprafata de teren industrială – ea fiind fosta platforma de depozitare busteni „Silva Carpat”, dar in ultima perioada a devenit foarte atractiva pentru construirea unui centru cu caracter special care va desemna strategia de dezvoltare a orasului Ghimbav. În jurul amplasamentului exista locuinte individuale de tip unifamiliale si de tip duplex.

Orasul Ghimbav face parte din zona cu adancimi maxime de îngheț de 80-90 cm in conformitate cu STAS 6054-85, iar potențialul seismic al regiunii corespunde macrozonei care se caracterizează printr-o valoare de varf a accelerației terenului $a_g = 0,10$ pentru un interval mediu de recurență $IMR = 225$ ani și 20 % posibilitate de depășire în 50 de ani, iar perioada de control a spectrului de răspuns este $T_c = 0,7$ secunde potrivit normativului P 100-1-2013.

2.4. CIRCULAȚIA

Amplasamentul se afla între borna kilometrica 176 si 177/dreapta de pe DN1 Limită jud. Prahova - Predeal - Braşov - Codlea - Făgăraş - Limită jud. Sibiu.

Amplasamentul este accesibil pietonal si auto dinspre sud, sud-vest, DN1 – strada Fagarasului – portiunea de iesire spre municipiul Codlea, iar dinspre est de pe strada Fagarasului si strada Barsei.

Asa cum este prevazut in P.U.G.-ul avizat, se considera necesara rezolvarea cailor de acces pe etape: prima etapa – accesul din DN1 – strada Fagarasului – portiunea de iesire spre municipiul Codlea, a doua etapa – accesul din strada Fagarasului si strada Barsei.

În prezent, caile de circulatie existente pe teren sunt drumurile de utilitate publica. Aceste accese fac legatura între amplasamentul studiat si oras. Traficul in zona este intens.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Proprietatea care a generat PUZ-ul are o formă poligonală, fiind limitată la N de magistrala 2 a CFR (Brasov-Sibiu-Arad-Curtici), la E de str. Barsei și terenuri aflate în proprietate privată și la S-V de str. Fagarasului (DN1).

Terenurile studiate nu sunt libere de construcții permanente – acestea se află în stadiu avansat de degradare și au destinație de teren arabil și curți construcții.

Conform P.U.G. în vigoare zona este încadrată în **R.L.U. – Zona unități industriale, depozite, prestări servicii și Zona protejată față de construcții și culoare tehnice.**

REGIM JURIDIC

- Teren intravilan, încadrat în **R.L.U. – Zona unități industriale, depozite, prestări servicii și Zona protejată față de construcții și culoare tehnice**, situat pe DN1 – strada Fagarasului – porțiunea de ieșire spre municipiul Codlea, FN, în loc. Ghimbav, jud. BRASOV;
- Dreptul de proprietate asupra terenului este detinut după cum urmează:
 - C.F. nr. 106035 Ghimbav, de către: Orasul Ghimbav;
 - C.F. nr. 105439 Ghimbav, de către: Orasul Ghimbav;
- Suprafața totală a terenurilor studiate este de 17 833m².

SITUAȚIA EXISTENTĂ

- Terenul are front direct la DN1 – strada Fagarasului;
- În prezent pe teren există construcții permanente aflate în stadiu avansat de degradare;
- Indicii urbanistici existenți sunt: zona unități industriale, depozite, prestări servicii: **P.O.T.max= 60%, C.U.T.max= 1.2** și zona protejată față de construcții și culoare tehnice: **P.O.T.max= 0%, C.U.T.max= 0.**

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

Pe amplasament există rețele edilitare. Echiparea edilitară va cădea în sarcina proprietarilor parcelelor din zona studiată.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

În vecinătatea terenului s-au dezvoltat imobile de mici dimensiuni, ce adapostesc funcțiuni de locuire individuală și semicolectivă. Spre sud, clădirile sunt mai dispersate, lăsând la vedere privelistea cadrului natural, reprezentat de coline impanzite de vegetație sau parcele agricole. Relația cu cadrul natural este prin urmare una adecvată funcțiunii propuse.

Nu exista riscuri de factura naturala sau antropica in zona sau in vecinatatea acesteia. Analiza stadiului actual de dezvoltare conduce la urmatoarele concluzii privind principalele disfunctionalitati si prioritati ale zonei:

DISFUNCTIONALITATI:

- Trafic intens;
- Cladiri in stadiu avansat de degradare;

PRIORITATI:

- Modernizarea traseelor de circulatie;
- Infiintare serviciu SVSU;
- Amenajarea spatiilor verzi si de agrement propuse;
- Racordarea la retelele edilitare.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Informarea si consultarea publicului se va face conform **METODOLOGIEI din 30 decembrie 2010 de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism**, respectand **LEGEA nr. 350 din 6 iulie 2001** cu modificările și completările ulterioare.

Nu este cazul unor anchete sau studii privind optiunile populatiei. Eventualele observatii vor putea fi evidentiata si in urma procedurii de consultare a populatiei prevazute in derularea PUZ.

Informarea și consultarea publicului în etapa aprobării fiecărei categorii de plan în parte se face conform **Legii nr. 52/2003** privind transparența decizională în administrația publică, cu completările ulterioare, și conform **Legii nr. 544/2001** privind liberul acces la informațiile de interes public, cu modificările și completările ulterioare.

Din punctul de vedere al elaboratorului, noua reglementara este fireasca, inscriindu-se coerent intr-un tablou mai larg al evolutiei acestei parti a orasului.

3. *PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ*

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Avand in vedere ca teritoriul este restrans si conditionat de vecinatati si RLU din PUG, elaborarea in prealabil a unui studiu de fundamentare nu a fost necesara. Pentru prezenta documentatie au fost obtinute anterior urmatoarele avize si documente:

C.U. nr. 128 din 17.12.2020.

3.2. PREVEDERI ALE PUG

Caracterul actual al zonei: în **R.L.U. – Zona unitati industriale, depozite, prestari servicii si Zona protejată față de construcții și culoare tehnice.**

Din punct de vedere al reglementarii urbanistice, conform **PUG al orasului Ghimbav, aprobat cu HCL nr.12/29.02.2000**, cu valabilitate prelungita prin **HCL nr.113/30.08.2018**, amplasamentul este incadrat in **RLU-Zona unitati industriale, depozite, prestari servicii si Zona protejată față de construcții și culoare tehnice. Conform Certificatului de urbanism - amplasamentul studiat prin P.U.Z. este delimitata la N de magistrala 2 a CFR (Brasov-Sibiu-Arad-Curtici), la E de str. Barsei si terenuri aflate in proprietate privata si la S-V de str. Fagarasului (DN1).** Caracterul functional propus respectă prevederile P.U.G. cu privire la utilizările admise. Conceptul urbanistic propune realizarea unei zone cu o structura coerenta, rezultat al aplicarii procedurii de urbanizare, cu o zona verde, o zona cu destinatie speciala, zona de circulatii rutiera si amenajari aferenta si o zona verde de protectie fata de infrastructura majora. Zona are potențial de dezvoltare prin aplicarea de proceduri de urbanizare care să reglementeze terenurile.

Conform Certificatului de urbanism nr. 128 din 17.12.2020 categoriile funcționale propuse sunt:

- zona cu destinatie speciala si terenuri cu destinatie speciala;
- zona de circulatie rutiera si amenajari aferente;
- zona spatii verzi – scuaruri, gradini, parcuri cu acces public nelimitat;
- zona pentru locuinte;
- zona verde de protectie fata de infrastructura majora si de protectie sanitara.

Pentru reglementarea urbanistică se propune R.L.U. U.T.R. Sp/TDS, Tr, VPr, Va, Li.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Terenul fiind aproximativ plat, nu impune soluții complicate sau costsitoare de sistematizare verticală.

Pentru a respecta prevederile din Certificatul de urbanism, s-au propus spatii verzi cu acces public nelimitat (scuar, gradina, parc) si cu locuri de joaca pentru copii. Spatiile plantate vor face obiectul unui proiect de organizare peisagistica.

Pe limitele de proprietate cotele terenului raman neschimbate.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI AUTO ȘI A TRANSPORTULUI ÎN COMUN

Accesul auto (și pietonal) pe sit se realizează acum de pe sud, sud-vest, DN1 – strada Fagarasului – portiunea de iesire spre municipiul Codlea, iar dinspre est de pe strada Fagarasului si strada Barsei. Se păstrează accesul catre viitorul ansamblu de locuinte de pe drumurile menționate anterior sub urmatoarea forma:

- la sud: se realizeaza accesul de pe DN1 – strada Fagarasului – portiunea de iesire spre municipiul Codlea, printr-o bandă de decelerare iar ieșirea către drumul european se va realiza printr-o bandă de accelerare pentru a facilita intervențiile autospecialelor;
- la est: se vor pastra accesele existente pe sit de pe strada Fagarasului si strada Barsei;
- la sud-est: se realizează accesul in interiorul zonei spatiilor verzi, cu profil stradal de 7 m propus prin P.U.Z.

Strazile vor avea o declivitate maxima de 10%, realizata prin sistematizarea verticala a terenului.

BILANȚ PARCĂRI

PARCARI IN INCINTA PARCELEI CU DESTINATIE SPECIALA	34
PARCARI IN INCINTA PARCELEI CU DESTINATIE ZONA CIRCULATIE RUTIERA	35
PARCARI IN INCINTA PARCELEI CU DESTINATIA SPATII VERZI	45
TOTAL PARCARI	114

ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI PIETONALE ȘI VELO

Se propune pastrarea accesele existente pe sit de pe strada Fagarasului si strada Barsei.

Trotuarele vor fi executate conform STAS 10144/2-79. Circulatia pietonala se realizeaza pe trotuare, propuse a se realiza in lungul cailor de acces.

PARCARILE

Necesarul de Parcari/garaje se va organiza in incinta proprietatii/cladirii (1 loc la 80mp utili in cazul cladirilor cu caracter special)

Sunt propuse urmatoarele tipuri de locuri de stationare/garare:

- in incinta se realizeaza alei de acces si parcare suficiente pentru programul studiat.

AMENAJAREA INTERSECTIILOR

Conform PUG avizat anterior, toate intersectiile dintre strazile noi proiectate vor respecta prevederile prevazute in STAS 10144/4-95 privind Amenajarea intersectiilor de strazi, si vor fi detaliate prin Pth-uri. Semnalizarea rutiera se va executa pe baza proiectelor tehnice – semnalizare pe orizontala (marcaje rutiere longitudinale, transversale si de intersectii) si pe verticala prin plantarea indicatoarelor rutiere necesare conform SR 1848 si noului Cod Rutier.

SISTEMATIZAREA VERTICALA

Va fi aferenta drumurilor si parcelelor, si se va realiza cu materializarea zidurilor de sprijin, taluzari, drenuri, rigole, plantatii de fixare si protectie.

ARHITECTURA PEISAGERA

Se va realiza odata cu realizarea sistematizarii verticale. Prin proiecte de specialitate se va face amenajarea zonei verzi cuprinsa in studiu in zona V, si la plantatiile de fatada.

LUCRARI DE COLECTARE SI EVACUARE A APELOR PLUVIALE

Scurgerea apelor pluviale de pe partea carosabila va fi asigurata prin panta longitudinala si transversala, prin guri de scurgere din carosabil cu denisipator, si prinse in proiectele PT de canalizare. Se vor prevedea rigole longitudinale, santuri de garda si drenuri. Apele pluviale căzute pe suprafața drumurilor, aleilor se vor colecta cu ajutorul gurilor de scurgere și se vor refolosi in interiorul parcelei, iar preaplinul se va deversa in mod controlat in rigole de-alungul DN1- str.Fagarasului.

TRANSPORTUL IN COMUN

Acesta este propus a se realiza cu autobuze/microbuze,si vor fi prevazute a se desfasura in lungul strazii principale - DN1- strada Fagarasului. Statiile de transport in comun vor fi amplasate doar pe DN1 – strada Fagarasului, la o distanta intre 400-700m. Transportul in comun va asigura relatia locala dar si cu alte orase din vecinatate. Statiile vor fi dublate acolo unde este posibil cu locuri pentru taximetrie. Amplasarea acestora se va face prin proiecte de specialitate.

Accesul in santier se poate realiza in zona studiata dinspre DN1- strada Fagarasului.

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Teritoriul reglementat, cu o suprafata de 17 833 mp e structurat prin prezentul PUZ intr-un ansamblu unitar ce include 1 imobil destinat functiunilor cu caracter special, 1 imobil destinat circulatiei rutiere si amenajarilor aferente acesteia si 1 imobil destinat spatiilor verzi cu acces public nelimitat. Conform **Certificatului de urbanism nr. 128 din 17.12.2020** categoriile funcționale propuse sunt:

- zona cu destinatie speciala si terenuri cu destinatie speciala;
- zona de circulatie rutiera si amenajari aferente;
- zona spatii verzi – scuaruri, gradini, parcuri cu acces public nelimitat;
- zona pentru locuinte;
- zona verde de protectie fata de infrastructura majora si de protectie sanitara.

Pentru reglementarea urbanistică se propune R.L.U. U.T.R. Sp/TDS, Tr, VPr, Va, Li.

Din punct de vedere volumetric, clădirea va fi alcătuită din două prisme, încadrându-se în arealul edificabil conform retragerilor impuse. Prima prismă va avea înălțimea P+2 și va conține spații de garare și spații speciale pentru întreținerea și mentenanța vehiculelor pentru situații de urgență. A doua prismă, situată în partea din spate a sitului, având înălțimea de P+3, va conține spații pentru personal, birouri, vestiare cu dușuri și grupuri sanitare etc.

REGLEMENTĂRI EXISTENTE ȘI PROPUSE – COEFICIENȚI MAXIMALI, REGIM DE ÎNĂLȚIME

Reglementările urbanistice propuse pentru zona de studiu se încadrează în prevederile RLU aferent PUG și sunt aferente următoarelor UTR-uri:

U.T.R. EXISTENT:

ZONA UNITĂȚI INDUSTRIALE, DEPOZITE, PRESTARI SERVICII:

- P.O.T._{MAX}=60%;
- C.U.T._{MAX}=1.2;
- REGIM DE ÎNĂLȚIME: P+1.

ZONA PROTEJATĂ FAȚĂ DE CONSTRUCȚII ȘI CULOARE TEHNICE:

- P.O.T._{MAX}=0%;
- C.U.T._{MAX}=0.

U.T.R.-uri PROPUSE:

Sp/TDS – ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ, TERENURI CU DESTINAȚIE SPECIALĂ:

- P.O.T._{MAX}=40%;
- C.U.T._{MAX}=1.2;
- REGIM DE ÎNĂLȚIME: P+3, H_{max}= 20m.

Tr – ZONA DE CIRCULAȚIE RUTIERĂ ȘI AMENAJĂRI AFERENTE:

- P.O.T._{MAX}=10%;
- C.U.T._{MAX}=0.1;
- REGIM DE ÎNĂLȚIME: P, H_{max}= 7m.

VPr – ZONA VERDE DE PROTECȚIE FAȚĂ DE INFRASTRUCTURĂ MAJORĂ, DE PROTECȚIE SANITARĂ:

- P.O.T._{MAX}=0%;
- C.U.T._{MAX}=0;
- REGIM DE ÎNĂLȚIME: nu este cazul.

Va – ZONA SPAȚII VERZI – SCUARURI, GRADINI, PARCURI CU ACCES PUBLIC NELIMITAT:

- P.O.T._{MAX}=5%;
- C.U.T._{MAX}=0.1;
- REGIM DE ÎNĂLȚIME: P, H_{max}= 4m.

Li – ZONA PENTRU LOCUINȚE:

- P.O.T._{MAX}=30%;
- C.U.T._{MAX}=0.9;
- REGIM DE ÎNĂLȚIME: P+M, H_{max}= 8m.

BILANT TERITORIAL EXISTENT

nr.crt.	specificatie	suprafata (mp)	%
1	S _{teren}	17 833	100
2	S _{construita}	170	0.95
3	S _{circulatie}	0	0

BILANȚ UTILIZĂRI PROPUSE

functiuni	nr.parcele	suprafata	%	arie construita
Sp/TDS	1	4 694.05 mp	26.32	1 812 mp
Tr	1	5 748.95 mp	32.24	574.895 mp
VPr	1	3 732 mp	20.93	-
Va	1	3 203 mp	17.96	160.15 mp
Li	1	455 mp	2.55	136.50 mp
TOTAL	5	17 833 mp	100	2 683.545 mp

BILANȚ TERITORIAL COMPARATIV – EXISTENT ȘI PROPUSE

BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPUSE	
	mp	%	mp	%
Suprafata teren reglementat	17 833	100%	17 833	100%
Circulatii pe terenul studiat (inclus in UTR Tr)	-	-	5 553.80 (inclus in UTR Tr)	31.14%
Zona unitati industriale, depozite, prestari servicii	8 352	46.83%	-	-
Zona protectie fata de constructii si culoare tehnice	9 481	53.17%	-	-
Sp/TDS	-	-	4 694.05	26.32%
Tr	-	-	5 748.95	32.24%
VPr	-	-	3 732	20.93%
Va	-	-	3 203	17.96%
Li	-	-	455	2.55%

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Tema de proiectare propune extinderea conductelor publice de alimentare cu apă, canalizare menajeră și pluvială în zona beneficiarilor astfel încât apa potabilă să poată fi furnizată la un debit necesar pentru consum menajer și de stins incendii, iar apele uzate menajere să poată fi colectate și deversate în sistemul public existent, iar apele pluviale se vor capta și refolosi în interiorul parcelei, iar preaplinul se va deversa în mod controlat în rigole de-alungul DN1- str.Fagarasului.

Proiectul prevede de asemenea și realizarea bransamentelor de apă, a racordurilor de canalizare menajeră și pluvială aferente imobilelor propuse prin proiectul de arhitectura la aceasta adresa, a bransamentelor la rețelele de gaz, electricitate și telecomunicații existente în zonă.

ALIMENTAREA CU APĂ

Alimentarea cu apă potabilă a zonei studiate se va realiza prin prelungirea rețelelor de alimentare cu apă potabilă existentă pe strada Barsei și la rețelele noi ce vor fi trasate pe strazile noi propuse. Există rețea de apă PEID Ø 63 mm. Apa caldă menajeră se va prepara în regim instantaneu cu ajutorul centralelor murale cu tiraj forțat.

Pentru stingerea incendiilor, pe rețeaua de conducte nou proiectată se vor monta 8 hidranți exteriori supraterani Dn 100. Prin introducerea conductei de apă proiectate se va asigura necesarul de apă potabilă și de stins incendii pentru consumatorii din zonă.

CANALIZARE

Pentru evacuarea apelor uzate menajere aferente imobilelor propuse s-a prevăzut extinderea conductei publice de canalizare menajeră din zonă și mutarea stației de pompare existentă pe terenul studiat.

Conducta de canalizare proiectată se va racorda la canalizarea stradală existentă din str. Barsei, respective DN1 - strada Fagarasului și la rețelele noi ce vor fi trasate pe pe strazile noi propuse prin intermediul căminelor de vizitare proiectate și/sau existente.

Pe traseul canalizării proiectate s-au prevăzut cămine de vizitare cu adâncimi cuprinse între 1,50m și 3.00m în funcție de panta terenului din zonă.

Apele uzate menajere provenite de la imobilele din cadrul ansamblului vor fi descărcate într-o rețea de canalizare menajeră proiectată în acest scop. Rețeaua de canalizare proiectată se va deversa în canalizarea existentă pe pe str. Barsei. Există rețea de canalizare din PVC Ø 315 mm.

Rețeaua de canalizare se va amplasa pe străzile nou propuse, cât și pe principalele alei, fiind realizată din conducte de PVC-KG, SN8 DN25 cm și cămine de vizitare amplasate din 50 în 50 de metri în aliniament, la intersecții și la schimbări de direcție. Căminele vor fi din beton și prevăzute cu capac carosabil, în zonele stradale, și necarosabile, în spațiile verzi.

CANALIZARE PLUVIALĂ

Apele pluviale provenite de pe învelitorile imobilelor din cadrul ansamblului se vor descărca într-o rețea de canalizare pluvială proiectată în acest scop, care se va descărca în rețeaua de canalizare gravitațional. Apele pluviale căzute pe suprafața drumurilor, aleilor se vor colecta cu ajutorul gurilor de scurgere și se vor refolosi în interiorul parcelei, iar preaplinul se va deversa în mod controlat în rigole de-alungul DN1- str.Fagarasului.

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

Alimentarea cu energie electrică a ansamblului nou creat se va face din stațiile existente prin linie de medie tensiune și posturi de transformare de la 20 la 0,4kv.

Alimentarea cu energie electrica se va realiza prin linii electrice de joasa tensiune de 0.4 kV, montate ingropat. De la acesta se vor realiza linii (bransamente) subteran la toti consumatorii.

Alimentarea cu energie electrica a iluminatului public se va realiza prin linii electrice de joasa tensiune subterane de 0.4 kV separate de liniile electrice de distributie a curentului electric la consumator.

TELECOMUNICAȚII

În zonă se va propune introducerea posturilor de telecomunicatii.

În cadrul ansamblului, se va propune de-a lungul tramelor stradale propuse, înfiintarea unei rețele de telecomunicații din fibra optica în canalizare și cămine de vizitare amplasate din 50 în 50 de metri. Distributia catre abonati se va realiza în cabluri telefonice coaxiale conectate prin intermediul cutiilor de conexiune stradale si a cutiilor terminale de la abonat.

Se interzice montarea de antene TV-satelit în locuri vizibile din circulatii publice, precum si dispunerea vizibila a cablurilor de orice fel.

ALIMENTAREA CU ENERGIE TERMICĂ

Asigurarea energiei termice, pentru încălzirea obiectivelor se va face prin intermediul centralelor care vor deservi câte un imobil și vor folosi ca și combustibil gaz sau energie electrica.

ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

Alimentarea cu gaze naturale a zonei studiate se va realiza prin prelungirea rețelei de gaze naturale existente din lungul str. Barsei, prin rețele de distributie conform configuratiei stradale, cu bransamente si posturi de reglare –masurare aferente fiecarui consumator in parte.

GOSPODĂRIRE COMUNALĂ

Se vor realiza puncte gospodarești, amenajate special de colectare selectiva a deseurilor.

Deșeurile vor fi preluate periodic de firme de specialitate, conform unui orar prestabilit printr-un contract de prestări servicii.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Se vor respecta intru totul prevederile agentiei de mediu. Construcțiile propuse se vor integra cât mai armonios în cadrul natural. Tema de proiect nu pune probleme speciale ca impact asupra mediului, funcțiunile propuse fiind cu caracter special și dotări de interes public (de recreere).

Nu se vor desfășura activități productive sau poluante care să afecteze mediul înconjurător sau ecosistemul.

Materialele utilizate pentru executarea lucrărilor nu vor polua terenul.

Se va gândi o amenajare peisageră și funcțională a ansamblului cu atenție deosebită pentru utilizarea zonelor neconstruite ca zone verzi, plantate și întreținute.

Se vor lua măsurile necesare pentru preluarea și scurgerea apelor pluviale, precum și pentru gospodărirea deșeurilor menajere rezultate prin depozitarea lor în locul special amenajat, urmând ca periodic să fie preluate de firme atestate, conform unui orar prestabilit printr-un contract de prestări servicii.

Zona verde propusă, curățată, plantată și cu copaci toaletați va ridica nivelul calitativ al zonei. Aleile respectiv dalajele propuse fac accesibilă zona către populație și introduc un spațiu nefolosit în circuitul verde al orașului.

Se va acorda o atenție deosebită iluminatului public, sporind astfel siguranța zonei.

Spațiile verzi propuse vor fi plantate cu vegetație de înălțime mică, medie și înaltă.

Apele pluviale provenite de pe învelitorile imobilelor din cadrul ansamblului se vor descărca într-o rețea de canalizare pluvială proiectată în acest scop, care se va descărca în rețeaua de canalizare gravitațional. Apele pluviale căzute pe suprafața drumurilor, aleilor se vor colecta cu ajutorul gurilor de scurgere și se vor refolosi în interiorul parcelei, iar preaplinul se va deversa în mod controlat în rigole de-alungul DN1- str.Fagarasului.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Terenurile se vor comasa și parcela conform prevederilor prezentului PUZ. Se crează 4 parcele noi cu suprafețe și dimensiuni diferite, acestea vor fi proprietatea privată a beneficiarului. Drumurile nou create vor rămâne în proprietate privată cu acces public nelimitat, urmând ca după procesul de constatare a urbanizării, să intre în patrimoniul domeniului public. Parcelele pentru circulații vor însuma suprafață de 5 553.80 mp.

Zona de circulație rutieră și amenajări aferent – suprafața de teren aferentă circulației rutiere destinată în special autovehiculelor de mari dimensiuni, cu acces public nelimitat:

$S = 4\,710.70$ mp (teren în proprietate privată cu utilizare publică);

Spațiu verde – suprafața de teren aferentă parcurilor cu acces public nelimitat:

$S = 3\,203$ mp (teren în proprietate privată cu utilizare publică);

Costurile de realizarea a străzilor propuse din cadrul zonei reglementate și costurile de întreținere a acestora vor fi suportate de către autoritățile publice locale.

3.9. CONSECINȚE ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UTR

Având în vedere gradul redus de urbanizare al zonei și de direcțiile în care se dezvoltă zona studiată, putem spune că UTR-ul studiat s-ar dezvolta înspre o zonă cu un caracter mixt care deserveste orașul Ghimbav prin înființarea unui sediu al Serviciului Voluntar pentru Situații de Urgență – sediu care nu există la momentul actual în Ghimbav -, o zonă aferentă transportului rutier, spațiu de joacă și dotări aferente locuirii și ar aduce o îmbunătățire zonei crescând valoarea atât economică cât și socială a

zonei. Prin propunerea prezentata se incheaga din punct de vedere urbanistic zona studiata, urmarind caracterul existent adiacent acesteia, se constituie noi cai de circulatie, reglementate conform normelor in vigoare si se doteaza zona cu echipamente edilitare. Implementarea reglementarilor urbanistice propuse creaza premisele unei dezvoltari urbane durabile, ceea ce va asigura o calitate superioara a locuirii, sporindu-se calitatea si valoarea zonei cuprinse in prezentul proiect.

3.10. CATEGORIILE DE COSTURI ALE INVESTIȚIEI

Propunerea presupune investiții publice pentru realizarea extinderii rețelelor de apă, canalizare menajeră, electricitate și gaz și pentru realizarea drumurilor din interiorul zonei reglementate pana la stratul de uzura, și realizarea sistemelor de captare a apelor pluviale.

4. CONCLUZII

Propunerea prezentata doreste sa contribuie la urbanizarea si dezvoltarea zonei, in conformitate cu cerintele beneficiarilor si sa creeze cadrul care va permite in viitor construirea unui sediu al Serviciului Voluntar pentru Situatii de Urgenta, cu respectarea tuturor cerintelor privind accesibilitatea si construibilitatea, pastrand tendintele de dezvoltare pentru arealul studiat.

Urbanizarea zonei, este un proces dorit si benefic atat de pentru beneficiari –, cat si pentru locuitorii orasului Ghimbav. Parcelarea si stabilirea modului de ocupare a terenurilor, accesurile, modernizarea si interconectarea cailor de circulatii, stabilirea de zone verzi pentru relaxare, pot contribui la crearea unei zone urbane, coerente, bine amenajata, functional si estetic, care sa corespunda noilor exigente ale orasului pentru asigurarea unei dezvoltari durabile si sustenabile.

In elaborarea planului urbanistic s-a tinut cont de prevederile si incadrarile din R.L.U. aferente P.U.G. Ghimbav in vigoare.

Această documentație a fost întocmită în conformitate cu prevederile “Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al planului urbanistic zonal – (indicativ G.M. 010 – 2000)” Proiectantul consideră oportună investiția.



REGULAMENT DE URBANISM

PROIECT NR. 102/2021

BENEFICIAR

PRIMARIA ORASULUI GHIMBAV

FAZA P.U.Z.

P.U.Z. STR. FAGARASULUI – IESIREA
SPRE CODLEA

STR. FAGARASULUI – IESIREA SPRE
CODLEA, ORAS GHIMBAV, JUD.
BRASOV

PROIECTANT

BELETAGE SRL



0785 123 433



STR. UNIRII, NR. 3, AP. 26

CLUJ-NAPOCA, CLUJ

www.beletage.ro

office@beletage.ro

DISPOZIȚII GENERALE

1.1 ROLUL RLU

Prezentul Regulament Local de Urbanism însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor „**P.U.Z. STR. FAGARASULUI – IESIREA SPRE CODLEA**”. După aprobarea de către autoritățile locale, prezentul RLU va deveni act de autoritate și va completa prevederile P.U.G. Ghimbav.

Regulamentul Local de Urbanism se constituie în ansamblul general de reglementări, la nivelul unității teritoriale administrative, având menirea de a realiza aplicarea principiilor directoare în materia urbanismului, a conduce la dezvoltarea complexă, strategică a localității, în acord cu potențialul localității și în interesul general, urmărind utilizarea terenurilor în mod rațional, echilibrat și în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate.

RLU conține toate informațiile necesare autorizării construcțiilor în limita zonei reglementate, indiferent de proprietarul terenului sau de beneficiarul construcției. Autoritățile publice locale au datoria de a aplica sistematic și permanent dispozițiile Regulamentului Local de Urbanism, în scopul asigurării calității cadrului construit, amenajat și plantat, pentru îmbunătățirea condițiilor de viață și dezvoltarea echilibrată a localității și pentru respectarea interesului general al tuturor membrilor comunității locale.

1.2 BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

La baza elaborării RLU aferent PUZ stau:

- Regulamentul General de Urbanism (RGU) aprobat cu HGR nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare al RGU, aprobat cu ordinul MLPAT nr. 21 / N / 10.04.2000
- Reglementările cuprinse în PUG și prescripțiile RLU aferente PUG, pentru zona ce face studiul PUZ
- Legea 50/1991 - republicată - privind autorizarea executării construcțiilor
- Legea 350/2001 cu modificările și completările ulterioare

Regulamentul Local de Urbanism a fost întocmit în conformitate cu prevederile „Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal”, indicativ GM-010-2000.

1.3 DOMENIUL DE APLICARE

Regulamentul Local de Urbanism cuprinde norme obligatorii necesare autorizării executării construcțiilor de orice fel pe terenurile cuprinse în zona reglementată de PUZ. Restul terenurilor aflate în Teritoriul Administrativ al orașului Ghimbav, fie intravilan sau extravilan, nu sunt afectate de prezentul RLU.

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Pentru protecția mediului se vor respecta Legea Mediului și prevederile Avizelor de Mediu emise de Agenția pentru Protecția Mediului Brașov:

- Terenul va fi integral amenajat, respectând și proporția între spațiile verzi și cele construite și organizat ca și cai de circulație. Pentru organizarea construcțiilor în etape se vor lua măsuri de amenajare provizorie a terenurilor care se construiesc ulterior, păstrându-se ceea ce este existent și fără a depozita în maniera neorganizată, materiale rezultate din demolari sau lucrări de construcție. Pe durata șantierului se vor lua măsurile necesare pentru a reduce la maxim răspandirea suspensiilor de praf și afectarea căilor de circulație cu noroiul răspândit de autovehicule;
- Apa menajeră va fi colectată în sistemul special prevăzut și condusă spre stația de epurare a apei. Apa pluvială va fi canalizată în sistem propriu spre rețele aferente sistemului și parțial infiltrată în teren pe zonele cu spații verzi;
- Se vor realiza plantatii de arbori și arbuști ca bariere împotriva curenților de aer în rafale și cu rol de asigurare a unui microclimat și confort fonic, favorabil;
- Deseurile solide și lichide se vor colecta în sistem centralizat și se vor evacua conform contractului, cu firme de salubritate autorizate în acest sens;
- Nivelul de zgomot admis nu va depăși prevederile Acordului de Mediu. Nu se impun reglementări speciale, dar se va ține cont de respectarea unor norme cu privire la fluxurile de circulație, depozitare, evacuarea deșeurilor menajere, scurgerea apelor și amenajarea platformelor.

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

Suprafața studiată nu prezintă riscuri geotehnice sau zone cu riscuri naturale.

Se vor respecta indicațiile rezultate din studiile geotehnice elaborate în scopul autorizării construcțiilor.

Pentru siguranța construcțiilor se vor respecta STAS-urile, Normativele de proiectare și legislația specifică în vigoare, actualizată și republicată.

2.3. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Amplasarea clădirilor față de aliniament este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public. În situațiile în care PUG prevede realinieri, aliniamentul se consideră cel rezultat în urma modificării limitei dintre proprietatea privată și domeniul public.

Se vor respecta realinierea stabilite prin PUZ și figurate pe planșa de reglementări. Condițiile de amplasare a clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele sunt precizate în cadrul reglementărilor privind unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele se stabilește pe bază de Planuri Urbanistice de Detaliu, dacă prevederile privind zona sau subzona funcțională sau unitatea teritorială de referință nu dispun altfel și dacă în Codul Civil nu se specifică alte prevederi.

2.4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Numărul și caracteristicile acceselor se vor conforma specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul Unităților Teritoriale de Referință cuprinse în prezentul Regulament.

Orice acces nou la drumurile publice se va realiza conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

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

Se vor respecta specificațiile din cadrul reglementărilor la nivelul Unităților Teritoriale de Referință cuprinse în prezentul Regulament.

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

Se vor respecta specificațiile din cadrul reglementărilor la nivelul Unităților Teritoriale de Referință cuprinse în prezentul Regulament.

Porțile împrejmuirilor se vor deschide fără a afecta spațiul public.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă. Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul Unităților Teritoriale de Referință cuprinse în prezentul Regulament.

3. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Caracterul existent: conform **PUG** al orasului Ghimbav, aprobat cu **HCL nr.12/29.02.2000**, cu valabilitate prelungita prin **HCL nr.113/30.08.2018**, amplasamentul este incadrat in **RLU-Zona unitati industriale, depozite, prestari servicii si Zona spatii plantate, protectie, sport.**

Caracterul propus:

- **Sp/TDS** – ZONA CU DESTINATIE SPECIALA, TERENURI CU DESTINATIE SPECIALA – 1 parcela;
- **Tr** – ZONA DE CIRCULATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE – 1 parcela;
- **VPr** – ZONA VERDE DE PROTECTIE FATA DE INFRASTRUCTURA MAJORA, DE PROTECTIE SANITARA – 1 parcela;
- **Va** – ZONA SPAȚII VERZI – SCUARURI, GRĂDINI, PARCURI CU ACCES PUBLIC NELIMITAT – 1 parcela;
- **Li** – ZONA PENTRU LOCUINTE – 1 parcela.

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Sp/TDS – Zona cu destinație specială, terenuri cu destinație specială

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zonă a imobilelor și ansamblurilor cu caracter militar ale MAPN, MAI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Activități cu caracter militar / special specifice fiecărei instituții, inclusiv serviciu de voluntariat pentru situații de urgență. Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale. Construcțiile au acces public restricționat.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Funcțiuni complementare – locuire de serviciu, comerț, parcaje și garaje, rețele edilitare și construcțiile aferente, cu condiția autorizării acestora în condițiile stabilite prin Ordinul nr. 3376/MC/M3556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 al MLPAT, MAPN și MI, Ministrul Justiției, SRI, SIE, STS și SPP și ale prezentului Regulament.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se conservă de regulă structura parcelară existentă.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Se va renunța la aliniamentul existent, întrucât parcela se află aproape de ieșirea din localitate. Se propune o retragere de 30 m de la limita de proprietate sudică.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelei cu o distanță mai mare sau cel mult egală cu jumătate din înălțimea clădirilor dar nu mai puțin de 4,5 m.

Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau cel puțin egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, dar nu mai puțin de 6 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 4,5 m.

În cazul în care încăperi principale sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accesele carosabile se vor realiza, acolo unde e posibil, de pe arterele de circulație de rang inferior.

Se vor prevedea, de regulă, accese carosabile / pietonale separate pentru diversele categorii de utilizatori.

În zonele de acces carosabil pe parcelă / în incintă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea.

În cazul în care pe parcele învecinate e prezentă funcțiunea de locuire de orice tip, sau o altă funcțiune ce necesită un grad ridicat de protecție față de factori poluanți – educație, sănătate etc. – se va evita amplasarea circulațiilor interne adiacent limitelor de proprietate. Când acest lucru nu este posibil, circulațiile se vor retrage de la limita parcelelor învecinate cu minimum 3 m și se va realiza o perdea verde de protecție. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat astfel:

– 1 loc de parcare la 80 mp AU

Parcajele pentru personal pot fi organizate în interiorul incintei împrejmuite sau în afara acesteia, iar cele pentru vizitatori numai în afara acesteia, pe terenuri aparținând instituției respective, fără a afecta domeniul public.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 20 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 20 m și respectiv un regim de înălțime de P+3.

Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată corpurile de clădire situate în interiorul parcelei se vor încadra în înălțimea maximă la cornișă admisă pe strada respectivă, chiar dacă corpul existent din aliniament are un regim de înălțime diferit.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

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.

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona e echipată edilitar complet.

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare imobil va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele / incinte, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 15% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniment (grădina de fațadă), minim 20% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

Parcagele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 6 locuri de parcare.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor.

14. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea, de regulă, un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejuririlor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip opac. Specificul instituției / activității poate impune, din motive de securitate, realizarea de împrejuriri opace spre spațiul public, respectiv alte înălțimi / configurații ale acestora.

Porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratamentul arhitectural al împrejuririlor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

P.O.T maxim = 40%

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă / incintă.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

C.U.T. maxim = 1,2

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă / incintă.

Tr – Zona de circulație rutieră și amenajări aferente

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Sunt incluse: platforma căilor de circulație, fâșiile de protecție ale acestora, zonele afectate de lucrările de sistematizare verticală, de construcțiile de artă inginerescă, suprafețele nodurilor rutiere, etc.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Circulație rutieră / amenajările specifice aferente: platforma căilor de circulație cu access public, fâșiile de protecție ale acestora, lucrările de sistematizare verticală, iluminatul public, semnalizarea și orientarea rutieră etc.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Accese spre parcelele cu obiective de interes public major, intersecții cu trama stradală de interes local, numai în cazul lipsei demonstrate a unor alternative rezonabile.

Următoarele tipuri de construcții, a caror amplasare se va stabili conform prevederilor Codului Civil:

Garaje publice supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:

(a) să nu ocupe frontul spre spațiul public.

(b) accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

Platforme acoperite pentru parcare autovehiculelor.

Boxe depozitare.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Garaje în clădiri provizorii amplasate în interiorul parcelelor.

Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare.

Construcții provizorii de orice natură.

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Nu e cazul.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor amplasa conform prevederilor Codului Civil.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile se vor amplasa conform prevederilor Codului Civil.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele acestora se va asigura o distanță minimă egală cu două treimi din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6 m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor integra în sistemul general urban al traseelor pietonale și velo. Pentru aleile pietonale și velo din interiorul spațiilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcămînți asfaltice cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisă parcare a automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa ca parte a sistemului de parcaje.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Pentru clădiri noi înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 4 m și respectiv P. Nu se admit nivele parțiale (supante, mezanine).

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

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.

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în P.U.G.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zonele vor fi echipate edilitar conform necesităților specifice. Toate construcțiile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri / împrejurimi. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Traversările se vor realiza exclusiv în subteran, cu excepția liniilor aeriene de

înalță tensiune. Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate. În cazul în care accesul public e permis, se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.

Fiecare parcelă va dispune de un spațiu integrat în clădire destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil direct sau indirect din spațiul public. Alternativ, se pot prevedea puncte de colectare a deșeurilor comune pentru mai multe clădiri, organizate în edicule independente, caz în care distanța de la acestea până la cea mai îndepărtată clădire deservită va fi de maximum 75 m. Distanța până la cea mai apropiată fereastră va fi de minimum 15 m.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcămintă de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care locația acestora e în contradicție cu cadrul normativ specific categoriei de utilizare respective.

14. ÎMPREJMUIRI

Ca regulă generală împrejmuirile spre spațiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii.

Împrejmuirile pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă de 2,20 m.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

P.O.T maxim = 10%

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă / incintă.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

C.U.T. maxim = 0,1

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă / incintă.

VPr – Zona verde de protecție fata de infrastructura majora, de protecție sanitară

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde:

- (a) spații verzi cu rol de protecție față de infrastructura majoră – rețele magistrale de transport a energiei electrice și gazului metan, căi ferate și rutiere etc.;
- (b) spații verzi cu rol de protecție sanitară față de gropi de gunoi active sau în conservare stații de epurare a apelor uzate etc.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul Regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

- (a) plantații înalte, medii și joase, în conformitate cu cadrul normativ specific fiecărei categorii de utilizare în parte.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Spații verzi cu acces public:

- (a) sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo;
 - (b) căi de acces auto pe terenurile cu categoria de folosință curți construcții.
- Elemente aferente altor tipuri de infrastructuri urbane (de circulație, tehnico-edilitare etc.), cu condiția compatibilității.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

SECȚIUNEA 3. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Nu e cazul.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Nu e cazul.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Nu e cazul.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu e cazul.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor integra în sistemul general urban al traseelor pietonale și velo. Pentru aleile pietonale și velo din interiorul spațiilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcămînți asfaltice cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisă parcare a automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Nu e cazul.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Nu e cazul.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zonele vor fi echipate edilitar conform necesităților specifice.

Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate.

În cazul în care accesul public e permis, se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care locația acestora e în contradicție cu cadrul normativ specific categoriei de utilizare respective.

14. ÎMPREJMUIRI

Ca regulă generală împrejmuirile spre spațiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii.

Împrejmuirile pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă de 2,20 m.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

P.O.T. maxim = 0%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

C.U.T. maxim = 0.

Va – ZONA SPAȚII VERZI – SCUARURI, GRĂDINI, PARCURI CU ACCES PUBLIC NELIMITAT

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Spații verzi – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

- (a) plantații înalte, medii și joase;
- (b) sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo;
- (c) mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile;
- (d) edicule, componente ale amenajării peisagere;
- (e) construcții pentru activități culturale și alimentație publică;
- (f) grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- (g) parcaje publice cu acces nelimitat.

Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat. Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria activităților admise și să fie compatibile cu spațiile / amenajările / clădirile existente.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 3. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se conservă structura cadastrală care va rezulta din PUZ.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor amplasa conform prevederilor Codului Civil.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile se vor amplasa conform prevederilor Codului Civil.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu se propune amplasarea de mai multe cladiri pe aceeași parcela. Prin exceptie se pot executa copertine sau pergole adosate construcției sau platforme acoperite pentru parcare autovehiculelor, amplasate pe aliniament doar deasupra platformei de parcare.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor conserva, de regulă, accesele actuale, rețeaua existentă de alei, profilele transversale și tipul de îmbrăcămînți ale acestora, ca parte esențială a imaginii urbane și a compoziției.

Accesele la drumurile publice adiacente se vor reabilita / realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

Pentru aleile pietonale și velo din interiorul spațiilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcămînți asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisă parcare autovehiculelor pe teritoriul spațiilor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje publice.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Pentru clădiri noi înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 4 m și respectiv P.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

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.

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate.

Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost).

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se conservă, de regulă, actuala structură a spațiilor verzi, a sistemului de alei și platforme.

Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor ocupa minim 60% din suprafața totală a zonei verzi și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

14. ÎMPREJMUIRI

Ca regulă generală împrejuririle spre spațiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii.

Împrejuririle pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă de 2,20 m, de regulă din zidărie de cărămidă aparentă sau tencuită.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

P.O.T. maxim = 5 % (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întregul teritoriu al scuarului, grădinii sau parcului.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

C.U.T. maxim = 0,1 (numai pentru clădiri ce includ spații interioare, de orice tip)

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întregul teritoriu al scuarului, grădinii sau parcului.

SECȚIUNEA 3. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Se recomandă ca amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor de locuit să se înscrie în tipologia specifică zonei.

Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este posibilă doar cu respectarea condițiilor de amplasare și configurare reglementate în cadrul prezentei secțiuni.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Orice construcție va fi amplasată față de limitele laterale ale proprietăților funciare vecine la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea ei și nu mai puțin de 4 m pe cel puțin una din laturi.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Pentru clădiri noi înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 8 m și respectiv P+M.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

P.O.T. maxim = 30 %

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

C.U.T. maxim = 0,9

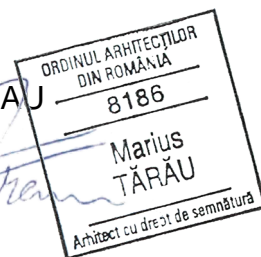
NOTA:

Se vor aplica – cumulativ și concomitent - toate regulile cuprinse în prezentul regulament local de urbanism precum și în toate legile, normele și normativele în vigoare. Prezentul P.U.Z. a fost întocmit în conformitate cu ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal indicativ gm-010- 2000, aprobat prin ordin m.l.p.a.t. nr. 176/n/2000

Cluj-Napoca
Iunie 2022



Întocmit,
arh. Marius TĂRĂU



Coordonator proiect,
arh. Mircea PURDEA





MOBIL: 0785123433 | E-MAIL: office@beletage.ro

STR. UNIRII, NR. 3, AP. 26, CLUJ-NAPOCA

WWW.BELETAGE.RO