

MEMORIU TEHNIC
Faza P.U.Z.

Borderou General:

Pisese desenate:

- 1. Plan de Încadrare în zonă,**
- 2. Situație Existentă,**
- 3. Reglementări Urbanistice – Zonificare Funcțională,**
- 4. Reglementări – Echpare Edilitară,**
- 5. Regimul Juridic al terenurilor,**

Piese Scrise:

- 1. Memoriul General,**
- 2. Regulament aferent P.U.Z.**

DATE DE RECUNOAȘTERE:**1. OBIECTUL PROIECTULUI**

Obiectivul Lucrării:	Întocmire P.U.Z. Pentru modificare zonă construire locuințe individuale/cuplate în zonă de locuințe colective de mici dimensiuni
Beneficiar:	S.C. TERRA CITY S.R.L. cu sediul în mun. Brașov, str. Albatrosului nr.8, Bl.8, ap. 14 împreună cu Bumbaru Ciprian Leonid adresa: str. Făgăraşului nr. 19 bl.B et.2 ap.4 și SC ECO VIL IMOB SRL cu sediul pe str. Făgăraşului nr.41
Amplasament:	Str. Lămâiței nr 30-32-34 Ghimbav Jud. Brasov (insula delimitată de străzile: Margaretei, Lămâiței, Crizantemei și Orhideei)
Nr. C.F. / Nr.top/cadastral:	C.F. 105499-1947mp, C.F.105485-952mp, C.F. 105486-1128mp
Certificat de urbanism:	Nr. 53 din 11.03.2019 eliberat de Primaria Orasului Ghimbav
Proiectant general:	Arhitectura Birsana S.R.L.
Proiect numar:	U – 04 /2019
Faza de proiectare:	P.U.Z. (Plan Urbanistic Zonal)

2. Stadiul Actual al Dezvoltării:

Evoluția zonei: Zona s-a dezvoltat conform PUZ cu construcții individuale cuplate și colective cu respectarea indicilor urbanistici CUT și POT.

Potențial de dezvoltare:

Datorită cererilor pieței de consum prin creșterea numărului de locuitori al orașului Ghimbav (dela 4700 în 2011 la aprox 6500 în 2018) precum și a cererilor beneficiarilor parcelelor studiate de utilizare intensivă a terenului se dorește uniformizarea zonei din punct de vedere al regimului de locuire precum și cel al înălțimii clădirilor. Astfel se propune ca regimul de locuințe unifamilare sau cuplate să se schimbe la fel ca cel al parcelelor deja construite adiacente în regim de locuințe colective cu regimul de înălțime de maxim P+3.

Încadrarea în zonă și localitate:

Amplasamentul studiat se află în intravilanul Orașului Ghimbav, reglementat cu documentatia de urbanism nr.10/2014 fază PUZ (Plan Urbanistic Zonal) – Ghimbav, aprobat cu HCL Ghimbav Nr. 66/29.04.2015.

Destinatia conform PUZ – ZL1 - zona de locuinte individuale/cuplate.

Descrierea terenului:

Categoria de folosinta	teren intravilan.
Suprafata teren	C.F. 105499-1947mp, C.F.105485-952mp, C.F. 105486-1128mp 7048.308mp (insula strudiată)

Forma terenului	dreptunghiulară	
Dimensiuni	60.72 X 33.07 m (parceta C.F. 105499) sau 54.77 X 17.97 m (parceta C.F. 105485) sau 75.16 X 27.41 m (parceta C.F. 105486) 117.81 x 60.33 m insula studiată	
Vecinatati	Strazile: Margaretei, Lămâiței, Orhideei, Crizantemei	
Cai de acces	Accesul pietonal si auto se va realiza din Strada Lămâiței și Strada Crizantemei.	
Elemente ale cadrului natural:		
Particularitati topografice:	Terenul este relativ plan,	
Particularități geotehnice:	0.00m – 0.50m sol vegetal 0.50m – 1.20m nisip fin îndesat uscat 1.20m – 3.00m nisip mediu cu rar pietriș mărunț.	
Particularități Hidrologice	În sondaje nu s-a indentificat apă subterană.	
Adâncimea de îngheț	-1.00m de la cota terenului natural.	
Circulația:		
Auto:	Strazi suficient de late pentru încărcarea zonei și fac legătura cu Dn 73B ca arteră principală de descărcare. Acesul la teren se face direct din str. Lamâiței. La terenuri adiacente direct din strazile perimetrare insulei.	
Aeriene	Terenurile se încadrează ca regim de înălțime astfel că nu afectează culoarul de aterizare al avioanelor la viitorul aeroport Ghimbav-Brașov.	
Ocuparea Terenurilor:		
Terenul studiat este liber de construcții pe parcela cad: 105499 și 105486		
Existent: POT = max.35%	Existent: CUT = max. 1.02	Existent: Rh = P + E + M / P + 2E
Pe parcela cad: 105485 se află în construcție un bloc regim de înălțime P+2/P+3, H. max= 13m		
Existent: POT = max.35%/ 45%	Existent:CUT = max. 1.02/1.62	Existent: Rh = P + E + M / P + 2E/ P+3E
pe celelalte parcele sunt construite blocuri de locuințe cu regim de înălțime de P+3, Hmax= 13m		
Existent: POT = max.45%	Existent: CUT = max. 1.62	Existent: Rh = P + 3E

Reglementările PUZ-ului pot rezolva următoarele:	1. Uniformizarea Funcțională pe insulă: Locuințe colective 2. Uniformizarea regimului de înălțime: P+3E 3. Uniformizarea regimului de ocupare a terenului sau coeficient de utilizare a terenului: POT 45%, CUT 1.62 4. Sistemizarea unitară a terenului, 5. Un țesut urban unitar. 6. utilizarea totală sau parțială a parterului pentru funcțiuni complementare și dotări la nivel de cartier.
Echipare Edilitară:	
apa-canal	Există în zonă
curent electric	Există în zonă
gaz metan	Există în zonă
telecomunicații	Există în zonă
încalzire	Se vor utiliza centrale de apartament.
Probleme de Mediu:	
Releția cu cadrul natural	Terenurile se află în intravilanul orașului înconjurat de terenuri construite sau pe cale de a fi construite.
Evidențierea riscurilor naturale:	Nu se prevăd.
Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri în zonă:	Nu se întrevăd
valori de patrimoniu ce necesită protecție:	Nu se găsesc în zonă mai aproape de 1300m
Evidențierea potențialului turistic:	Existența monumentului de categorie A Biserică Evanghelică Fortificată, viitorul aeroport din localitate, zona industrială cuparcul industrial Ghimbav precum și toată zona cu Poiana Brașov, Orașul Brașov, Orasul Râșnov fac din orașul Ghimbav un nod potențial turistic și de tranzit.
Obștiunile Populației și ale Administrației Locale:	Proprietarii terenului sunt inițiatorii puz-ului, sunt direct interesați de schimbările propuse în vederea construirii viitoarelor imobile conform P.U.Z.. Intenția acestora a fost adusă la cunoștință publicului prin publicațiile media locale, la avizierele primăriei din localitate.

Administrația locală va raspunde cererii beneficiarilor în două faze: Avizul de oportunitate și ulterior Aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z..

3. Propuneri de dezvoltare Urbanistică:

Se solicită: Modificare Parțială P.U.Z. nr.10/2014 aprobat prin HCL Nr. 66/29.04.2015.

Se propune amenajarea unei zone cu destinația locuințe colective de mici dimensiuni, locuințe și funcțiuni complementare locuirii, dotări la nivel de cartier, comerț, sedii firme și servicii.

Modificările față de PUZ-ul anterior se referă la: modificare zonă locuințe individuale/cuplate în zonă de locuințe colective de mici dimensiuni cu regim de înălțime maxim P+3E.

Fundamentare:

Aceste Modificări se fac în baza legii: ordonanța de guvern nr.27 din 27.08.2008, art.32(1) privind modificarea și completarea legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului care prevede întocmirea P.U.Z. În baza unui aviz de oportunitate aprobat de Primăria Ghimbav.

Certificat de Urbanism Nr. 53 din 11.03.2018 eliberat de Primaria Orașului Ghimbav

Punerea în acord cu: H.C.L. 67/24.11.2016 (minim 1 loc de parcare de apartament și 20% vizitatori (minim 1 loc)).

Punerea în acord cu: H.C.L. 87/22.12.2016 (minim 25% spații verzi)

Punerea în acord cu: H.C.L. 13/28.02.2017 art.2 litera a). (plantarea unui pom fructifer sau arbore / apartament)

Ordinul 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației

Studiu de oportunitate și raport Primăria Ghimbav 16705/16,11,2018

Legea 350/2001 actualizată

Tema de proiectare Intocmită de Beneficiar,

Studii:

P.U.G. Ghimbav Aprobat, Regulament aferent P.U.G. Ghimbav,

P.U.Z. DN 73B aprobat prin H.C.L. 70/2005, Regulament aferent P.U.Z. DN73B,

P.U.Z. Ansamblu Rezidențial Ghimbav zonă DN73B între strazile: Margaretei, Gențianeii,

Crizantemei și Lacrămioarei aprobat prin HCL 66/29.04.2015, Regulament aferent PUZ.

Valorificarea Cadrului Natural:

Obținerea tesutului Urban Omogen din punct de vedere densitate, înălțime și ocupare a terenului.

Cadrul Natural se va îmbunătăți prin respectarea: H.C.L. 87/22.12.2016 (minim 25% spații verzi) și H.C.L. 13/28.02.2017 art.2 litera a). (plantarea unui pom fructifer sau arbore / apartament).

Zonificarea Funcțională:

ZL1 – se pastrează ca în P.U.Z. Ansamblu Rezidențial Ghimbav zonă DN73B aprobat prin HCL 66/29.04.2015: Zonă Locuințe individuale / cuplate cu regim de înălțime maxim P+E+M/P+2E, P.O.T. max 35%, C.U.T. max 1.02, H max 10m, **se adaugă:** minim 25% spațiu verde, minim 1 loc de parcare pentru locuințe unifamilare cu 3 camere (1 living + 2 dormitoare) sau cu o suprafață desfășurată de până la 180mp, minim 2 locuri de parcare pentru locuințele unifamilare cu mai mult de 3 camere sau cu o suprafață desfășurată mai mare de 180mp.

ZL1A – se adaugă prin P.U.Z. În zonă de locuințe colective de mici dimensiuni cu regim de înălțime maxim P+2E, P.O.T. max 35%, C.U.T. max 1.02, H max 10m, minim 25% spațiu verde, 1 loc de parcare/ apartament +20% vizitatori

ZL2 - se pastrează ca în P.U.Z. Ansamblu Rezidențial Ghimbav zonă DN73B aprobat prin HCL 66/29.04.2015: Zonă Locuințe colective cu regim de înălțime maxim P+3E, P.O.T. max 40%, C.U.T. max 1.02, H max 13m, **se adaugă** minim 25% spațiu verde, 1 loc de parcare/ apartament +20% vizitatori

ZL3 - se pastrează ca în P.U.Z. Ansamblu Rezidențial Ghimbav zonă DN73B aprobat prin HCL 66/29.04.2015: Zonă Locuințe colective și funcțiuni complementare, dotări la nivel de cartier la parter minim 25%, cu regim de înălțime maxim P+3E, P.O.T. max 45%, C.U.T. max 1.62, H max 13m, **se adaugă** minim 25% spațiu verde, 1 loc de parcare/ apartament +20% vizitatori.

Circulația: Străzi suficient de late pentru încărcarea zonei și fac legătura cu Dn 73B ca arteră principală de descărcare. Acesul la teren se face direct din str. Lamâiței. La terenuri adiacente direct din strazile perimetrare insulei.

Dezvoltarea rețelei edilitare:		Lucrari necesare:
apa-canal	Există în zonă	Racordare la rețeaua stradală
curent electric	Există în zonă	Racordare la rețeaua stradală
gaz metan	Există în zonă	Racordare la rețeaua stradală
telecomunicații	Există în zonă	Racordare la rețeaua stradală
încalzire	Se vor utiliza centrale de apartament.	Racordare la rețeaua internă de gaz.
Gospodarie Comunală	Se vor organiza locuri de preluare a deșeurilor menajere care vor fi preluate de serviciul de gunoi al Orașului Ghimbav.	

Protecția mediului:

Se va respecta ordinul ministrului sănătății 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, Capitolul 1: Norme de Igienă referitoare la Zonele de Locuit.

Art. 4 La stabilirea amplasamentelor cladirilor de locuit se vor preciza amplasamentele următoarelor dotări tehnico-edilitare:

a) platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectiva a deseurilor menajere, care vor fi amenajate la distanta de minimum 10 m de ferestrele locuintelor, vor fi imprejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere si vor fi prevazute cu sistem de spalare si sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de productie a gunoiului si a ritmului de evacuare a acestuia si vor fi intretinute in permanenta stare de curatenie; platformele pot fi cuplate cu instalatii pentru batut covoare

c) spatii amenajate pentru gararea si parcarea autovehiculelor populatiei din zona respectiva, situate la distante 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 si realizarea activitatilor de reparatii si intretinere auto.

Propus: 25% din teren spații verzi conform: H.C.L. 87/22.12.2016,

Propus: plantarea unui pom fructifer sau arbore / apartament conform: H.C.L. 13/28.02.2017 art.2 litera a)

Concluzii:

Propunerile se înscriu în prevederile P.U.G. Ghimbav ca zone de locuințe individuale și colective.

Categoria de Intervenție:	schimbarea funcțiunii din locuințe individuale/cuplate în locuințe colective.
Priorități de intervenție	Se extinde zona ZL3 pe intraga insulă.
Aprecieri ale elaboratorului	Schimarile aduse prin P.U.Z. Reglementează toate cerințele normelor în vigoare reunindu-le într-un sinfur Regulament.

Sef de proiect:
Arh. Urb. RaduBarota



Întocmit:
arh .George Bîrsan



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM Faza P.U.Z.

DATE DE RECUNOAȘTERE:

0. OBIECTUL PROIECTULUI

Obiectivul Lucrării:	Întocmire P.U.Z. Pentru modificare zonă construire locuințe individuale/cuplate în zonă de locuințe colective de mici dimensiuni
Beneficiar:	S.C. TERRA CITY S.R.L. cu sediul în mun. Brașov, str. Albatrosului nr.8, Bl.8, ap. 14 împreună cu Bumbuș Ciprian Leonid adresa: str. Făgărașului nr. 19 bl.B et.2 ap.4 și SC ECO VIL IMOB SRL cu sediul pe str. Făgărașului nr.41
Amplasament:	Str. Lămâiței nr 30-32-34 Ghimbav Jud. Brasov (insula delimitată de străzile: Margaretei, Lămâiței, Crizantemei și Orhideei)
Nr. C.F. / Nr.top/cadastral:	C.F. 105499-1947mp, C.F.105485-952mp, C.F. 105486-1128mp
Certificat de urbanism:	Nr. 53 din 11.03.2019 eliberat de Primaria Orasului Ghimbav
Proiectant general:	Arhitectura Birsana S.R.L.
Proiect numar:	U – 04 /2019
Faza de proiectare:	P.U.Z. (Plan Urbanistic Zonal)
Data	Iunie 2019

CUPRINS - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZITII GENERALE

- | | |
|--|--------|
| 1. Rolul regulamentului local de urbanism | pag. 4 |
| 2. Baza legala a Regulamentului Local de Urbanism. | pag. 4 |
| 3. Domeniul de aplicare a Regulamentului Local de Urbanism | pag. 5 |

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

- | | |
|---|---------|
| 4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejareapatrimoniului natural si construit | pag. 7 |
| 5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public | pag. 6 |
| 6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii | pag. 7 |
| 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii | pag. 8 |
| 8. Reguli cu privire la echiparea edilitara | pag. 18 |
| 9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor | pag. 9 |

10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri	pag. 9
III. ZONIFICAREA FUNCTIONALĂ	
1.1. Unități și subunități functionale	pag.10
IV. PREVEDERILE LA NIVELUL UNITATILOR	
SUBUNITATILOR FUNCTIONALE	
Zona locuinte și funcțiuni complementare	pag. 10
Zona cailor de coimunicatie	pag. 13
5. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA	pag. 13

I. Dispoziții Generale:

1. Rolul regulamentului local de urbanism:

Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor P.U.Z. referitoare la amplasarea și amenajarea construcțiilor din Pericei – amplasament Stație de preparare mixtă asfaltice, în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr.525 /1996, republicat.

Terenul studiat se afla în intravilanul orașului Ghimbav și este proprietate particulară. Prin tema de proiectare se solicită: **Întocmire P.U.Z. Pentru modificare zonă construire locuințe individuale/cuplate în zonă de locuințe colective de mici dimensiuni**

Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate a administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, indiferent de proprietarul terenului sau beneficiarul construcției.

Fac excepție de la prevederile de mai sus construcțiile cu caracter militar și special, care se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege.

Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. este valabil pentru o perioadă de 10 ani de la data aprobării lui de către Consiliul Local, pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii nr. 50 / 1991 (republicată).

În cazul modificării soluției propuse prin prezentul PUZ. se vor elabora planuri urbanistice de detaliu (P.U.D.), pentru care se vor întocmi regulamente aferente. Acestea vor avea aceeași structură și vor respecta reglementările Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z.

Evoluția zonei: Zona s-a dezvoltat conform PUZ cu construcții individuale cuplate și colective cu respectarea indicilor urbanistici CUT și POT.

2. Baza Legală:

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z., este întocmit cu respectarea următoarelor acte legislative și normative în 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 reaiizarea locuintelor;
7. Normele metodologice republicate ale Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrarilor de constructii;
8. Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii;
9. Legea locuintei nr. 114 /1996 (republicata);
10. Legea fondului funciar nr. 18/1991. republicata, cu modificarile ulterioare;
11. Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr.7/1996. cu modificarile ulterioare;
12. Legea nr.84/1996 privind. imbunatatirile funciare;
13. Legea nr.213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia, cu modificarile ulterioare;
14. Ordonanta nr.43/2000 privind protejarea patrimoniului arheologic;
15. Legea protectiei mediului nr. 137/1995, republicata, cu modificarile ulterioare;
16. Legea apelor nr, 107/1996, republicata;
17. 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;
18. 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;
19. Legea drumurilor nr. 13/1974 si HGR nr.36/1996;
20. Ordonanta nr.43/1997 si legea 82/1998 privind regimul drumurilor, cu modificarile ulterioare;
21. H.G.R. nr.540/2000 privind aprobarea încadrării în categorii funcționale a drumurilor publice și a drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice, cu modificările ulterioare;
22. Ordonanta de urgenta nr. 195/2002 privind circulația pe drumurile publice;
23. Legea protectiei civile nr. 106/1996, cu modificările ulterioare;
24. Ordonanta Guvernului nr.60/1997 privind apărarea împotriva incendiilor, aprobată și modificată prin Legea nr.212/1997, cu modificările ulterioare;
25. Ordinul 602/2003 pentru aprobarea normelor privind avizarea pe linie de protectie civilă a documentațiilor de investiții în construcții;
26. Ordonanta Guvernului nr.47/1994 privind apararea impotriva dezastrelor. aprobata prin Legea nr. 124/1995, cu modificarile ulterioare;
27. Ordonanța de guvern nr.27 din 27.08.2008, art.32(1) privind modificarea și completarea legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului care prevede întocmire P.U.Z. În baza unui aviz de oportunitate aprobat de Primăria Ghimbav.
28. Certificat de Urbanism Nr. 375 din 23.11.2018 eliberat de Primaria Orasului Ghimbav;
29. Punerea în acord cu: H.C.L. 67/24.11.2016 (minim 1 loc de parcare de apartament și 20%

vizitatori (minim 1 loc));

30. Punerea în acord cu: H.C.L. 87/22.12.2016(minim 25% spații verzi);

31. Punerea în acord cu: H.C.L. 13/28.02.2017 art.2 litera a). (plantarea unui pom fructifer sau arbore / apartament);

32. Ordinul 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;

33. Studiu de oportunitate și raport Primăria Ghimbav 16705/16,11,2018

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:

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.

Pentru construcțiile cu caracter militar și special, autorizarea și execuția se realizează în condițiile stabilite prin lege.

Avizele și acordurile de specialitate se emit de organismele abilitate.

Lucrări ce nu necesită autorizație de construire:

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

- reparații la împrejmuiri, acoperisuri, învelitori 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 întreţinere la căile de comunicaţie şi la instalaţiile aferente;
- lucrări de foraje şi sondaje geotehnice pentru lucrări de importanţă normală sau redusă.

În cadrul PUZ-ului s-au detaliat UTR-urile pe unităţi şi subunităţi funcţionale, caracterizate prin omogenitate funcţională şi morfologică, reprezentând suportul grafic pentru exprimarea prescripţiilor Regulamentului Local de Urbanism.

Zonificarea funcţională este evidenţiată în plansa: "Reglementări urbanistice, zonificare", unde sunt stabilite condiţiile de amplasare şi conformare a construcţiilor, obligatoriu de respectat, în cadrul fiecărei subzone.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITĂŢII MEDIULUI ŞI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL CONSTRUIT

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

- Spaţiile verzi amenajate:
 - min. 25% din suprafaţa lotului;
 - min. 1 pom/copac la fiecare apartament. , la o distanţă de minim 3 m faţă de locuinţă;
- Vestigiile arheologice (raza = 50 m), în cazul descoperirii acestora;
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.

Zone de protecţie / interdicţie:

Zone de protecţie pe baza normelor sanitare - distanţe minime admise:

- Platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deşeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanţa de minimum 10 m de ferestrele locuinţelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere şi vor fi prevăzute cu sistem de spală şi sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoierului şi a ritmului de evacuare a acestuia şi vor fi întreţinute în permanentă stare de curăţenie; platformele pot fi cuplate cu instalaţii pentru băut covoare;
- spaţii amenajate pentru gararea şi parcarea 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.

Zone de protecţie faţă de construcţii şi culoare tehnice:

- LEA 0.4 Kv (1,5 m din ax. în fiecare parte);
- Zone cu interdicție temporară de construire
- în cazul descoperirii unor vestigii arheologice, până la descărcarea terenului de sarcina istorică;
 - parcela studiată, până la executarea sistemului de colectare - drenaj și evacuare a apelor în rețeaua pluvială
- Zone cu interdicție totală de construire:
- pentru alte funcțiuni decât cele prevăzute prin PUZ;
 - în zona de protecție:
 - LEA 0.4 Kv (1,5 m din ax, în fiecare parte);

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

• **Măsuri 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).

Adâncimea maximă de îngheț este de 1.00 m (STAS 6054 / 77).

În zona Orașului Ghimbav solul are o stratificație destul de unitară și 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 pietriș mărunț

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

Se apreciază că se poate funda în stratul de nisip mediu cu rar pietriș mărunț de la o adâncime de 1,2m.

• **Măsuri de protecție pentru diminuarea / eliminarea surselor de poluare**

În zona studiată nu se evidențiază riscuri antropice.

- Se interzice depozitarea / deversarea de deseuri menajere și deșeurii animaliere în locuri neautorizate;
- se interzic activitățile cu substanțe nocive în apropierea surselor de apă (pe o rază de 10 m);
- amenajarea unei platforme gospodărești pentru deseuri menajere la o distanță de minim 5 m, față de locuințe;

Autorizarea executării construcțiilor în zona studiată se poate face numai cu condiția asigurării dotărilor tehnico-edilitare minime aferente:

- alimentarea cu energie electrică;
- colectarea și depozitarea în condiții ecologice a apelor menajere reziduale și a deșeurilor;

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 SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

La amplasarea locuintelor. se va mentine alinierea la o distanta de 5 m, fata de domeniul public (trotuar).

Distanța fata de limitele laterale ale parceled vor fi de minim 2m (vezi plansa Reglementari urbanistice. zonificare).

Amplasarea constructiilor în interiorul aceleiasi parcele se va face cu respectarea distantelor minime obligatorii între clădiri, necesare interventiilor în caz de incendiu (min. 3.00 m).

Amplasarea față de străzile adiacente de comunicatie la min. 8,5m din ax stradă respectând aliniamentul clădirilor deja construite.

Orientarea constructiilor față de punctele cardinale se va face astfel încât să asigure iluminatul natural și confortul adecvat funcțiunii.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

• Accese carosabile

La constructiile de locuinte se vor asigura accese carosabile pentru locatari. Colectarea deșeurilor menajere și a mijloacelor de stingere a incendiilor de min. 3 m lățime.

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

• Accese pietonale

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încat să permită circulatia 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 %.

Toate căile pietonale vor avea lățime liberă de minim 1m cu conditia asigurării la intersecții și schimbare de directie, a unui spatiu de 1,50 x 1,50 m pentru manevră scaun rulant și înălțime de max. 0,20 m;

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

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

Stratul de uzură, al cailor pietonale, va fi astfel rezolvat, încât să împiedice aluneearea, chiar și in conditii de umiditate:

Panta caii pietonale va fi in profil longitudinal max. 5%, iar in profil transversal max. 2%.

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

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

• Parcaje

Pentru locuinte vor fi prevazute min. 1 loc de parcare / apartament,+ 20% (minim 1 loc)

parcare pentru vizitatori (în caz că numărul rezultat din calculul 20% nu e nr. întreg rotunjirea se face prin adăugarea a încă unui loc de parcare);

Suprafata max. admisa de aid, parcare / parcela: 25 % din suprafata terenului.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

Orice constructie nouă se va racorda la toate retelele de echipare edilitara propuse.

Orice interventie asupra structurii unei clădiri se va efectua concomitent cu schimbarea instalatiilor interioare deteriorate, pentru ridicarea confortului cladirii.

Autorizarea executarii constnctiilor în zona studiată, se poate face numai cu conditia asigurarii dotarilor tehnico-edilitare minime aferente:

- alimentarea cu energie electrica;
- colectarea în condiții ecologice a apelor menajere reziduale;

Realizarea de soluții de echipare edilitară în sistem individual trebuie să respecte normele sanitare și de protecție a mediului.

Beneficiarul se obligă să racordeze construcția potrivit regulilor impuse de Consiliul Local la rețeaua centralizată publică.

Rețelele electrice. de telefonie, tv cablu. internet etc. se vor masca în tuburi de protectie, pe sub profilele majore, fără a deterioara imaginea clădirii.

Orice intervenție asupra rețelor edilitare în vederea contorizării individuale se va efectua în incintă / subteran, cu respectarea normelor în vigoare, astfel încât să nu deterioreze imaginea construcției.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

• Reguli de utilizare a terenurilor

Parcela se considera construibila daca se respecta cumulativ urmatoarele conditii:

- o cladirile sunt dispuse în regim de construire izolat sau cuplat;
- o parcela are suprafata minima de 500 mp și un front la stradă de minim 10.m;
- o adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu lățimea;
- o parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere de min. 3 m.

Alinierea:

- o fata de domeniul public – min 5 m
- o fata de limitele laterale – min 2m

Indici urbanistici:

- o ZL1 - zonă locuințe individuale / cuplate cu regim de înălțime max.P+E+M / P+E2;
- o POT max 35%, CUT max 1.02 Hmax la coamă 10m
- o Min. 25 % amenajat Spațiu Verde
- o ZL1A - zonă locuințe de mici dimensiuni colective cu regim de înălțime max.P+E2;

- POT max 35%, CUT max 1.02 Hmax la coamă 10m
- Min. 25 % amenajat Spațiu Verde
- ZL2 - zonă locuințe colective de mici dimensiuni cu regim de înălțime max.P+E3;
- POT max 40%, CUT max 1.02 Hmax la coamă 13m
- Min. 25 % amenajat Spațiu Verde
- ZL3 - zonă locuințe colective de mici dimensiuni cu regim de înălțime max.P+E3;
- POT max 45%, CUT max 1.62 Hmax la coamă 13m
- Min. 25 % amenajat Spațiu Verde

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

• Spații verzi private

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi plantate.

Suprafețele minime rezervate pentru spații plantate aferente fiecărei parcele, va fi de 25 % din suprafața terenului.

Împrejmuirile se vor realiza transparente din grilaje decorative metalice de max. 1,20 m înălțime, cu un soclu opac de 0,3 m înălțime. Se recomandă dublarea împrejmuirii cu gard viu.

Este obligatorie plantarea de un arbore sau pom fructifer/apartament.

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ:

11. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCTIONALE

Încadrarea în zonă și localitate:

Amplasamentul studiat se află în intravilanul Orașului Ghimbav, reglementat cu documentația de urbanism nr.10/2014 fază PUZ (Plan Urbanistic Zonal) – Ghimbav, aprobat cu HCL Ghimbav Nr. 66/29.04.2015.

Destinația conform PUZ – ZL1 - zona de locuințe individuale/cuplate.

Descrierea terenului:

Categoria de folosinta	teren intravilan.
Suprafata teren	C.F. 105499-1947mp, C.F.105485-952mp, C.F. 105486-1128mp 7048.308mp (insulă strudiată)
Forma terenului	dreptunghiulară

Dimensiuni	60.72 X 33.07 m (parceta C.F. 105499) sau 54.77 X 17.97 m (parceta C.F. 105485) sau 75.16 X 27.41 m (parceta C.F. 105486) 117.81 x 60.33 m insula studiată
Vecinătăți	Strazile: Margaretei, Lămâitei, Orhideei, Crizantemei
Cai de acces	Accesul pietonal si auto se va realiza din Strada Lămâitei și Strada Crizantemei.

BILANȚ TERITORIAL:

	ZONE FUNCȚIONALE PE PARCELĂ	EXISTENT		PROPUȘ	
		Suprafață (mp)	Procente	Suprafață (mp)	Procente
1	CIRCULAȚII				
	Suprafață carosabilă	0	0	136	7.00%
	Suprafață pietonală	0	0	39	2.00%
2	Teren agricol	1947	100.00%	0	0
3	Locuințe și funcțiuni complementare	0	0	1772	91.00%
	Locuințe și dotări de cartier	0	0	876	45.00%
	Trotuar, parcare, platforme, utilități	0	0	409	21.00%
	Spații verzi	0	0	487	25.00%
	Rețele tehnico edilitare	0	0	0	0
4	TOTAL	1947	100.00%	1947	100.00%

Zonificarea Funcțională:

ZL1 – se pastrează ca în P.U.Z. Ansamblu Rezidențial Ghimbav zonă DN73B aprobat prin HCL 66/29.04.2015: Zonă Locuințe individuale / cuplate cu regim de înălțime maxim P+E+M/P+2E, P.O.T. max 35%, C.U.T. max 1.02, H max 10m, **se adaugă:** minim 25% spațiu verde, minim 1 loc de parcare pentru locuințe unifamilare cu 3 camere (1 living + 2 dormitoare) sau cu o suprafață desfășurată de până la 180mp, minim 2 locuri de parcare pentru locuințele unifamilare cu mai mult de 3 camere sau cu o suprafață desfășurată mai mare de 180mp.

ZL1A – se adaugă prin P.U.Z. În zonă de locuințe colective de mici dimensiuni cu regim de înălțime maxim P+2E, P.O.T. max 35%, C.U.T. max 1.02, H max 10m, minim 25% spațiu verde, 1 loc de parcare/ apartament +20% vizitatori

ZL2 - se pastrează ca în P.U.Z. Ansamblu Rezidențial Ghimbav zonă DN73B aprobat prin HCL 66/29.04.2015: Zonă Locuințe colective cu regim de înălțime maxim P+3E, P.O.T. max 40%, C.U.T. max 1.02, H max 13m, **se adaugă** minim 25% spațiu verde, 1 loc de parcare/ apartament +20% vizitatori

ZL3 - se pastrează ca în P.U.Z. Ansamblu Rezidențial Ghimbav zonă DN73B aprobat prin HCL 66/29.04.2015: Zonă Locuințe colective și funcțiuni complementare, dotări la nivel de cartier la parter, cu regim de înălțime maxim P+3E, P.O.T. max 45%, C.U.T. max 1.62, H max 13m, **se adaugă** minim 25% spațiu verde, 1 loc de parcare/ apartament +20% vizitatori.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

ZONA LOCUINTE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

• Capitolul 1 – Generalitati

Art.1.

Zona de locuit și funcțiuni complementare (**LFC**) cuprinde:

ZL1- Zonă Locuințe individuale / cuplate cu regim de înălțime maxim P+E+M/P+2E, P.O.T. max 35%, C.U.T. max 1.02, H max 10m, minim 25% spațiu verde, minim 1 loc de parcare pentru locuințe unifamilare cu 3 camere (1 living + 2 dormitoare) sau cu o suprafață desfășurată de până la 180mp, minim 2 locuri de parcare pentru locuințele unifamilare cu mai mult de 3 camere sau cu o suprafață desfășurată mai mare de 180mp.

ZL1A – Zonă de locuințe colective de mici dimensiuni cu regim de înălțime maxim P+2E, P.O.T. max 35%, C.U.T. max 1.02, H max 10m, minim 25% spațiu verde, 1 loc de parcare/ apartament +20% vizitatori;

ZL2 - Zonă Locuințe colective cu regim de înălțime maxim P+3E, P.O.T. max 40%, C.U.T. max 1.02, H max 13m, minim 25% spațiu verde, 1 loc de parcare/ apartament +20% vizitatori

ZL3 - Zonă Locuințe colective și funcțiuni complementare, dotări la nivel de cartier la parter, cu regim de înălțime maxim P+3E, P.O.T. max 45%, C.U.T. max 1.62, H max 13m, minim 25% spațiu verde, 1 loc de parcare/ apartament +20% vizitatori.

Art.2. Funcțiunea dominantă a zonei este aceea de **locuire colectivă** cu regim de construire maxim P+3

Art.3. Funcțiunile complementare admise în zonă sunt:

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

• Capitolul 2 - Utilizarea funcțională a terenurilor

Art.4. Utilizări permise: toate tipurile de construcții și amenajări care corespund funcțiunii zonei și îndeplinesc condițiile prezentului regulament.

Art.5. Utilizări permise cu condiții:

- Se va respecta procentul de acoperire cu suprafețe impenetrabile (clădiri, trotuare, platforme) de max 75 %.
- Fundațiile se vor executa pe fundații continue de beton armat conform normativelor în vigoare
- În jurul construcțiilor se va executa un trotuar etanș de min. 1,0 m cu pantă minimă de 3%.

Art.6. Utilizări interzise:

- activități de servicii și producție care generează zgomot, praf, alte noxe și / sau care implică un trafic important de mărfuri din punct de vedere al cantităților vehiculate și al frecvenței.

Art.7. Interdicții temporare de construire se stabilesc pentru terenurile:

- cu vestigii arheologice, în care se impune descărcarea terenului de sarcina istorică, dacă se descoperă la săparea fundațiilor;

Art.8. Interdicții definitive de construire: nu este cazul.

• **Capitolul 3 - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor**

Art.9. Orientarea construcțiilor de locuit față de punctele cardinale se va face astfel încât să asigure însorirea și iluminatul natural corespunzător normelor sanitare. Locuințele vor evita orientarea spre nord a dormitoarelor.

Art.10. Amplasarea față de drumurile publice a construcțiilor se va face cu respectarea zonei de siguranță de 10m din axul străzii, pe ambele părți.

Art.11. Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele cu domeniul public (trotuar) - 5 m, laterale - 3m, (vezi planșa: "Reglementări urbanistice, zonificare") precum și a distanței minime între clădiri, necesare intervențiilor în caz de incendiu (3,00 m). Distanțele min. de protecție sanitare admise în cadrul parcelei, sunt:

- platforma gospodăreasca de depozitare deseuri menajere, față de locuințe - 10m.
- locuri de parcare a autovehiculelor față de camerele de locuit - 5m

Art.12. Toate construcțiile nou realizate vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele publice de echipare edilitară propuse. Racordarea la rețeaua de canalizare se va putea face numai prin grijă și cu cheltuielile beneficiarului / proprietarului, în momentul realizării acesteia.

Art.13. Autorizarea racordării la rețeaua de alimentare cu apă potabilă a construcțiilor de locuit se va putea face numai concomitent cu rezolvarea, în sistem individual sau centralizat, a colectării apelor menajere reziduale.

Art. 14. Toate deseurile organice vor fi depozitate pe platforme betonate prevăzute cu pantă de scurgere către rigole de captare racordate şi ele la reţeaua de canalizare. Se vor respecta normele de igienă impuse de Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119 /2014.

Art.15. Dimensiunile parcelelor pe care vor putea fi amplasate locuinte vor fi urmatoarele: front la strada de minimum 10m; suprafata minima a parcelei de 500 mp;

Art.16. Înălţimea maximă a constructiilor va fi: P+2 max. 10m respectiv P+3 max 13m; Construcţiile vor fi prevazute cu acoperişuri în terasă.

Art. 17. Aspectul exterior îngrijit al constructiilor va fi obligatoriu.

Art.18. Paleta cromatică, conformarea fatadelor si amplasarea golurilor la locuinte vor fi în concordanta cu specificul arhitecturii locale.

Art. 19. În cadrul fiecărei parcele se vor prevedea spaţii verzi amenajate în procent de min.25%. Totodată se vor planta câte un pom/arbore la fiecare apartament construit.
Se recomanda dublarea imprejuirii eu gard viu.

Art.20. Parcelele vor avea spre strada împrejmuii decorative, transparente, cu înălţimea de max. 1.50m si soclu opac de 30cm. Materialele acestora vor fi în concordanţă cu specificul local.

Art.21. La locuinţe se vor asigura accese carosabile şi min. 1 loc de parcare + 20% vizitatori / apartament. Se vor asigura accese separate: auto: de minimum 3,00 m lăţime;

Art.22. Procentul maxim de ocupare a terenului (POT) = 35% pentru ZL 1 şi ZL1A, (POT) = 40% pentru ZL2 şi (POT) = 45% pt ZL3 ; Coeficientul maxim de ocupare a terenului (CUT) = 1,02; pentru ZL1, ZL1A şi ZL2, respectiv (CUT) = 1,62 pentru ZL3.

ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE SI CONSTRUCTII AFERENTE

• Capitolul 1 - Generalitati

Art.1. Functiunea dominanta este circulatia / stationarea rutiera (a mijloacelor de transport auto, a biciclistilor si pietonilor).

Zona căilor de coimunicaţie şi a constructiilor aferente (CC) cuprinde subzonele:

Subzona străzi, parări;
Subzona trotuare;

Art.2. Functiuni complementare: retele tehnico-edilitare, rigole, acostamente, parcar, echipamente ambientale.

- **Capitolul 2 - Utilizarea functionala a terenurilor**

Art.3. Utilizari permise: lucrari şi amenajari specifice, menite să asigure o circulație fluentă şi sigură pentru toţi participanţii la trafic; lucrări edilitare sau racordurile pentru reţelele edilitare;

Art.4. Utilizari interzise: orice constructie definitivă sau provizorie care ar putea afecta zona de siguranta a strazii: 8,5m din axul străzii.

Realizarea de străzi fără rigole pentru scurgerea apelor pluviale este interzisă.

- **Capitolul 3 - Condiții de amplasare şi conformare a construcțiilor**

Art.5. Completarea, modernizarea, repararea reţelei stradale, indiferent de importanta strazilor respective, se va face respectand normele de specialitate.

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

UTR-urile reprezintă suportul grafic al prescripțiilor din regulament, Acestea sunt instrumente operaționale în sprijinul reglementarilor specifice din PUZ şi se delimitează convențional pe baza criteriilor de omogenitate morfologică şi funcțională

Sef de proiect:

Arh. Urb. Radu Barota



Scris:

arh. George Bîrsan

