

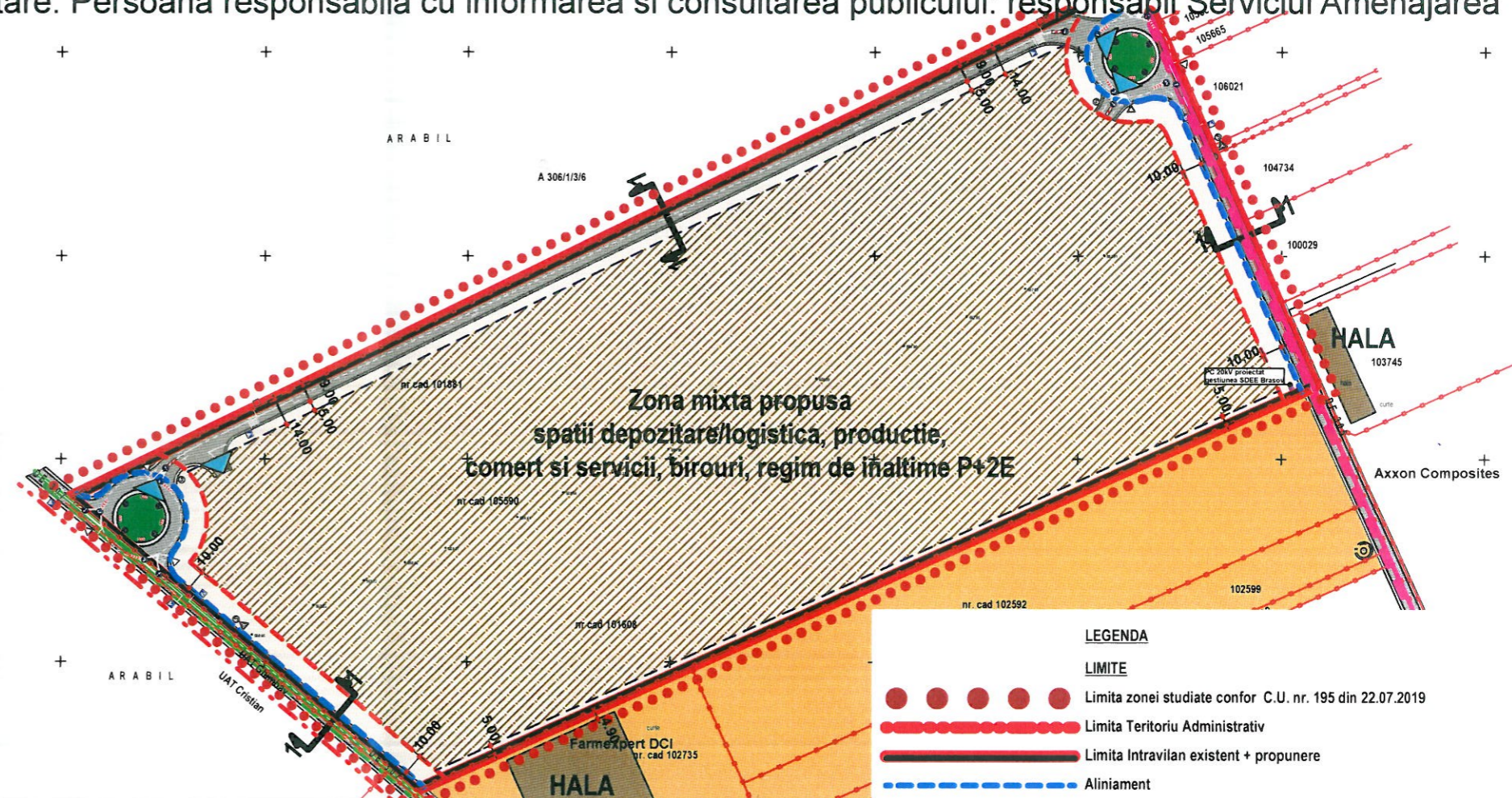
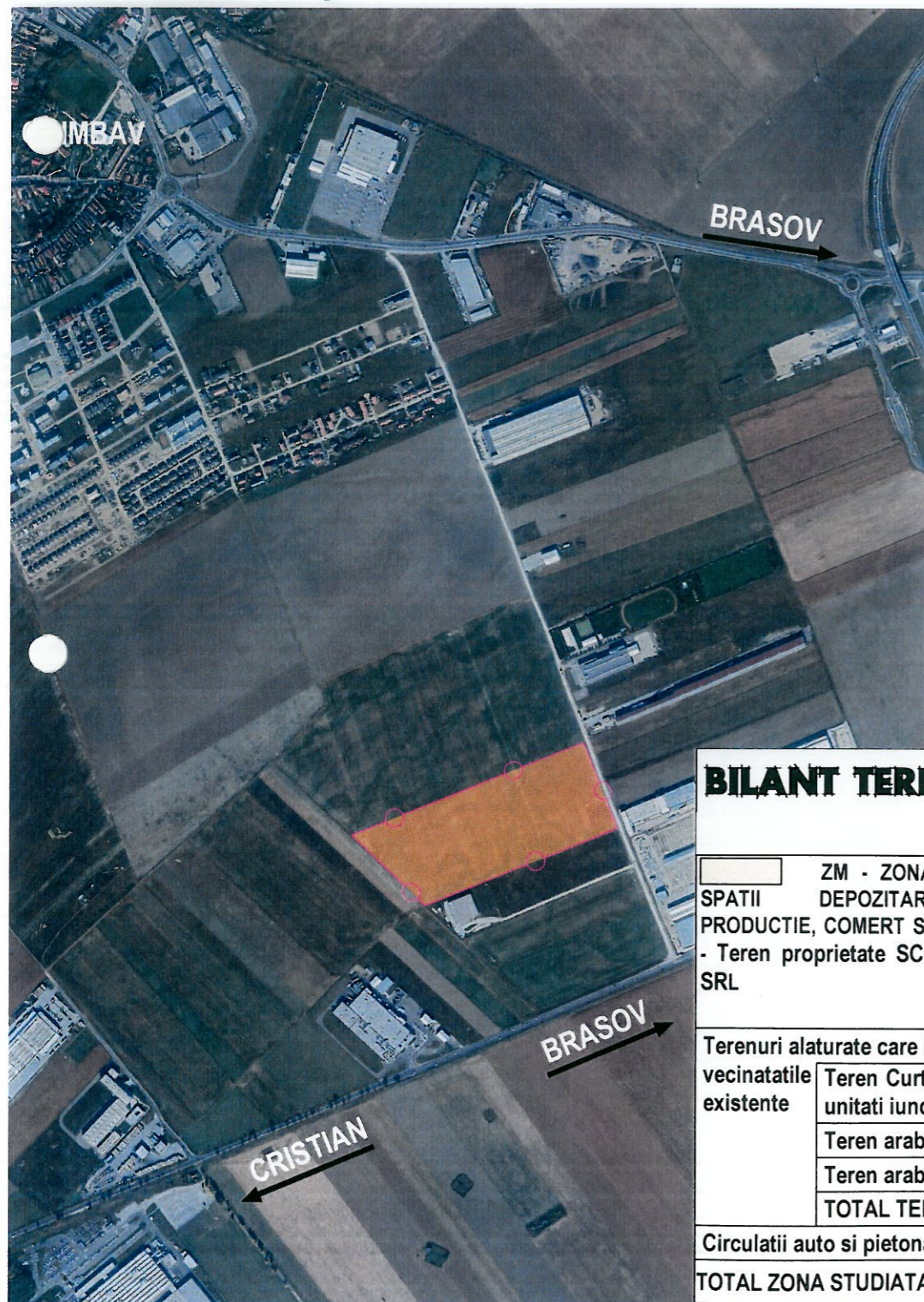
CONSULTAREA ASUPRA PROPUNERI FINALE - PLAN URBANISTIC ZONAL "ZONA DE SPATII DE DEPOZITARE/LOGISTICA, PRODUCTIE, COMERT SI SERVICII, BIROURI"



INITIATOR : Zaraza Land Intl SRL
ELABORATOR : S.C. AGENTIA SARBU S.R.L.

PUBLICUL ESTE INVITAT SA TRANSMITA OBSERVATII

asupra documentelor expuse, in perioada ____20__ - ____20__, la sediul Primariei Orasului Ghimbav, Serviciul Amenajarea Teritoriului si Urbanism
Raspunsul la observatiile transmise va fi afisat spre consultare. Persoana responsabila cu informarea si consultarea publicului: responsabil Serviciul Amenajarea Teritoriului si Urbanism
Adresa: Strada Lunga, Nr. 2, Oras Ghimbav.



BILANT TERITORIAL PROPUS		SUPRAFATA		%	POT MAX	CUT MAX	H MAX cornisa
ZONE FUNCTIONALE		mp	%				
ZM - ZONA MIXTA PROPUSA		107 520,23 mp		86,09 %	50,00 %	0,8	15 m
SPATII DEPOZITARE /LOGISTICA, PRODUCTIE, COMERT SI SERVICII, BIROURI - Teren proprietate SC Zaraza Land INTL SRL	CONSTRUCTII	53 760,11 mp	50,00 %				
	CIRCULATII	26 880,06 mp	25,00 %				
	ZONA VERDE	26 880,06 mp	25,00 %				
TOTAL ZM		107 520,23 mp	100,00 %				
Terenuri alaturate care intra in zona studziata pentru a arata vecinatatile existente		10 919,51 mp		8,75 %	-	-	-
	Teren Curti Constructii - Zona unitati industriale/depozitare	1 416,33 mp	12,97 %				
	Teren arabil - intravilan	2 428,28 mp	22,24 %				
	Teren arabil - extravilan	7 074,90 mp	64,79 %				
TOTAL TERENURI ALATURATE		10 919,51 mp	100,00 %				
Circulatii auto si pietonale existente si propuse		6 445,82 mp		5,16 %	-	-	-
TOTAL ZONA STUDIATA		124 885,56 mp		100,00 %	-	-	-

LEGENDA

LIMITE

- Limita zonei studiate confor C.U. nr. 195 din 22.07.2019
- Limita Teritoriului Administrativ
- Limita Intravilan existent + propunere
- Aliniament
- Aliniere
- Retrageri laterale si posterioare
- Limite de proprietate

CAI DE CUMUNICATIE SI STAREA ACESTORA

- Strada de categoria a III-a - propunere largire si modernizare - str. Sanzienei (DE 305) conform PUZ aprobat cu HCL nr.25 din 27.10.2008
- Strada de categoria a III-a - propunere largire si modernizare - DE 307 conform PUZ aprobat cu HCL nr.25 din 27.10.2008
- Circulatii auto si pietonale modernizate
- Accese carosabile (intersectii) situate la acelasi nivel

ANALIZA FUNCTIONALA

- Teren arabil - EXTRAVILAN
- ZM - Zona mixta propusa - spatii depozitare/logistica, productie, comert si servicii, birouri cu regim de inaltime maxim P+2E
- Zona unitati industriale / depozite conform PUZ-uri aprobate
- Constructii existente
- Zona edificabila
- PC 20kV proiectat gestiunea SDEE Brasov



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL

PLAN URBANISTIC ZONAL - "ZONĂ DE SPAȚII DE DEPOZITARE/LOGISTICĂ, PRODUCȚIE, COMERȚ SI SERVICII, BIROURI"

**JUD. BRAȘOV, ORAȘ GHIMBAV, STRADA SÂNZIENEI, F.N., CF 101881, CF
101608 - INTRAVILAN CONFORM HCL NR. 25/27.10.2008 SI CF 105590**



I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL R.L.U.

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) explica și detaliază sub forma unor prescripții și recomandări Planul Urbanistic Zonal, în vederea urmăririi și aplicării acestuia. El cuprinde reguli specifice de urbanism instituite în teritoriul considerat.

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal reprezintă documentația de bază în aplicarea prevederilor din Planul Urbanistic Zonal, având caracter de reglementare și cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor de pe teritoriul studiat.

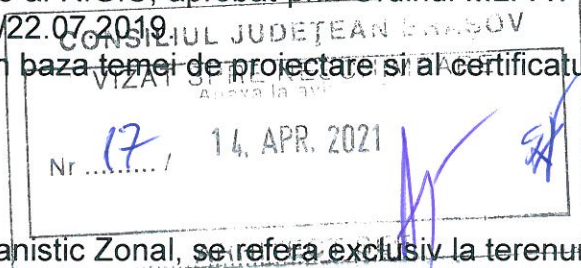
Precizările cuprinse în R.L.U. sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor de pe întreg teritoriul ce face obiectul P.U.Z.

Odată aprobat, împreună cu Planul Urbanistic Zonal, Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale.

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

Regulamentul Local de Urbanism are la baza Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/1996, Ghidul de aplicare al R.G.U, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000, Ordin nr.233/2016 si CU nr. 195/22.07.2019.

Elaborarea acestei documentații s-a făcut în baza temei de proiectare și a certificatului de urbanism nr. 195/22.07.2019.



3. DOMENIUL DE APLICARE

Elementele de regulament ale Planului Urbanistic Zonal, se referă exclusiv la terenurile studiate în oraș Ghimbav, jud. Brașov, ce se constituie ca PUZ – „Zonă de spații de depozitare/logistică, producție, comerț și servicii, birouri”, a cărui beneficiar este S.C. Zaraza Land INTL SRL și se aplică zonei studiate în planul de reglementări ce face parte integrantă din prezentul regulament și care are limite și vecini prezentate în planșa A.04 – Reglementări Urbanistice – Zonificare.

Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan cât și în extravilan.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege și de prezentul Regulament.

Autorizarea executării construcțiilor pe terenuri agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localității, cu respectarea condițiilor impuse de lege.

1. Pentru realizarea celor mai bune condiții propuse, se va urmări încă din faza de construcție, încadrarea în normele legale în vigoare privind protecția factorilor de mediu cu respectarea următoarelor măsuri:

- lucrările se vor realiza astfel încât impactul generat să aibă amplitudine cât mai mică asupra factorilor de mediu;
- pentru diminuarea impactului generat se va urmări:
 - a. toate operațiile se vor executa numai de către personal calificat și autorizat să execute lucrările respective;
 - b. scurtarea timpului de execuție a proiectului pentru diminuarea duratei de manifestare a efectelor negative;
 - c. valorificarea și/sau eliminarea deșeurilor generate după terminarea construcției;

2. Pentru prevenirea și reducerea impactului negativ al activității asupra factorilor de mediu în perioada de exploatare se vor lua măsuri privind:

▪ **protecția calității apelor:**

- epurarea apelor uzate menajere și a apelor de spălare a roților autovehiculelor conform soluției proiectantului de specialitate, astfel încât să se încadreze în limitele prevăzute de lege;
- se va elabora și implementa un program de întreținere preventivă a sistemului de canalizare a apelor uzate menajere;

▪ **protecția calității aerului:**

a) în perioada de construcție

- se vor folosi utilaje de construcție moderne, dotate cu motoare ale căror emisii vor respecta prevederile legislației în vigoare;
- respectarea vitezei de circulație pe drumurile publice a vehiculelor grele pentru transportul materialelor;
- se va stropi cu apă pământul excavat și deșeurile de construcție depozitate temporar pe amplasament, în perioada lipsei de precipitații;
- se va diminua la minimum înălțimea de descărcare a materialelor care pot genera emisii de particule;
- se vor utiliza betoane preparate în stații speciale, evitându-se utilizarea pe amplasament de materiale de construcție pulverulente;
- se vor curăța roțile vehiculelor la ieșirea din șantier pe drumurile publice;
- se vor opri motoarele utilajelor în perioadele în care nu sunt implicate în activitate;
- se vor opri motoarele vehiculelor în intervalele de timp în care se realizează descărcarea materialelor;

b) în perioada de funcționare

- în condițiile unei funcționări corespunzătoare, instalațiile apă – canal nu ridică probleme deosebite în ceea ce privește poluarea factorului de mediu aer.

▪ **protecția solului și subsolului:**

- transportul apelor menajere se va realiza conform soluției proiectantului de specialitate.

▪ **peisajul:**

- realizarea de noi construcții cu o arhitectură modernă și cu materiale de construcție de bună calitate;
- refacerea gardului de împrejmuire a incintei dublat cu gard viu care conferă calități estetice obiectivului;

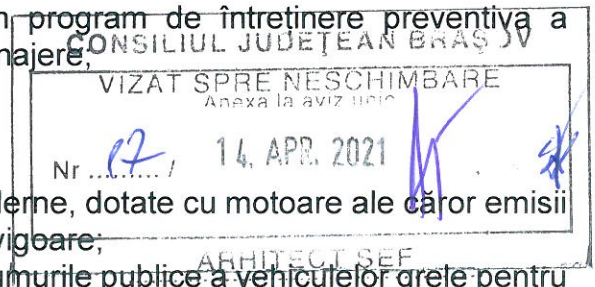
▪ **prevenirea riscurilor producerii unor accidente:**

- se vor respecta prevederile instrucțiunilor de lucru pe perioada execuției lucrărilor;
- se vor depozita corespunzător deșeurile și combustibilul utilizat pe perioada execuției lucrărilor;

▪ **gospodărirea deșeurilor:**

În perioada de construcție (amenajare) vor rezulta următoarele deșeuri:

- *uleiuri uzate* rezultate de la utilajele/echipamentele utilizate în timpul lucrărilor de construcție, vor fi colectate în containere metalice, aflate pe suprafețe



betonate, după care vor fi predate la unități specializate;

- *deșeuri din ambalaje rezultate de la folosirea diferitelor materiale auxiliare*(vopsele, uleiuri), utilizate în lucrările de construcții;
- *deșeuri din construcții* (deșeuri metalice, deșeuri din materiale de construcție cărămidă, ghips-carton, betoane) vor fi colectate temporar, pe suprafețe betonate din incinta, și vor fi transportate la un depozit de deșeuri menajere;
- *deșeuri menajere și asimilabili menajere*, rezultate din activitățile igienico-sanitare ale personalului vor fi colectate într-un container metalic și vor fi transportate la un depozit de deșeuri menajere;

3. În vederea conformării cu cerințele OUG nr. 152/2005 privind prevenirea și controlul integrat al poluării, aprobată prin Legea nr. 84/2006, se va urmări introducerea și utilizarea celor mai bune tehnici prin:

- prevenirea poluării prin aplicarea celor mai bune tehnici disponibile;
- operatorul va lua toate măsurile și acțiunile necesare prin care va garanta că nu se va produce nici o poluare semnificativă pe amplasament;
- se va evita producerea de deșeuri, potrivit prevederilor legale în vigoare; în cazul în care aceste deșeuri se produc, ele vor fi valorificate, iar dacă acest lucru este imposibil tehnic sau economic, vor fi eliminate astfel încât să se evite sau să se reducă orice impact asupra mediului.

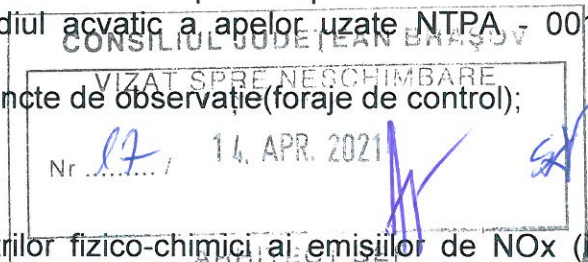
4. Pentru evitarea riscurilor de producere a unor eventuale accidente și protecția calității factorilor de mediu, se vor întocmi și respecta programe de monitorizare și automonitorizare care vor specifica indicatorii măsurați și periodicitatea măsurătorilor:

▪ **monitorizarea calității apelor:**

- programul de monitorizare a apelor uzate de tip menajer va consta în determinarea următorilor indicatori specifici: pH, materii în suspensie, CCO-Cr, CBO5, detergenți, azot total, fosfor total, substanțe extractibile cu solvenți;
- se vor respecta valorile limita admise din HG 188/2002 pentru aprobarea unor norme privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate NTPA - 001, modificată prin HG 352/2005;
- apa subterană –se va monitoriza prin puncte de observație (foraje de control);

▪ **monitorizarea calității aerului:**

- se vor efectua măsurători ale parametrilor fizico-chimici ai emisiilor de NOx (în echivalent NO2), CO, SO2, COVnm, CH4, N2O din gazele evacuate de la centralele termice;





5. Pe toata durata execuției obiectivului si desfășurării activității se vor respecta prevederile:

- OUG nr.195/2005 privind protecția mediului, aprobată prin Legea nr. 265/2006,
- OUG 152/2005 privind prevenirea și controlul integrat al poluării, aprobată prin Legea 84/2006;
- Ord. 860/2002 pentru aprobarea procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și de emitere a acordului de mediu, cu modificările și completările ulterioare;
- HG 188/2002 pentru aprobarea unor norme privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate NTPA - 001, și condițiile de evacuare a apelor uzate în rețelele de canalizare ale localităților și direct în stațiile de epurare NTPA - 002 (completată și modificată prin HG 352/2005);
- Legea 458/2002 privind calitatea apei potabile, modificată și completată prin Legea nr. 311/2004;
- Legea nr. 107/1996 Legea apelor cu modificările și completările ulterioare;
- HG 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;
- HG 662/2001 privind gestionarea uleiurilor uzate cu completările și modificările ulterioare;
- OG 43/2000 – Protecția patrimoniului arheologic;
- OMMGA nr. 344/2004 pentru aprobarea Normelor tehnice privind protecția mediului și în special a solurilor, când se utilizează nămolurile de epurare în agricultură;
- STAS 10009-88 Acustică în construcții; Acustică urbană;
- OMAPPM 756/1997 pentru aprobarea Regulamentului privind evaluarea poluării mediului;

6. Lucrări de refacere / restaurare a amplasamentului:

În timpul execuției se va recupera solul vegetal obținut în urma săpăturii și se va valorifica în zonele plantate de pe terenul amenajat corespunzător în alte părți ale incintei.

În cazul producerii unor accidente (deversări de substanțe toxice, incendii, explozii) se vor lua toate măsurile de readucere a cadrului natural la starea ecologică inițială.

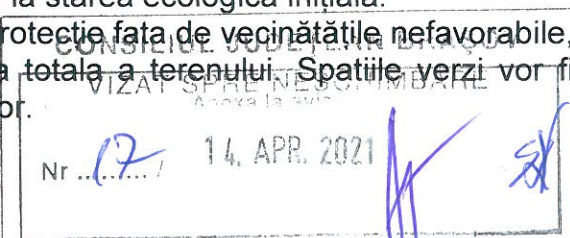
Se vor prevedea spații verzi ample, cu rol de protecție față de vecinătățile nefavorabile, a căror suprafață va fi de minim 25% din suprafața totală a terenului. Spațiile verzi vor fi amenajate peisager și întreținute în mod corespunzător.

7. Prevederi pentru monitorizarea mediului

1. Titularul activității are obligația minimizării cantității de deșeurii produse și valorificarea lor acolo unde este posibil, iar în caz de imposibilitate tehnică și economică, neutralizarea și eliminarea acestora, evitându-se impactul asupra mediului.

2. Pe tot parcursul colectării, recuperării sau eliminării, toate deșeurile trebuie depozitate temporar în zone și locuri special amenajate protejate corespunzător împotriva dispersiei în mediu.

3. Deșeurile expediate în afara amplasamentului pentru recuperare sau eliminare (cu excepția dejecțiilor utilizate ca fertilizant pe terenurile agricole) pot fi transportate numai de agenți economici autorizați, cu respectarea prevederilor OMMGA nr. 2/2004. Deșeurile trebuie transportate doar de la amplasamentul activității la amplasamentul de recuperare/eliminare fără



a afecta semnificativ mediul si in conformitate cu reglementările legale in vigoare.

4. Aprovizionarea cu materiale auxiliare se va face astfel incit sa nu creeze stocuri, care prin depreciere sa duca la formarea de deşeur;

5. Funcţionarea in parametri normali a utilităţilor cu care este prevăzută construcţia se va verifica periodic.

Nivelul emisiilor de poluanţi specifici activităţilor din cadrul investiţiei, trebuie sa se situează sub CMA de scurta durata, medie zilnica - conform STAS 12574-87 si nu au voie sa exercite efecte negative asupra solului, vegetaţiei, faunei si stării de sănătate a populaţiei.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

Art. 1. Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcţiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice precum si in zonele de servitute si de protecţie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, gaze naturale, apa, ale reţelelor de canalizare, ale cailor de comunicaţie si a altor asemenea lucrări de infrastructura, este interzisa.

În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înţelege: alunecări de teren, nisipuri mişcătoare, terenuri mlăştinoase, scurgeri de torenţi, eroziuni, avalanşe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile şi altele asemenea, delimitate pe fiecare judeţ prin hotărâre a consiliului judeţean, cu avizul organelor de specialitate ale administraţiei publice.

Art. 2. Construcţii cu funcţiuni generatoare de riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcţiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum şi în zonele de servitute şi de protecţie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, căilor de comunicaţie şi altor asemenea lucrări de infrastructura este interzisă. Fac excepţie de la prevederile aceste prevederi, construcţiile şi amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

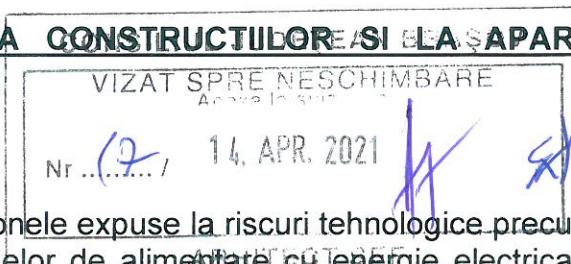
În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiaţii, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

Autorizarea executării construcţiilor, care prin natura si destinaţia lor pot genera riscuri tehnologice, se poate face numai pe baza unui studiu de impact elaborat si aprobat conform prevederilor legale.

Lista categoriilor de construcţii generatoare de riscuri tehnologice se stabileşte prin ordin comun al ministrului industriilor, ministrului agriculturii şi alimentaţiei, ministrului apelor, pădurilor şi protecţiei mediului, ministrului sănătăţii, ministrului transporturilor, ministrului apărării naţionale şi ministrului de interne.

Art. 3. Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea executării construcţiilor care prin dimensiunile sau destinaţia lor presupun cheltuieli de echipare edilitara ce depăşesc posibilităţile financiare si tehnice ale administraţiei publice locale si ale investitorilor interesaţi, care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat,





este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea în prealabil, prin contract, a obligației efectuării în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitara aferente, de către investitori interesați.

Art. 4. Asigurarea compatibilității funcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită în prezenta documentație de urbanism, ca fiind zona mixtă care adăpostește următoarele zone funcționale: zona de depozitare/logistica, producție, zona de comerț și servicii, birouri.

Art. 5. Regimul de înălțime și coeficienții de utilizare al terenului

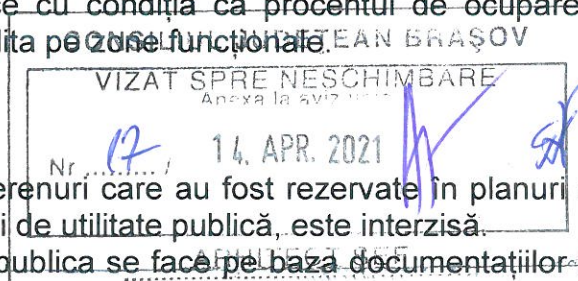
Se pot realiza clădiri cu regim de înălțime maxim P+2E (H max = 15.00m), în regim cuplat sau izolat, având un POT de maxim 50% și un CUT de 0,8.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită pe zone funcționale.

Art. 6. Lucrări cu utilitate publică

Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentațiilor de urbanism aprobate conform legii.



6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Art. 1. Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face și cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale.

Pentru toate categoriile de construcții se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și birouri. Se recomandă orientarea pe nord a depozitelor, atelierelor de lucru.

Art. 2. Amplasarea față de drumurile publice

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice:

- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de servire, de întreținere și de exploatare;
- parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);
- conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță.

Art. 3. Amplasarea fata de aliniament

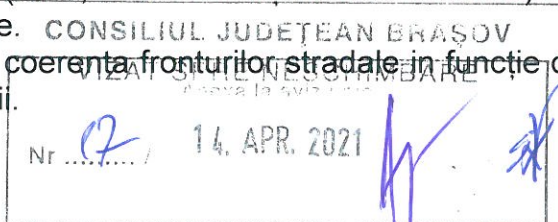
Prin aliniament se înțelege limita de demarcație între terenurile aparținând domeniul privat și cele aparținând domeniul public (linia gardului, a lotului, etc...).

a. clădirile se vor retrage de la aliniament la 10 metri, acesta fiind regimul minim de aliniere (Regimul de aliniere reprezintă linia construcțiilor care unește fronturile construite ale clădirilor);

b. retragerea construcțiilor fata de aliniament se poate face din rațiuni funcționale, estetice sau ecologice;

c. se va respecta regula stabilirii înălțimii maxime a construcțiilor în raport cu distanțele fata de orice punct al fațadei de pe aliniamentul opus ($H=D$; unde H =înălțime și D =distanța) din considerente impuse de norme de igiena și securitate.

Pentru fiecare situație în parte, se va asigura coerența fronturilor stradale în funcție de situația vecinătăților și a caracterului general al străzii.



Art. 4. Retragerile obligatorii în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă următoarele condiții:

- distanțele minime obligatorii fata de limitele laterale, vor fi de jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 5.00 metri;

- clădirile se vor retrage cu minim **5 metri** fata de limita interioară a străzii private de categoria a 3-a situat pe latura nordică a terenului;

- distanțele minime între clădiri, necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri, în funcție de activitățile desfășurate în interiorul clădirilor.

În funcție de numărul de construcții care se vor amplasa în interiorul parcelei se vor respecta:

- normele de însorire și iluminat natural;

- condiții generale de protecție contra incendiilor, prin asigurarea accesului vehiculelor pompierilor;

- asigurarea mijloacelor de salvare

- securitate în caz de seism;

- distanța minimală între construcțiile de pe aceeași parcelă este egală cu înălțimea construcției celei mai înalte dar nu mai mică de 5.00m.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Art. 1. Accese carosabile

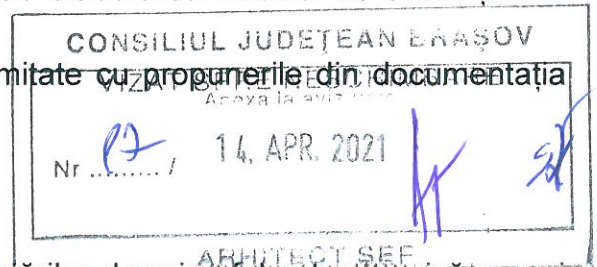
Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces direct la drumurile publice, la cele din incintă sau prin servitute. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor și vor fi dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

La ora actuală, accesul pe parcelă se realizează pe latura estică, prin intermediul drumului de exploatare DE305 (str. Sânzieniei) și pe latura vestică pe drumul de exploatare DE307.

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

Rețeaua de drumuri precum și retragerile construcțiilor față de drumurile publice se va realiza conform actelor normative care statuează direct sau indirect acest domeniu: Legea 37/1975 republicată și Normativul departamental pentru elaborarea studiilor de circulație din localități și teritoriul de influență – C 242 / 1993.

Organizarea circulației se va realiza în conformitate cu propunerile din documentația P.U.Z.



Art. 2. Accesele pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

În acest sens, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

Accesele pietonale vor fi astfel conformate încât să permită circulația lesnicios la toate intrările și ieșirile din clădiri.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

Art. 1. Racordarea la rețelele publice de echipare tehnico-edilitara

Lucrările de îmbunătățire, extindere sau mărire de capacitate a rețelelor edilitare se vor realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitara publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Proprietatea supra rețelelor tehnico-edilitare aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a comunei sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

Echiparea tehnico-edilitara va fi stabilită în prezentul PUZ conform soluției proiectantului de specialitate și a operatorului regional în cazul în care există.

Amenajările pe orice teren trebuie astfel realizate încât să permită scurgerea apelor meteorice spre rețeaua publică colectoare a acestora.

Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatorie să fie făcută pe sub trotuare pentru a evita producerea gheții.

Rețelele electrice, telefonice și CATV: - cablurile de alimentare cu energie electrică destinată consumului particular ca și iluminatului public, de asemenea și rețelele de telecomunicații trebuie introduse în subteran. În caz de imposibilitate tehnică și numai atunci,

pot fi dispuse astfel încât să urmărească liniile de cornişa ale imobilelor, cu scopul de a se confunda cu zonele de umbră ale acoperişurilor.

Se vor amenaja spații închise special amenajate pentru depozitarea deșeurilor.

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

Art. 1. Dimensiunile terenului

În caz de reparcelare, parcelele propuse vor fi astfel dimensionate încât să permită amplasarea clădirilor în bune condiții (orientare, însorire, vânturi dominante, etc.) și cu respectarea prevederilor legale din Codul Civil și a prevederilor prezentului Regulament de Urbanism.

Art. 2. Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului de înălțime prevăzut în prezenta documentație.

Înălțimea construcțiilor se stabilește și pe baza criteriilor de funcționalitate, închiderea câmpului vizual prin cap de perspectivă, necesitatea obținerii unor dominante compoziționale, etc...



Art. 3. Aspectul exterior al construcțiilor

Executarea noilor construcții este permisă numai dacă aspectul exterior nu contravine funcțiunii și nu depreciază aspectul general al zonei și valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii.

Prescripțiile vor urmări armonizarea construcțiilor noi de cele învecinate (finisaje, ritmări plin-gol, registre, regim de înălțime, detalii de arhitectura, tipul acoperirii și al nivelatorii, etc...), îmbunătățirea aspectului compozițional și arhitectural prin folosirea de materiale noi și moderne, racordarea funcțională între clădiri sau între clădiri și amenajările exterioare cu caracter public.

Aspectul exterior va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii.

Sunt interzise materiale de construcție precare (de tip azbociment, tabla lucioasă);

Se pretind de asemenea împrejurimi estetice, plantații decorative, mobilier urban adecvat și locuri de parcare suficiente.

Art. 4. Parcarea autoturismelor

Parcajele aferente oricărei funcțiuni se vor realiza în afara spațiului public, în conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor în localități rurale și respectarea prevederilor art. 33 din anexa nr.5 din R.G.U.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Se vor asigura parcaje la sol în interiorul proprietății conform prevederilor capitolului IV .
PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI ÎMPREJMUIRI

Art. 1. Spatii verzi

Autorizarea executării construcțiilor va dispune obligativitatea menținerii sau cererii de spatii verzi și plantate în funcție de destinația și capacitatea construcției conform **Anexei nr. 6 din R.G.U. HG nr.525 din 27 iunie 1996**

Se recomandă ca pe suprafețele neocupate cu clădiri sau rezervate pentru realizarea obiectivelor de utilitate publică să se asigure plantarea cel puțin a unui arbore la fiecare 200mp de teren în zonele de protecție și amenajarea de spații verzi plantate pe circa 50 % din suprafața dintre aliniament și clădiri;

Pentru construcțiile propuse se vor prevedea spații verzi, având și rol decorativ și de protecție. Se va asigura o suprafață de zonă verde de minim **25% din suprafața parcelei**.

Autorizația de construire va conține obligația realizării acestor spații verzi plantate.

Art. 2. Împrejmuiri

Aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

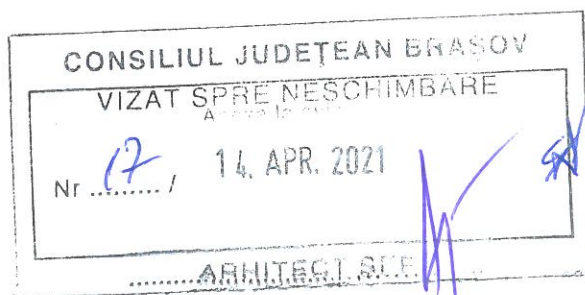
În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

a) împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;

b) împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejmuirilor.

Se vor respecta prevederile capitolului IV . PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE



III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

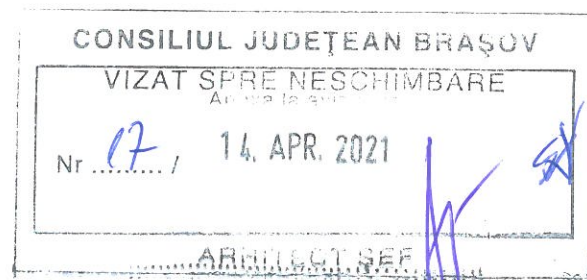
Zona studiată are o suprafață de 124 885,56mp.

ZM - Zona mixta - depozitare/logistică, producție, comerț și servicii, birouri – Structura funcționala dedicata activităților economice de tip depozitare/logistica, producție nepoluanta, de tip comercial de dimensiuni medii si mari, birouri.

Zona mixta reprezintă zona funcționala care prezinta o mare flexibilitate in acceptarea funcțiunilor de interes general si public, unde se vor găsi următoarele utilizări:

- (a) depozitare de produse finite, materiale, semifabricate, materii prime etc.;
- (b) recepția și expediția mărfurilor;
- (c) operațiuni specifice - prelucrare, asamblare, sortare, ambalare etc.;
- (d) activități complementare - administrative, de transport (parcuri auto etc), sociale etc - direct legate de funcția de bază;
- (e) servicii direct legate de activitatea de bază;
- (f) depozitare frigorifica;
- (g) agricola si/sau industrială și activități complementare - administrative, de depozitare, de cercetare, sociale etc. - direct legate de funcția de bază;
- (h) sedii / puncte de lucru pentru microîntreprinderi, întreprinderi mici și mijlocii ce desfășoară activități complexe bazate pe producția de tip agricol si/sau industrial - administrative, de depozitare, comerciale etc.;
- (i) incubatoare de afaceri pentru domeniile agricol si/sau industrial;
- (j) comerț de tip supermarket, etc, cu produse alimentare și nealimentare, generalist sau specializat pe diverse profiluri, servicii conexe, organizate în clădiri de tip "big box";
- (k) comerț en-gros de dimensiune medie și mare;
- (l) reprezentanțe comerciale ce includ prezentarea (showroom), desfacerea "en detail" a bunurilor de folosință îndelungată și furnizarea serviciilor aferente (întreținere, revizie, service, garanții etc);
- (m) piața agroalimentara;
- (n) servicii direct legate de activitatea de bază;

Se pot realiza clădiri cu regim de înălțime maxim P (parter) + 2E, înălțime la cornișa de maxim 15m.





Bilanț teritorial, indici urbanistici

BILANT TERITORIAL PROPUȘ		SUPRAFATA		%	POT MAX	CUT MAX	H MAX cornisa
		mp	%				
ZONE FUNCTIONALE							
<input type="checkbox"/> ZM - ZONA MIXTA PROPUSA SPATII DEPOZITARE /LOGISTICA, PRODUCTIE, COMERT SI SERVICII, BIROURI - Teren proprietate SC Zaraza Land INTL SRL		107 520,23 mp		86,09 %	50,00 %	0,8	15 m
	CONSTRUCTII	53 760,11 mp	50,00 %				
	CIRCULATII	26 880,06 mp	25,00 %				
	ZONA VERDE	26 880,06 mp	25,00 %				
	TOTAL ZM	107 520,23 mp	100,00 %				
Terenuri alaturate care intra in zona studiata pentru a arata vecinatatile existente		10 919,51 mp		8,75 %	-	-	-
	Teren Curti Constructii - Zona unitati industriale/depozitare	1 416,33 mp	12,97 %				
	Teren arabil - intravilan	2 428,28 mp	22,24 %				
	Teren arabil - extravilan	7 074,90 mp	64,79 %				
	TOTAL TERENURI ALATURATE	10 919,51 mp	100,00 %				
Circulatii auto si pietonale existente si propuse		6 445,82 mp		5,16 %	-	-	-
TOTAL ZONA STUDIATA		124 885,56 mp		100,00 %	-	-	-

BILANT TERITORIAL EXISTENT		SUPRAFATA		%
		mp	%	
ZONE FUNCTIONALE				
Teren proprietate SC Zaraza Land INTL SRL		112 398,00 mp		90,00 %
	Teren Curti Constructii - Zona unitati industriale / depozitare	74 472,00 mp	66,25 %	
	Teren arabil - extravilan	37 926,00 mp	33,75 %	
Terenuri alaturate care intra in suprafata de studiu		10 919,51 mp		8,75 %
	Teren Curti Constructii - Zona unitati industriale / depozitare	1 416,33 mp	12,97 %	
	Teren arabil - intravilan	2 428,28 mp	22,24 %	
	Teren arabil - extravilan	7 074,90 mp	64,79 %	
Circulatii auto si pietonale existente		1 568,05 mp		1,25 %
TOTAL ZONA STUDIATA		124 885,56 mp		100,00 %

POT existent: 00.00% CUT existent: 0.00 mc/mp
 POT maxim: 50.00% CUT maxim: 0.80 mc/mp

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

ZM - Zona mixta - depozitare/logistică, producție, comerț și servicii, birouri – Structura funcționala dedicata activităților economice de tip depozitare/logistica, producție nepoluanta, de tip comercial de dimensiuni medii si mari, birouri.

Zona de activități economice cu caracter mixt se compune din terenuri pe care se vor realiza activități de depozitare si /sau logistica (incluzând toate categoriile de activități conform CAEN, activități productive de bunuri servicii cuprinzând activități manageriale,

comerciale si tehnice pentru depozitare/logistica, sericii pentru distribuție, expunere si comercializare, la care se adaugă diverse alte servicii pentru salariați si clienți), **activități productive de bunuri** (producție „concreta” si depozitare incluzând toate categoriile de activități agro-industriala conform CAEN) **si servicii** (producție si depozitare abstractă” cuprinzând activități manageriale, comerciale si tehnice pentru agro-industriale, sericii pentru distribuție, expunere si comercializare, la care se adaugă diverse alte servicii pentru salariați si clienți), **activități de comerț si servicii**, conform CAEN,(servicii cuprinzând activități manageriale, comerciale si tehnice pentru depozitare/logistica, sericii pentru distribuție, expunere si comercializare, la care se adaugă diverse alte servicii pentru salariați si clienți)

SECȚIUNEA I **UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ**

ARTICOLUL 1 – UTILIZARI ADMISE

În structura funcțională dedicată activităților de depozitare si logistica, producție nepoluantă, comerț si servicii, birouri sunt admise următoarele utilizări:

- (a) depozitare de produse finite, produse frigorifice, materiale, semifabricate, materii prime, etc;
- (b) recepția si expediția mărfurilor;
- (c) operațiuni specific – prelucrare, asamblare, sortare, ambalare, etc.;
- (d) activități complementare – administrative, de transport(parcuri auto, etc.), sociale, etc. – direct legate de funcția de bază;
- (e) producție agricolă si/sau industrială și activități complementare - administrative, de depozitare, de cercetare, sociale etc. - direct legate de funcția de bază. Cuprind suprafețe de parcare pentru angajați, accese auto sigure si suficient spațiu pentru camioane – încărcat/descărcat si manevre;
- (f) sedii / puncte de lucru pentru microintreprinderi, intreprinderi mici și mijlocii ce desfășoară activități complexe bazate pe producția de tip agricol si/sau industrial - administrative, de depozitare, comerciale etc.;
- (g) incubatoare de afaceri pentru domeniile agricol si/sau industrial;
- (h) parcaje la sol si multietajate;
- (i) locuințe de serviciu pentru personalul care asigura permanenta sau securitatea unităților;
- (j) comerț de tip supermarket, etc, cu produse alimentare și nealimentare, generalist sau specializat pe diverse profiluri, servicii conexe, organizate în clădiri de tip "big box";
- (k) comerț en-gros de dimensiune medie și mare;
- (l) reprezentanțe comerciale ce includ prezentarea (showroom), desfacerea "en detail" a bunurilor de folosință îndelungată și furnizarea ~~serviciilor aferente (întreținere, revizie, service, garanții etc);~~ **serviciilor aferente (întreținere, revizie, service, garanții etc);**
- (m) comerț, alimentație publică si servicii;
- (n) piața agroalimentară;
- (o) servicii direct legate de activitatea de bază;

ARTICOLUL 2 – UTILIZARI ADMISE CU CONDIȚIONARI

Sunt admise cu condiționări, următoarele utilizări:

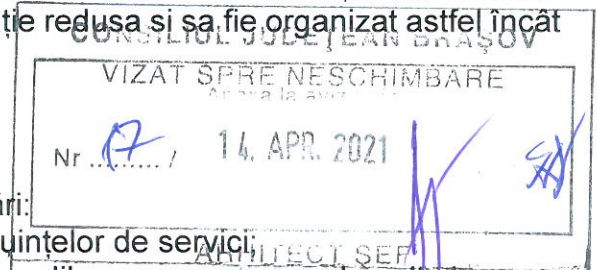


- (a) elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în afara spațiului public;
- (b) activități complementare, cu condiția să fie direct legate de funcțiunea de baza: administrație, alimentație publică, servicii, depozitare/logistica, producție, etc.;
- (c) stații de întreținere și reparații auto;
- (d) stații de benzină;
- (e) depozitarea de materiale, materii prime etc., care prezintă riscuri tehnologice sau de mediu, cu condiția asigurării tuturor parametrilor tehnici privind amplasarea clădirilor, zonele de siguranță, etc. și a măsurilor de securitate privind, manipularea și depozitarea, în conformitate cu normele în vigoare;
- (f) activități complementare/de susținere a profilului funcțional al zonei – administrative, comerciale, sociale, cu condiția amplasării acestora pe traseele majore de acces, în zone de servire special instituite, etc.;
- (g) garaje publice sau private supraterane în clădiri dedicate cu condiția ca accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

ARTICOLUL 3 – UTILIZARI INTERZISE

Sunt interzise următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- (a) se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de servicii;
- (b) se interzice amplasarea unităților de învățământ, de odihnă sau recreere, de cult și a unor servicii de interes care sunt incompatibile cu funcțiunea din zonă;
- (c) depozitare de deșuri industriale, tehnologice;
- (d) comerț și alimentație publică practicate prin vitrine/ferestre;
- (e) garaje în clădiri provizorii;
- (f) elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare pe spațiul public;
- (g) construcții provizorii;
- (h) orice utilizări, altele decât cele admise la articolul 1 și 2;
- (i) construcții provizorii de tip ghereta, toneta, garaj, etc. amplasate pe domeniul public;
- (j) sunt interzise lucrările de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
- (k) se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic.



SECȚIUNEA II CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Pentru a fi construibilă direct, în baza prezentului regulament, parcelele vor avea o suprafață minimă de **5000 mp** și un front la stradă de minim **50,00 metri liniari**, iar adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;

Nu se acorda autorizații de construire pe parcelele care nu sunt construibile conform prevederilor aliniatului anterior. Aceleași prevederi se aplica parcelelor care devin neconstruibile prin divizări iraționale rezultate din ieșiri din diviziune, înstrăinare, moștenire.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Clădirile se vor retragerile de la aliniamente cu minim **10,00 metri**;

La intersecția dintre străzi, aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi, având o lungime de **minim 10,00 metri**.

ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respecta următoarele condiții:

- distanțele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, vor fi de **jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte**, dar nu mai puțin de **5.00 metri**.
- distanțele minime între clădiri, necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri, în funcție de activitățile desfășurate în interiorul clădirilor.

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

În funcție de numărul de construcții care se vor amplasa în interiorul parcelei se vor respecta:

- distanța minimală între construcțiile de pe aceeași parcelă este **egala cu înălțimea construcției celei mai înalte** dar nu mai mica de **5.00 metri**.
- clădirile se vor retrage cu minim **5 metri** fata de limita interioară a străzii private de categoria a 3-a situat pe latura nordica a terenului;
- distanțele minime între clădiri, necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri, în funcție de activitățile desfășurate în interiorul clădirilor;
- normele de însorire si iluminat natural;
- condițiile de vizibilitate în acord cu realizarea intimității de locuire pentru construcțiile învecinate;
- condiții generale de protecție contra incendiilor, prin asigurarea accesului vehiculelor pompierilor;
- asigurarea mijloacelor de salvare;
- securitate în caz de seism.

ARTICOLUL 8 – CIRCULATII SI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces direct la drumurile publice, la cele din incinta sau prin servitute de trecere.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor și vor fi dimensionate conform normelor pentru trafic greu.





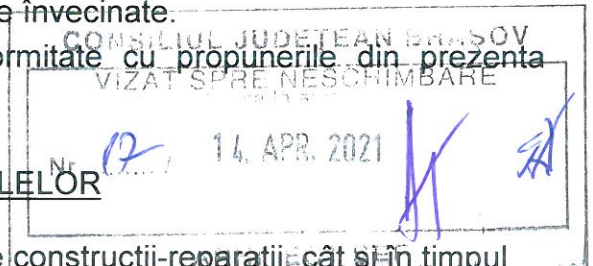
Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Rețeaua de drumuri precum si retragerile construcțiilor fata de drumurile publice se va realiza conform actelor normative care statuează direct sau indirect acest domeniu: Legea 37/1975 si Normativul departamental pentru elaborarea studiilor de circulație din localități si teritoriul de influenta – C 242 / 1993.

Organizarea circulației principale se va realiza printr-un studiu de sistematizare verticala, urmărindu-se im mod special:

- Asigurarea pantelor de scurgere a apelor pluviale se pe platformele cu circulații pietonale sau carosabile si canalizarea acestora;
- Terasarea terenului (platforme, ziduri de sprijin, etc.) pentru asigurarea colectării si canalizării apelor pluviale (rigole, canalizări, etc.);
- Interzicerea dirijării apelor pluviale către parcelele învecinate.

Organizarea circulației se va realiza in conformitate cu propunerile din prezenta documentația P.U.Z.



ARTICOLUL 9 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare si întoarcere;

In interiorul parcelei se vor prevedea parcaje pentru angajați si vizitatori calculate conform prevederilor R.G.U.

In spațiul de retragere față de aliniament, maxim 50% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m.

Parcajele aferente oricăror funcțiuni se vor realiza in afara spațiului public, in conformitate cu Normativul pentru proiectarea parcajelor in localități rurale si respectarea prevederilor art. 33 di anexa nr.5 din R.G.U.

Se vor asigura parcaje la sol:

- Pentru **construcții cu caracter comercial: 1 loc de parcare la 20mp Ac comerț;**
- Pentru **construcții destinate producției: 1 loc de parcare la 100mp construiți;**
- Pentru **construcții destinate depozitarii: 1 loc de parcare la 400mp construiți;**
- Se recomanda ca un procent de 1% din locurile de parcare necesare sa fi amenajat si dimensionat pentru autovehicule de mare tonaj (pentru aprovizionare si transport marfa);
- Se vor prevedea in spatiile de parcare semnalizate, adaptate si rezervate prin semn internațional cel puțin **4% din numărul total al locurilor de parcare, dar nu mai puțin de doua locuri**, pentru parcare gratuita a mijloacelor de transport pentru persoane cu handicap.

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIILOR

Regimul de înălțime al clădirilor va respecta următoarele prevederi:

- Pentru construcții de **hale** se va respecta o **înălțime maxima de 15 metri;**
- Pentru **construcții multietajate**, regimul maxim de înălțime este de **P+2E – 15 m maxim.**

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRIILOR

Volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinătățile imediate.

Fațadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada Principală.

Tratarea acoperirii clădirilor va tine seama de faptul că acestea se percep din clădirile mai înalte înconjurătoare, în special din cele cu funcțiuni publice.

Aspectul clădirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea funcțiunii si va răspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de „coerenta” și „eleganta”

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

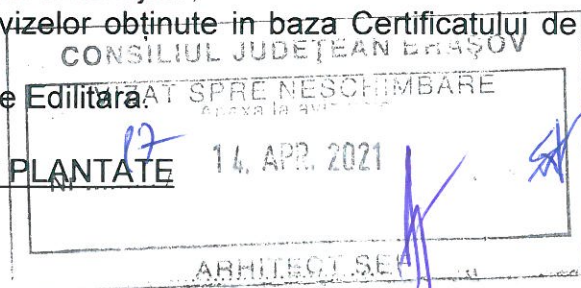
Se vor respecta următoarele prevederi privind echiparea edilitara:

- Construcțiile vor fi racordate la rețeaua publica de distribuție a apei potabile sau sa aibă asigurat necesarul de apa din sursa proprie, cu avizul Administrației Naționale Apele Romane” si inspectoratul Sanitar Brașov;
- Construcțiile vor fi racordate la rețeaua publica de canalizare sau sa aibă asigurata deversarea apelor uzate într-un sistem se epurare, cu avizul Administrației Naționale Apele Romane” si inspectoratul Sanitar Brașov;
- Amenajările pe orice teren trebuiesc astfel realizate încât sa permită scurgerea apelor meteorice spre rețeaua publica colectoare a acestora;
- Racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- Cablurile de alimentare cu energie electrica destinata consumului particular ca si iluminatului public, de asemenea si rețelele de telecomunicații trebuiesc introduse in subteran. In caz de imposibilitate tehnica si numai atunci, pot fi dispuse astfel încât sa urmărească liniile de cornișa ale imobilelor, cu scopul de a se confunda cu zonele de umbra ale acoperișurilor;
- Se recomanda bransarea noilor investiții la sistemul de alimentare cu gaze al orașului;
- Depozitarea deșeurilor se va realiza in spatii special amenajate;
- Echiparea tehnico-edilitara s-a stabilit conform avizelor ~~obținute in baza Certificatului de Urbanism nr. 195 din 22.07.2019;~~
- Se va respecta planșa de Reglementari – Echipare Edilitara

ARTICOLUL 13 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Se vor respecta următoarele prevederi:

- Pentru construcțiile propuse se vor prevedea spatii verzi, având si rol decorativ si de protecție. Se va asigura o suprafața de zona verde de minim **25% din suprafața parcelei**;
- Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje si platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp;



- Se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte zone funcționale.
- Se va evita impermeabilizarea exagerată a terenului pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor.

ARTICOLUL 14 – IMPREJMUIRI

Împrejmuirile spre strada sau spre domeniul public pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii sau pot fi transparente, cu o înălțime de 1,80 m din care un soclu opac de 0,30 m înălțime și pot fi dublate de gard viu.

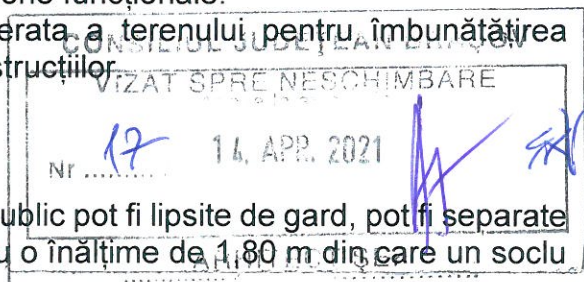
În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2,50 metri distanță, cu un al doilea gard transparent de 2,50 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;

Porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor, înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

Împrejmuirile dintre proprietăți pot fi opace din materiale corespunzătoare sau elemente de vegetație în funcție de opțiunile proprietarilor, cu înălțimea de 2,20 - 2,60m.

Se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejmuirilor.

Nu se admite utilizarea sub nici o formă a sârmei ghimpate sau a împrejmuirilor din zidărie.



SECȚIUNEA III

POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

Procentul de Ocupare a Terenului va fi **maxim 50,00% pentru construcțiile noi.**

Se va admite de către administrația locală, construcția de imobile noi, cu depășirea POT - ului numai în cazuri justificate prin întocmirea de Planuri Urbanistice Zonale ce se vor aviza în cadrul Consiliul Local Ghimbav și Consiliul Județean Braşov.

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

Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi **maxim 0,80mp ADC/mp teren.**

Se va admite de către administrația locală, construcția de imobile noi, cu depășirea CUT - ului numai în cazuri justificate prin întocmirea de Planuri Urbanistice Zonale ce se vor aviza în Consiliul Local Ghimbav și Consiliul Județean Braşov.

V. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

În vederea stabilirii categoriilor de intervenție a reglementărilor impuse s-au făcut analize cu privire la, încadrarea zonei în P.U.G. – Ghimbav, analiza situației existente, circulația auto, rezolvarea funcțională, identificarea tipului de proprietate a terenurilor, construirea pe teren liber, protejarea mediului.

Conform prezentului studiu bazat pe sursele de documentare și analiza sitului, rezultă o abordare modernă în pas cu tendințele actuale de dezvoltare, pentru terenul studiat.



Obiectivul studiat din aceasta zona se va putea autoriza direct, după aprobarea Planului Urbanistic Zonal.

Prin aprobarea prezentului P.U.Z., se solicita Judecatoriei Braşov, sector Carte Funciara, trecerea in intravilanul localităţii a parcelelor din prezentul P.U.Z. si schimbarea destinaţiei terenului din teren arabil in teren de construcţii.

Şef proiect
arh. Camelia SARBU



Întocmit,
arh. Silviu STOIAN

Data
Martie 2020

