

HOTĂRÂREA **Nr: 5 din data: 26.01.2023**

HOTĂRÂRE A CONSILIULUI LOCAL
privind aprobarea reglementarilor juridice si tehnice cu privire la parcelarea terenurilor si
proiectarea infrastructurii stradale din documnetatiile de urbanism

Consiliul Local al Orașului Ghimbav, întrunit în ședință în data de 26.01.2023,

Având în vedere:

- Proiectul de hotărâre, raportul de specialitate cu propunerea de aprobare a reglementărilor juridice și tehnice cu privire la parcelarea terenurilor și proiectarea infrastructurii stradale din documentațiile de urbanism;
 - Regulamentul de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Orașului Ghimbav, județul Brașov;
 - H.G. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;
 - Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
 - art. 3, art. 5, art. 25, art. 35, art. 47, art. 49, art. 55 și art. 62 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
 - art. 621, art. 755 și art. 761 din Codul civil;
 - Legea nr. 107/1996 privind legea apelor;
 - Directiva Europeană nr. 91/271/CEE privind epurarea apelor uzate urbane;
 - prevederile art. 129, art. 139, alin. 1, art. 140, art. 154, art. 196, alin. 1, litera a), art. 197 și art. 243 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ
 - referatul de aprobare, avizul comisiei de specialitate,
- În temeiul art. 139, alin. 1 și ale art. 196, alin. 1, litera a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ

HOTĂRĂȘTE

Art. 1. Se aprobă reglementările juridice și tehnice cu privire la parcelarea terenurilor și proiectarea infrastructurii stradale din documentațiile de urbanism conform Anexei nr. 1, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Orice dispoziție contrară se abrogă.

Art. 3. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează Primarul localității Ghimbav, prin compartimentele de specialitate.

14 Prezenta hotărâre a fost adoptată cu 14 voturi "pentru", 0 "împotriva" și 0 "abțineri" din 14 consilieri prezenți la ședință și 15 consilieri în funcție.

Contrasemnează secretar general
Szinatovici Dan

Prezenta hotărâre se comunică:
- Instituției Prefectului Județului Brașov,
- colecție,
- afișare.

Președinte de ședință
Sîrbu Carmen



**Reglementări juridice și tehnice
cu privire la parcelarea terenurilor și proiectarea infrastructurii stradale din
documentațiile de urbanism**

Pentru Planurile Urbanistice Zonale care urmează a fi aprobate de către Consiliul Local al Orașului Ghimbav se vor respecta următoarele condiții:

Art. 1.

1. Autorizarea executării construcțiilor indiferent de destinația acestora este permisă numai dacă există posibilități de acces la străzile/drumurile publice.
2. Autorizarea executării construcțiilor indiferent de destinația acestora este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.
3. Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.
4. În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3 m și o înălțime de 3,5 m.
5. Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.
6. Indiferent de regimul juridic al terenurilor prevederile alin. (1) și alin. (2) se vor respecta în mod obligatoriu.

Art. 2. Terenurile reglementate în documentațiile de urbanism cu destinația de străzi vor respecta următoarele prevederi:

1. Terenurile aferente străzilor se vor dezmembra și/sau alipi, după caz, vor fi înscrise și intabulate în cartea funciară cu destinația de străzi/drumuri, după aprobarea documentațiilor de urbanism.
2. Pentru străzile/drumurile având regim juridic privat al persoanelor fizice sau juridice se vor înscrie în carte funciară cu următoarele servituți: servitute de trecere cu piciorul; servitute de trecere cu mijloace de transport; servitute pentru rețele edilitare subterane sau supraterane, după caz.

3. Profilul stradal va avea minim 13 m și va cuprinde: carosabil, zonă verde, pistă bicicletă, trotuar a căror dimensiune se vor stabili de la caz la caz în funcție de necesități.
4. Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, în întregime.
5. Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
6. În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a rețelelor de utilități care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații și altele de această natură.
7. Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/extindere/modernizare/reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorității administrației publice, aprobate în condițiile legii.
8. Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a orașului, dacă legea nu dispune altfel.
9. Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.
10. Lucrările prevăzute la alin. (8) și (9), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

Art. 3. Terenurile reglementate în documentațiile de urbanism cu destinația de străzi care urmează să fie trecute în domeniul public al Orașului Ghimbav vor fi înscrise și intabulate în cartea funciară cu destinația de străzi.

Art. 4.

1. Drumurile/străzile se realizează, conform categoriilor prevăzute în documentațiile de urbanism aprobate în consiliul local.
2. Documentațiile de urbanism trebuie să prevadă în detaliu, suprafețele de teren, cu următoarele funcțiuni :
 - a) pentru amenajări specifice infrastructurii de transport public în comun: trotuare, refugii de călători/alveole aferente stațiilor RATBV, după caz;

- b) necesare realizării parcărilor, inclusiv a celor longitudinale, în funcție de necesitățile existente și piste pentru biciclete;
- c) pentru separarea fluxurilor de trafic și pentru spațiile verzi și plantarea de arbori;
- d) necesare pentru realizarea de platforme cu pubele de gunoi îngropate care să permită colectarea selectivă și pentru accesul la acestea;
- e) conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități;
- f) cu destinația de cale de acces, de evacuare și de intervenție, inclusiv, pentru amplasarea de hidranți, în conformitate cu dispozițiile legale imperative ale Inspectoratului pentru Situații de Urgență;
- g) pentru amenajări specifice infrastructurii de iluminat public;
- h) pentru amenajări privind activitatea educațională – creșe, grădinițe, școli; pentru funcțiuni medicale – dispensare, policlinici, etc.; precum și, pentru funcțiuni administrative de interes local, după caz;
- i) pentru alte amenajări aferente străzilor.

Art. 5.

1. Suprafața parcelei de teren care se poate autoriza pentru construit este de minim:

- a) 350 mp pentru o locuință individuală;
- b) 700 mp pentru locuințe cuplate (350 mp/apartament);
- c) 300 mp pentru locuințe înșiruite (o locuință din șir/300 mp);
- d) 1000 mp pentru locuințe colective – se admit maxim 6 apartamente.

2. Se consideră construibile parcelele care au un front la stradă de minim:

- a) 24 m pentru locuințele cuplate;
- b) 12 m pentru o locuință individuală;
- c) 8 m pentru locuințe înșiruite (o locuință din șir cu front de 8 m).

3. Parcelele de capăt ale locuințelor înșiruite se consideră parcele de locuințe cuplate și se consideră construibilă parcela care are o suprafață de minim 350 mp/apartament și front la stradă de minim 12 m.
4. O parcelă poate fi adusă în condiții de construibilitate prin asociere cu una din parcelele vecine sau prin contopire cu aceasta. (regrupare parcele)
5. Nu se acordă autorizație de construire pe parcele care nu sunt construibile conform prevederilor prezentului Regulament. Aceeași prevedere se aplică parcelelor care devin neconstruibile în urma unei împărțiri de teren (ieșire din indiviziune, înstrăinare, moștenire, etc).
6. Pe parcelele neconstruibile conform prevederilor prezentului Regulament, se poate decide autorizarea unor construcții cu condiția elaborării unui Plan Urbanistic Zonal și a unei ilustrări de arhitectură care să demonstreze posibilitatea construirii cu respectarea celorlate prevederi ale Regulamentului General de Urbanism.

Art. 6. Documentațiile de urbanism trebuie să prevadă spații verzi cu rol decorativ și de protecție cu o suprafață de minimum 35% din suprafața totală a terenului, iar pentru celelalte funcțiuni/obiective să amenajeze spații verzi cu rol decorativ și de protecție cu suprafețele prevăzute în RGU aprobat prin HGR nr. 925/1996, cu modificările și completările ulterioare.

Parcărilor pavate cu dale inierbate nu se consideră spații verzi.

Art. 7.

1. Se reglementează infrastructura pentru utilitățile publice, în condițiile legale în vigoare în domeniul de specialitate, inclusiv, contorizarea individuala a acestora.
2. La toate lucrările de execuție de rețele de utilități se va permite accesul reprezentantului Primăriei Orașului Ghimbav, și, respectiv, a deținătorilor de rețele de utilități.

Art. 8. La întocmirea documentațiilor de urbanism se va prevedea:

a) spațiu pentru depozitarea selectivă a deșeurilor după cum urmează:

- la case – 3 mp/unitate locativă
- la bloc – se vor respecta prevederile legale în vigoare și Regulamentul serviciului de salubritate al Orașului Ghimba, dar nu mai puțin de 20 mp. (ecoinsule pentru colectarea separată a deșeurilor: menajer, hârtie/carton, plastic/metal, sticlă)

b) spații cu altă destinație aferente zonei de locuit (loc de joacă, parcuri, fitness) și spații verzi (altele decât cele menționate la art. 1) după cum urmează: câte 4 mp de teren la fiecare lot de casă și 1 mp de teren la fiecare apartament construit. Aceste spații pot fi private sau date spre administrare primăriei.

c) pentru locuințele unifamiliale minim 3 pomi fructiferi/arbori,

- pentru locuințele colective - minim un copac pe apartament/garsonieră,

Art. 9.

1. Pentru zona industrială suprafața de spațiu verde este de minim 25% din suprafața totală a terenului sau 15% din suprafața totală a terenului + 30% din suprafața acoperișului terasă inierbată cu înălțimea stratului de pământ de minim 15 cm.

2. Pe parcelă se va planta câte un copac/pom fructifer la fiecare 50 mp de hală sau spații de depozitare.

3. Pe parcelă se va planta câte un copac/pom fructifer la fiecare 50 mp de parcare sau garaj.

4. Se va prevedea câte 1 mp de teren la fiecare 100 mp de teren care se va utiliza pentru spații cu altă destinație (altele decât cele menționate la alin. 1). Aceste spații pot fi private sau date spre administrare primăriei.

Art. 10.

1. La întocmirea documentațiilor de urbanism pentru fiecare unitate locativă nou construită în Orașul Ghimbav se vor asigura, în interiorul proprietății, minim 2,2 locuri de parcare/apartament pentru locuințele colective și minim 3 locuri de parcare/unitate locativă pentru locuințele unifamiliale. Acestea se vor realiza la sol și în construcții individuale, subterane sau supraterane.

2. Gararea autoturismelor se va asigura în incinta proprietății.

3. Locurile de parcare aferente locuințelor colective se vor dezmembra și se vor înstrăina, doar împreună cu apartamentele iar cele destinate vizitatorilor (0,2 loc/apt.) se vor dona UAT Ghimbav.

4. Asigurarea numărului minim de locuri de parcare este obligatorie

5. Accesul la spațiile destinate parcării este permis numai prin circulații carosabile (alei, rampe, pante) amenajate fără afectarea domeniului public și a circulației rutiere.

Art. 11. Pentru documentațiile de urbanism aprobate până la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri de consiliul local, certificatele de atestare a edificării/extinderii clădirilor, vor avea la baza emiterii documentațiile de urbanism aprobate.

**Contrasemnează secretar general
Szinatovici Dan**



**Președinte de ședință
Sîrbu Carmen**

