

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

INTOCMIRE P.U.Z. -LOCUINTE INDIVIDUALE, LOCUINTE CUPLATE, LOCUINTE COLECTIVE, DOTARI, SERVICII, FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DRUMURI DE ACCES JUD. BRASOV, ORASUL GHIMBAV, EXTRAVILAN

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent P.U.Z. reprezinta o piesa de baza in aplicarea P.U.Z. intarind si detaliind reglementarile P.U.Z.

Prescriptiile cuprinse in R.L.U. sunt obligatorii pe intreg teritoriul ce face obiectul P.U.Z.

La baza elaborarii R.L.U. stau :

- Legea 350/ 2001, republicata, Ordinul MLPAT nr. 21/ N/ 200, HG 525/ 96, republicata in 2019
- GM-010 / 2000, ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al P.U.Z.
- GM-007 / 2000, ghid privind elaborarea si aprobarea R.L.U.
- Codul civil
- Legea 50/91 republicata in 2020
- Legea 10/ 95 republicata in 2020
- Legea locuintei 114/96 republicata in 2021
- Legislatia in vigoare specifica fiecarei institutii implicate in aprobarea PUZ
- Ordinul 233/2016 pentru aplicarea normelor metodologice a legii 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism

Odata aprobat, impreuna cu P.U.Z. din care face parte, R.L.U. constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

INTRODUCERE

DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea proiectului: **INTOCMIRE P.U.Z. -LOCUINTE INDIVIDUALE, LOCUINTE CUPLATE, LOCUINTE COLECTIVE, DOTARI, SERVICII, FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DRUMURI DE ACCES**

Faza: **P.U.Z. - PLAN URBANISTIC ZONAL**

Proiectant: **S.C. URBAN PLANNER HGM S.R.L. Brasov**

Beneficiar: **TEODORESCU VLAD MIHAI**

Numar proiect: **NR.2/2021**

Terenurile reglementate in prezentul studiu (CF 102852-25000mp, CF 102856 – 5800mp, CF 102572 – 30000mp, CF 102284-12000mp), au o suprafata de 72800.00mp

DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL R.L.U.

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) este o documentație cu caracter de reglementare prin care se detaliază sub forma unor norme tehnice și juridice modul de realizare a construcțiilor și prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor pe întregul perimetru al zonei studiate. Regulamentul Local de Urbanism este parte integrantă a prezentului Plan Urbanistic Zonal (PUZ) ” LOCUINTE INDIVIDUALE, LOCUINTE CUPLATE, LOCUINTE COLECTIVE, DOTARI, SERVICII, FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DRUMURI DE ACCES, JUD. BRASOV, ORASUL GHIMBAV, EXTRAVILAN și constituie un ansamblu de norme și reglementări obligatorii pentru administrația publică locală care stau la baza emiterii actelor de autoritate publică locală (certIFICATE de urbanism respectiv autorizații de construire) pentru realizarea construcțiilor în zona studiată.

Prezentul regulament de urbanism, prezintă în detaliu reglementări și propuneri planimetrice pentru proiectarea viitoarelor investiții, nefiind necesare planuri urbanistice de detaliu.

Documentatia de fata este intocmita pentru –

ELABORARE P.U.Z. - LOCUINTE INDIVIDUALE, LOCUINTE CUPLATE, LOCUINTE COLECTIVE, DOTARI, SERVICII, FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DRUMURI DE ACCES, JUD. BRASOV, ORASUL GHIMBAV, EXTRAVILAN

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

Elaborarea acestei documentatii s-a facut in baza certificatului de urbanism atasat, cu nr. 47 din 02.03.2022, eliberat de Primaria Orasului Ghimbav.

Reglementarea tehnica este elaborata in conformitate cu prevederile legale ale actelor normative, specifice domeniului sau complementare acestuia.

3. DOMENIUL DE APLICARE

Domeniul de aplicare al prezentului Regulament Local de Urbanism se referă la proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor ce vor fi amplasate pe suprafața de teren aflat în teritoriul administrativ al orașului Ghimbav, având o suprafață de 72800.00 mp, situat între drumurile de exploatare De 308/2 și De 309, identificată prin CF nr.102572, CF nr.102856, CF nr. 102852, CF nr. 102284.

Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe terenurile care fac obiectul P.U.Z.. Zonificarea funcțională propusă prin P.U.Z. va asigura compatibilitatea dintre destinația construcțiilor și funcțiunea dominantă a zonei și este prezentată în planșa U03 ”Reglementări urbanistice”. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor.

4. CORELARI CU ALTE DOCUMENTATII DE URBANISM

- PUG Ghimbav
- PUZ Zona de locuinte individuale si colective AU 47/2021
- PUZ Zona de locuinte AU 65/2020

PREVEDERI PENTRU ZONE FUNCTIONALE SI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Tipuri admise de ocupare și utilizare a terenurilor ZONE FUNCTIONALE PROPUSE, INDICATORI URBANISTICI

ZLi – zona de locuinte individuale, avand regim maxim de inaltime maxim P+1+M

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCTIONALA

ART.1 UTILIZĂRI ADMISE

-locuinte individuale in regim de construire izolat, cuplat, garaje si anexe

ART.2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI, cu respectarea HG525/1996:

Servicii complementare locuirii, dispuse doar la parterul cladirilor:

-comert alimentar si nealimentar, cabinete individuale de avocatura si asistenta juridica, cabinete individuale de contabilitate, birouri si ateliere de proiectare si design, birouri individuale de consultanta, ateliere de arta, studiouri fotografice, detectivi particulari, laboratoare individuale de tehnica dentara, ateliere individuale de croitorie, tapiterie, rame si tablouri, oglinzi, tamplarie sau alte activitati manufacturiere nelegeratoare de zgomot sau emisii de orice fel si fara depozitari;

-after-school;

-cabinete medicale individuale, cabinete de medicina veterinara;

-loc de joaca acoperit;

-Saloane de întretinere corporala: frizerie, coafor, cosmetica, masaj, fitness, sauna, solar;

-Servicii de deservire a locuirii: curatorie de haine, atelier individual de reparatii încălțăminte.

Atat in cazul echipamentelor publice aferente zonelor de locuinte, cat si cel al serviciilor complementare, realizarea obiectivelor se va face in urmatoarele conditii:

-sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala;

-activitatea sa se desfasoare numai în interiorul cladirii;

-acordul vecinilor cu locuinte

-asigurarea locurilor de parcare cu respectarea HG 525/96

La faza DTAC, se va solicita aviz de securitate la incendiu pentru investitiile (obiectele) care intra sub incidenta HGR nr.1739/2006, modificat cu HGR nr.19/2014

ART.3 UTILIZARI INTERZISE

- Sunt interzise orice utilizari, altele decât cele admise la punctul 1 si punctul 2.
- Sunt interzise lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente; orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care implica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice;
- Sunt interzise functiunile industriale. Aceasta reglementare are caracter definitiv si nu poate fi modificata prin PUZ;
- Anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta.

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**ART.4 CARACTERISTICI ALE PARCELEI (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

Regimul de construire va fi izolat si/sau cuplat

Se vor respecta cumulativ, atat pentru regimul de construire izolat, cat si pentru cel cuplat (per unitate locativa) urmatoarele conditii:

- suprafata parcelei mai mare sau egala cu 300 mp
- lungimea frontului la strada mai mare sau egala cu 12 m
- adancimea mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei.

Sunt propuse 100 de loturi pentru locuinte individuale, cu suprafete cuprinse intre 350.00mp si 561.00mp, avand front stradal intre 12.50m si 19.00m.

ART.5: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE ALINIAMENT

- minim 10.00m fata de axul drumurilor cu profil transversal de Tip1
- minim 8.00m fata de axul drumurilor propuse cu profil Tip2

ART.6: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**Fata de limitele laterale**

-cladirile se vor amplasa, cu respectarea codului civil pe una din limitele laterale, de 0.60m, urmand ca pe limita laterala opusa sa se respecte distanta minima de H/2 respectiv distanta minima impusa de PSI, de 3.50m.

Fata de limita posterioara

-cladirile se vor amplasa la o distanta minima de 5.00m fata de limita posterioara.

Nota: Distanța se calculează de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe fata zidului în care s-a deschis vederea sau, dupa caz, pe linia exterioara a balconului, pâna la linia de hotar. Distanța, si în cazul lucrarilor neparalele, se masoara tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrării de linia de hotar si pâna la aceasta linie.

Construcțiile de tip garaj, foisor, zona gratar, cu regim de înălțime maxim-parter, se vor putea amplasa la 60cm fata de limitele de proprietate, sau pe limitele de proprietate, cu acordul vecinilor. De asemenea, garajele pot face parte integranta din imprejurirea cu front la strada.

Orice derogare de la distanta minima se poate face prin acordul partilor exprimat printr-un înscris autentic.

ART.7 : AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FATĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELĂ

Amplasarea cladirilor, unele fata de celelalte, pe aceiasi parcela, se va face cu respectarea distantei egale cu inaltimea cladirii celei mai inalte.

ART.8: CIRCULATII, ACCESE

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute .

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere ale incendiilor, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire.

Accesele carosabile și pietonale

Organizarea circulatiei se fundamenteaza pe caracteristicile traficului actual si de perspectiva, pentru asigurarea acceselor auto si pietonale la toate parcelele.

La amenajarea rețelei majore de circulație rutieră în zona PUZ-ului – rețea destinată inclusiv circulației publice – s-a ținut seama de cele relevate prin studiile prezentate mai sus, de situația existentă în incintă, de prezenta și viitoarea mobilare arhitectonică a întregii zone, și în mod special de relația între zona studiată cu arterele de circulație existente pe perimetrul studiat din vecinătatea zonei și nu numai.

Realizarea acestora ține cont de Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525 din 1996 cu modificările și actualizările ulterioare. Parcările ce se vor realiza în incinta proprietatilor.

INTERSECȚII PROIECTATE

Intersecțiile între străzile interioare de utilitate publică se realizează cu intersecții la nivel, amenajate ca intersecții cu relație de stanga si de dreapta.

PROFILE TRANSVERSALE TIP

Străzile proiectate în incinta sunt străzi deschise circulației publice și se amenajează cu profilul transversal tip conform standardelor și normativelor în vigoare.

Profilele tip proiectate sunt următoarele:

Profil transversal tip 1 – în corelare cu profilele aprobate din PUZ-urile invecinate

- parte carosabilă cu latimea de 7.00m
- trotuar de o parte si alta cu latimea de 3.00m fiecare (din care, din loc in loc, benzi verzi de 1.50m
- lățime totală amenajata: 13.00 m
- retragere minima fata de ax strada – 10.00m

Profil transversal tip 2 (strazi de folosința locală, ce deserveșc accesul către strazile colectoare și către parcarile aferente)

- parte carosabilă cu latimea de 7.00m

- trotuar de o parte si alta cu latimea de 1.50m fiecare
- lățime totală amenajata: 10.00 m
- retragere minima fata de ax strada – 8.00m

Toate străzile se vor amenaja la nivel de îmbrăcămintă asfaltică.

Sistemul rutier proiectat va fi dimensionat corespunzător unui trafic de perspectiva de 10 ani față de anul de referință.

Toate străzile se vor marca și semnaliza conform normativelor in vigoare.

În carosabil și în spațiile verzi adiacente străzilor proiectate se pot poza rețele de utilități doar cu acordul proiectantului infrastructurii rutiere.

Execuția lucrărilor de infrastructura rutiera din prezenta documentație se poate face etapizat, funcție de ritmul de execuție a obiectivelor din zona.

ART.9: STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Parcajele se vor realiza in incinta proprietatii conform HG 525/1996 – Regulamentul general de urbanism, atat la subsolurile cladirilor cat si la suprafata terenului amenajat.

De asemenea, la fiecare 4 locuri de parcare, se va planta cate un arbore.

Pentru locuinte, normarea numarului minim de locuri de parcare pentru noile constructii, se va face conform indicelui de locuri de parcare/ unitate locativa, conform legislatiei in vigoare la mometul autorizarii constructiilor.

Pentru cele 100 de parcele destinate locuirii unifamiliale, locurile de parcare se vor asigura in incinta proprietatii si se vor asigura minim cate un loc de parcare / unitate locativa cu suprafata construita mai mica de 100.00mp, respectiv cate 2 locuri de parcare pentru constructii cu suprafata mai mare de 100.00mp, respectandu-se HG525/96.

ART.10: INALTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

-regim de inaltime max $P+1+M$, H_{max} cornisa=6.00m, H_{max} coama=7.52m, de la cota terenului natural

ART.11: ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Cladirile vor fi executate din materiale durabile, cu finisaje exterioare estetice si de calitate superioara si dupa cum urmeaza:

- aspectul cladirilor, reclamelor si elementelor de mobilier urban noi va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de rolul social al strazilor, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de covizibilitate; _ aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de "coerenta" si "eleganta";
- orice constructie noua, trebuie sa se inscrie armonios in zona, fiind posibila si armonia prin contrast.
- sunt interzise materialele de constructie precare (de tip asbociment, carton asfaltat, tabla ondulata, tabla lucioasa, plastic ondulat, etc.)

- se pretind de asemenea inprejmuiri estetice, plantatii decorative mobilier urban adecvat si locuri de parcare suficiente, amenajate in afara drumului de acces sau a partii carosabile a strazilor laterale, la interiorul proprietatii
- pentru peretii exteriori se vor utiliza culori pastelate;
- acoperisurile vor fi de tip sarpanta

ART.12: CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate constructiile se vor racorda la retelele edilitare publice, eliberarea autorizatiilor de construire fiind conditionata de asigurarea accesului imobilelor propuse la utilitati, cu respectarea conditiilor impuse de fiecare furnizor in parte.

Echiparea edilitara se va realiza prin grija si cheltuiala initiatorului PUZ, iar autorizarea executiei lucrarilor se va face numai in cazul in care este posibila asigurarea utilitatilor parcelelor.

Colectarea si depozitarea deseurilor

Deseurile menajere rezultate vor fi colectate în recipiente din PVC si periodic sunt eliminate prin serviciul de salubritate al localitatii, cu care titularul va avea contract. In ce priveste pozitionarea si amenajarea zonei de colectare si depozitare se vor avea in vedere normele sanitare in vigoare. Se recomanda colectarea deseurilor in mod diferentiat, prin sortare pe tipuri de materiale reciclabile si nereciclabile (separat hartie/ carton, ambalaje, sticla, plastic, resturi menajere).

ART.13: SPATII LIBERE SI PLANTATE

Se va mentine un procent de minim 30% spatii verzi-pentru zona de locuinte si dotari complementare, dispus cat mai compact in cadrul incintei. Terenul liber, aferent fiecarui lot, va fi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp.

Spatiile verzi se vor amenaja utilizand specii locale de arbori (ex.tei, salcam, castan, artar, mesteacan, stejar etc.) si arbusti ornamentali, dar si specii pomi fructiferi, ambele categorii adaptate climatului specific zonei. Sunt interzise speciile de plante straine, invazive sau care pot crea disconfort.

In fazele urmatoare de proiectare se vor detalia amenajarile propuse (indicare specii propuse, zonarea spatii minerale- spatii plantate etc.).

ART.14: IMPREJMURI

Este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri:

- imprejmuiri opace, necesare pentru protectia intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale;
- imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor;

Pentru ambele categorii, aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiilor. Nu se va depasi inaltimea de 2.00m.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ART.15: PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

P.O.T. = 35%

ART.16: COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI – C.U.T.

C.U.T.=1

ZLC- zona de locuinte colective mici

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART.1 UTILIZĂRI ADMISE

-locuinte colective în regim de construire izolat

ART.2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI, cu respectarea HG525/1996:

Servicii complementare locuirii, dispuse doar la parterul clădirilor :

-comert alimentar și nealimentar, cabinete individuale de avocatură și asistență juridică, cabinete individuale de contabilitate, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri individuale de consultanță, ateliere de artă, studii foto grafice, detectivi particulari, laboratoare individuale de tehnică dentară, ateliere individuale de croitorie, tapiterie, rame și tablouri, oglinzi, tâmplărie sau alte activități manufacturiere negrețoare de zgomot sau emisii de orice fel și fără depozitari;

-after-school;

-cabinete medicale individuale, cabinete de medicină veterinară;

-loc de joacă în aer liber, amplasat la o distanță de minim 15.00m față de ferestrele locuințelor

-Saloane de întreținere corporală: frizerie, coafor, cosmetică, masaj, fitness, sauna, solar;

-Servicii de deservire a locuirii: curățenie de haine, atelier individual de reparații încălțăminte.

Atât în cazul echipamentelor publice aferente zonelor de locuinte, cât și cel al serviciilor complementare, realizarea obiectivelor se va face în următoarele condiții:

-sa nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;

-activitatea sa se desfășoare numai în interiorul clădirii.

La faza DTAC, se va solicita aviz de securitate la incendiu pentru investițiile (obiectele) care intra sub incidența HGR nr.1739/2006, modificat cu HGR nr.19/2014

ART.3 UTILIZĂRI INTERZISE

-Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

-Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care implică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;

-Sunt interzise functiunile industriale. Aceasta reglementare are caracter definitiv si nu poate fi modificata prin PUZ;

-Anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta.

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ART.4 CARACTERISTICI ALE PARCELEI (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Regimul de construire va fi izolat.

Sunt propuse 8 loturi, cu suprafete cuprinse intre 2436.00mp si 2439.00mp, avand front stradal de minim 85.00m si adancime de minim 28.00m.

ART.5: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE ALINIAMENT

In cazul parcelelor definite de drumuri publice sau de domeniu public, se aplica retragerea minima fata de aliniament – 3.00m si/sau 3.50m fata de drumurile cu profil Tip 1.

ART.6: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

In cazul parcelelor definite de drumuri publice, se aplica retragerea minima fata de aliniament.

Fata de limitele laterale

-fata de cladirile individuale, constructiile de locuire colectiva, se vor amplasa la o distanta minima egala cu inaltimea la cornisa a cladirii, dar nu mai putin de 4.50m.

Fata de limita posterioara

-cladirile se vor retrage la o distanta de minim 5.00m.

ART.7 : AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FATĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELĂ

Amplasarea cladirilor, unele fata de celelalte, pe aceiasi parcela, se va face cu respectarea distantei egale cu inaltimea cladirii celei mai inalte.

ART.8: CIRCULATII, ACCESE

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute .

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere ale incendiilor, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire.

Accesele carosabile și pietonale

Organizarea circulatiei se fundamenteaza pe caracteristicile traficului actual si de perspectiva, pentru asigurarea acceselor auto si pietonale la toate parcelele.

La amenajarea rețelei majore de circulație rutieră în zona PUZ-ului – rețea destinată inclusiv circulației publice – s-a ținut seama de cele relevate prin studiile prezentate mai sus, de situația existentă în incintă, de prezenta și viitoarea mobilare arhitectonică a întregii zone, și în mod special de relația între zona studiată cu arterele de circulație existente pe perimetrul studiat din vecinătatea zonei și nu numai.

Realizarea acestora ține cont de Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525 din 1996 cu modificările și actualizările ulterioare. Parcărilor ce se vor realiza în interiorul zonelor rezidențiale vor respecta prevederile Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane.

INTERSECȚII PROIECTATE

Intersecțiile între străzile interioare de utilitate publică se realizează cu intersecții la nivel, amenajate ca intersecții cu relație de stanga și de dreapta.

PROFILE TRANSVERSALE TIP

Străzile proiectate în incinta sunt străzi deschise circulației publice și se amenajează cu profilul transversal tip conform standardelor și normativelor în vigoare.

Profilele tip proiectate sunt următoarele:

Profil transversal tip 1 – în corelare cu profilele aprobate din PUZ-urile învecinate

- parte carosabilă cu lățimea de 7.00m
- trotuar de o parte și alta cu lățimea de 3.00m fiecare (din care, din loc în loc, benzi verzi de 1.50m)
- lățime totală amenajată: 13.00 m
- retragere minimă față de ax strada – 10.00m

Profil transversal tip 2 (străzi de folosință locală, ce deservește accesul către străzile colectoare și către parcarile aferente)

- parte carosabilă cu lățimea de 7.00m
- trotuar de o parte și alta cu lățimea de 1.50m fiecare
- lățime totală amenajată: 10.00 m
- retragere minimă față de ax strada – 8.00m

Toate străzile se vor amenaja la nivel de îmbrăcăminte asfaltică.

Sistemul rutier proiectat va fi dimensionat corespunzător unui trafic de perspectivă de 10 ani față de anul de referință.

Toate străzile se vor marca și semnaliza conform normativelor în vigoare.

În carosabil și în spațiile verzi adiacente străzilor proiectate se pot poziționa rețele de utilități doar cu acordul proiectantului infrastructurii rutiere.

Execuția lucrărilor de infrastructură rutieră din prezenta documentație se poate face etapizat, funcție de ritmul de execuție a obiectivelor din zonă.

ART.9: STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

În funcție de profilul și deci de necesitățile de parcare ale viitoarelor construcții, parcajele se vor amplasa în cadrul parcelelor respective sau la subsolurile acestora.

Parcajele se vor realiza în incinta proprietății conform HG 525/1996 – Regulamentul general de urbanism, atât la subsolurile clădirilor cât și la suprafața terenului amenajat.

De asemenea, la fiecare 4 locuri de parcare, se va planta câte un arbore.

Pentru locuințe, se vor asigura minim câte un loc de parcare / unitate locativă cu suprafața construită mai mică de 100.00mp, respectiv câte 2 locuri de parcare pentru construcții cu suprafața mai mare de 100.00mp, respectându-se HG525/96.

Numarul estimat este de 120 de apartamente, pentru care se vor asigura aproximativ 144 de locuri de parcare.

Pentru celelalte functiuni/destinatii de dotari complementare se va respecta HG 525/96 actualizata, asigurarea locurilor de parcare facandu-se atat la subsolurile cladirilor cat si suprateran.

Vor fi asigurate locuri de parcare pentru incarcare electrica.

Pentru celelalte functiuni/destinatii de dotari complementare se va respecta HG 525/96 actualizata, asigurarea locurilor de parcare facandu-se in incinta proprietatilor.

ART.10: INALTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- -regim de inaltime maxim propus: P + 1 + M
- -regim minim de inaltime: P

-Hmax cornisa=8.00m, Hmax coama=10.01m, *de la cota terenului natural*

ART.11: ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Cladirile vor fi executate din materiale durabile, cu finisaje exterioare estetice si de calitate superioara si dupa cum urmeaza:

- aspectul cladirilor, reclamelor si elementelor de mobilier urban noi va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de rolul social al strazilor, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de covizibilitate; _ aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de "coerenta" si "eleganta";
- orice constructie noua, sau modificare a uneia existente trebuie sa se inscrie armonios in zona, fiind posibila si armonia prin contrast.
- sunt interzise materialele de constructie precare (de tip asbociment, carton asfaltat, tabla ondulata, tabla lucioasa, plastic ondulat, etc.)
- inlocuirea sau extinderea imobilelor acolo unde sunt permise - se pot face cu conditia ca noile constructii sa fie compatibile cu aspectul general al ansamblului arhitectural;
- sunt interzise lucrarile de imbunatatire asupra constructiilor incompatibile din punct de vedere functional sau arhitectural cu zona, altele decat cele menite sa contribuie la schimbarea cu o functiune compatibila cu zona si armonizarea plasticii exterioare cu caracterul zonei;
- se pretind de asemenea inprejmuiri estetice, plantatii decorative mobilier urban adecvat si locuri de parcare suficiente, amenajate in afara drumului de acces sau a partii carosabile a strazilor laterale, la interiorul proprietatii
- pentru peretii exteriori se vor utiliza culori pastelate;
- acoperisul va fi de tip sarpanta.

ART.12: CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate constructiile se vor racorda la retelele edilitare publice, eliberarea autorizatiilor de construire fiind conditionata de asigurarea accesului imobilelor propuse la utilitati, cu respectarea conditiilor impuse de fiecare furnizor in parte.

Echiparea edilitara se va realiza prin grija si cheltuiala initiatorului PUZ, iar autorizarea executiei lucrarilor se va face numai in cazul in care este posibila asigurarea utilitatilor parcelelor.

Colectarea si depozitarea deseurilor

Deseurile menajere rezultate vor fi colectate în recipiente din PVC si periodic sunt eliminate prin serviciul de salubritate al localitatii, cu care titularul va avea contract. In ce priveste pozitionarea si amenajarea zonei de colectare si depozitare se vor avea in vedere normele sanitare in vigoare. Se recomanda colectarea deseurilor in mod diferentiat, prin sortare pe tipuri de materiale reciclabile si nereciclabile (separat hartie/ carton, ambalaje, sticla, plastic, resturi menajere).

In incinta proprietatilor este propusa amplasarea unor zone pentru preluarea de deseuri menajere, avand distante corespunzatoare fata de cladirile de locuinte (raza de minim 10.00m fata de ferestre ale incaperilor principale). Acestea vor fi amplasate atat in sistem suprateran, cu cate trei guri de colectare selectiva.

Gestionarea deseurilor trebuie sa se faca in conditiile respectarii prevederilor OUG 78/2000 privind regimul deseurilor, aprobata cu modificari si completari prin Legea 426/2001, modificata si completata cu OUG 61/2006 si aprobata cu Legea 27/2007 privind regimul deseurilor , respectiv colectarea deseurilor reciclabile, evitarea formarii de stocuri, predarea lor la agenti economici autorizati pentru valorificare si interzicerea arderii deseurilor de orice fel, in locuri neautorizate.

Se vor respecta prevederile HG 856/2002 privind evidenta gestiunii deseurilor si pentru aprobarea listei cuprinzand deseurile, inclusiv deseurile periculoase. Se interzice depozitarea de produse sau deseuri in afara spatiilor proprii, amenajate corespunzator.

Fiecare proprietar/ asociatie de proprietari, va incheia un contract cu o firma specializata pentru colectarea deseurilor menajere in pubele sau containere.

Se impune respectarea permanenta a normelor igienico sanitare in vigoare (Ord. Ministerului Sanatatii, nr. 119/2014, actualizat in 2023).

ART.13: SPATII LIBERE SI PLANTATE

Se va mentine un procent de minim 25% spatii verzi-pentru zona de locuinte colective (conform HG 87//2016), dispus cat mai compact in cadrul incintei. Terenul liber, aferent fiecarui lot, va fi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp.

Spatiile verzi se vor amenaja utilizand specii locale de arbori (ex.tei, salcam, castan, artar, mestecan, stejar etc.) si arbusti ornamentali, dar si specii pomi fructiferi, ambele categorii adaptate climatului specific zonei. Sunt interzise speciile de plante straine, invazive sau care pot crea disconfort.

In fazele urmatoare de proiectare se vor detalia amenajarile propuse (indicare specii propuse, zonarea spatii minerale- spatii plantate etc.).

ART.14: IMPREJMURI

Este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuri:

- imprejmuri opace, necesare pentru protectia intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale;
- imprejmuri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor;

Pentru ambele categorii, aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiilor.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ART.15: PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

P.O.T. = 35%

ART.16: COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI – C.U.T.

C.U.T. = 1

ZV – Zone verzi publice (5%)

SECȚIUNEA I - UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Spații plantate, libere de construcții, care nu împiedică vizibilitatea pe drum sau creează dificultăți în ce privește utilizarea și accesibilitatea drumului de exploatare (ex. înzapeziri), circulații pietonale, din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Nu e cazul

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- orice fel de construcții și amenajări ce nu se înscriu în sfera utilizărilor admise sau admise cu condiționări enumerate mai sus.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A TERENULUI

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

(suprafețe, forme, dimensiuni, mod de ocupare)

Nu e cazul

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚA DE ALINIAMENT

Nu e cazul

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚA DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Nu e cazul

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚA DE ALTELE PE ACEEȘI PARCELĂ

Se vor respecta condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice funcțiunilor.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se va asigura accesul din circulațiile publice existente.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Nu e cazul.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Nu e cazul.

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Nu e cazul.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Nu e cazul.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

În fazele următoare de proiectare se vor detalia amenajarile propuse (indicare specii propuse, spații minerale- spații plantate etc.).

Se recomandă utilizarea speciilor locale de plante, adaptate climatului specific zonei. Sunt interzise speciile de plante străine, invazive sau care pot crea disconfort.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

Nu e cazul.

ARTICOLUL 15 - REGIMUL DE OCUPARE A TERENURILOR (POT, CUT)

Nu e cazul.



Intocmit: urb. Gabriela Micioiu