

-privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal- Parcelare și construire locuințe, în Șos.Combinatului f.n.

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FAGARAS,
întrunit în ședință ordinară,

Luând în dezbateră proiectul de hotărâre cu privire la aprobarea Planului Urbanistic Zonal- Parcelare și construire locuințe, în Șos.Combinatului f.n.,

Analizând Raportul de specialitate nr. 62312 din data 04.12.2024 al Arhitectului șef, precum și Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Făgăraș nr. 62312/1 din data 04.12.2024, prin care se propune aprobarea Planul Urbanistic Zonal- Parcelare și construire locuințe în Șos.Combinatului f.n., beneficiar S.C. Rent Codaia NNN S.R.L.,

Văzând avizul favorabil al Comisiei de studii, prognoze economico-sociale, buget finanțe și administrarea domeniului public și privat al municipiului, Comisiei de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură, al Comisiei pentru servicii publice, pentru comerț și agricultură, al Comisiei pentru activități științifice, învățământ, culte, sănătate, cultură, sportive și de agrement, al Comisiei pentru administrația publică locală, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățenești, al Comisiei de turism, relații externe și integrare europeană, precum și al Comisiei pentru protecție socială, drepturile minorităților și integrare socială,

Având în vedere prevederile art.32 alin (3), lit (a) din normele metodologice de aplicare a Legii 50/1991 republicată-Ordinul 839/12.10.2009, art.47 și art.56 și anexa 1 la Legea 350/2001-privind amenajarea teritoriului și urbanismul precum și procedura de avizare din "Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal", indicativ GM 010/2000, aprobat de MTCT cu Ordinul nr.176/N/16.08.2000,

Văzând avizele favorabile nr.5092/2024 S.C. Apa Canal S.A. Sibiu, nr.7010240201574/2024 Distribuție Energie Electrică Romania, nr.45169/319667022/2024/RG Distrigaz Sud Retele, nr.3172844/2024 Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Tara Barsei” Brasov, nr.951/A/2024 Direcția de Sanatate Publică Brasov, Decizia de incadrare nr.8572/2024 a Agenției de Protecție a Mediului Brasov, nr.120/2024 Sistemul de Gospodărire a Apelor Brasov, nr.865/2024 Serviciul Transport Public Local, nr.326/2024 Salco Serv S.A., aviz nr.152/2024 Comisia de Circulație Fagaras, precum și Raportul de Informare și Consultare a Populației nr.54124/16.09.2024,

Având în vedere Avizul nr.2/ 21.10.2024 al Arhitectului Șef emis în urma avizului favorabil al Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,

Tinând cont de Legea nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată cu modificările și completările ulterioare,

În temeiul art. 129 alin (1), alin. (2) lit c) și alin (6), lit. c) , art 139 alin. (3) lit.e), art.196, alin. (1), lit. a) și art. 243, alin (1), lit. a) din Ordonanța de Urgență 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1.- Se aprobă raportul informării și consultării publicului privind documentația de urbanism

Plan Urbanistic Zonal- Parcelare și construire locuințe în Șos.Combinatului f.n, conform anexei 1 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2.- Se aprobă documentația Plan Urbanistic Zonal- Parcelare și construire locuințe în Șos.Combinatului f.n și Regulamentul local de urbanism aferent, întocmite de SC Case Diverse SRL, proiect nr.11/2024 , beneficiar SC Rent Codaia NNN SRL, conform anexei 2 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre

Documentația de urbanism propune dezvoltarea terenului în suprafață de 18.900 mp , identificat în CF 107961 Făgăraș, aflată în proprietate privată , pe bază de structură parcelară în 22 parcele destinate construirii de locuințe , o parcelă destinată circulației rutiere și pietonale, o parcelă de spatii verzi și 2 parcele destinate funcțiilor complementare.

Art.3.- Suprafata de teren necesară realizării obiectivelor de utilitate publică va fi cedată Municipiului Făgăraș și introdusă în domeniul public .

Art.4.- Utilitățile vor fi asigurate de către beneficiar.

Art.5.- Perioada de valabilitate a documentației Plan Urbanistic Zonal este de 5 ani.

Art.6.- Detaliile Planului Urbanistic Zonal vor fi integrate în Planul Urbanistic General aprobat prin HCL. nr.8/2016.

Art.7.- Prezenta hotărâre poate fi atacată potrivit dispozițiilor Legii nr. 554/2004 privind contenciosul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Art.8.- Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri, se încredințează Primarul Municipiului Făgăraș, prin Arhitectul șef și compartimentele de specialitate.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
ALDEA ANDRA-MARIA**



**CONTRASEMNEAZĂ,
Ptr.SECRETAR GENERAL,
Jr.LAVINIA MARIAN**

Hotărârea s-a adoptat cu **17 voturi pentru.**

Consilieri in functie - 18

Consilieri prezenti -17

Prezenta hotarare se comunica:

- 1 ex. Dosarul de sedinta
- 1 ex. Prefectura
- 1 ex. Compartiment urbanism
- 1 ex. Beneficiar

- 1 ex. Colectie

- 1 ex. Primar

- 1 ex Serviciu Taxe și Impozite Locale

Cod: F-50





ANEXA 1 CA
HCL NR 337/2024



Nr. 54124 din 16.09.2024

RAPORT DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A POPULAȚIEI
privind documentația de urbanism
PLAN URBANISTIC ZONAL
ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Prezentul document s-a elaborat în baza Ordinului 2701/2010 a Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea "Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism" și a Hotărârii Consiliului Local nr.37/2011 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism, în scopul fundamentării deciziei Consiliului Local Făgăraș.

Amplasament: teren situat în intravilanul municipiului Făgăraș, proprietate privată persoană juridică.

Responsabil din partea Municipiului Făgăraș

- ing. Stamate Laura Maria, consilier Compartiment Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Beneficiar: SC RENT CODAIA NNN SRL

Proiectant: SC CASE DIVERSE SRL

Acte ale autorității publice eliberate de Municipiului Făgăraș:

- certificat de urbanism nr. 110 din 24.07.2023 eliberat de Municipiul Făgăraș
- aviz de oportunitate nr. 1 din 18.12.2023 emis de Municipiul Făgăraș

Conform Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism s-au parcurs următoarele etape:

1. Etapa pregătitoare PUZ

- s-au făcut anunțuri de intenție către proprietarii din zonă în data de 13.11.2023.
- s-a făcut anunț în ziarul Buna Ziua Brașov din 13 noiembrie 2023.
- anunțul de intenție s-a făcut în data de 13.11.2023 cu nr. 57896 la sediul Municipiului Făgăraș, printr-o informare scrisă cu un minim de informații despre investiția dorită. Intenția a fost afișată la sediul UAT Municipiul Făgăraș cu proces verbal de afișare nr. 57896 din 14.11.2023.

- 1 panou pe amplasamentul în cauză conform anexa nr.1 la Ordinului 2701/2010. Anunțul privind intenția de elaborare PUZ a fost amplasat de către investitor pe panou rezistent la intemperii în loc vizibil, pe teritoriul zonei studiate. Publicul a fost invitat să consulte documentele privind propunerile PUZ și la sediul Primăriei Făgăraș în perioada 13.11.2023 - 29.11.2023.

Nu s-au primit observații, propuneri, sugestii din partea publicului interesat nici la beneficiar nici la sediul Municipiului Făgăraș în perioada afișată, respectiv până la data de 29.11.2023 și nici prin poștă în termen de 10 zile calendaristice de la data limită stabilită.

2. Etapa elaborării PUZ

- anunț nr. 60484/04.12.2023 la sediul Municipiului Făgăraș pentru etapa elaborării propunerilor PUZ cu termen 03.12.2024 și afișare pe site-ul instituției la anunțuri publice.

- s-a făcut anunț în ziarul Buna Ziua Brașov din 5 decembrie 2023.

- identificarea și notificarea proprietarilor de imobile din zona de vecinătate a fost făcută de investitor – în urma notificărilor nu au fost contestații, observații.

Documentația a fost pusă la dispoziția publicului la Compartiment Urbanism și Amenajarea Teritoriului, din cadrul Primăriei Municipiului Făgăraș pe tot parcursul procedurii începând cu data de 04.12.2023 - 02.02.2024.

Nu au fost solicitări de consultare, contestații sau observații în termen de 15 zile calendaristice de la data expirării termenului de transmitere a sugestiilor.

3. Etapa aprobării PUZ

Informarea și consultarea publicului în etapa aprobării PUZ se va face potrivit prevederilor Legii 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică și ale Legii 544/2001 privind liberul acces la informații de interes public.

Având în vedere prezentul raport

Propunem:

- avizarea documentației

Raportul va fi afișat la avizierul primăriei și va fundamenta decizia Consiliului Local Făgăraș de adoptare/neadoptare a Planului Urbanistic Zonal - **ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**

Informarea și consultarea publicului în etapa aprobării PUZ se va face potrivit prevederilor Legii 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică și ale Legii 544/2001 privind liberul acces la informații de interes public.

Întocmit în 2 exemplare, câte unul pentru fiecare parte semnatară.

Responsabil din partea Municipiului Făgăraș

ing. STAMATE LAURA MARIA, consilier Compartiment Urbanism și Amenajarea Teritoriului



Beneficiar,

SC RENT CODAIA NNN SRL
Admin. Codaia Viorela Maria

vizat,
arh. șef LILIANA BOER

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT

PLAN URBANSTIC ZONAL – PARCELARE ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE

Adresă amplasament:
Brașov

Mun.Făgăraș, str. Șoseaua Combinatului,nr.fn, jud.

ALEXA 2 LA
Ha. 337/2024

Beneficiari:

**S.C. RENT CODAIA NNN S.R.L.
adm. CODÂIA VIORELA-MARIA**

Șef proiect:

Urb. Arh. Delia Bărbat Sc Terifiant Srl

Proiectant:

Urb. Stag. Arh. Alina Cloca

Proiect nr:

pr. nr. 134/2023-Sc Case Diverse Srl

faza :

APROBARE P.U.Z.



Cuprins

PLAN URBANSTIC ZONAL – Parcelare și construire locuințe.....	1
I. DISPOZIȚII GENERALE	3
1. ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM	3
2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII	3
3. DOMENIUL DE APLICARE.....	3
II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR	4
4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT	4
5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC	6
III. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR.....	7
6. REGULI DE AMPLASE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII	7
7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII	9
8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ.....	9
9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII.....	11
10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI, PARCAJE ȘI ÎMPREJMUIRI	12
11. DISPOZIȚII FINALE	14
IV. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	15
11. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE	15

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM

Normele cuprinse în prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele teritoriului studiat P.U.Z.. Prezentul Regulament de urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale zonei cuprinse în studiu.

După aprobarea Regulamentului local de urbanism ,acesta constituie act de autoritate al administrației locale, în conformitate cu prevederile Legii 350/2001 și actualizări.

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

Regulamentul local de urbanism s-a elaborat in conformitate cu Legea nr.350/2001 cu actualizări, precum și celelalte acte normative specifice sau complementare domeniului printre care menționăm:Codul civil, Legea fondului funciar 18/1991, republicată/cu modificări ulterioare, Legea nr.54 /1998 privind circulația juridică a terenurilor, republicată/cu modificările ulterioare, Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr.7/1996, republicată/cu modificări ulterioare; Legea 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată/cu modificările ulterioare, Hotărârea Guvernului nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată/cu modificările ulterioare; Ordin 233 /2016,ordin 176/N/2000.

3. DOMENIUL DE APLICARE

Regulamentului local de urbanism , împreună cu Planul Urbanistic Zonal pe care îl însoțește, odată aprobate, devin acte de autoritate ale administrației publice locale, opozabile în justiție.

Prezentul P.U.Z. și Regulament Local de Urbanism aferent acestuia sunt utilizate la:

-reglementarea urbanistica a parcelelor identificate astfel:

- Cf nr107961, nr. Cad 107961-Făgăraș
- parcelă 833/1/2/3; nr.topo: 2473/6/2 Sup.18900 mp- arabil intravilan, teren intravilan liber de construcții

-eliberarea certificatului de urbanism și emiterea autorizațiilor de construire pentru obiectivele din zonă ce face obiectul prezentului P.U.Z.;

- fundamentare solicitărilor unor fonduri europene sau de la bugetul de stat pentru realizarea obiectivelor de utilitate publică;
- respingerea unor solicitări de construire neconforme cu prevederile P.U.Z. aprobat;
- alte operațiuni ale compartimentelor de specialitate ale autorităților administrației publice locale.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

4.1 Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice a zonei de locuire și funcțiuni complementare.

4.2 Regim special instituit : nu este cazul

În zonă nu se vor amplasa funcțiuni care ar putea polua factorii de mediu: apă, aer ,sol.

Zonă funcțională: Zona de locuire și funcțiuni complementare
Utilizări admise -permisiuni:

Funcțiuni admise : Locuire

- locuințe individuale și locuințe colective;

Funcțiuni complementare: servicii; turism; comerciale

- sedii ale unor firme, servicii pentru întreprindere, proiectare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale;
- structuri de vânzare;
- comerț alimentar și nealimentar, alimentație publică, activități manufacturiere , show-room pentru diferite produse de larg consum;
- moteluri, pensiuni, agenții de turism, restaurante ,baruri, cofetării, cafenele;
- sport și recreere în spații acoperite-parcaje la sol; spații libere pietonale;
- locuințe, respectiv locuințe cu partiu special care includ spații pentru

profesiuni liberale.

Condiții pentru funcțiuni complementare:

- se admit funcțiuni comerciale, turistice, de agrement și loisir, servicii profesionale cu condiția să nu genereze transporturi grele, să nu fie poluante și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare;
- anexele gospodărești vor respecta normele sanitare în vigoare (OMS 119/2014), fiind interzisă amplasarea acestora la fronturile stradale;
- sunt admise construcții pentru producerea de energie termică și electrică din surse regenerabile pentru consum propriu.

Utilizări interzise:

Se interzic următoarele utilizări :

- activități productive poluante , cu risc tehnologic sau care generează trafic(vehicule de transport greu, prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție);
- depozitare en-gross; depozități de materiale refolosibile;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care generează un trafic important de persoane și mărfuri, produc poluare;
- depozitare en-gros;
- ateliere de întreținere auto de mari
- curățătorii chimice;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor;
- stații de betoane;
- autobaze, stații de întreținere auto;
- spălătorii chimice;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;

4.3În zonă se interzice amplasarea de industrie grea care ar putea provoca

vibratii, zgomot peste limitele impuse de lege respectandu-se conditiile impuse de HG nr. 321/200

4.4 . Privind evaluarea și gestionarea zgomotului ambiental, (nivel acustic la limita incintei), STAS nr. 6156/1986 . Protectia impotriva zgomotului în construcții civile și social – culturale – limite admisibile și parametrii de izolare acustic.

4.5 Deșeurile se vor depozita numai în locul special amenajat și ridicate ritmic de serviciul de salubritate.

4.6 Îndepărtarea apelor uzate menajere, fecaloid-menajere, apelor pluviale, se va face conform avizelor de specialitate Apă Canal Sibiu. Beneficiarii autorizației de construire au obligația să se racordeze la rețeau publică de de canalizare aflată la limita proprietății conform avizelor tehnice de racordare furnizate de S.c. Apă Canal Sibiu Srl.

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

5.1 Expunerea la riscuri naturale: -nu este cazul.

În sensul prezentului regulament , prin riscuri naturale se înțelege : alunecari de teren,eroziuni,avalanșe de zăpadă,dislocări de stânci, zone inundabile și alte asemenea, de natură hidrologică, hidrogeologică, geologică și geofizică, delimitate pe fiecare județ .

5.2 Expunere la riscuri tehnologice-nu este cazul

În sensul prezentului regulament, prin riscuri tehnologice se înțelege : fenomene care pot interveni în activitățile tehnologice din industrie.

5.3 Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice –nu este cazul

5.4 Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea lucrărilor de construire este condiționată de obligația efectuării documentatiei și a lucrărilor edilitare de către proprietarul terenului .

5.5Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Integrarea în zonă a construcțiilor noi se va face cu respectarea și corelarea atât a regulilor de bază privind ocuparea terenurilor cât și a celor privind amplasarea și conformarea construcțiilor , în acord cu destinația acestora.

5.6 Procentul de ocupare a terenului și a coeficientului de utilizare a terenului

Autorizarea executării lucrărilor de construire se face cu condiția ca procentul de ocupare al terenului și al coeficientului de utilizare al terenului să nu depășească limita maximă stabilită :

P.O.T existent 0 %

C.U.T. existent 0.00

P.O.T.max propus 40%

C.U.T. max propus 1,2 ✓

Zona propusă spre reglementare face referire la parcela:

- Cf nr107961, nr. Cad 107961-Făgăraș

Sup. 18900 mp- arabil intravilan, teren intravilan liber de construcții

III. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

6. REGULI DE AMPLASE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

6.1 Orientarea față de punctele cardinale:

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

Prescripții pentru funcțiunile de locuire

Amplasarea construcțiilor trebuie făcută astfel încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă(sud) să se asigure durata minimă de însorire de 1h și 30 de min la solstițiu de iarnă.

În orientarea construcțiilor se va ține cont de funcțiunea acestora, pentru îndeplinirea cerințelor : asigurarea însoririi, asigurarea iluminatului natural, asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spații închise (confort psihologic)

Igiena și confortul urban se realizează atât prin respectarea normelor de însorire și iluminare natură, cât și prin evitarea amplasării la distanțe necorespunzătoare a construcțiilor unele în raport cu altele.

6.2 Amplasarea față de drumurile publice

Se vor respecta distanțele de față de aliniament.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea avizului organelor de specialitate ale administrației publice .

6.3 Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial

navigabile-nu este cazul.

6.4 Amplasarea față de căi ferate din administrare Companiei Naționale de Căi Ferate.- nu este cazul

6.5 Amplasarea față de aeroporturi: nu este cazul.

6.6 Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat: nu este cazul.

6.7 Amplasarea față de aliniament

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și cel public.

Retrageri față de aliniament

Clădirile pot fi amplasate la limita alinierii sau retrase față de acesta cu condiția respectării următoarelor distanțe minime:

- față de aliniamentul Șoseaua Combinatului - retragere minim 5m
- față de aliniament drum proiectat- aliniament la 6m pentru construcții de locuințe și variabil pentru servicii loturile C1 și C2, aliniament variabil lotul 13

Distanța se măsoara de la limita de proprietate .

6.8 Amplasarea în interiorul parcelei

În interiorul parcelelor pot fi amplasate una sau mai multe construcții. Poziția lor pe suprafața parcelei este condiționată de regimul de înălțime, alinieri impuse față de aliniament, limite laterale și limita posterioară .

Se vor respecta și:

- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite conform legislației în vigoare;
- distanța minimă între clădiri, va respectarea condițiilor impuse de Normativului 118/1999
- respectarea normelor de însorire și iluminat natural;
- anexele gospodărești vor respecta normele sanitare în vigoare (OMS 119/2014), fiind interzisă amplasarea acestora la frontul străzii
- fac excepție de la reglementările mai sus menționate, situațiile în care clădirile prezintă spre interspațiul dintre ele exclusiv spații anexe sau spații de circulație internă, când distanța minimă se poate reduce la 3/4 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, lăsând spațiu suficient pentru accesul pompierilor în curtea posterioară;
- zonă de protecție a liniei electrice 12 m stânga/dreapta față de axul liniei

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale:

- retragere cu jumătate din înălțimea la streșină a construcției propuse;

Amplasarea clădirilor față de limita posterioară:

- limita posterioară -minim 5 metri;

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII

7.1 Acces carosabil

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice prin servitute sau acces direct.

Se prevede:

- stradă urbană de categoria IV cu următoarele caracteristici tehnice:
 - carosabil cu o bandă pe sens cu un gabarit total de 6,00 m;
 - trotuar stânga dreapta: 1,50 m.
- se va ceda suprafața domeniului public în vederea realizării drumului de acces la parcelele nou înființate

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice.

Amenajarea accesului la parcele se va realiza cu aceeași îmbrăcăminte rutieră și/sau cu un sistem rutier echivalent cu cel existent pe drum.

7.2 Acces pietonal

Accesul pietonal din incinta proprietății va fi conformat astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace speciale de deplasare.

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

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

8.1 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existentă

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la rețelele de canalizare și de energie electrică.

Dispozițiile alineamentului precedent se vor face, cu avizul organelor administrației publice locale competente, în următoarele condiții:

- beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local sau a deținătorului de rețea, la rețeaua centralizată publică.
- îndepărtarea apelor uzate menajere, fecaloid-menajere, apelor pluviale, se va face conform avizelor de specialitate Apă Canal Sibiu. Beneficiarii autorizației de construire au obligația să se racordeze la rețeau publică de canalizare aflată la limita proprietății conform avizelor tehnice de racordare furnizate de S.c. Apă Canal Sibiu Srl.

8.2 Realizarea de rețele edilitare : electrice-existentă în zonă

Extinderea, devierea, mărirea de capacitate a rețelei se va realiza de către investitor în condițiile contractate cu furnizorii adminitratiiilor competente.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor.

8.3 Realizarea de rețele edilitare : apă

Beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local sau a deținătorului de rețea, la rețeaua centralizată publică de apă potabilă

8.4 Rețele edilitare: canalizare

Îndepărtarea apelor uzate menajere și fecaloid-menajere se va face prin branșament la rețeaua existentă. . Beneficiarii autorizației de construire au obligația să se racordeze la rețeau publică de canalizare aflată la limita proprietății conform avizelor tehnice de racordare furnizate de S.c. Apă Canal Sibiu Srl. Investiția branșamentului va fi suportată de beneficiarul autorizației .Rețele propuse a se construi se vor amplasa în subteran .

8.5 Parcela va dispune de o platformă/spațiu destinată colectării deșeurilor dimensionată astfel încât să permită colectarea selectivă a acestora.

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

Parcelarea

Prezentul regulament face referire la 1 parcelă cadastrală-existentă.

Terenul afectat de operațiune de parcelare cuprinde lotul privat ce aparține unui singur proprietar Se propune parcelarea în 26 loturi astfel :

- 24 în vederea realizării de noi construcții: C1, C2, De la 1 la 12 și 14-23
- un 1 lot destinat drumului,
- 1 lot zonă verde-nr 13

În cazul acestei parcelări, deținătorul terenului cuprins în această operațiune va ceda în beneficiul public suprafața de teren necesare realizării obiectivelor de utilitate publică, stabilite pe baza PUZ - ului pentru întreaga zonă. Această operațiune este necesară viabilizării terenurilor , va crește valoarea acestora și vor asigura posibilitatea unor dezvoltări funcționale durabile. Acest teren va fi utilizat pentru funcțiunile stabilite prin prezentul PUZ pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării obiectivului de interes local.

Se stabilește :

- parcelă minimă construibilă 400mp
- front stradal minim 20m
- strada se va ceda domeniului public. terenul aferent fiind propus spre parcelare
- se permit operațiuni cadastrale de comasarea în limita a 3 parcele

În cazul unei parcele provenite din dezmembrarea unei parcele mai mari, valorile maxime ale indicilor urbanistici (POT, CUT) se vor raporta la parcela inițială, înainte de dezmembrare. Se recomandă ca valorile maxime ale indicilor urbanistici (POT, CUT) să nu fie atinși în mod simultan (POT maxim dar nu și CUT maxim, sau CUT maxim dar nu și POT maxim).

Înălțimea clădirilor

Înălțimea maximă : 10 m cornișă, 14 m coamă

Regim de înălțime maxim : Sp(D)+P+2E(M)

Cotă maximă absolută: 440.40 m

Autorizația executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, respectiv înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei este

cea stabilită de zona funcțională.

În cadrul prezentului regulament, înălțimea construcțiilor se măsoară de la cota terenului natural, înainte de executarea lucrărilor de construire, în punctul aflat la mijlocul liniei paralele cu aliniamentul și care marchează retragerea de la aliniament.

În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit este admisă realizare de subsoluri și demisoluri.

Mansarda se consideră nivel

Panta acoperisului va fi funcție de panta învelitorii din normative

Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și caracterului zonei și nu depreciază aspectul general al zonei.

Noile construcții se vor înscrie în specificul zonei sau vor adopta o atitudine neutră .

Este interzisă utilizarea vizibilă din spațiul public a materialelor pentru construcții provizorii: șindrilă bituminoasă, materiale plastice.

Nu se admit culorile stridente, se vor utiliza culori pastelate în conformitate cu tradițiile locale.

Acoperișul poate fi tip terasă sau în concordanță cu tradiția locală având pante simetrice, în două sau patru ape. Invelitoarea poate fi din tablă falțuită, țiglă ceramică, strat vegetal. Nu se admit, coamele rupte sau suprapuse. Instalațiile tip panouri solare pentru producerea de energie electrică sau apă caldă menajeră se pot amplasa și pe acoperiș cu aceeași pantă a învelitorii. Nu sunt admise amplasarea de panourilor cu boiler(rezervor de apă) încorporat.

La proiectarea construcțiilor se va include și Legea nr. 101/2020, ce modifică Legea nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor și care transpune Directiva 2018/844/UE din 30 mai 2018 de modificare a Directivei 2010/31/UE privind performanța energetică a clădirilor și a Directivei 2012/27/UE

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

Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă se asigură realizarea acestora în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizația de construire , în afara domeniului public.

Vor fi prevăzute parcări în funcție de specificul activității , după cum urmează:

funcțiune „locuire,,:

- 1 loc de parcare pentru locuințe unifamiliale cu lot propriu
 - sunt permisă construirea de garaje în limita indicatorilor urbanistici propuși
- funcțiune „complementare și servicii,,:
- activitățile desfășurate pe o suprafață de 10-200mp , un loc de parcare la 25mp;
 - pentru construcțiile ce înglobează alte spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare respectându-se Anexa 5 din R.G.U.
 - spațiile de parcare se vor realiza în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare sau concesionarea locurilor necesare într-un parcaj în cooperare sau concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv în zon adiacentă la o distanță de maxim 250 metri.

Zonei verzi și spații plantate

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate , în funcție de destinația și de capacitatea construcției și anume suprafață minimă de zonei verze amenajată 20% din suprafața totală a parcele nou constituite cu funcțiuni mixte servicii si locuire

Se va planta un numar de un 1 arbore la fiecare 100 mp de spatiu liber. Speciile de arbori plantați vor fii autohtone. Se recomandă : Betula Pendula(Mesteacăn) , Platanus x Acerifolia,(Platan englezesc) Tilia tomentosa (Tei argintiu pentru aliniamente si/sau ornamentali Acer Platanoides (Arțar) Magnolia soulangeana. (Magnolie Chinezească)

Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurat cu un gard viu de 1,20 metri înălțime- pentru parcelele ce vor fi edificate cu funcțiuni complementare

Se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile și 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate.

SPECII RECOMANDATE DE ARBURI



Împrejmuiri:

Înălțimea maximă a împrejmuirilor pe limitele laterale este de 2.00m -se va respecta Codul Civil.

Împrejmuirea la frontul stradal -va fi din lemn, gard viu, cărămidă sau fier forjat cu o înălțime de max 2m.

Este interzisă utilizarea de materiale plastice.

Elementele funcționale precum porți de acces pietonal și/sau carosabil vor fi din fier forjat sau lemn.

La autorizarea lucrărilor de construire a împrejmuirii se va ține cont de amplasarea contoarelor de utilități: apă, gaze naturale, electricitate. Acestea se vor integra în împrejmuirea proiectată.

La proiectarea împrejmuirilor în funcție de solicitarea autorității locale și/sau a avizului operatorului de salubritate se va crea un degajament pentru amplasarea unei subzone de gospodărire comunală : platformă de colectare a deșeurilor selectiv. Aceasta va fi dimensionată în funcție de tipul de funcțiune și a normelor sanitare.

11. DISPOZIȚII FINALE

Până la aprobarea planurilor urbanistice generale și a regulamentelor locale de urbanism, autorizarea executării construcțiilor se va face numai în condițiile stabilite de prezentul regulament.

Organele administrației publice competente la care se face trimitere în prezentul regulament, pentru a da avize în procedura de eliberare a autorizațiilor, se determină periodic, în funcție de organizarea concretă a administrațiilor publice.

Litigiile dintre solicitanții de autorizări și autoritățile administrației publice sunt de competența instanțelor judecătorești, în condițiile Legii contenciosului administrativ.

IV. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

11. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Funcțiuni admise : Locuire

- locuințe individuale și locuințe colective;

Funcțiuni complementare, servicii, turism, comerciale

- sedii ale unor firme, servicii pentru întreprindere, proiectare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale;
- structuri de vânzare;
- comerț alimentar și nealimentar, alimentație publică, activități manufacturiere , show-room pentru diferite produse de larg consum;
- moteluri, pensiuni, agenții de turism, restaurante ,baruri, cofetării, cafenele;
- sport și recreere în spații acoperite-parcaje la sol; spații libere pietonale;
- locuințe, respectiv locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale.

Condiții pentru funcțiuni complementare:

- se admit funcțiuni comerciale, turistice, de agrement și loisir, servicii profesionale cu condiția să nu genereze transporturi grele, să nu fie poluante și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare;
- anexele gospodărești vor respecta normele sanitare în vigoare (OMS 119/2023), fiind interzisă amplasarea acestora la fronturile stradale;
- sunt admise construcții pentru producerea de energie termică și electrică din surse regenerabile pentru consum propriu.

Funcțiuni interzise:

Se interzic următoarele utilizări :

- activități productive poluante , cu risc tehnologic sau care generează trafic(vehicule de transport greu, prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție);
- depozitare en-gross; depozitări de materiale refofosibile;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care generează un trafic

- important de persoane și mărfuri, produc poluare;
- depozitare en-gros;
 - ateliere de întreținere auto de mari
 - curățătorii chimice;
 - depozități de materiale refolosibile;
 - platforme de precolectare a deșeurilor;
 - stații de betoane;
 - autobaze, stații de întreținere auto;
 - spălătorii chimice;
 - depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
 - activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
 - lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
 - orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

P.O.T.max = 40%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI:C.U.T.

ID-C.U.T. max = 1,2

** Acd /Mp teren*

Indicatorii urbanistici POT (procent de ocupare a terenului) și CUT (coeficient de utilizare a terenului) vor fi utilizați cu următorul înțeles:

Procentul de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii) și suprafața parcelei. $POT = SC/ST \times 100$
- Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. - Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită. - Suprafața parcelei considerate este suprafața terenului înscrisă în Cartea Funciară cu elementele sale definitorii.

Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu

destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

Conform legislației în vigoare au fost stabilite următoarele excepții de calcul ale indicatorilor urbanistici POT și CUT:

- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi; - dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.

Înălțimea maximă : 10m cornișă, 14 m coamă

Cotă maxima absolută: 440,90m

Regim maxim de înălțime : S+P+2E(M)

Mansarda se consideră nivel

Parcelă minimă : 400mp

Front stradal minim: 20m

CĂI RUTIERE :

Utilizări admise:

-se mențin traseele existente : carosabile

Se prevede:

- stradă urbană de categoria IV cu următoarele caracteristici tehnice:
 - carosabil cu o bandă pe sens cu un gabarit total de 6,00 m,
 - trotuar stânga dreapta: 1,50 m.
- se va ceda suprafața domeniului public în vederea realizării drumului de acces la parcelele nou înființate

Utilizări interzise:

- vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor. construcție care , prin ampliere, configurație sau exploatare, impietează asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării de pe drumul public sau prezintă riscuri de accidente

-accesul auto la proprietate va fi de min 3.50 m , iar căile de circulație interioara vor asigura accesul mașinilor de intervenție, conform avizelor de specialitate si a legislației în vigoare.

Necesar de parcarje:

Funcțiune „locuire”:

- 1 loc de parcare pentru locuințe unifamiliale cu lot propriu
 - câte un loc de parcare la fiecare apartament pentru locuințe colective
- sunt permisă construirea de garaje în limita indicatorilor urbanistici propuși

Funcțiune „complementare”:

- activitățile desfășurate pe o suprafață de 10-200mp , un loc de parcare la 25mp;
- pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitatea construcției, câte un loc de parcare pentru 10-30 de persoane;
- pentru construcțiile ce înglobează alte spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare respectându-se Anexa 5 din R.G.U.
- spațiile de parcare se vor realiza în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare sau concesionarea locurilor necesare într-un parcaj în cooperare sau concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv în zon adiacentă la o distanță de maxim 250 metri.

Zonei verzi și spații plantate

Suprafață minimă de zone verzi 20% din suprafața totală a parcelei supuse autorizatiei de construire

Se va planta un numar de un 1 arbore la fiecare 100 mp de spațiu liber. Speciile de arbori plantați vor fi autohtone. Se recomandă : Betula Pendula, Platanus x Acerifolia, Tilia tomentosa pentru aliniamente și/sau ornamentali Acer Platanoides “Crimson King ” Magnolia soulangeana.

Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime- pentru parcelele ce vor fi edificate cu funcțiuni complementare

Se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile și 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite catre clădirile învecinate.

Șef Proiect

Urb. Arh. Delia Bărbat

Proiectant

Urb.stag. Arh. Alina Cloca

REGLEMENTĂRI URB.ZONIFICARE

scara 1:1000

LEGENDĂ

Limită de proprietate- zonă ce face obiectul
P.U.Z.: PARCELARE ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE
 Județul Brașov, mun. Făgăraș
 Cf nr 107961, nr. cad 107961, intravilan
 categoria de folosință actuală-arabil
 funcțiune: mixtă servicii și locuire
 Suprafață-18900 mp

Limită zonă studiată

Parcelare propusă

REGLEMENTĂRI- EXISTENTE ȘI MENȚINUTE

UTR -M1: ZONĂ MIXTĂ SERVICII ȘI LOCUINȚE

UTR-Is : Zonă instituții publice și servicii:
Unitate de învățământ

Căi de circulație

Str. Șoseaua Combinatului, Nr.Cad 105662



Vecinătăți

Proprietăți private -intravilan -UTR- M1

REȚELE EDILITARE EXISTENTE

LEA Linii electrice aeriene 20Kv+ culoar /zonă de protecție din ax 12m

LEA Linie electrică aeriană

APA Rețea apă existentă PE D200mm

CM Rețea canalizare menajeră existentă PVC D250 mm

CP Rețea canalizare pluvială existentă PVC D500 mm

GMS Rețea distribuție gaze naturale RP de PE

REGLEMENTĂRI- PROIECTATE

zonă mixtă servicii și locuire

Drum urban categoria IV - proiectat
 trotuar - 1,5 m
 carosabil - 6m
 trotuar -1,5 m
 Drumul va fi cedat administrației publice locale

Parcelare propusă

Amplasarea față de aliniament

Aliniament

Retrageri față de aliniament :

-față de aliniamentul Șoseaua Combinatului - retragere minim 5m

-față de aliniament drum propus

-regim de aliniere la 6 m pentru locuințe individuale

-regim de aliniere variabil pentru parcele comerciale și locuințe colective

Amplasarea clădirii față de limitele laterale :

-limita laterală jumătate din înălțimea la streșină dar nu mai puțin de 3m

Amplasarea clădirii față de limita posterioară :

-limita posterioară -minim 5 metri

Circulații și acces: parcelele vor avea acces direct din drumul nou propus. Se propune acces pietonal și auto cu un gabarit total de 5 m pentru fiecare imobil.

ZONIFICARE: Zona funcțiune mixtă servicii și locuire

funcțiuni comerciale

funcțiuni complementare și de locuire Rh max=P+1

Zonă verde

Circulații interioare și parcaje

Subzona de gospodărire comunală
Platformă de colectare deșeurii

Tabel parcarcelare cu suprafete propuse

nr crt.	Suprafată mp
Drum	3106,85
C1	1464,36
C2	832,3
de la 1 la 12	464,6
13	3289,29
de la 14 la 23	463,2
TOTAL	18900



Profil 1-1



