



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV



CONSILIUL LOCAL FĂGĂRAȘ

Strada Republicii, Nr. 3, 505200, Tel: 0040 268 211 313, Fax: 0040 268 213 020
Web: www.primaria-fagaras.ro, Email: secretariat@primaria-fagaras.ro

HOTĂRÂREA

din data de

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal- Zona de locuinte si functiuni complementare, în
Șos.Combinatului f.n.

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FAGARAS

Luând în dezbateră proiectul de hotărâre cu privire la aprobarea Planului Urbanistic Zonal- Zona de locuinte si functiuni complementare, în Șos.Combinatului f.n.

Analizând referatul 60368 din data 18.11.2024 al arhitectului șef, prin care se propune aprobarea Planul Urbanistic Zonal- Zonă de locuințe și funcțiuni complementare în Șos.Combinatului f.n., beneficiar Arsu Ovidiu Costică

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,

Vazând avizele favorabile nr.11414/2022 SC Apa Canal SA Sibiu, nr.7010240505933/2024 Distribuție Energie Electrică Romania, nr.8803/317575347/2022 Distrigaz Sud Retele, nr.550/22/SU/BV/PSI/2022 Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Tara Barsei” Brasov, nr.1163/A/2022 Directia de Sanatate Publică Brasov, nr.73 BV/2022 SC Orange Romania Telecommunications SA, Decizia de incadrare nr.14779/2024 a Agenției de Protecție a Mediului Brasov, nr.283/2022 Sistemul de Gospodărire a Apelor Brasov, nr.635/2022 Serviciul Transport Public Local, nr.1140/2022 Salco Serv SA, aviz 119/2023 Comisia de Circulație Făgăraș, avizul nr.48/2024 al Consiliului Județean Brasov, precum și Raportul de Informare și Consultare a Populației nr.29785/13.02.2024,

Având în vedere Avizul nr.1/21.05.2024 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.

HOTARASTE

Art.1.- Se aprobă raportul informării și consultării publicului privind documentația de urbanism Plan Urbanistic Zonal- Zonă de locuințe și funcțiuni complementare în Șos.Combinatului f.n, conform anexei 1 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre

Art.2.- Se aprobă documentația Plan Urbanistic Zonal- Zonă de locuințe și funcțiuni complementare în Șos.Combinatului f.n și Regulamentul local de urbanism aferent, întocmite de SC Case Diverse SRL, proiect nr.106/2021 , beneficiar Arsu Ovidiu Costică, aflată în proprietate privată , conform anexei 2 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre

Documentația de urbanism propune dezvoltarea terenului în suprafață de 9600 mp , identificat în CF 107481 Făgăraș, pozitie transcrisă din CF 106805 Făgăraș, pe bază de structură parcelară în 13 parcele destinate construirii de locuințe , o parcelă destinată funcțiunilor complementare și o parcelă aferentă circulațiilor.

Art.3.- Utilitățile - energie electrică și gaze naturale vor fi asigurate de către beneficiar, Municipiul Făgăraș urmând să asigure rețelele de apă-canal, pluvială și iluminat public

Art.4.- Perioada de valabilitate a documentației Plan Urbanistic Zonal este de 5 ani.

Art.5.- Detaliile Planului Urbanistic Zonal vor fi integrate în Planul Urbanistic General aprobat prin HCL nr.8/2016.

Art.6.-Prezenta hotărâre poate fi atacată potrivit dispozițiilor Legii 554/2004 privind contenciosul administrativ, cu modificările și completările ulterioare

Art.7.- Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează Primarul municipiului Făgăraș, prin arhitectul șef și compar timentele de specialitate.

INITIATOR
PRIMAR,
GHEORGHE SUCACIU

Vizat pentru legalitate
SECRETARUL MUNICIPIULUI
LAVINIA MARIAN

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-17

Hotararea s-a adoptat cu voturi pentru

adoptat cu

Nr. înregistrare: 60368 data: 18.11.2024

REPARTIZAT PENTRU AVIZARE

LA COMISIA:

SECRETARUL MUNICIPIULUI
FAGARAS

.....

REFERAT
LA PROIECTUL DE HOTĂRÂRE A CONSILIULUI LOCAL
privind aprobare Plan Urbanistic Zonal –zonă locuințe și funcțiuni complementare în
Făgăraș, Șos.Combinatului

A. EXPUNEREA DE MOTIVE

- imobilul teren in suprafata de 9600 mp este situat în Șos.Combinatului UTR M1 și M1-U7 și este proprietate privată
- beneficiarul dorește realizarea unei zone rezidențiale prin realizarea de loturi pentru construcția de locuințe, cu regim max de înălțime S+P+2E(M)
- zona prezintă potențial de dezvoltare atât din punct de vedere al locuirii cat și a funcțiilor complementare
- întocmirea documentației de urbanism și avizarea favorabilă a acesteia de către furnizorii de utilități și instituțiile abilitate
- solicitarea nr.60368/07.11.2024 de aprobare PUZ a beneficiarului Arsu Ovidiu Costică

B. RAPORT DE SPECIALITATE

-analizând documentația de urbanism PUZ- zonă locuințe și funcțiuni complementare în Făgăraș, Șos.Combinatului, pr.nr.106/2022 întocmit de SC Case Diverse SRL , precum și avizele și acordurile favorabile de la detinătorii de rețele și organismele centrale și teritoriale interesate, constatând că aceasta respectă conținutul cadru și procedura de avizare din « Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ », indicativ GM 010/2000 aprobat de MLPAT cu Ordinul 37/N/16.06.2000 precum și faptul că s-a respectat procedura de implicare a publicului în documentațiile de urbanism , conform raportului, **propun aprobare PUZ**

A P R O B A T,
PRIMAR
GHEORGHE SUCACIU

Cod: F-1

ÎNTOCMIT
arh șef
BOER LILIANA

Nr.60368/1 din 18.11.2024

REFERAT DE APROBARE a proiectului de hotărâre
privind aprobare Plan Urbanistic Zonal –zonă locuințe și funcțiuni complementare în Făgăraș,
Șos.Combinatului

-Analizând documentația de urbanism PUZ- zonă locuințe și funcțiuni complementare în Făgăraș, Șos.Combinatului, pr.nr.106/2022 întocmit de SC Case Diverse SRL , precum și avizele și acordurile favorabile de la deținătorii de rețele și organismele centrale și teritoriale interesate, constatând că aceasta respectă conținutul cadru și procedura de avizare din « Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ », indicativ GM 010/2000 aprobat de MLPAT cu Ordinul 37/N/16.06.2000

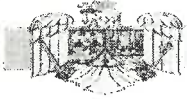
vazând referatul de specialitate nr.60368/18.11.2024 al arhitectului sef prin care se propune aprobarea documentației de urbanism PUZ- zonă locuințe și funcțiuni complementare în Făgăraș, Șos.Combinatului

propun aprobarea prezentului proiect

PRIMAR,

SUCACIU GHEORGHE





ANEXA 1

APROBAT
PRIMAR,

Nr. 29785 din 13.02.2024

RAPORT DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A POPULATIEI
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 fizică.

Responsabil din partea Municipiului Făgăraș

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

Beneficiar ARSU OVIDIU COSTICA

Proiectant SC CASE DIVERSE SRL

Acte ale autorității publice eliberate de Municipiului Făgăraș:

- certificat de urbanism nr. 3 din 14.01.2022 eliberat de Municipiul Făgăraș
- aviz de oportunitate nr. 1 din 20.04.2022 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 28.06.2022

- s-a facut anunt in ziarul Monitorul Expres din 30 iunie-6 iulie 2022
- anunțul de intenție s-a făcut în data de 28.06.2022 cu nr. 42292 la sediul Municipiului Făgăraș , printr-o informare scrisă cu un minim de informații despre investiția dorită. Intenția a fost afisată la sediul UAT Municipiul Făgăraș cu proces verbal de afisare nr.42292/28.06.2022 si afisat pe situl instituției la anunțuri publice.

- 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 28.06.2022-04.07.2022.

Nu s-au primit observații, propuneri, sugestii din partea publicului interesat nici la beneficiar nici la sediul Municipiului Făgăraș in perioada afisata, respectiv până la data de 04.07.2022 și nici prin poștă în termen de 10 zile calendaristice de la data limită stabilită.

2.etapa elaborării PUZ

- anunț nr. 43165/14.07.2022 la sediul Municipiului Făgăraș pentru etapa elaborării propunerilor PUZ cu termen 30.07.2022 și afisare pe situl instituției la anunțuri publice.

- s-a facut anunt in ziarul Monitorul Expres din 7 -13 iulie 2022
- 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 Biroul Urbanism Cadastru și Energetic, din cadrul Primăriei Municipiului Făgăraș pe tot parcursul procedurii începând cu data de 14.07.2022.

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 aprobarii 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 afisat 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 Birou Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Beneficiar

ARSU OVIDIU COSTICA



vizat,

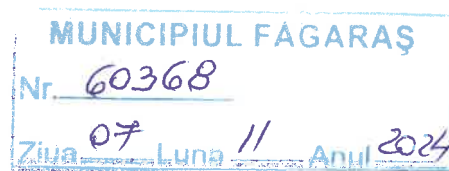
arh. șef LILIANA BOER



Am primit



**Cerere aprobare PUZ
DOMNUL PRIMAR,**



Subsemnatul **ARSU OVIDIU-COSTICĂ**
, cu domiciliul / sediul în **Mun.Făgăraș, str.Belvedere, nr2**
telefon / fax, e – mail,
în calitate de **Beneficiari al Elaborare PUZ – ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**, în
conformitate cu prevederile Legii nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu
modificările și completările ulterioare, în baza certificatului de urbanism nr. **3** din **14.01.2022** eliberat
de Pirmăria.Mun.Făgăraș, solicit înaintarea spre aprobare în **Consiliul Local al Municipiului
Făgăraș** documentației de urbanism P.U.Z. :

PLAN URBANISTIC ZONAL- „ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE,,

întocmită de **Sc Case DIVERSE SRL**. Proiectanti : **Arh Delia Bărbat si Cloca Alina Catalina**
Documentația este însoțită de dovada achitării taxei RUR privind executarea dreptului de semnătură
și de următoarele documente și avize :

1. Certificat de urbanism Nr: 3/14.01.2022
2. Titlul de proprietate
 - **CF NR. 106805 nr.cad. 106805**
3. Documentație topografică vizată de O.C.P.I. ,
Documentație topografica : O.C.P.I. – Proces Verbal de recepție nr 1388 / 2022
4. Studiu geotehnic întocmit de : **Ing. Arsu Costică –verificat Af**
5. Avize :
Avizul arhitectului sef – nr. 1/21.05.2024
Aviz Unic Consiliul Județean Brașov nr. 48 din 30.10.2024
Aviz de oportunitate Primăria Municipiului Făgăraș -Nr. 1 /20.04.2022
Aviz electrica : - Aviz amplasament favorabil condiționat: Nr. 7010240505933/22.07.2024
 - Contractului-angajament nr. 7010240505933/TS10634/16.07.2024
 - Avizul CTE 70/28/347 din 09.07.2024
 - Planul de 02 vizat spre neschimbare de SDEE Brasov si COR MT JTFăgărașAviz Securitate la Incendiu Nr. 550/22/SU/BV/PSI / 07.11.2022
Direcția de Sănătate publică a Județului Brașov-Notificare asistenta de specialitate – Nr. 1163/A/07.07.2022
Aviz transport urban – Nr. 635 / 26.07.2022
Aviz salubritate – Nr. 1140 / 10.05.2022
Aviz Distrigaz SUD-Nr. 8803/317575347/13.05.2022 RG
Aviz de amplasament Apă-Canal-Nr. 11414/25.05.2022
Aviz tehnic Apă Canal Sibiu nr. 18435/27.06.2023
Aviz telefonizare – Nr. 73 BV / 09.05.2022
Aviz Comisia de Circulație a Municipiului Făgăraș - Nr.119/19.01.2023
APM Brasov – Nr. 14779/18.04.2024
Aviz de Gospodărire a Apelor- Nr.283/16.12.2022
Raportul informării și consultării publicului- Nr.29785/13.02.2024
Dovada înregistrării lucrării RUR
Avizul arhitectului sef – nr. 1/21.05.2024
Aviz Unic Consiliul Județean Brașov nr. 48 din 30.10.2024

Data
.....**07.11.2024**.....

Semnătura

.....

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT

PLAN URBANSTIC ZONAL – „ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE,,

ANEXA 2

Adresă amplasament: Mun.Făgăraș, str. Șoseaua Combinatului, nr.fn, jud. Brașov

Beneficiari: ARSU OVIDIU-COSTICĂ

Șef proiect: Urb. Arh. Delia Bărbat Sc Terifiant Srl

Proiectant: Urb. Stag. Arh. Alina Cloca

Proiect nr: pr. nr. 106/2022-Sc Case Diverse Srl

faza : P.U.Z.

488 COSTICĂ

Cuprins

PLAN URBANSTIC ZONAL – „ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE,,.....	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.....	10
10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI, PARCAJE ȘI ÎMPREJMUIRI	12
11. DISPOZIȚII FINALE	15
IV. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	15
11. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE	15

VIZAT ȘI ÎNȘCHIMBARE

Nr. 68 /

30. OCT. 2024

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 zona reglementată.

După aprobarea Regulamentului local de urbanism, acesta constituie act de autoritate al administrației locale și se va aproba împreună cu Planul Urbanistic Zonal, în conformitate cu prevederile Legii 350/2001 și actualizări.

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

Regulamentul local de urbanism s-a elaborat în conformitate cu Legea nr.350/2001 cu actualizări privind autorizarea executării construcțiilor, 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 nr 106805, nr. Cad 106805-Făgăraș parcelă 833/1/2/3; nr.topo: 2473/6/2 Sup. 9600 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, 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 ireversibil factorii de mediu: apă, aer ,sol.

Zonă funcțională: Zona de locuire și funcțiuni complementare

Utilizări admise -permisiuni:

Funcțiuni admise : Locuire

- locuințe individuale

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.

Nr. 48 / 30.10.2024

ARHITECT SEF

Condiții pentru funcțiuni complementare:

Nota: cu respectare OMS119/2014

- 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; depozitări 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
- curățătorii chimice;
- depozitări 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 vibrații, zgomot peste limitele impuse de lege respectându-se condițiile

impuse de HG nr. 321/200. ARHITECT ȘEF

4.4 . Privind evaluarea și gestionarea zgomotului ambiental, (nivel acustic la limita incintei), STAS nr. 6156/1986, Protecția împotriva 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 ridicat 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 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 lucrărilor edilitare de către proprietarul terenului .

5.5 Asigurarea compatibilității funcțiilor

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

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- retragere minim 5 m

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:

Regim de construire: discontinuu

- 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 art. 221, tabel 2.2.2 -distanțe minime între clădiri;
- 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;
- se va respecta zona de protecție de 3 metri față de conducta rețelei de canalizare pluvială;
- se va respecta zona de protecție a râului Racovita de 5 metri.

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

Zona propusă spre reglementare face referire la parcela:

- Cf nr 106805, nr Cad 106805-Făgăraș parcelă 833/1/2/3;nr.topo: 2473/6/2, suprafață totală este de 9600 mp

III. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

6. REGULI DE AMPLASARE 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 făcuta 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.

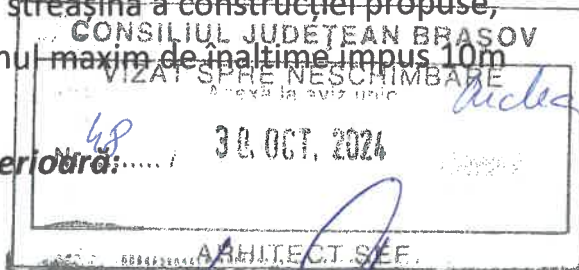
6.4 Amplasarea față de căi ferate din administrare Companiei Naționale de

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale:

- retragere cu jumătate din înălțimea la streșină a construcției propuse, cu retragere maximă 5 m pentru regimul maxim de înălțime impus 10m la cornișă.

Amplasarea clădirilor față de limita posterioară:

- limita posterioară -minim 5 metrii;



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.

Astfel se reglementează modernizarea drumului de exploatare neamenajat DE 833/1/2/4 astfel:

- stradă urbană de categoria IV cu următoarele caracteristici tehnice:
 - 0,25 m acostament pietruit ;
 - carosabil cu o bandă pe sens cu un gabarit total de 6,00 m;
 - trotuar 1,50 m.
- se va ceda suprafața de 478 mp 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 prin servitute sau acces direct.

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 libera circulație a persoanelor.

Accesele 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 se va face, cu avizul organelor administrației publice locale competente, în următoarele condiții:

- beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse

ARHITECT ȘEF

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 in 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.

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren.

Se propune parcelarea în 15 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Terenul afectat de o operațiune de parcelare cuprinde părți comune (străzi, spații publice, rețele tehnico-edilitare) și loturi - părți private aparținând unui singur proprietar.

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 funcții stabilite prin prezentul PUZ pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării obiectivului de interes local.

Se stabilește :

- parcelă minimă construibilă 600mp
- front stradal minim 12m
- parcela în suprafața de 478 mp –teren ce urmează a fi cedat domeniului public al Municipiului Făgăraș

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 : S+P+2E(M)

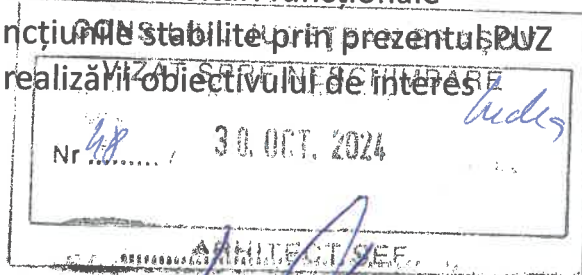
sau orice combinație de niveluri cu condiția respectării înălțimii maxime la streșină sau coamă. In cazul in care se va construi acoperis tip terasă Hmaxim la atic este 10m.

Cotă maximă absolută: 441.60 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.



VIZAT SPRE NESCHIMBARE Anexa la aviz unic 30 OCT 2024 ARHITECT. SEE		Pr.nr.106/2022 Dataelb.10.2024 rev.05
PLAN URBANSTIC ZONAL – „ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE,, Beneficiar : Arsu Ovidiu Costică		

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: șindrila bituminoasă, materiale plastice.

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

Acoperișul va avea o formă simplă-terasă, în concordanță cu tradiția locală având pante simetrice, în două sau patru ape. Învelitoarea 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(reservor 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
- 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 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 zonă adiacentă la o distanță de maxim 250 metri.

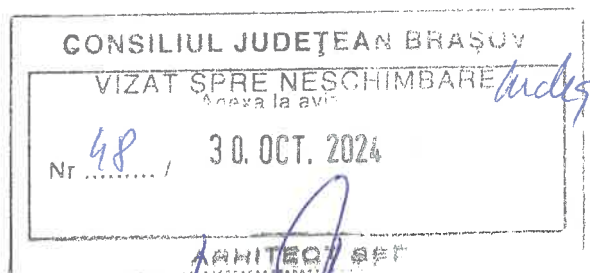
Zone verzi și spații plantate

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate , în funcție de destinația și de capacitatea construcției și anume suprafață minimă a zonei verzi amenajată 20% din suprafața totală a parcelei.

Se va planta un număr de un 1 arbore la fiecare 100 mp de spațiu liber. Speciile de arbori plantați vor fi autohtone. Se recomandă : Betula Pendula(Mesteacăn) , Platanus x Acerifolia,(Platan englezesc) Tilia tomentosa (Tei argintiu pentru aliniamente și/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 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 către clădirile învecinate.



SPECII RECOMANDATE DE ARBORI

Betula Pendula



**Platanus x
Acerifolia**



Tilia tomentosa



**Acer Platanoides
"Crimson King"**



Împrejmuiri:

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

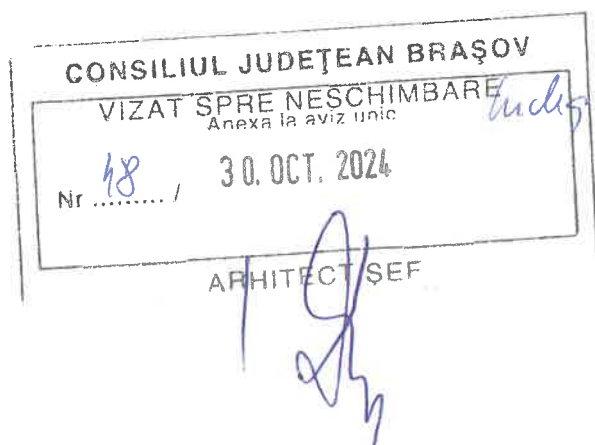
Împrejmuirea la frontul stradal -va fi din lemn, gard viu , cărămidă sau fier forjat cu o înălțime de max 2m.

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 tine 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

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

Funcțiuni complementare: servicii; turism; comerciale

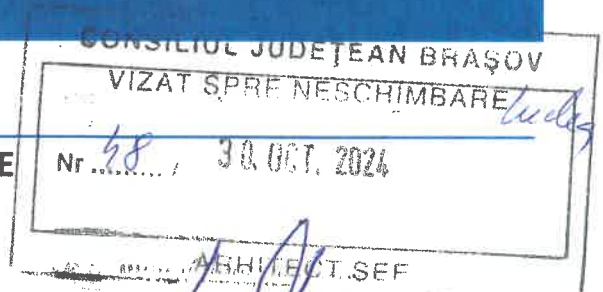
Nota: cu respectare OMS119/2014

- 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 119/2014), 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:



ARHITECT ȘEF

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 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
- curățătorii chimice;
- depozitări 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******* 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, scăriilor 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: 441,60m

Regim maxim de înălțime : S+P+2E(M) sau orice combinație de niveluri cu condiția respectării Înălțimii maxime la streșină sau coamă. In cazul in care se va construi acoperis tip terasă Hmaxim la atic este 10m.

Mansarda se consideră nivel

Parcelă minimă : 600mp

Front stradal minim: 12m

CĂI RUTIERE :

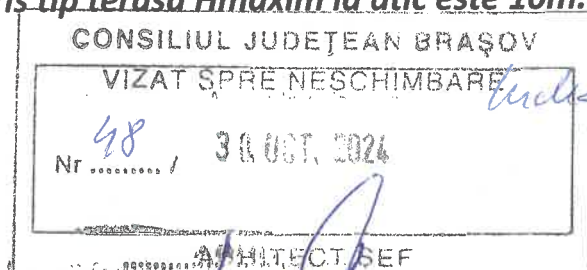
Utilizări admise:

-se mențin traseele existente : carosabile

-Se propune modernizarea drumului de exploatare neamenajat DE 833/1/2/4 astfel:

- stradă urbană de categoria IV cu următoarele caracteristici tehnice:

-0,25 m acostament pietruit ;



CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV		Pr.nr.106/2022
PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE,,		Data elb.10.2024 rev.05
VIZITĂ ȘI ȘTEAMPĂ NESCĂMBIABILĂ		
Beneficiar: Arși Ovidiu Costică		
Nr. 48 /	30. OCT. 2024	
ARHITECT-SEE		

-carosabil cu o bandă pe sens cu un gabarit total de 6,00 m;

trotuar 1,50 m.

- se propune cedarea suprafeței de 478 mp domeniului public în vederea realizării drumului de acces la parcelele nou proiectate
- se pot autoriza lucrări de sistematizare verticală ce prevad alei carosabile si parcaje. Se recomanda ca aceste să fie realizate din materiale drenante .

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 căiile de circulație interioara vor asigura accesul mașinilor de intervenție, conform avizelor de specialitate

Necesar de parcarje:

Funcțiune „locuire”:

- 1 loc de parcare pentru locuințe
- 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.

Zone verzi și spații plantate

Suprafață minimă de zone verzi este de minim 20% din suprafața totală a terenului.

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.

Parcagele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurată 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

