

19

HOTĂRÂREA

din data de

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

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FAGARAS

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

Analizând referatul 62312 din data 04.12.2024 al arhitectului șef, prin care se propune aprobare Planul Urbanistic Zonal- Parcelare și construire locuințe în Șos.Combinatului f.n., beneficiar SC Rent Codaia NNN SRL

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.5092/2024 SC Apa Canal SA 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 Directia 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 SA, 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.

HOTARASTE

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 spații verzi și 2 parcele destinate funcțiilor complementare.

Art.3.- Suprafața 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 554/2004 privind contenciosul administrativ, cu modificările și completările ulterioare

Art.8.- Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează Primarul municipiului Făgăraș, prin arhitectul șef și compartimentele 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

Hotarârea s-a adoptat cu voturi pentru

REPARTIZAT PENTRU AVIZARE

LA COMISIA:

SECRETARUL MUNICIPIULUI
FĂGĂRAȘ

.....

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

A. EXPUNEREA DE MOTIVE

- imobilul teren in suprafață de 18.900 mp este situat în Șos.Combinatului UTR M1 și este proprietate privată
- beneficiarul dorește realizarea unei zone rezidențiale prin realizarea de loturi pentru construcția de locuințe, cu regim max de înălțime S(D)+P+2E(M)
- zona prezintă potențial de dezvoltare atât din punct de vedere al locuirii cat și a funcțiunilor complementare
- întocmirea documentației de urbanism și avizarea favorabilă a acesteia de către furnizorii de utilități și instituțiile abilitate
- solicitarea nr.62312/26.11.2024 de aprobare PUZ a beneficiarului SC Rent Cvodaia NNN SRL

B. RAPORT DE SPECIALITATE

-analizând documentația de urbanism PUZ- Parcelare și constyruire locuințe în Făgăraș, Șos.Combinatului, pr.nr.11/2024 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 SUGACIU

Cod: F-1

ÎNTOCMIT
arh șef
BOER LILIANA

Nr.62312/1 din 04.12.2024

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

-Analizând documentația de urbanism PUZ- zonă locuințe și funcțiuni complementare în Făgăraș, Șos.Combinatului, pr.nr.11/2024 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.62312/04.12.2024 al arhitectului sef prin care se propune aprobarea documentației de urbanism PUZ- parcelare și construire locuințe în Făgăraș, Șos.Combinatului

propun aprobarea prezentului proiect

PRIMAR,

SUCACIU GHEORGHE



ANEXA 1



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

AUEXA 2

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

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.**

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.;

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 pre colectare 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

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 %
P.O.T.max propus 40%

C.U.T. existent 0.00
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

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.

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

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. Acesta 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 in 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

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 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 invecinate.

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 refolosibile;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care generează un trafic

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:

Județul Brașov, mun. Făgăraș
 Cf nr 107961, nr. cad 107961, intravilan
 Suprafață totală = 18900 mp

PLAN TOPOGRAFIC

Imobil situat în Făgăraș
 CF 107961, nr. cad 107961 - categoria de folosință "arabil"
 Proprietari: Codăia Violeta Maria, Codăia Nicolae
 Suprafața din acte - 18900 mp
 Suprafața măsurată - 18900 mp

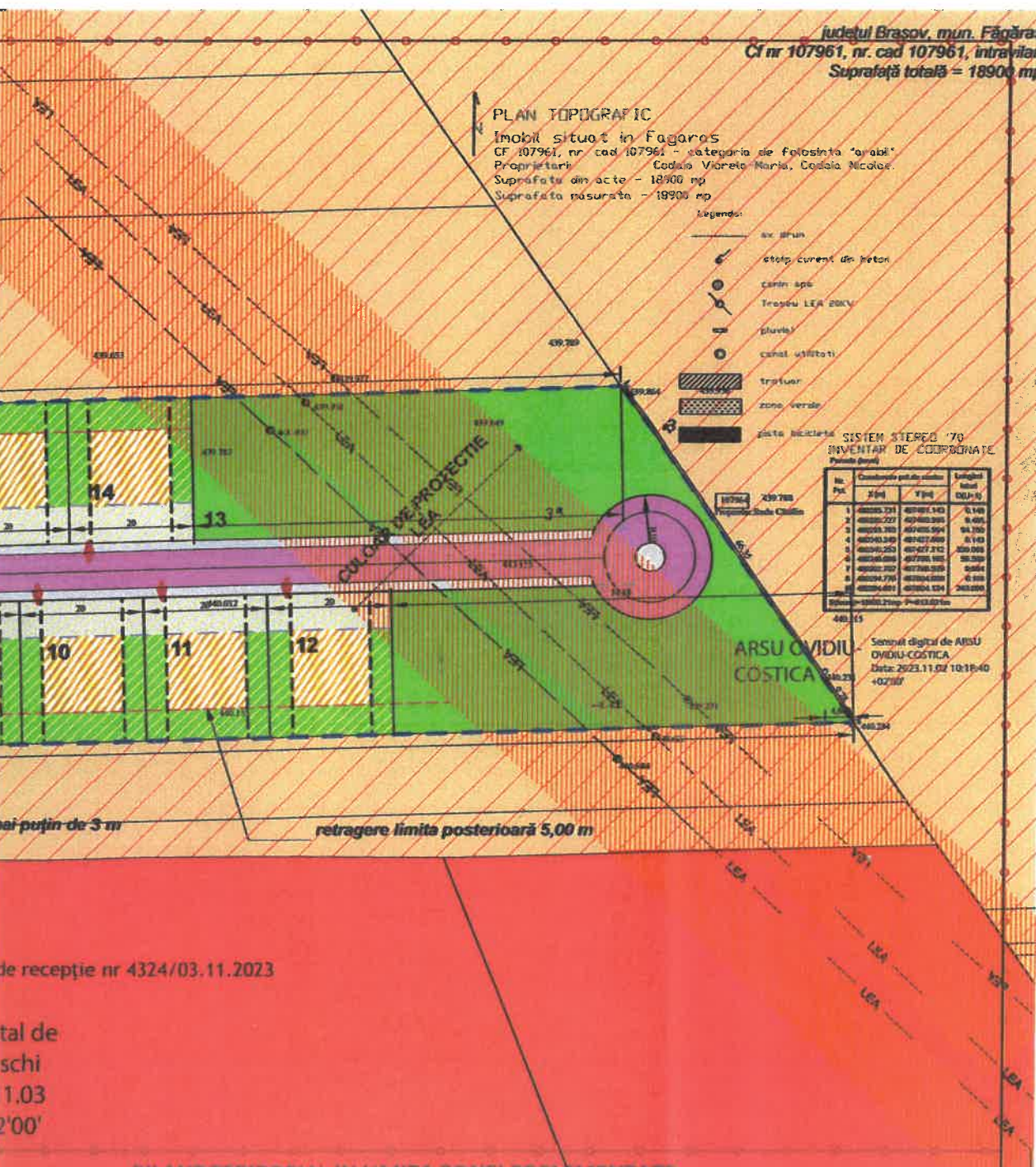
Legenda:

- ax drum
- stop curent de beton
- canni apă
- Trestie LEA 20kV
- pluvial
- canal utilizat
- ▨ teren
- ▨ zone verzi
- ▨ zona înclădită

SISTEM STEREO '70
 INVENTAR DE COORDONATE

No. Pkt.	X(m)	Y(m)	Unghiul față de Nord (G.P.S.)
1	482025.221	487481.142	6.148
2	482025.227	487481.205	6.495
3	482025.233	487481.269	6.842
4	482025.239	487481.332	7.189
5	482025.245	487481.395	7.536
6	482025.251	487481.458	7.883
7	482025.257	487481.521	8.230
8	482025.263	487481.584	8.577
9	482025.269	487481.647	8.924
10	482025.275	487481.710	9.271
11	482025.281	487481.773	9.618
12	482025.287	487481.836	9.965
13	482025.293	487481.899	10.312
14	482025.299	487481.962	10.659

Serviciul digital de ARSU
 OVIDIU-COSTICA
 Data: 2023.11.02 10:18:40
 +02:00'



de recepție nr 4324/03.11.2023
 ital de
 ischi
 11.03
 2'00'

Suprafața zonei	Existent mp	%	Propus	%
Zonă neconstruită	18900	100,00		
Zona funcțiune mixtă servicii și locuire			7560	40,00
Zonă circulații rutiera și pietonală aferentă	0	0,00	4725	25,00
Zona spații verzi			6520	34,50
Subzona de gospodărire comunală	0	0	95	0,50
	18900	100	18900	100

PROIECT: PARCELARE ȘI TRUIRE LOCUINTE	PROIECT SPECIALITATE: URBANISM	S.c. CASE DIVERSE S.r.l. tel: 0727 693 226, e-mail: casediverse@gmail.com
	ȘEF PROIECT: Urb.Arh. Bărbat Delia F.	TITLU PLANȘĂ: REGLEMENTĂRI URB.ZONIFICARE
UR: ENT CODAIA NNN S.R.L. -na. CODĂIA VIORELA-MARIA	PROIECTAT: Urb.stag.Arh. Cloca Alina C.	Faza: P.U.Z.
MENT: ov, mun. Făgăraș 1, nr. cad 107961, intravilan	DESENAT: Urb.stag.Arh. Cloca Alina C.	Scara: 1:1000 PLANȘA NR: U_03
		Data elb. 11/2024

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

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

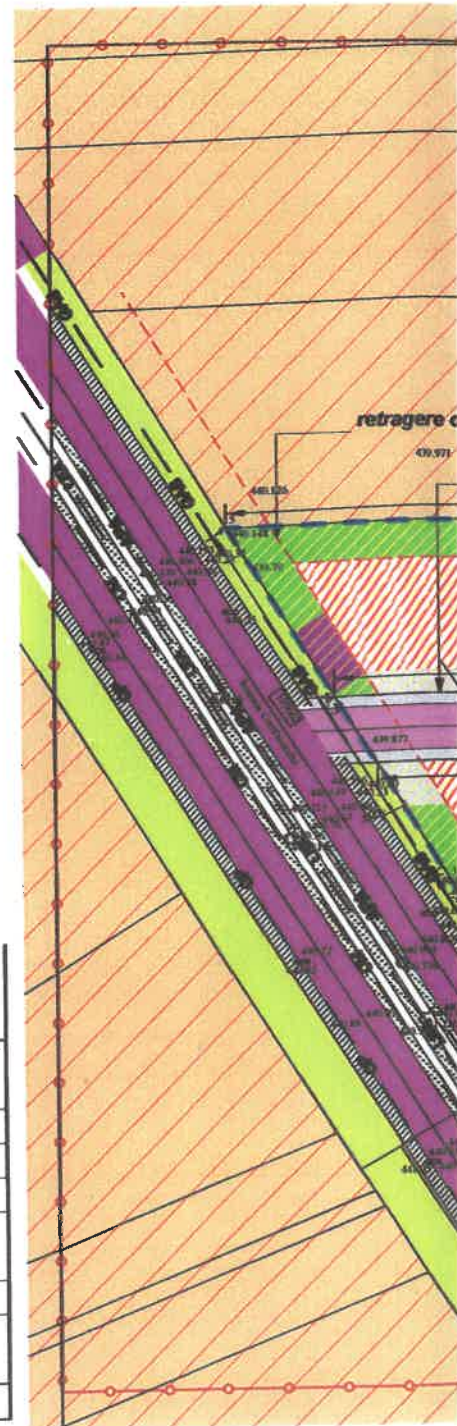
Zonă verde

Circulații interioare și parcaje

Subzona de gospodărire comunală
Platformă de colectare deșeuri

Tabel parcarlare cu suprafete propuse

nr crt.	Suprafață 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

