

STUDIU DE OPORTUNITATE

„Construire locuință, regim de înălțime P+E+M”

jud. Brașov, oraș Zărnești, str. Floare de Colț F.N., nr. cad. 114125

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

1 INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării:	Studiu de Oportunitate „Construire locuință, regim de înălțime P+E+M”
Amplasament:	jud. Brașov, oraș Zărnești, str. Floare de Colț F.N., nr. cad. 114125
Suprafata teren:	595 mp
Beneficiar:	Savu Sebastian
Proiectant:	S.C. Specific Urban S.R.L.
Proiect Nr. :	621/2021
Data:	decembrie 2021

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

1. ZONA DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE:

1.1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

- **Funcțiunea predominantă:** Locuirea

1.2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

- **Utilizari permise:**
 - Construirea de locuințe individuale
 - reparații și extinderi la locuințele existente
 - locuințe individuale în regim de construire discontinuu;
 - locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale;
 - case de vacanță;
 - echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
 - parcaje la sol;
 - spații verzi amenajate; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului, specii specifice zonei;
 - spații libere pietonale;
- **Utilizari permise cu condiții:**
 - unități turistice cu mai mult de 20 locuri de cazare, se pot realiza numai pe baza unui Plan Urbanistic Zonal aprobat, în condițiile legii;
 - sere de maxim 100 mp;
 - panouri publicitare sau semnale de maxim 2 mp și 3 m înălțime pentru activitatea proprie; amplasarea panourilor și semnalelor se va face în incinta proprie, la minim 5m de limita proprietăților învecinate;
 - toate clădirile vor avea evacuarea apelor uzate și meteorice controlată;
 - se admite mansardarea clădirilor existente, cu luarea în calculul a coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;
 - se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 mp ADC, să nu reprezinte mai mult de 30% din suprafața desfășurată a construcției, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme concomitent, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22.00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;

- **Utilizari interzise:**

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale sau activități manufacturiere care depășesc suprafața de 200 mp ADC (sau 30% din suprafața desfasurată), sau care generează transporturi grele, sau care atrag mai mult de 5 autoturisme concomitent, care sunt poluante, sau care au program prelungit peste orele 22.00 sau care utilizează terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activități;
- depozitare en gros;
- depozitări de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- lucrări de terasament de natura 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 rapidă a apelor meteorice;
- orice alte utilizări care nu sunt incluse la articolele 1 și 2.

1.3. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

- **Caracteristici ale parcelelor**

- În cazul zonelor constituite, se poate menține parcelarea existentă, iar în cazul reparcelărilor, parcela minimă construibilă este de 595mp.
- În cazul în care există un calcan, construcția nouă se lipește de acesta.
- Parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută pe una dintre parcelele adiacente care are ieșire la drumul public, servitute având lățimea de minim 5 m.
- Adâncimea parcelei trebuie să fie mai mare sau egală cu lățimea; prin excepție se admit parcele care nu respectă această prevedere numai dacă parcela respectivă nu provine dintr-o dezmembrare.

- **Amplasarea construcțiilor fata de aliniament**

Față de aliniament (definit ca linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului public și cele aparținând domeniului privat), construcțiile pot fi amplasate:

- Pe aliniament, în cazul în care frontul construit existent se confundă cu linia de demarcație a proprietarilor către strada;
- Retras de la aliniament, în următoarele cazuri:

- Inscrierea în regimul de aliniere existent, **se va impune o retragere de minim 5 m față de aliniament** pentru a realiza o zona de protectie fata de sursele de poluare ale cailor de circulatie, iar la **intersecții** retragerile necesare pentru **asigurarea vizibilitatii**;
- Retras în funcție de alinierea existentă, în cazul unui fond construit vecin existent.
 - **Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei**
 - Se impune o distanță minimă față de limitele laterale de minim 3.0 m, iar limita posterioara minimă se va realiza la o distanță de minim 5.0 m.
 - **Distanțe minime obligatorii între clădirile de pe aceeași parcela**
 - Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 4 m; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 4 m în cazul în care nici una dintre construcții nu are camere locuibile. Anexele locuințelor se pot amplasa calcan la calcan cu alte corpuri de clădiri, sau pe limita de proprietate, cu condiția respectării prevederilor **Codului Civil**.
 - **Accesuri**
 - Pentru a fi construibilă, o parcela trebuie sa aibă acces la un drum public sau privat.
 - **Procentul de ocupare al terenurilor (POT) și coeficientul de utilizare al terenurilor (CUT)**
 - POT – max.: 30%
 - CUT – max.: 1 mp Adc/mp teren
 - Rh max – propus: P+E+M
 - Rh max, conf P.U.G. Zărnești: P+4E
 - **Condiții de echipare edilitară**
 - Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare;
 - Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și evacuarea apelor meteorice prin sistematizare verticală spre canalizarea pluvială;
 - Se admit în mod provizoriu soluții locale, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoarele rețele de apă și canalizare și cu condiția respectării normelor de protecție sanitară și obținerii avizului agenției de protecție a mediului.
 - **Aspectul exterior al construcțiilor**
 - Se va respecta specificul general al zonei și armonizarea noilor constructii cu aspectul cladirilor invecinate (materiale, goluri, registre de înălțime, detalii de arhitectură, conformarea acoperișului și învelitorii etc.) în vederea asigurării coerenței fronturilor stradale.

- **Spații libere și spații plantate**

- Spațiile verzi vor reprezenta minim 30% din suprafața parcelelor.
- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; minim 40% din grădina de fațadă se va planta cu arbori.
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă și grădina cultivată vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.
- Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4 m înălțime și diametru tulpinii peste 15 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere.
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și parcaje; din același motiv se recomandă înglobarea parcajelor în clădirea principală, supra sau subteran.
- Se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizate și 10% din terasele utilizate ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate.

- **Imprejmuire**

- Se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri vii sau cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 1.5 m cu un soclu opac de cca. 0.3 m și o parte transparentă dublată de gard viu; iar pentru alte funcțiuni cu garduri transparente cu de maxim 1.50 m incluzând un soclu opac de 0.3 m și o parte transparentă dublată eventual de gard viu.
- Pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi transparente sau opace, din lemn și vor avea înălțimea maximă de 2.5 m; această înălțime permite mascarea față de vecinătăți a garajelor, serelor etc.;
- Se interzice, pentru gardurile opace, folosirea materialelor de tipul cărămizii sau betonului (exceptând partea soclului).

Data, decembrie 2021

Proiectant de specialitate

S.C. Specific Urban S.R.L.

Sef de proiect

urb. Dan Simion

Proiectat

urb. Victoria Matei

Intocmit

urb. Victoria Matei