

**-load
studio**

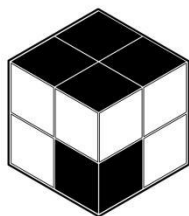
SC MLOAD STUDIO SRL
Brasov, str. Camil Petrescu, nr. 9A, sc.A, bloc 34, ap.104
Telefon: +40740049969/ +40742013057
E-mail: mload.bia@gmail.com

FOAIE DE PREZENTARE

Proiect nr.:	63/2020
Denumirea proiectului:	ELABORARE PUZ - CONSTRUIRE LOCUINTE, str. Branului f.n., CF 105123, oras Zarnesti, jud. Brasov
Faza:	PUZ
Beneficiar:	MIHOC ELENA CORNELIA
Proiectant general:	SC MLOAD STUDIO SRL

Director: arh. Lóránt Molnár
Şef proiect: arh. Lóránt Molnár





BORDEROU

A. PIESE SCRISE

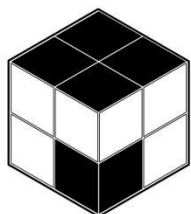
- Memoriu de prezentare
- Regulament local de urbanism aferent PUZ
- Certificat de urbanism nr. 45 din 06.02.2020
- Extras CF nr. 105123

B. PIESE DESENATE

- Plan de incadrare in zona U-00
- Situatia existenta U-01
- Reglementari urbanistice U-02
- Regim juridic U-03
- Plan retele edilitare AC-01

Intocmit,
Arh. Lóránt Molnár





PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE PUZ - CONSTRUIRE LOCUINTE

STR. BRANULUI FN, CF 105123, ORAS ZARNESTI, jud. Brasov

Proiectant: S.C. MLOAD STUDIO S.R.L.

Proiect nr.: 63/2020

MEMORIU DE PREZENTARE

1. Introducere

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea proiectului: **Elaborare PUZ - construire locuinte**

Beneficiar: **Mihoc Elena Cornelia**

Adresa: **str. Branului fn, CF 105123, oras Zarnesti, jud. Brasov**

Proiectant general: **MLOAD STUDIO SRL**

Data elaborarii: **mai 2020**

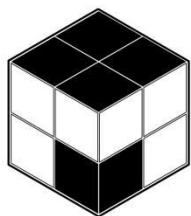
1.2. Obiectul PUZ

- **Solicitari ale temei- program**

In urma solicitarii realizate de catre dna Mihoc Elena Cornelia, Primaria orasului Zarnesti a emis un certificat de urbanism prin care se solicita elaborarea unui PUZ pentru construire locuinte. Terenul studiat se intinde pe o suprafata de 5934 mp si se afla in intravilanul localitatii Zarnesti, categoria de folosinta faneata. De asemenea, imobilul studiat are in vecinatate zone de faneata si zone parcelate pentru locuire. Accesul pe teren se realizeaza pe latura vistica din DCL 4843.

Prin elaborarea acestui PUZ se vor avea in vedere:

- zonificarea functionala a terenurilor se propune a se compune din:



Z_L - Zona de locuinte individuale

C_C - Zona de circulatii auto si pietonale

- organizarea retelei stradale si stabilirea de reglementari privind circulatia auto si pietonala, cu asigurarea accesului in caz de urgente pentru autovehiculele de interventie si cu asigurarea accesului auto si pietonal pentru fiecare parcela in parte
- organizarea urbanistic-architecturala a parcelelor propuse destinate locuirii, reglementarea aspectului exterior al acestora si pozitia pe teren
- indici si indicatori urbanistici, cu determinarea POT, CUT, regimuri minime de aliniere, retrageri minime fata de limitele de proprietate si regimul de inaltime maxim admis
- dezvoltarea infrastructurii edilitare in zona studiata, dupa caz
- statutul juridic si circulatia terenurilor
- delimitarea si protejarea fondului arhitectural - urbanistic si natural de valoarea deosebita daca este cazul
- masuri de protectie a mediului
- reglementari specifice detaliate - permisiuni si restrictii
- functiunea si aspectul arhitectural al constructiilor si amenajarilor propuse
- parcaje amenajate in incinta proprietatii
- stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi pentru parcelatele propuse pentru locuinte
- stabilirea conditiilor minime pentru dimensionarea parcelelor in vederea autorizarii directe

• **Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata**

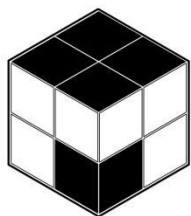
Terenul studiat se intinde pe o suprafata de 5934 mp si este pozitionat in intravilanul loc. Zarnesti. In prezent, zona studiata si vecinatatile acesteia sunt ocupate de faneata sau parcelari realizate anterior pentru locuire.

Se observa asadar o tendinta de dezvoltare a zonei, cu functiunea predominanta de locuire.

1.3. Surse documentare

• **Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ**

Conform PUG Zarnesti aprobat prin HCL 133/2002 prelungit, amplasamentul se afla in zona in care se poate construi numai dupa reglementarea prin PUZ (conform RLU si plansa de Reglementari Urbanistice si Zonificare Functionala).



- **Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu PUZ**

Concomitent cu PUZ se vor elabora:

- documentatia topografica si identificarea cadastrala a terenului studiat
- studiu geotehnic
- alte studii de teren cerute de catre organele emitente de avize si acorduri conform Certificatului de urbanism

- **Date statistice**

Vecinatatea zonei studiate este predominant ocupata de terenuri agricole si zone rezidentiale cu locuinte individuale. Circulatia in zona se realizeaza predominant pe drumuri de importanta locala.

- **Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei**

Pentru zona studiata nu s-a intocmit niciun proiect de investitie.

2. Stadiul actual

2.1. Evolutia zonei

- **Date privind evolutia zonei**

Zona studiata este situata in intravilanul localitatii Zarnesti, in zona Tohanul Nou. Zona este predominant ocupata de terenuri agricole, fanete sau parcele destinate locuirii. In vecinatatea limitei N a parcelei exista o parcelare realizata anterior, cu zona de parcare inspre limita dintre cele doua terenuri.

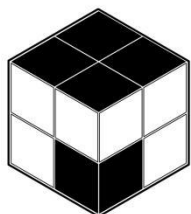
Zona este in curs de transformare si exista o tendinta pentru dezvoltarea unei zone rezidentiale, realizandu-se anterior PUZ-uri pentru parcele din apropiere. Principalele circulatii in zona se realizeaza pe DCL 4843 [strada Branului].

- **Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii**

Zona studiata este delimitata la N de terenuri private conform planse anexate, la E de teren privat cu nr. cad. 2734, la S de teren privat cu nr. cad. 101541 si drumul de acces la V.

Suprafata studiata este de 5934 mp si este amplasata in intravilanul localitatii Zarnesti, zona Tohanul Nou.

Asa cum se observa din plansele anexate, dezvoltarea zonei este conditionata de rezolvarea circulatiilor auto si pietonale din zona, care trebuie supuse procesului de modernizare, pentru a asigura un trafic corespunzator, respectiv pentru a



realiza circulatia pietonala corespunzatoare, dar si pentru a asigura accesul auto pe teren.

- **Potential de dezvoltare , disfunctii (riscuri, oportunitati)**

Puncte tari: <ul style="list-style-type: none">- amplasamentul studiat este pozitionat in intravilanul localitatii Zarnesti si in vecinatatea unor zone amenajate pentru locuire prin PUZ-uri aprobate anterior- terenul este in prezent liber de constructii- exista acces auto si pietonal pe teren din DCL 4843 cu posibilitatea de a fi amenajat corespunzator	Puncte slabe: <ul style="list-style-type: none">- dezvoltarea zonei implica aglomerarea traficului care necesita o solutionare adecvata a circulatiei auto si pietonale si relationarea cu statia de autobuz existenta
Oportunitati: <ul style="list-style-type: none">- datorita faptului ca terenul este liber de constructii si sarcini, dezvoltarea zonei este mai facila- drumul existent in zona permite realizarea unor artere de circulatie care sa permita accesul pe teren de pe latura vestica- vecinatatile zonei studiate asigura un cadru linistit si adecvat locuirii	Riscuri: <ul style="list-style-type: none">- Dezvoltarea neadecvata a infrastructurii din zona terenului studiat poate duce la o aglomerare a zonei

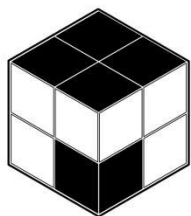
2.2. Incadrarea in localitate

- **Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii**

Zona studiată se afla in intravilanul localitatii, cu acces din DCL 4843 (strada Branului).

- **Relationarea zonei cu localitatea sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general etc.**

Zona studiată poate fi accesată din DCL 4843, drum care face legatura între localitatile Rasnov si Bran si care in prezent nu are amenajata zona de circulatie pietonala.



In interiorul zonei studiate nu exista suprafate care sa apartina domeniului edilitar, sau care sa deserveasca alte institutii publice.

2.3. Elemente ale cadrului natural

- **Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica: relieful, reseaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale**

Zona studiată este poziționată în apropierea unor zone de fanee, astfel încât este necesar să se țină cont de acest aspect. Relieful este relativ plan, nu există riscuri naturale datorate geometriei sau poziției terenului.

2.4. Circulația

- **Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere**

Singurul drum de acces la zona studiată este DCL 4843 care în prezent nu este amenajat corespunzător.

- **Capacități de transport, greutate în fluenta circulației, incomodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități**

Pentru a soluționa adecvat circulația rutieră și pietonală în zona este necesară modernizarea DCL 4843 cu amenajarea corespunzătoare a trotuarelor și a stației de autobuz.

2.5. Ocuparea terenurilor

- **Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată**

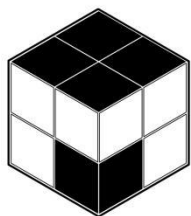
Terenul studiat este fanee, liberă de construcții, iar în imediată vecinătate de asemenea se găsesc terenuri libere sau construite parțial, fie fanee, fie terenuri pe care a fost întocmit PUZ în vigoare pentru locuire.

- **Relationari între funcțiuni**

Terenurile aflate în vecinătate au destinația de fanee, sau zone pe care s-au întocmit și aprobat anterior documentații de urbanism pentru construirea de locuințe.

- **Gradul de ocupare a zonei cu fond construit**

Terenul este liberă de construcții. În vecinătate există construcții cu funcțiunea de locuire.



- **Aspecte calitative ale fondului construit**

Nu este cazul.

- **Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine**

Nu este cazul.

- **Asigurarea cu spatii verzi**

Terenurile studiate sunt zone verzi sau terenuri cu destinatia de locuire.

- **Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine**

Nu este cazul.

- **Principalele disfunctionalitati**

Terenul studiat este accesat auto si pietonal in prezent din DCL 4843, drum cu doua benzi de circulatie, fara trotuare.

2.6. Echipare edilitara

- **Stadiul echiparii edilitare a zonei, in corelare cu infrastructura localitatii**

In zona exista toate retelele edilitare necesare [apa, canal, gaz, energie electrica].

- **Principale disfunctionalitati**

Rețelele edilitare trebuie dimensionate astfel incat sa faca fata dezvoltarii propuse.

2.7. Probleme de mediu

- **Relatia cadru natural - cadru construit**

Terenul este liber de constructii.

- **Evidentierea riscurilor naturale si antropice**

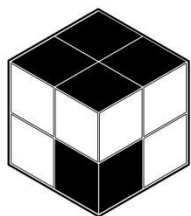
In prezent nu exista riscuri naturale si antropice.

- **Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare, ce prezinta riscuri pentru zona**

Nu este cazul.

- **Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie**

Nu este cazul.



- **Evidentierea potentialului balnear si turistic - dupa caz**

Nu este cazul.

3. Propuneri de dezvoltare urbanistica

3.1. Prevederi ale PUG

Conform PUG Zarnesti zona studiata se afla in intravilanul localitatii, intr-o zona care se poate construi numai dupa intocmirea PUZ.

Conform HG 525 pentru aprobare RGU si tinand cont ca zona propusa este una de locuinte individuale cu regimul maxim de inaltime S+P+E+M, se stabileste un POT maxim de 35%, CUT maxim de 1.00, si un regim minim de aliniere de 3.0 m de la limita de proprietate la strada propusa, respectiv 5 m catre drumul DCL 4843. Se admite prin exceptie adaugarea unui demisol, cu conditia ca acesta sa se inscrie in CUT maxim admis.

3.2. Valorificarea cadrului natural

Terenul studiat este relativ plat si nu prezinta declivitati semnificative sau zone de interes din punct de vedere a reliefului.

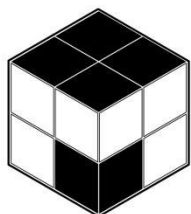
3.3. Modernizarea circulatiei

- **Organizarea circulatiei**

In zona studiata se propune realizarea unui drum cu sens dublu care sa asigure accesul auto si pietonal la toate parcelele propuse. Carosabilul va avea latimea de 7.00 m cu o banda de circulatie pe fiecare sens, cu trotuar de 1.00 m latime spre parcele propuse (latura S). Pe latura nordica a drumului propus, pe parcela invecinata, sunt dezmembrate parcuri care au drum separat de acces. Se va asigura astfel si accesul autovehiculelor de interventie in situatii de urgenta. **Parcajele se vor asigura in incinta fiecarei parcele, cuprinzand minim 2 locuri de parcare pentru fiecare locuinta, amenajate la sol sau sub forma de garaje. Parcajele la sol vor respecta distanta minima de 5.00 m fata de ferestrele aferente camerelor de locuit. Toate accesele auto si parcarile se vor amenaja astfel incat sa previna contaminarea solului (fie platforme betonate, fie dale inierbate prevazute cu membrana de preluare ape pluviale cu scurgere in rigola).**

Este interzisa gararea autovehiculelor de mare tonaj (peste 3.5 tone, autobuze, remorci de mari dimensiuni), precum si realizarea activitatilor de reparatii si intretinere auto.

- **Organizarea circulatiei pietonale (trasee pietonale, piste pentru biciclisti, conditii speciale pentru persoanele cu dizabilitati)**



Circulatia pietonala se va realiza pe trotuarele amenajate in profilul strazilor propuse. Declivitatea terenului nu ridica probleme legate de accesibilitate. Se vor amenaja treceri de pietoni corespunzatoare unde este cazul, iar in dreptul trecerilor se vor executa rampe care sa faca legatura intre cota trotuarului si cota drumului.

3.4. Zonificare functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Se vor propune trame stradale care sa respecte legislatia si normativele in vigoare, rezultand zone cu urmatoarele functiuni:

LEGENDA:	
	Zona studiata
	Limite cadastrale
	DCL 4843 - existent
	Trotuar propus
	Zona verde
	Limita proprietate studiata
	Ax drum
	Imprejmuire existenta - plasa de sarma / panouri din lemn - se va reface pe limita de proprietate
VECINATATI	
	Faneata
	Suprafata parcelata anterior - conf. PUZ
ZONA STUDIATA	
	Z _L - Zona locuinte individuale
	C _C - Strazi propuse
	Zona construibila propusa
	Regim minim de aliniere

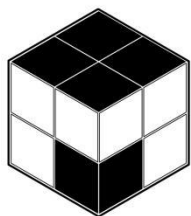
In conformitate cu cerintele temei de proiectare zona studiata se va compune din doua zone functionale: zona de locuinte individuale si zona de circulatii auto si pietonale.

Pe parcela existenta se propune Zona de locuinte (Z_L) parcelata in 12 loturi [suprafete 312.87mp~508.13 mp] destinate caselor individuale de locuit si o parcela [C_C] circulatii auto si pietonale care constituie accesul la fiecare unitate. Total 13 parcele.

Z_L - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE

Cuprinde cladiri individuale cu destinatia de locuire si functiuni asociate locuirii.

Regim de inaltime, POT, CUT:



Constructii S+P+E+M (inaltimea maxima la cornisa nu va depasi 11 m). Se admite prin exceptie adaugarea unui demisol, cu conditia ca acesta sa se inscrie in CUT maxim admis.

POT maxim = 35%

CUT maxim = 1.00

Constructiile propuse vor respecta retragerea minima de la aliniament de 3.00 m fata de strazile interioare.

Fata de limitele laterale si posterioara se va respecta retragerea minima de 2.00 m.

Aspectul cladirii va tine seama de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de particularitatea functiunii propuse (caracterul programului de arhitectura de locuire).

Se recomanda evitarea finisajelor exterioare din materiale nespecifice zonei - gresie, faianta, marmura, granit, materiale plastice, sticla, aluminiu, panouri prefabricate, sticla reflectorizanta, tabla si alte suprafete din metal nevopsite, oglinzi, lacuri lucioase.

Se recomanda evitarea jocurilor de acoperis cu mai multe ape, cu pante diferite, cu diferente de nivel la coama, cu pante frante si complicarea inutila a acoperisului si volumetriei.

Sunt interzise invelitori din azbest.

Se recomanda evitarea ornamentelor ceramice pentru acoperis (tip rozeta, spin, con etc).

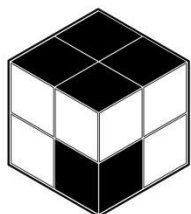
Se recomanda evitarea cosurilor metalice stridente neproportionate corespunzator si cu diverse sisteme de ventilatie mecanica amplasate aparent.

Toate tuburile, cosurile de ventilatie si alte extensii ale instalatiilor de incalzire/ventilare vor avea o prezenta discreta in planul fatadei.

Se interzice realizarea unor mansarde false.

Garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza cu finisaje si arhitectura cu cladirea principala. La amenajarea spatiilor verzi se va tine cont de amplasarea arborilor de talie mica astfel incat sa nu umbreasca obiectivul si cladirile vecine, se vor alege specii de foioase care sa nu produca fructe ce pot afecta curatenia incintei. Arborii se vor amplasa astfel incat sa poata fi toaletati ocazional. Arbustii si plantele florale vor fi specii rezistente fara spini sau fructe. Zonele verzi amenajate vor fi inierbate, sau amenajate ca gradini de legume sau flori.

Sunt interzise speciile de plante straine, invazive sau cele care pot crea disconfort sau speciile de arbori mari.



Se vor planta specii de plante locale, rezistente si adaptate climatului specific zonei.

Imprejmuirile spre strada vor avea inaltimea de maxim 2.20 m.

In cazul in care se opteaza pentru realizarea soclului opac, acesta va fi de maxim 0.60 m si va avea partea superioara transparenta, aceasta poate fi dublata cu gard viu.

Gardurile spre limitele separative se recomanda sa aiba inaltime de maxim 2.20 m.

Se accepta realizarea urmatoarelor tipuri de imprejmuiri:

- imprejmuirilor opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale;
- imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si/sau integrarii cladirilor in caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei.

BILANT TERITORIAL COMPARATIV				
ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Z _L -Zona locuinte individuale	-	-	3 974.53	66.98
C _C -zona circulatii	-	-	1 959.47	33.02
Faneata	5 934	100	-	-
Total zona studiata	5 934	100	5 934	100

3.5. Dezvoltarea echiparii edilitare

- **Alimentare cu apa**

Se propune extinderea retelei publice de alimentare cu apa pentru a deservi zona studiata. Imobilele care se vor construi, se vor racorda la aceasta retea.

- **Canalizare**

Se propune extinderea retelei publice de canalizare pentru a deservi zona studiata, urmand ca toate constructiile viitoare sa fie racordate la aceasta retea.

- **Alimentare cu energie electrica**

Se propune extinderea retelei de energie electrice pe zona studiata, astfel incat sa fie posibil racordul tuturor imobilelor viitoare.

- **Alimentare cu caldura**

Incalzirea si apa calda menajara pentru fiecare imobil viitor se va realiza individual, prin metoda aleasa de fiecare utilizator in parte (centrale termice individuale pe lemne, gaz sau electrice etc).

- **Alimentare cu gaze naturale**

Se propune extinderea retelei de gaze naturale existente in apropiere astfel incat sa fie posibil pe viitor racordul imobilelor care urmeaza a se realiza in zona studiata.

- **Telecomunicatii**

Se propune extinderea retelei de telecomunicatii pe zona studiata, astfel incat sa fie posibil racordul tuturor imobilelor viitoare.

- **Gospodarire comunala**

Nu este cazul.

3.6. Protectia mediului

- **Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare**

Pentru constructiile propuse se vor realiza studii privind posibilitatea utilizarii unor sisteme alternative de eficienta ridicata, in functie de fezibilitatea acestora din punct de vedere tehnic, economic si al mediului inconjurator, pentru a reduce sursele de poluare si a asigura cerintele minime de performanta energetica.

Pentru diminuarea concentratiei de noxe prevenite de la circulatia auto pe strazile propuse, se vor respecta suprafetile minime de zone verzi amenajate si se va asigura plantarea si intretinerea corespunzatoare a acestora.

- **Prevenirea producerii riscurilor naturale**

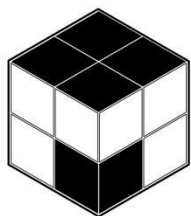
Nu este cazul

- **Epurarea si preepurarea apelor uzate**

Apele uzate sunt doar cele menajere rezultate din functiunea de locuire, care vor fi colectate intr-o retea de canalizare dezvoltata in zona studiata si care va face parte din reteaua publica.

- **Canalizarea pluviala**

Colector:Sol



Apele pluviale conventional curate scurse pe acoperisul fiecarui imobil se vor colecta prin jgheaburi si burlane iar apele se vor descarca liber la sol.

Apele pluviale colectate de pe zonele de circulatie se vor colecta printr-o retea de canalizare pluviala compusa din guri de scurgere, tuburi de scurgere PVC KG 160-315 mm, camine de canalizare si un separator de hidrocarburi. Din separatorul de hidrocarburi apele se deverseaza intr-un bazin de retentie prevazut cu pompa submersibila din care se va realiza irigarea zonelor verzi.

- **Depozitarea controlata a deseurilor**

Deseurile menajere rezultate se vor colecta individual si selectiv de catre fiecare proprietar, fiind preluate apoi dupa un program prestabilit de catre firma de salubritate care va deservi zona.

- **Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi**
Spatiile libere si neocupate de accese, constructii, trotuare, vor fi amenajate ca spatii verzi. Autorizatia de construire va contine pe cat posibil obligativitatea mentinerii sau creeri de spatii verzi amenajate (cu plante mici si mijlocii, cu pomi fructiferi sau alt tip de arbori specii locale, gard viu sau plantatii de aliniament etc).

- **Organizarea sistemelor de spatii verzi**

In interiorul zonei studiate se propune realizarea unui spatiu verde in procent minim de 25% din suprafata pentru fiecare parcela in parte.

- **Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate**
Nu este cazul.

- **Refacere peisagistica si reabilitare urbana**

Nu este cazul.

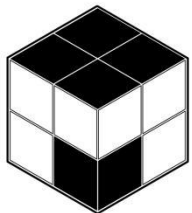
- **Valorificarea potentialului turistic si balnear**

Nu este cazul.

- **Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelor edilitare majore**

Nu este cazul.

3.7. Obiective de utilitate publica



Suprafata totala a terenului studiat este de 5934 mp din care 1959.47 mp vor fi amenajati ca circulatii auto si pietonale. Suprafata de teren destinata drumului propus se va ceda domeniului public.

4. Concluzii - masuri in continuare

- **Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederile PUG**

Propunerile de dezvoltare urbanistica facute prin prezenta documentatie se inscriu atat in cerintele temei de proiectare, cat si in prevederile PUG.

- **Categoriile principale de interventie, care sa sustina materializarea programului de dezvoltare**

Drumul propus are caracter de obligativitate conform plansei U02 anexate si permite parcelarea terenului astfel incat fiecare lot sa aiba acces carosabil direct din strada, conditie obligatorie de construibilitate pentru o parcela.

Pentru asigurarea conditiilor necesare programului de locuire este necesara solutionarea echiparii edilitare a terenurilor. Astfel, la faza urmatoare de proiectare, se va urmari totodata dezvoltarea retelelor edilitare pe teren.

- **Prioritati de interventie**

Pentru dezvoltarea zonei studiate este necesara in primul rand modernizarea drumului de acces, DCL 4843 si realizarea parcelarii terenului studiat, respectiv a zonelor destinate circulatiilor auto si pietonale publice si a parcelelor de locuinte.

- **Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, eventuale restrictii**

Prezentul memoriu are rolul de a asigura parametri necesari integrarii zonificarilor propuse in contextul existent si precizarea reglementarilor necesare pentru a face posibila realizarea obiectivelor propuse.

Propunerea cuprinde parcele cu suprafete minime de 300 mp, cu un regim de inaltime maxim S+P+E+M evitand astfel o supra aglomerare a zonei.

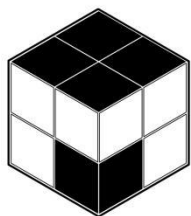
Constructiile care se vor realiza prin autorizare directa vor respecta toate prevederile necesare in vederea asigurarii unei calitati ridicate a spatiilor destinate locuirii, conform legislatiei in vigoare.

5. Anexe - piese desenate.

Intocmit,

Arh. Lóránt Molnár





PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE PUZ - CONSTRUIRE LOCUINTE

STR. BRANULUI FN, CF 105123, ORAS ZARNESTI, jud. Brasov

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

I. Dispozitii generale

1. Rolul RLU

Prezentul regulament preia prevederile Regulamentului General de Urbanism si le detaliaza in aspectele lasate prin acesta in competenta planurilor urbanistice zonale. Acolo unde nu sunt facute precizari distincte prin prezentul regulament vor fi aplicate prevederile Regulamentului General de Urbanism.

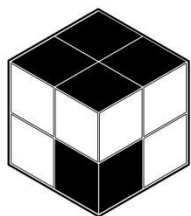
Prin PUZ se stabilesc obiectivele, actiunile, prioritatile, reglementarile de urbanism - permisiuni si restrictii - necesar a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor din zona studiata.

Continutul PUZ trateaza urmatoarele categorii generale de probleme:

- organizarea retelei stradale
- zonificarea functionala a terenurilor
- organizarea urbanistic - arhitecturala in functie de caracteristicile structurii urbane
- indici si indicatori urbanistici
- statutul juridic si circulatia terenurilor
- mentionarea obiectivelor de utilitate publica
- masuri de protectie a mediului, ca rezultat al programelor specifice
- reglementari specifice detaliate - permisiuni si restrictii

2. Baza legala a elaborarii

Prezentul Plan Urbanistic Zonal impreuna cu RLU aferent au fost intocmite in baza Certificatului de urbanism nr. 45/06.02.2020, corelat cu PUG Zarnesti si prevederile legale in vigoare, specifice sau complementare domeniului amenajarii teritoriului.



3. Domeniul de aplicare

Regulamentul de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal se aplica teritoriului delimitat in plansa de Reglementari Urbanistice care face parte integranta din prezenta documentatie astfel:

Sud - proprietatei privata - nr. cad. 101541

Est - proprietatei privata - nr. cad. 2734

Nord - proprietati private nr. cad. 104741, 111853, 111866, 111850, 111863, 111862, 111848, 111860, 111846, 111859, 111844, 111858, 111838, 111857, 111836, 111856, 111833, 111855, 111831, 111854, 111824, 111852, 111822, 111820, 111851, 111849, 111847, 111818, 111845, 111816, 111843, 111842, 111806, 111805, 111841, 111804, 111840, 111801, 111800, 111839, 111799, 111837, 111798, 111835, 111797, 111834, 111796, 111832, 111830, 111795, 111829, 111794, 111828, 111793, 111827, 111823, 111792, 111821, 111791, 111819, 111790, 111817, 111789, 111788, 111815, 111814, 111813, 111787, 111812, 111786, 111785, 111811, 111810, 111784, 111783, 111809, 111782, 111808, 111781, 111807, 104032, 105876, 105877, 103724, 105343, 105962, 104032

Vest - DCL 4843

Prezentul regulament se aplica in proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor amplasate pe terenul studiat.

4. Derogari de la prevederile prezentului regulament

Prin derogare se intelege modificarea doar a uneia dintre conditiile de construire: aliniere, POT, CUT, regim de inaltime.

Derogari de la prevederile prezentului regulament sunt admise numai in urmatoarele situatii:

- conditii de fundare dificile care justifica un mod de construire diferit de cel admis prin prezentul regulament
- dimensiuni sau forme ale unor parcele existente, care nu pot fi supuse operatiunii de reparcelare si care nu se inscriu in prevederile regulamentului.

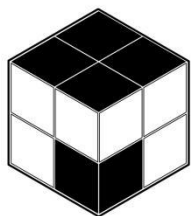
Derogarea este posibila cu avizul departamentului de urbanism din cadrul Primariei orasului Zarnesti, sau cu avizul Consiliului Judetean, dupa caz.

Modificarea mai multor conditii de construire constituie modificarea prezentului regulament si se poate realiza numai in baza unui PUZ modificator.

II. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

5. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

Autorizarea si executarea constructiilor va avea in vedere pastrarea calitatii mediului natural (al vegetatiei mature si sanatoase) si al echilibrului ecologic.



In zona nu exista cladiri monument istoric sau cu valoare de patrimoniu.

6. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

a. Expunerea la riscuri naturale

Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale, cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora este interzisa.

b. Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executarii constructiilor in zonele de servitute si protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatie si a altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa.

c. Asigurarea echiparii edilitare

Autorizarea executiei constructiilor se va face doar in cazul existentei posibilitatii de racordare la retelele de apa, canalizare si energie electrica, in sistem local, colectiv sau centralizat.

d. Asigurarea compatibilitatii functiunilor

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei.

e. Lucrari de utilitate publica

Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se face numai pe baza documentatiilor de urbanism aprobate conform legii.

7. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale, conform legislatiei in vigoare.

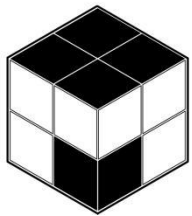
Se va evita orientarea exclusiv spre nord a spatiilor de locuit si se va asigura durata minima de insorire.

Cladirile se vor amplasa retras fata de caile de circulatie existente sau propuse, respectand profilele prezentate in partea desinata.

Cladirile vor respecta distantele intre ele astfel incat sa asigure lumina corecta a spatiilor de locuit sau a altor activitati care necesita lumina naturala.

8. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Configuratia acceselor in zona studiata este prezentata in plansa de Reglementari urbanistice. Asigurarea acceselor carosabile pentru toate parcelele la reseaua de circulatie si transport este obligatorie.



Autorizarea executiei constructiilor se va face doar in cazul asigurarii posibilitatilor de acces la drum public sau privat, avand caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, aparare contra incendiilor, interventiilor de urgenta si protectiei civile.

Este obligatorie asigurarea accesului persoanelor cu dificultati de deplasare in zonele de circulatie pietonala, respectiv acces pe teren.

Parcajele se vor asigura in incinta fiecărei parcele, amenajate la sol sau sub forma de garaje. Parcajele la sol vor respecta distanta minima de 5.00 m fata de ferestrele aferente camerelor de locuit. Toate accesele auto si parcarile se vor amenaja astfel incat sa previna contaminarea solului (fie platforme betonate, fie dale inierbate prevazute cu membrana de preluare ape pluviale cu scurgere in rigola).

Este interzisa gararea autovehiculelor de mare tonaj (peste 3.5 tone, autobuze, remorci de mari dimensiuni), precum si realizarea activitatilor de reparatii si intretinere auto.

9. Reguli cu privire la echiparea edilitara

Toate cladirile se vor racorda la retelele tehnico-edilitare publice, iar in acest sens se va asigura extinderea retelelor publice locale in zona studiata, in baza documentatiilor si aprobarilor legale necesare.

Se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice din spatiile destinate pietonilor.

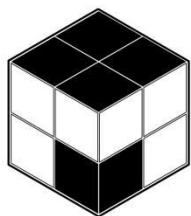
10. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

Cladirile de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu avand acces direct dintr-o circulatie publica sau privata.

Proprietarul terenului propus parcelarii va ceda fara despagubire si sarcini de orice natura suprafetele necesare pentru modernizarea sau realizarea strazilor publice.

Aspectul cladirilor va asigura realizarea unor ansambluri compositionale care sa tina seama de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei. Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care prin aspect arhitectural sau conformare si amplasare goluri, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica, volumetrie si aspect exterior apreciaza valoarea peisajului, este interzisa.

Fatadele laterale si posterioare ale cladirilor se vor trata in mod obligatoriu la acelasi nivel calitativ cu cele principale si in armonie cu acestea.



II. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmui

Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiei, conform prevederilor cuprinse in Regulamentul General de Urbanism.

Este obligatorie amenajarea, plantarea si intretinerea spatiilor verzi si dotarilor edilitare comune.

Imprejmuirile propuse pe oricare dintre parcele nu vor depasi inaltimea de 2.20 m si vor fi realizate din materiale durabile, opace sau transparente, in functie de preferinta utilizatorului.

III. Zonificare functionala

12. Unitati si subunitati functionale

Definirea unei anumite unitati teritoriale de referinta este determinata de trei parametri:

- (1) Functiunile dominante admise cu sau fara conditionari
- (2) Regimul de construire (continuu, discontinuu)
- (3) Inaltimea maxima admisa

Regulamentul cuprinde prevederi cu privire la urmatoarele zone, subzone:

Z_L - Zona locuinte individuale si cuplate si functiuni asociate locuirii

C_C - Zona circulatii

IV. Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale

Z_L - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE

Generalitati: Caracterul zonei

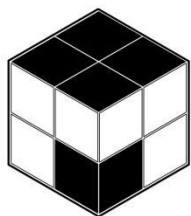
Zona este definita ca o zona destinata locuintelor individuale cu regimul maxim de inaltime S+P+E+M si functiuni asociate locuirii. Se admite prin exceptie adaugarea unui demisol, cu conditia ca acesta sa se inscrie in CUT maxim admis.

SECTIUNEA I. UTILIZAREA FUNCTIONALA

Art. 1. Utilizari admise

Sunt admise urmatoarele utilizari:

- locuinte individuale cu maxim S+P+E+M niveluri in regim de construire discontinuu - cuplat sau izolat;
- constructii aferente echiparii tehnico-edilitare;



- amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale publice si private, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret, imprejmuiuri;

Art. 2. Utilizari admise cu conditionari

Se admit functiuni complementare locuirii: comert de proximitate, servicii, cu urmatoarele conditii:

- sa nu depaseasca 250 mp ADC,
- sa nu genereze transporturi grele,
- sa asigure parcare a tuturor autoturismelor aferente in incinta,
- sa nu polueze fonic sau vizual,
- sa nu aiba program prelungit dupa orele 22.00
- sa nu utilizeze spatiul liber ramas in incinta pentru depozitare sau productie.

Art. 3. Utilizari interzise

Se interzic urmatoarele utilizari:

- functiuni industriale, chiar daca sunt nepoluante
- constructii sau extinderi pentru depozitare
- ferme zootehnice
- locuinte insiruite
- realizarea unor mansarde false;
- functiuni comerciale si servicii profesionale care genereaza un trafic important de persoane si marfuri si produc poluare;
- activitati productive poluante si nepoluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- anexe pentru cresterea animalelor de productie si subzistenta;
- constructii provizorii de orice natura;
- instalarea in curti a panourilor pentru reclame;
- dispunerea pe fatadele constructiilor a unor panouri de afisaj care desfigureaza arhitectura si deterioreaza finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozitare de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- statii de betoane;
- autobaze;

- statii de intretinere auto, statii de alimentare cu carburanti, vulcanizari, spalatorii auto;

SECTIUNEA II. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

Art. 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

Se considera construibile direct, in baza prezentului regulament, parcelele care au suprafata minima de 300 mp si front la strada de minim 12 m.

Art. 5. Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Aliniamentul este definit in sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata.

Racordarea aliniamentelor la intersecțiile strazilor se va face printr-o linie perpendiculara pe bisectoarea dintre aliniamente.

Retragerea minima este de 3.00 m de la limita de proprietate fata de strada din incinta propusa (strada de categoria a IV-a).

In fasia non aedificandi dintre aliniament si linia de retragere a alinierii cladirilor nu se permite nicio constructie cu exceptia imprejmuirilor, aleilor de acces si platformelor de maxim 0.40 m inaltime fata de cota terenului anterioara lucrarilor de terasament, cu conditia ca apele meteorice sa nu se scurga pe zona publica de circulatii pietonale.

Lesirile in consola la nivelele de deasupra parterului in afara alinierii pot fi autorizate cu conditia sa se pastreze o distanta verticala de minim 3.00 m de la nivelul terenului amenajat.

Art. 6. Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

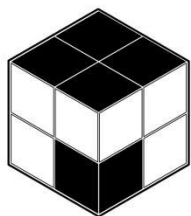
Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei.

Cladirile vor respecta retragerile fata de limitele laterale si posterioara de minim 2.00 m.

Art. 7. Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

Distanta minima intre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte pentru fatadele cu camere locuibile (camera de zi, dormitor), distanta care poate fi redusa la jumatatea inaltimii daca fronturile opuse nu au ferestre ale camerelor de locuit, dar nu mai putin de 3.00 m.

Garajele si alte anexe se pot amplasa pe limita de proprietate cu conditia sa nu depaseasca inaltimea gardului catre parcelele invecinate (2.2 m).



Art. 8. Circulatii si accese

Parcelele construibile vor avea obligatoriu acces dintr-un drum public sau privat. Circulatiile auto si pietonale in zona vor fi organizate in asa maniera incat sa respecte prevederile legale privind interventii in situatii de urgenta si accesibilitate.

Art. 9. Stationarea autovehiculelor

Parcajele se vor asigura in incinta fiecarei parcele, cuprinzand minim 2 locuri de parcare pentru fiecare locuinta, amenajate la sol sau sub forma de garaje. Parcajele la sol vor respecta distanta minima de 5.00 m fata de ferestrele aferente camerelor de locuit. Toate accesele auto si parcarile se vor amenaja astfel incat sa previna contaminarea solului (fie platforme betonate, fie dale inierbate prevazute cu membrana de preluare ape pluviale cu scurgere in rigola).

Este interzisa gararea autovehiculelor de mare tonaj (peste 3.5 tone, autobuze, remorci de mari dimensiuni), precum si realizarea activitatilor de reparatii si intretinere auto.

Art. 10. Inaltimea maxima admisibila a cladirilor

Regimul maxim de inaltime al cladirilor va fi de S+P+E+M, cu o inaltime maxima de 11.00 m la cornisa. Se admite prin exceptie adaugarea unui demisol, cu conditia ca acesta sa se inscrie in CUT maxim admis.

Art. 11. Aspectul exterior al cladirilor

Aspectul cladirii va tine seama de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de particularitatea functiunii propuse (caracterul programului de arhitectura de locuire).

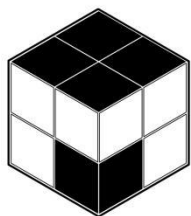
Se recomanda evitarea finisajelor exterioare din materiale nespecifice zonei - gresie, faianta, marmura, granit, materiale plastice, sticla, aluminiu, panouri prefabricate, sticla reflectorizanta, tabla si alte suprafete din metal nevopsite, oglinzi, lacuri lucioase.

Se recomanda evitarea jocurilor de acoperis cu mai multe ape, cu pante diferite, cu diferente de nivel la coama, cu pante frante si complicarea inutila a acoperisului si volumetriei.

Sunt interzise invelitori din azbest.

Se recomanda evitarea ornamentelor ceramice pentru acoperis (tip rozeta, spin, con etc).

Se recomanda evitarea cosurilor metalice stridente neproportionate corespunzator si cu diverse sisteme de ventilatie mecanica amplasate aparent.



Toate tuburile, cosurile de ventilatie si alte extensii ale instalatiilor de incalzire/ventilare vor avea o prezenta discreta in planul fatadei.

Se interzice realizarea unor mansarde false.

Garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza cu finisaje si arhitectura cu cladirea principala.

Art. 12. Dotari de interes public necesare, conditii de echipare edilitara

In zona exista retele de apa, gaz si electricitate. Se vor propune si adopta solutii de echipare tehnico - edilitare - apa, canalizare, energie electrica, gaze, telefonie, etc. - corelate cu retelele existente in zona.

Toate cladirile noi vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice. Autorizarea executiei lucrarilor se va face numai in cazul in care este posibila asigurarea utilitatilor pe parcela.

Pana laextinderea retelelor de alimentare cu apasi canalizare pe intreg teritoriu studiat se pot aplica conditii locale - individuale sau colective - de epurare a apei. Apele epurate se vor folosi pentru irigatii. Se interzice deversarea apelor menajere uzate in puturi absorbante. Pentru alimentarea cu apa se admite captarea izvoarelor existente pe terenul propriu sau in vecinatate, respectand recomandarile avizului de Mediu si al Apelor Romane, dupa caz.

Toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie se vor realiza ingropat.

Se interzice dispunerea antenelor TV - satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

Art. 13. Spatii libere si spatii plantate

Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada.

Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi plantate cu gazon si cu un arbore la fiecare 100 mp.

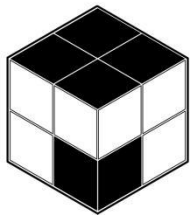
Se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

Se vor respecta prevederile legislative in vigoare privind spatiile verzi minime pe cap de locuitor, cu asigurarea unui procent de minim 25% din suprafata parcelei ca spatiu verde (minim 20 mp de spatiu verde pe cap de locuitor).

Terenul ramas liber de constructii, circulatii si parcaje se va planta cu un arbore la fiecare 50 mp.

Art. 14. Imprejmuiri

Imprejmuirile spre strada vor avea inaltimea de maxim 2.20 m.



In cazul in care se opteaza pentru realizarea soclului opac, acesta va fi de maxim 0.60 m si va avea partea superioara transparenta, aceasta poate fi dublata cu gard viu.

Gardurile spre limitele separative se recomanda sa aiba inaltimi de maxim 2.20 m.

Se accepta realizarea urmatoarelor tipuri de imprejuriri:

- imprejuririlor opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale;
- imprejuriri transparente, decorative sau gard viu necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si/sau integrarii cladirilor in caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Aspectul imprejuririlor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei.

SECTIUNEA III. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Art. 15. Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

POT maxim = 35%

Art. 16. Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

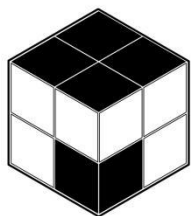
CUT maxim = 1.00

V. Unitati teritoriale de referinta

In cadrul Planului Urbanistic Zonal, unitatile teritoriale de referinta s-au delimitat dupa criterii de omogenitate morfologica si functionala, tinand cont de limite cadastrale si principalele cai de comunicatie. S-au identificat urmatoarele UTR-uri:
UTR1 - Zona predominant rezidentiala.

Intocmit,
Arh. Molnar Lorant





Anexa I - Glosar termen tehnici si abrevieri

Accesul direct – posibilitatea de intrare- ieșire fără afectarea altor funcțiuni sau proprietăți

Accesul la drumurile publice – accesul carosabil direct sau prin servitute, din drumurile publice la parcelă

Aspectul general al zonelor urbane și rurale – determinat de conformarea construcțiilor, volumetrie și compoziția urbană etc

Categoria străzii – se stabilește în funcție de rolul și caracteristicile funcționale sau tehnice, pe baza studiilor de circulație. Definirea și stabilirea elementelor caracteristice fiecărei categorii de străzi se face în conformitate cu actele normative specifice domeniului

Construcții anexe – construcții distincte, de regulă având dimensiuni reduse și un singur nivel suprateran, care deservește funcțiunea de locuire. Din categoria construcțiilor anexe fac parte: garaje individuale, depozite pentru unelte de grădinărit, șoproane, terase acoperite, foișoare, pergole, bucătării de vară. Realizarea construcțiilor anexe se autorizează în aceleași condiții în care se autorizează corpurile principale de clădire.

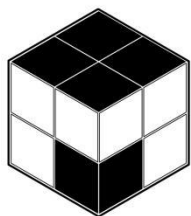
Construibilitatea – calitatea unui teren de a primi o construcție, a cărei destinație și caracteristici sunt compatibile cu atributele de fapt (legate de natura terenului și de caracteristicile sale) și de drept (vizând servituțile care îl grevează) ale acestuia

Cornișă - Partea superioară, ieșită în afară și ornamentată, a zidului unei construcții, având rolul de a sprijini acoperișul și de a împiedica scurgerea apei de ploaie pe fața clădirilor (DEX 1998). În cazul inexistenței acestui element în arhitectura clădirii, în prezentul regulament se va considera streășina acoperișului

Destinația terenurilor – în sensul prezentului Regulament, modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planurile de urbanism și amenajarea teritoriului, aprobate conform legii

Domeniul public – totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publică, ce aparțin statului sau unităților administrativ-teritoriale. Domeniul public poate fi de interes național, caz în care proprietatea asupra sa, în regim de drept public, aparține statului, sau de interes local, caz în care proprietatea, de asemenea în regim de drept public, aparține comunelor, orașelor, municipiilor sau județelor

Edificabil (suprafața edificabilă) – suprafață componentă a unei parcele, în interiorul căreia pot fi amplasate construcții, în condițiile Regulamentului Local de Urbanism.



Garajele – construcții cu unul sau mai multe niveluri pentru staționarea, adăpostirea, întreținerea și eventual reparația autovehiculelor

Indici urbanistici – instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

Coeficient 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;

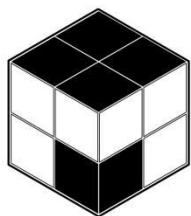
Procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de 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.

Interdicție de construire (non aedificandi) – regula urbanistică urmare căreia, într-o zonă strict delimitată, din rațiuni de dezvoltare urbanistică durabilă, este interzisă emiterea de autorizației de construire, în mod definitiv sau temporar, indiferent de regimul de proprietate sau de funcțiunea propusă

Intravilanul localității – teritoriul care constituie o localitate se determină prin Planul urbanistic general (PUG) și cuprinde ansamblul terenurilor de orice fel, cu/fără construcții, organizate și delimitate ca trupuri independente, plantate, aflate permanent sub ape, aflate în circuitul agricol sau având o alta destinație, înăuntrul căruia este permisă realizarea de construcții, în condițiile legii.

Îmrejmirile – construcțiile sau amenajările (plantații, garduri vii), cu caracter definitiv sau temporar, amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietățile învecinate

Locuință individuală – (în sensul prezentului regulament) unitate funcțională, formată din una sau mai multe camere de locuit, situate la același nivel al clădirii sau la niveluri diferite, cu dependențele, dotările și utilitățile necesare, având acces direct și intrare separată, destinate exclusiv ei, și care a fost construită sau transformată în scopul de a fi folosită de o singură gospodărie, pentru



satisfacerea cerințelor de locuit. De regulă, locuința individuală dispune de o parcelă proprie.

Mansardă (prescurtat: M) – spațiu funcțional amenajat integral în volumul podului construcției. Se include în numărul de niveluri supraterane.

Nivel – spațiu construit suprateran sau subteran al construcțiilor închise sau deschise, delimitat de planșee. Constituie nivel supanta a cărei arie este mai mare decât 40% din cea a încăperii/spațiului în care se află

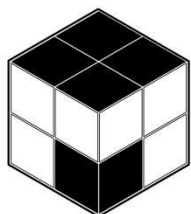
Obiectiv de utilitate publică – se consideră obiective de utilitate publică: prospecțiunile și explorările geologice; extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile; instalații pentru producerea energiei electrice; căile de comunicație; deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; îndiguiri și regularizări de râuri; lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor; derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru atenuarea viiturilor; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de combatere a eroziunii de adâncime; clădirile și terenurile construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective sociale de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, precum și de administrație publică și pentru autoritățile judecătorești; salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale – cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională.

Parcajele – spații amenajate la sol sau în construcții pentru staționarea, respectiv pentru adăpostirea autovehiculelor pe diferite perioade de timp

Parcela – suprafața de teren ale cărei limite sunt sau nu materializate pe teren, proprietatea unuia sau mai multor proprietari, aparținând domeniului public sau privat, și care are un număr cadastral ce se înscrie în registrul de publicitate funciară. Împreună cu construcțiile sau amenajările executate pe suprafața sa, parcela reprezintă un bun imobil

Pastișă - lucrare literară, muzicală sau plastică, de obicei lipsită de originalitate și de valoare, în care autorul preia servil temele sau mijloacele de expresie ale unui mare creator; imitație, copie.

Profil stradal – în sensul prezentului regulament, profilul stradal este forma de organizare, dimensionare și amenajare a amprizei stradale, în secțiune transversală.



Regimul juridic al terenurilor – totalitatea prevederilor legale prin care se definesc drepturile și obligațiile legate de deținerea sau exploatarea terenurilor

Rețeaua publică de alimentare cu apă – ansamblul de lucrări ingineresti, care asigură aprovizionarea cu apă potabilă și industrială a localităților, aparține domeniului public și este exploatată de instituții publice specializate

Rețeaua publică de alimentare cu energie electrică – ansamblul de lucrări ingineresti, care asigură aprovizionarea cu energie electrică din sistemul național a localităților, aparține domeniului public și este exploatată de instituții publice specializate

Rețeaua publică de canalizare – ansamblul de lucrări ingineresti, care asigură evacuarea apelor uzate și meteorice de pe teritoriul localității, aparține domeniului public și este exploatată de instituții publice specializate

Servitute de utilitate publică – sarcina impusă asupra unui imobil pentru uzul și utilitatea unui imobil având un alt proprietar. Măsura de protecție a bunurilor imobile publice nu poate fi opusă cererilor de autorizare decât dacă este continuă în documentațiile de urbanism aprobate (având drept consecință o limitare administrativă a dreptului de proprietate)

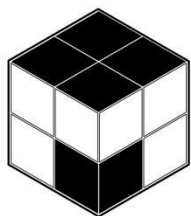
Străzile – drumuri publice din interiorul localităților indiferent de denumire (stradă, cale, chei, splai, șosea, alee, fundătură, uliță)

Străzile și artere pietonale – străzi rezervate exclusiv circulației pietonilor și ocazional accesului vehiculelor în scop utilitar - servicii și intervenție pentru parcelele din zonă

Subsol (prescurtat: S) – nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă. Subsolul se consideră nivel subteran al construcției

Suprafața construită desfășurată (ACD) – suma suprafețelor desfășurate a tuturor planșeelor. 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

Suprafața construită (AC) – 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



Teritoriu intravilan – totalitatea suprafețelor construite și amenajate ale localităților ce compun unitatea administrativ-teritorială de bază, delimitate prin planul urbanistic general aprobat și în cadrul cărora se poate autoriza execuția de construcții și amenajări. De regulă intravilanul se compune din mai multe trupuri (sate sau localități suburbane componente)

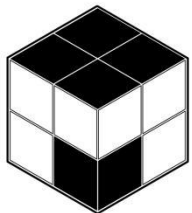
Zona funcțională – parte din teritoriul unei localități în care, prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, se determină funcțiunea dominantă existentă și viitoare. Zona funcțională poate rezulta din mai multe părți cu aceeași funcțiune dominantă (zona de locuit, zona activităților industriale, zona spațiilor verzi etc.). Zonificarea funcțională este acțiunea împărțirii teritoriului în zone funcționale

Zona de protecție – suprafețe în jurul sau în preajma unor surse de nocivitate, care impun protecția zonelor învecinate (stații de epurare, platforme pentru depozitarea controlată a deșeurilor, puțuri seci, cimitire, noxe industriale, circulație intensă etc.)

Zonă de risc natural – areal delimitat geografic, în interiorul căruia există un potențial de producere a unor fenomene naturale distructive care pot afecta populația, activitățile umane, mediul natural și cel construit și pot produce pagube și victime umane. Zonele de protecție sanitară cu regim sever ale captărilor de apă din surse de suprafață și subterane, se instituie în funcție de condițiile locale, astfel încât să fie redusă la minimum posibilitatea de înrăutățire a calității apei la locul de priză. Pentru captările din râuri, zona de protecție cu regim sever se determină în funcție de caracteristicile locale ale albiei. Dimensiunea maximă a acesteia va fi de 100 m pentru direcția amonte, 25 m pe direcția aval de priză și 25 m lateral de o parte și de alta a prizei

Zonele de siguranță – suprafețe de teren situate de o parte și de alta a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutieră, pentru plantație rutieră sau alte scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului ori pentru protecția proprietăților situate în vecinătatea drumului

Unitate teritorială de referință (UTR) – subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale de bază, constituită pe criterii urbanistice similare sau omogene, având drept scop păstrarea, refacerea sau dezvoltarea teritoriului în concordanță cu tradițiile, valorile sau aspirațiile comunității la un moment dat și necesară pentru: agregarea pe suprafețe mici a indicatorilor de populație și de construire, determinarea caracteristicilor urbanistice, stabilirea indicatorilor urbanistici, reglementarea urbanistică omogenă. UTR, având de regulă suprafața de 1-20 ha și în mod excepțional până la 100 ha, se delimitează pe limitele de proprietate, în funcție de unele dintre următoarele caracteristici, după caz: - relief



**-load
studio**

SC MLOAD STUDIO SRL
Brasov, str. 15 Noiembrie, nr. 88, sc.A, ap. 5
Telefon: +40740049969/ +40742013057
F-mail: mload.bia@gmail.com

și peisaj cu caracteristici similare; - evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă; - populație cu structură omogenă; - sistem parcelar și mod de construire omogene; - folosințe de aceeași natură ale terenurilor și construcțiilor; - regim juridic al imobilelor similar; reglementari urbanistice omogene referitoare la destinația terenurilor și la indicii urbanistici.

Intocmit,
Arh. Molnar Lorant

