

VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PLAN URBANISTIC ZONAL "STR. FLOARE DE COLȚ"

ORAȘUL ZĂRNEȘTI, JUDEȚUL BRAȘOV

DATA ELABORĂRII: SEPTEMBRIE 2024

CUPRINS

1. DISPOZIȚII GENERALE	2
1.1. ROLUL R.L.U.....	2
1.2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII	2
1.3. DOMENIUL DE APLICARE	3
2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR	4
2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT.....	4
2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC ...	4
2.3. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII	4
2.4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR ȘI PARCAJELOR OBLIGATORII	5
2.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ.....	5
2.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII.....	6
2.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI	6
3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ	8
3.1. UNITĂȚI FUNCȚIONALE	8
4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE.....	10
4.1. PREVEDERI LA NIVELUL ZONEI DE LOCUIT	10
4.1.1. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.....	10
4.1.2. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	11
4.1.3. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	14
4.2. PREVEDERI LA NIVELUL ZONEI SPAȚIILOR VERZI, AGREMENT, SPORT.....	15
4.2.1. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.....	15
4.2.2. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	15
4.2.3. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	15
4.3. PREVEDERI LA NIVELUL TERENURILOR PENTRU REȚELE TEHNICO-EDILITARE ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE	16
4.3.1. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.....	16
4.3.2. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	16
4.3.3. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	16
4.4. PREVEDERI LA NIVELUL ZONEI CĂILOR DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ.....	17
4.4.1. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.....	17
4.4.2. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	17
4.4.3. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	19

1. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. ROLUL R.L.U.

Regulamentul Local de Urbanism (**R.L.U.**) aferent Planului Urbanistic Zonal (**P.U.Z.**) este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare prin care se stabilește modul în care pot fi ocupate terenurile, precum și amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor pe o suprafață bine delimitată, în acord cu prevederile legale din domeniul urbanismului și amenajării teritoriului.

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. aplică regulile și principiile generale de urbanism pe o suprafață de teren bine determinată, asigurând concilierea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivităților, respectiv protecția proprietății private și apararea interesului public.

Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z., constituie act de autoritate al administrației publice locale, instituit ca urmare a avizării conform legii de către organismele teritoriale interesate și a aprobării sale prin Hotărâre a Consiliului Local al orașului Zărnești.

Dacă prin prevederile unor documentații de urbanism (Planuri Urbanistice Zonale sau Planuri Urbanistice de Detaliu) pentru părți componente ale zonei studiate se schimbă concepția care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal aprobat și implicit a R.L.U. aferent, este necesară actualizarea P.U.Z..

Aprobarea unor modificări ale Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. aprobat se poate face cu respectarea filierei de avizare-aprobare inițială.

Hotărârea Consiliului Local privind aprobarea P.U.Z. sau P.U.D. va conține descrierea explicită a modificărilor aduse documentației de urbanism aprobate inițial și intercondiționările generate de aceasta.

1.2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

Elaborarea Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. s-a bazat pe legi și acte normative care cuprind reguli privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor, norme și standarde tehnice care fundamentează amplasarea și conformarea construcțiilor în acord cu exigențele de realizare a stabilității, securității și a siguranței în exploatare ale acestora, reguli proprii domeniului urbanismului și amenajării teritoriului privind ocuparea terenului în acord cu principiile dezvoltării durabile – configurația parcelelor, natura proprietăților, amplasarea și conformarea construcțiilor, din care cele mai importante sunt :

- Legea nr. 50/1991 republicată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului;
- Legea nr. 7/1996 – a cadastrului și publicității imobiliare;

- HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Legea nr. 82/1996 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2016 privind normele de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor;
- Legea nr. 213/1994 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Ordinul MLPAT nr. 13/N/1999 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic General;
- Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal;
- Ordinul MLPAT nr. 37/N/2000 pentru aprobarea reglementărilor tehnice - Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu;
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului;
- Legea nr. 289/2006 pentru modificarea și completarea Legii 350/2001;
- HGR nr. 349/2005 privind depozitarea deșeurilor;
- Codul civil.

1.3. DOMENIUL DE APLICARE

Teritoriul asupra căruia se aplică Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. "STR. FLOARE DE COLȚ", este teritoriul în suprafață totală de de circa **38,9070 ha**, amplasat în sudul intravilanul orașului Zărnești, județul Brașov, delimitat după cum urmează:

LA NORD	Domeniu public – Strada Zorilor, strada Grui Domeniu privat – persoane fizice și/sau juridice
LA SUD	Domeniu public – DJ 112H Domeniu public – canal de apă pluvială HC 2726 Domeniu privat – persoane fizice și/sau juridice
LA EST	Domeniu public – Cimitir Caraiman Domeniu privat – persoane fizice și/sau juridice
LA VEST	Domeniu public – Strada Piatra Craiului

Regulamentul Local de Urbanism constituie parte descriptivă operațională a P.U.Z.-ului care detaliază reglementări concrete privind construibilitatea teritoriului.

Odată aprobat, împreună cu **P.U.Z. "STR. FLOARE DE COLȚ", R.L.U.** aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale pe teritoriul acestuia.

Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe orice categorie de terenuri în cadrul teritoriului studiat.

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

Prevederile Planului Urbanistic Zonal, întocmit pentru teritoriul studiat în "P.U.Z. STR. FLOARE DE COLȚ", reglementează următoarele:

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

- ⇒ Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenul studiat în cadrul Planului Urbanistic Zonal este permisă pentru funcțiunile stabilite, cu condiția respectării prezentului Regulament Local de Urbanism, respectând integritatea mediului și a patrimoniului natural și construit.
- ⇒ Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. - depreciază valoarea peisajului este interzisă.

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

- ⇒ Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.
- ⇒ Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.
- ⇒ Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită prin prezenta documentație P.U.Z..
- ⇒ Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) și coeficientul de utilizare al terenului (C.U.T.) să nu depășească limita superioară stabilită prin prezenta documentație P.U.Z., conf. tabelelor nr. 4.5., 4.6..
- ⇒ Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate prin prezenta documentație P.U.Z., pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.
- ⇒ Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile care nu asigură accese pentru intervenții în caz de incendiu dimensionate conform normelor pentru trafic greu, este interzisă. În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3 m și o înălțime de 3,5 m. Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.
- ⇒ Autorizarea este condiționată pentru tipurile de construcții propuse în P.U.Z. cu respectarea exigentelor Legii nr. 10/1995 privind rezistența, stabilitatea, siguranța în exploatare, rezistența la foc, protecția împotriva zgomotului, sănătatea oamenilor și protecția mediului.

2.3. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

- ⇒ Autorizarea executării construcțiilor în zona drumurilor publice este permisă numai dacă se respectă retragerile față de aliniament stabilite prin prezenta documentație P.U.Z., detaliate în tabelul nr. 4.2..

- ⇒ Autorizarea executării construcțiilor în zona drumurilor private (drumuri de servitute) este permisă numai dacă se respectă retragerile stabilite prin prezenta documentație P.U.Z., detaliate în tabelul nr. 4.2..
- ⇒ În fâșia *non aedificandi* dintre aliniament/aliniere și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.
- ⇒ Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei stabilite prin prezenta documentație P.U.Z., detaliate în tabelele nr. 4.3..
- ⇒ Coroborat cu distanțele minime reglementate, detaliate în tabelul nr. 4.3., se vor avea în vedere și respectarea prevederilor din următoarele acte legislative:
 - Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de avizare sanitară a proiectelor, obiectivelor și de autorizare sanitară a obiectivelor cu impact asupra sănătății publice;
 - Ordinului Ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului nr. 27/N/1999 pentru aprobarea reglementării tehnice "Normativ de siguranță la foc a construcțiilor", indicativ P 118-99;
 - Ordinului Ministrului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței nr. 1383/2002 pentru aprobarea reglementării tehnice "Normativ privind proiectarea clădirilor de locuințe (revizuire NP 016-96)", indicativ NP 057-02;
- ⇒ Autorizarea construcțiilor la distanțe mai mici de 50 m de liziera pădurii, în afara fondului forestier, se face cu avizul structurii teritoriale a autorității publice centrale care răspunde de silvicultură, în baza unei documentații depuse cu localizarea în coordonate stereografice 1970.

2.4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACESELOR ȘI PARCAJELOR OBLIGATORII

- ⇒ Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă pe parcelă există posibilitatea de acces carosabil la drumurile publice direct sau prin servitute. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.
- ⇒ Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- ⇒ Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.
- ⇒ Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită parcaje se emite numai dacă există posibilitatea executării acestora în afara domeniului public. Numărul parcajelor se determină în funcție de destinația și capacitatea construcției, conform tabelului nr. 4.4..

2.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

- ⇒ Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de alimentare cu apă, canalizare și energie electrică.
- ⇒ Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat, este interzisă.

- ⇒ Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.
- ⇒ Se admite realizarea echipării edilitare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului. În acest caz, beneficiarul se obligă să racordeze construcția la rețeaua centralizată publică când aceasta se va realiza.
- ⇒ Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitorii interesați.
- ⇒ Se recomandă ca racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții.
- ⇒ Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.
- ⇒ Toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat.
- ⇒ Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.
- ⇒ Se vor asigura spații de depozitare a deșeurilor menajere.
- ⇒ Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea.
- ⇒ Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/extindere/modernizare/ reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii.

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

- ⇒ Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă parcela întrunește cumulativ condițiile de construibilitate detaliate în tabelul nr. 4.1..
- ⇒ Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului de înălțime specific zonei funcționale din care face parte, stabilit prin prezenta documentație P.U.Z..
- ⇒ La autorizarea construcțiilor pe terenurile cu interdicție temporară de construire, autoritatea avizatoare, poate condiționa eliberarea autorizației de construire de prezentarea unui proiect de parcelare care să demonstreze posibilitatea construirii pe parcelă precum și modul în care sunt afectate terenurile învecinate.
- ⇒ Autorizarea executării construcțiilor, care prin conformare, volumetrie și aspect intra în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile acceptate ale urbanismului și arhitecturii este interzisă.

2.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

- ⇒ Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de zonificarea funcțională din care face parte construcția, conform cerințelor stabilite prin prezenta documentație P.U.Z..
- ⇒ Se va planta un arbore sau arbust la fiecare 100 mp, raportat la suprafața parcelei.
- ⇒ Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat.

- ⇒ Se va solicita în mod obligatoriu indicarea în planul care însoțește cererea de autorizație de construire, modul de tratare al spațiilor rămase libere, în special a celor vizibile de pe căile de circulație publice.
- ⇒ Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurimi: împrejurimi opace, transparente, semitransparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice. Pentru ambele categorii, aspectul împrejurimilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Reglementarile urbanistice pentru teritoriul studiat, în suprafață de 38,9070 ha, sunt concepute în conformitate cu cerințele de temă și viziunea de dezvoltare urbanistică a administrației publice locale.

Pentru evitarea unor disfuncții în propunerile făcute în P.U.Z., este necesară urmărirea următoarelor principii promovate în regulamentul zonei:

- ⇒ realizarea unei zonări funcționale a terenului, în condițiile modificării parțiale încadrării sale funcționale;
- ⇒ se propun indici urbanistici P.O.T. și C.U.T. adecvați ocupării judicioase a terenurilor;
- ⇒ se va respecta codul civil privind vecinătățile;
- ⇒ colectarea apelor meteorice se va face strict în interiorul proprietății;
- ⇒ asigurarea calității viitoarei imagini urbane prin plantații cu arbori;
- ⇒ se vor asigura locuri de parcare în interiorul proprietăților conforme cu funcțiunea propusă;
- ⇒ asigurarea rețelelor edilitare;
- ⇒ conformarea în plan și pe verticală a construcțiilor va asigura însorirea minimă a clădirilor învecinate, conform Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2016;
- ⇒ în interiorul parcelelor se vor amenaja corespunzător o zonă de colectare și depozitare temporară a deșeurilor menajere în europubele. Beneficiarii vor încheia un contract cu o firmă de salubritate pentru degajarea periodică a deșeurilor menajere rezultate.

3.1. UNITĂȚI FUNCȚIONALE

Zonificarea funcțională are în vedere dezvoltarea durabilă a teritoriului studiat și propune, pentru evitarea unor eventuale disfuncționalități, împărțirea în următoarele unități și subunități funcționale:

U.T.R. FLOARE DE COLȚ	
L	ZONĂ INDIVIDUALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
SP	ZONĂ SPAȚII PLANTATE, AGREMENT, SPORT
TST	TERENURI PENTRU REȚELE TEHNICO-EDILITARE ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE
CCr	ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ ȘI AMENAJĂRI AFERENTE

ZONE DE PROTECȚIE / INTERDICȚIE:

- ⇒ Zone de protecție a infrastructurii rutiere – DJ 112H – **20 metri** din ax, conf. O 43/1997 (în afara zonei de studiu).
- ⇒ Zone de protecție a infrastructurii edilitare – LEA 20 Kv și LEA 4 Kv – **24 metri**, conf. Norma tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice - revizia I din 09.03.2007.
- ⇒ Zone de protecție a monumentelor istorice/zone protejate – nu este cazul.
- ⇒ Zonă de protecție sanitară – cimitir – **50 metri** (în cazul în obiectivelor care dispun de aprovizionare cu apă din sursă proprie), conf. Ord. M.S. 119/2014 (în afara zonei de studiu).
- ⇒ Zone de protecție față de cursurile de apă/lacuri – nu este cazul.

BILANȚ COMPARATIV

BILANȚ TERITORIAL COMPARATIV

UM/ZONE FUNCȚIONALE	SITUAȚIA EXISTENTĂ		SITUAȚIA PROPUȘĂ	
	ha	%	ha	%
ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE	9,5543 ha	24,56 %	35,6403 ha	91,60 %
ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ ȘI AMENAJĂRI AFERENTE	0,82741 ha	2,13 %	3,0392 ha	7,81 %
ZONĂ SPAȚII PLANTATE, AGREMENT, SPORT	0,19 ha	0,48 %	0,19 ha	0,48 %
TERENURI PENTRU REȚELE TEHNICO-EDILITARE ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE	0,03749 ha	0,10 %	0,03749 ha	0,10 %
TERENURI LIBERE DE CONSTRUCȚII	28,2978 ha	72,73 %	-	-
TOTAL TERITORIU P.U.Z	38,9070 ha	100%	38,9070 ha	100%

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

U.T.R. FLOARE DE COLȚ va cuprinde funcțiuni de locuire (locuințe individuale), spații verzi pentru agrement și sport, precum și funcțiuni complementare locuirii – mici spații comerciale, spații pentru servicii profesionale și activități manufacturiere.

4.1. PREVEDERI LA NIVELUL ZONEI DE LOCUIT

L – ZONA DE LOCUIT

4.1.1. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

GENERALITĂȚI:

- ⇒ Caracterul zonei – locuințe individuale și funcțiuni complementare.

UTILIZĂRI PERMISE:

- ⇒ Locuințe individuale (cu regim permanent sau sezonier).
- ⇒ Echipamente publice specifice zonei rezidențiale.
- ⇒ Amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje/garaje subterane și supraterane, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și recreere (eventual piscină descoperită), construcții pentru echiparea tehnică, împrejurii.

UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- ⇒ Se admit servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 150 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22⁰⁰ și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.
- ⇒ Serviciile complementare locuirii, serviciile profesionale și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată peste 150 mp se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD care să demonstreze posibilitatea coabitării cu vecinătățile, posibilitatea asigurării parcajelor necesare și acceselor pentru clienți, personal și aprovizionare, etc.
- ⇒ Se admite construirea structurilor de primire turistică cu funcțiuni de cazare (hoteluri, pensiuni turistice, pensiuni agroturistice, vile turistice, cabane turistice, popasuri turistice) cu capacitate de cazare redusă – maxim 10 spații de cazare, cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD care să demonstreze posibilitatea coabitării cu vecinătățile, posibilitatea asigurării parcajelor necesare (1 loc de parcare/spațiu de cazare) și acceselor pentru clienți, personal și aprovizionare, etc.
- ⇒ Se admit spații comerciale, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu aibă program prelungit peste orele 22⁰⁰ și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.

UTILIZĂRI INTERZISE:

- ⇒ Funcțiuni industriale, chiar dacă sunt nepoluante.
- ⇒ Construcții sau extinderi pentru depozitare.
- ⇒ Ateliere de întreținere/reparare auto, stații alimentare carburanți, autobaze.
- ⇒ Ferme zootehnice.

4.1.2. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- ⇒ Se admite regim de construire discontinuu – cuplat sau izolat.
- ⇒ Se consideră construibile direct, în baza prezentului regulament, parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții de constructibilitate:

TABEL NR. 4.1.

CARACTERISTICI MINIME ALE PARCELELOR		
Regim de construire	Suprafață (mp)	Dimensiune front* (m)
CUPLAT	500	10
IZOLAT	500	12
LA TOATE PARCELELE ADÂNCIMEA TREBUIE SĂ FIE MAI MARE SAU CEL PUȚIN EGALĂ CU LĂȚIMEA		

- ⇒ O parcelă poate fi adusă la condiția de constructibilitate prin comasarea cu una/mai multe din parcele vecine.
- ⇒ Pe parcelele neconstruibile (cele care nu îndeplinesc cumulativ condițiile din tabelul 4.1.), autoritatea avizatoare poate decide autorizarea unor construcții cu condiția elaborării și aprobării unui Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) însoțit de ilustrare de arhitectură care să demonstreze posibilitatea construirii cu respectarea celorlalte prevederi ale regulamentului.

REGIMUL DE ALINIERE AL CLĂDIRILOR

- ⇒ Clădirile vor fi retrase de la aliniament sau de la limita drumului de servitute, după cum urmează:

TABEL NR. 4.2.

ALINIERE	3,0 metri de la aliniamentul propus
ALINIAREA FAȚA DE DRUMUL DE SERVITUTE	½ din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 2,0 metri

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- ⇒ Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei:

TABEL NR. 4.3.

REGIM DE CONSTRUIRE IZOLAT			
DISTANȚE MINIME	REGIM DE ÎNĂLȚIME		
	P	P+1E	P+1E+M
LATERALE	½ din H*, dar nu mai puțin de 2 metri	½ din H*, dar nu mai puțin de 3 metri	½ din H*, dar nu mai puțin de 3 metri
POSTERIOARE	minim 5 metri	minim 5 metri	minim 5 metri
REGIM DE CONSTRUIRE CUPLAT			
LATERALE	½ din H*, dar nu mai puțin de 3 metri	½ din H*, dar nu mai puțin de 3,5 metri	½ din H*, dar nu mai puțin de 3,5 metri
POSTERIOARE	minim 5 metri	minim 5 metri	minim 5 metri

*H – înălțimea maximă la cornișă.

- ⇒ Prin excepție, distanța față de una dintre limitele laterale se poate reduce până la 1 metru dacă se respectă cumulativ următoarele condiții de construibilitate:
 - Construcția propusă nu are ferestrele încăperilor principale (cameră de zi, dormitor, bucătărie) orientate către latura în cauză. Ferestrele amplasate pe această fațadă vor avea vedere indirectă (ferestre de lumină astfel construite încât să împiedice vederea spre fondul învecinat dar să permită pătrunderea luminii).
 - Distanța minimă față de cealaltă limită laterală este de minim $\frac{2}{3}$ din înălțimea la cornișă a construcției propuse.
 - Construcția învecinată pe latura respectivă, se află la mai puțin de $\frac{1}{2}$ din înălțimea la cornișă, și nu are ferestrele încăperilor principale (cameră de zi, dormitor, bucătărie) orientate către latura în cauză. Ferestrele amplasate pe această fațadă vor avea vedere indirectă (ferestre de lumină astfel construite încât să împiedice vederea spre fondul învecinat dar să permită pătrunderea luminii).
 - Parcela alăturată pe limita în cauză îndeplinește cumulativ condițiile din tabelul 4.1..
 - În acest caz, odată instituită "regula locului", toate construcțiile viitoare de pe aceeași latură a străzii se vor conforma acesteia – vor fi retrase la 1 metru față de aceeași latură laterală (dreapta/stânga) și vor fi retrase cu cel puțin $\frac{2}{3}$ din înălțimea la cornișă față de latura opusă.
- ⇒ Se admite construirea în regim cuplat, numai dacă parcela alăturată (cu care se dorește cuplarea construcțiilor) este liberă de construcții, îndeplinește cumulativ condițiile din tabelul 4.1. și proprietarul acesteia este de acord cu acest regim de construire. În acest caz, ambele construcții vor avea același regim de înălțime.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- ⇒ Construcțiile pot fi amplasate pe aceeași parcelă în regim izolat.
- ⇒ Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile (cameră de zi, dormitor),; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de 3 metri, dacă fronturile opuse nu au camere de locuit.
- ⇒ Garajele și alte anexe se pot amplasa pe limita de proprietate cu condiția să nu depășească înălțimea gardului către parcelele învecinate (2 metri).

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- ⇒ Parcelele care au asigurat accesul carosabil la un drum public prin intermediul unui drum de servitute, acesta (drumul de servitute) va avea următoarele caracteristici:
 - cele cu o lungime de până la 30 metri, vor avea profilul de minim 5 metri și supralărgire pentru manevre de întoarcere la capăt;
 - cele cu o lungime de peste 30 metri, vor avea profilul de minim 6,5 metri (5 metri carosabil și 1,5 metri troturar pe cel puțin o latură) și supralărgire pentru manevre de întoarcere la capăt.
- ⇒ Dezvoltarea infrastructurii rutiere se va realiza, conform planșei de reglementări, astfel:
 - Unde trama stradala permite, străzile cu profil necorespunzător – o parte din drumurile de exploatare și servitute (propușe pentru circulații publice), vor avea un profil de minim 10 metri cu trotuare de câte 1,5 metri, carosabil de 7 metri, cu circulație în dublu sens, respectând Regulamentul de conformare drumuri, dimensionare parcele, realizare

împreimuiți în U.A.T. Zărnești, aprobat cu H.C.L. 609/2022. Spațiul liber dintre trotuare și aliniament va fi spațiu verde amenajat (dacă va fi cazul).

- Unde trama stradala nu permite, străzile cu profil necorespunzător – strada Piatra Craiului, strada Floare de Colț, precum și o parte din drumurile de exploatare și servitute (propușe pentru circulații publice), vor avea un profil de minim 6 metri cu trotuare de câte 1,00 metru, carosabil de 4 metri, cu sens unic. Spațiul liber dintre trotuare și aliniament va fi spațiu verde amenajat (dacă va fi cazul).
- Străzile cu profil corespunzător – strada Grui, Zorilor, DJ 112H/șos. Branului/str. Tohănița sunt străzi cu profil existent și menținut.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- ⇒ Parcela este construibilă numai dacă poate asigura în incinta acesteia numărul minim de locuri de parcare necesare, conf. tabelului nr. 4.4.

TABEL NR. 4.4.

UNITATE LOCATIVĂ (UL)	SCD de max. 100 mp	SCD mai mare de 100 mp
NUMĂR LOCURI DE PARCARE NECESARE	1 loc/UL	2 locuri/UL

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- ⇒ Înălțime maximă admisibilă: P, P+M (5,00 metri la cornișă).
- ⇒ Înălțime maximă admisibilă: P+1E+M (8,00 metri la cornișă).
- ⇒ Se admite, prin excepție, adăugarea unui demisol, cu condiția ca acesta să se înscrie în C.U.T. maxim admis.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- ⇒ Aspectul clădirii va ține seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de particularitatea funcțiunii propușe (caracterul programului de arhitectură de locuire).
- ⇒ Culorile fațadelor vor respecta indicațiile de culoare din anexa III. Nu este recomandată folosirea a mai mult de trei tonuri de culoare pentru întreg ansamblul clădiri.
- ⇒ Culorile folosite fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, conform anexei III.
- ⇒ Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, vii, chimice, pentru fațadele clădirilor.
- ⇒ Nu se admit ferestrele din cărămidă de sticlă.
- ⇒ Sunt interzise ferestrele cu forme triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale, ș.a..
- ⇒ Sunt interzise finisaje din materiale nespecifice zonei – gresie, faianță, marmură, granit, materiale plastice, sticlă, aluminiu, panouri prefabricate, sticlă reflectorizantă, tablă și alte suprafețe din metal nevopsite, oglinzi, lacuri lucioase.
- ⇒ Nu se admit jocurile de acoperiș cu mai multe ape, cu pante diferite, cu diferențe de nivel la coamă, cu pante frânte.
- ⇒ Sunt admise învelitori din șifă, șindrilă și țigla ceramică de culoare natur, roșcat, maro-roșcat și tablă de culoare maro și gri, conform anexei III.
- ⇒ Sunt interzise învelitori din azbest.
- ⇒ Sunt interzise ornamentele ceramice pentru acoperiș (tip rozetă, spin, con, etc.).
- ⇒ Se interzic coșurile din beton aparent, metalice și cu diverse sisteme de ventilație mecanică amplasate aparent.

- ⇒ Toate tuburile, coșurile de ventilație și alte extensii ale instalațiilor de încălzire/ventilare vor avea o prezență discretă în planul fațadei.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- ⇒ Toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice (alimentare cu apă, canalizare și alimentare cu energie electrică).
- ⇒ Până la extinderea rețelelor de alimentare cu apă și canalizare, pe întreg teritoriul studiat, se pot aplica soluții locale – individuale sau colective – de epurare a apei. Apele epurate se vor folosi pentru irigații. Se interzice deversarea apelor menajere uzate în puțuri absorbante. Pentru alimentarea cu apă se admite captarea izvoarelor existente pe terenul propriu sau în vecinătate, respectând recomandările avizului de mediu și al Apelor Române, după caz.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- ⇒ Se va asigura un procent de 30% spațiu verde plantat la sol din suprafața totală a parcelei, care va fi amenajat și întreținut.
- ⇒ Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase.

ÎMPREJMUIRI

- ⇒ Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,00 metri;
- ⇒ În cazul în care se optează pentru realizarea soclului opac, acesta va fi de max. de 0,60 metri și va avea partea superioară transparentă, aceasta poate fi dublată cu gard viu.
- ⇒ Gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,50 metri.

4.1.3. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

TABEL NR. 4.5.

PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE AL TERENURILOR (P.O.T.)

30%

TABEL NR. 4.6.

COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE AL TERENURILOR (C.U.T.) ADC/mp teren

P	P+M	P+1E	P+1E+M
0,30	0,36	0,60	0,66

4.2. PREVEDERI LA NIVELUL ZONEI SPAȚIILOR VERZI, AGREMENT, SPORT

SP – ZONĂ SPAȚII VERZI, AGREMENT, SPORT

4.2.1. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

GENERALITĂȚI: Caracterul zonei – terenuri de sport cu acces nelimitat.

Zona cuprinde terenurile multifuncționale (fotbal, tenis, fitness) de pe strada Floare de Colț – existente și menținute. Prezentul R.L.U. nu propune intervenții asupra funcțiilor menționate. Acestea vor fi studiate și reglementate, după caz, în cadrul unor documentații distincte de tip P.U.Z. sau în cadrul documentației de rang superior – P.U.G. or. Zărnești.

UTILIZĂRI PERMISE:

⇒ Conform P.U.G./P.U.Z./studii de specialitate.

UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI:

⇒ Conform P.U.G./P.U.Z./studii de specialitate.

UTILIZĂRI INTERZISE:

⇒ Conform P.U.G./P.U.Z./studii de specialitate.

4.2.2. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

⇒ Conform P.U.G./P.U.Z./studii de specialitate.

4.2.3. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

⇒ Conform P.U.G./P.U.Z./studii de specialitate.

4.3. PREVEDERI LA NIVELUL TERENURILOR PENTRU REȚELE TEHNICO-EDILITARE ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE

TST – TERENURI PENTRU REȚELE TEHNICO-EDILITARE ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE

4.3.1. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

GENERALITĂȚI: Caracterul zonei – pentru rețele tehnico-edilitare și construcții aferente – antene telecomunicații, radio-comunicații.

Zona cuprinde trei loturi – existente și menținute, pe care sunt amplasate trei antene telecomunicații, radio-comunicații. Prezentul R.L.U. nu propune intervenții asupra funcțiilor menționate. Acestea vor fi studiate și reglementate, după caz, în cadrul unor documentații distincte de tip P.U.Z. sau în cadrul documentației de rang superior – P.U.G. or. Zărnești.

UTILIZĂRI PERMISE:

⇒ Conform P.U.G./P.U.Z./studii de specialitate.

UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI:

⇒ Conform P.U.G./P.U.Z./studii de specialitate.

UTILIZĂRI INTERZISE:

⇒ Conform P.U.G./P.U.Z./studii de specialitate.

4.3.2. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

⇒ Conform P.U.G./P.U.Z./studii de specialitate.

4.3.3. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

⇒ Conform P.U.G./P.U.Z./studii de specialitate.

4.4. PREVEDERI LA NIVELUL ZONEI CĂILOR DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ

CCr – ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ ȘI AMENAJĂRI AFERENTE

4.4.1. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

GENERALITĂȚI: Caracterul zonei – construcții și amenajări pentru căi de comunicație rutieră.

UTILIZĂRI PERMISE:

⇒ Se admite amplasarea următoarelor: circulație carosabilă, intersecții la nivel, trotuare, șanțuri, rigole, plantații de aliniament, indicatoare rutiere, rețele tehnico-edilitare subterane sau aeriene, refugii și treceri pentru pietoni, platforme sau alveole carosabile pentru transportul în comun, parcaje publice, mobilier urban (coș de gunoi, bănci, fântâni), lucrări de terasament;

UTILIZĂRI INTERZISE:

- ⇒ Orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare deranjează buna desfășurare și organizare a traficului de pe circulația publică sau prezintă riscuri de accidente sunt interzise;
- ⇒ Utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare roșie, galbenă și verde, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea rutieră;
- ⇒ Amplasarea oricărui construcții, fie și cu caracter temporar, depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea semnelor rutiere;
- ⇒ Se interzice amplasarea mijloacelor de publicitate care prin formă, conținut, dimensiuni și culori în combinații specifice, pot fi confundate cu mijloacele de semnalizare rutieră sau împiedică vizibilitatea acestora, precum și a indicatoarelor de orientare și informare;
- ⇒ Se interzice amplasarea și utilizarea mijloacelor de publicitate sonore care pot tulbura liniștea publică;

4.4.2. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Nu este cazul. Drumurile publice fac obiectul acestui articol de regulament.

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- ⇒ Nu este cazul.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- ⇒ Nu este cazul.

AMPLASAREA CLĂDIRII FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- ⇒ Nu este cazul.

AMPLASAREA CLĂDIRII FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- ⇒ Nu este cazul.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- ⇒ Parcelele care au asigurat accesul carosabil la un drum public prin intermediul unui drum de servitute, acesta (drumul de servitute) va avea următoarele caracteristici:
 - cele cu o lungime de până la 30 metri, vor avea profilul de minim 5 metri și supralărgire pentru manevre de întoarcere la capăt;
 - cele cu o lungime de peste 30 metri, vor avea profilul de minim 6,5 metri (5 metri carosabil și 1,5 metri troturar pe cel puțin o latură) și supralărgire pentru manevre de întoarcere la capăt.
- ⇒ Dezvoltarea infrastructurii rutiere se va realiza, conform planșei de reglementări, astfel:
 - Unde trama stradala permite, străzile cu profil necorespunzător – o parte din drumurile de exploatare și servitute (propușe pentru circulații publice), vor avea un profil de minim 10 metri cu trotuare de câte 1,5 metri, carosabil de 7 metri, cu circulație în dublu sens, respectând Regulamentul de conformare drumuri, dimensionare parcele, realizare împrejurimi în U.A.T. Zărnești, aprobat cu H.C.L. 609/2022. Spațiul liber dintre trotuare și aliniament va fi spațiu verde amenajat (dacă va fi cazul).
 - Unde trama stradala nu permite, străzile cu profil necorespunzător – strada Piatra Craiului, strada Floare de Colț, precum și o parte din drumurile de exploatare și servitute (propușe pentru circulații publice), vor avea un profil de minim 6 metri cu trotuare de câte 1,00 metru, carosabil de 4 metri, cu sens unic. Spațiul liber dintre trotuare și aliniament va fi spațiu verde amenajat (dacă va fi cazul).
 - Străzile cu profil corespunzător – strada Grui, Zorilor, DJ 112H/șos. Branului/str. Tohănița sunt străzi cu profil existent și menținut.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- ⇒ Nu este cazul.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- ⇒ Nu este cazul.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- ⇒ Nu este cazul.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- ⇒ Nu este cazul.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- ⇒ Spațiile verzi se vor amenaja cu rol de protecție și estetic astfel încât să nu perturbe buna desfășurare a traficului.
- ⇒ Terenul care nu este acoperit cu platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu arbori și arbuști.

ÎMPREJMUIRI

- ⇒ Nu este cazul.

4.4.3. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

Nu este cazul. Drumurile publice fac obiectul acestui articol de regulament.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

Nu este cazul. Drumurile publice fac obiectul acestui articol de regulament.

Întocmit,

drd. urb. dipl. arh. dipl. Mihai Andrei Suărășan

ZEEN DESIGN STUDIO S.R.L.

Reprezentant legal

Suărășan Mihai Andrei

