

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT P.U.Z.

1. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

- (1.1.1) REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM –afere PUZ este piesa de bază ce întărește și detaliază cele prevăzute de PUZ. Prescripțiile (permisiuni și restricții) cuprinse în RLU, sunt obligatorii pe amplasamentul ce face obiectul PUZ. Documentația are caracter de reglementare și cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare al terenurilor și de realizare a construcțiilor pe teritoriul zonei ce face obiectul prezentului P.U.Z, situat în intravilanul localității. Regulile cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele terenului studiat.
- (1.1.2) Prezentul Regulament Local de Urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal a zonei aflate în intravilanul comunei Cristian, jud Brașov, str. Vulcanului.
- (1.1.3) Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației locale și se aprobă împreună cu Planul Urbanistic Zonal, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, și ale Legii nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare.
- (1.1.4) Modificarea Regulamentului local de urbanism se va face numai în cazul aprobării unor modificări ale P.U.Z.-ului, cu respectarea filierei de avizare și aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.
- (1.1.5) R.L.U. al P.U.Z. „Construire locuințe și funcțiuni complementare,, comuna Cristian, jud. Brașov constituie act de autoritate al administrației publice locale al comunei Cristian odată cu avizarea și aprobarea sa conform Legii 350/2001 cu modificările și completările ulterioare, pe baza avizelor obținute și în conformitate cu prevederile Legii 50/1991 cu modificările și completările ulterioare.
- (1.1.6.) Prin aplicarea R.L.U. trebuie să se asigure concilierea intereselor părților direct interesate cu cele ale colectivităților, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.
- (1.1.7.) Prevederile R.L.U. vor fi permanent corelate cu dinamica legislației specifice relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului.
- (1.1.8.) Modificările R.L.U. aprobat se vor face numai în condițiile în care acestea nu contravin regulilor Regulamentului General de Urbanism RGU în conformitate cu legislația în vigoare.
- (1.1.9.) Valabilitatea și/sau actualizarea prezentei documentații se va stabili prin hotărârea de aprobare a acesteia conform prevederilor L350/2001 actualizată.

1.2 BAZA LEGALĂ

La baza elaborării Regulamentului local de urbanism aferent PUZ se află Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/1996 cu modificările și completările ulterioare, ale cărui prevederi sunt detaliate în conformitate cu condițiile specifice zonei studiate și prevederile PUG. De asemenea, s-a avut în vedere Ghidul privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism – indicativ GM –007-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000, Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM -010-2000 și Metodologia privind conținutul – cadru al documentațiilor de urbanism – în concordanță cu Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, ord. 233/2016 privind aprobarea normelor de aplicare a legii 350/2001 cu modificările și completările ulterioare.

Se vor respecta de asemenea actele normative și reglementările tehnice enumerate în Memoriu de prezentare P.U.Z., cap 1.3., la Temei legal cu modificările și completările actualizate la data aplicării, respectiv legislația specifică domeniului de aplicare.

1.3 DOMENIUL DE APLICARE

Regulamentul local de urbanism, împreună cu Planul Urbanistic Zonal pe care îl însoțește, cuprinde norme obligatorii pentru:

- eliberarea certificatelor de urbanism și emiterea autorizațiilor de construire pentru obiectivele din zonă;
- respingerea unor solicitări de construire, neconforme cu prevederile P.U.Z.;
- alte operațiuni curente ale compartimentului de specialitate al Primăriei (înstrăinări, reparcelări, concesiuni, dacă este cazul etc.);

Suprafața reglementată pentru care s-a elaborat documentația este de 24099 mp, delimitată în Piesele desenate.

Folosința actuală a terenului este ARABIL ÎN EXTRAVILAN conform C.F, cu reglementări urbanistice ce se vor detalia prin PUZ.

În cadrul prezentului R.L.U. se vor stabili regulile de bază privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor.

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR ȘI DE REALIZARE A CONSTRUCȚIILOR

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

În funcție de concluziile analizei privind protecția mediului și a metodologiei privind conținutul – cadru al documentațiilor de urbanism – în concordanță cu Legea nr. 350/2001 republicată și actualizată privind amenajarea

teritoriului și urbanismul, pentru zona studiată se va avea în vedere:

Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare

Poluarea fonică și noxele provenite din traficul auto vor fi reduse până la limita admisă prin plantațiile prevăzute pe amplasament, armonizată cu actele normative menționate la subcapitolul 1.3. SURSE DOCUMENTARE din Memoriul General PUZ.

Rețeaua de alimentare cu apă la nivelul amplasamentului, pentru noile obiective ce se vor realiza ca și consecință a PUZ, vor fi în așa fel proiectate, realizate și exploatate (conf. GP 106/2004 cu modificările și completările ulterioare și alte norme specifice) încât să se elimine orice riscuri tehnologice de funcționare. Evacuarea apelor uzate menajere se va realiza prin bazin vidanjabil până la racordul/ extinderea rețelei de canalizare a apei uzate menajere, în zonă. Platforma pentru gunoi va fi conformată și realizată respectând normele sanitar-veterinare și codul bunelor practici pentru activitatea desfășurată pe amplasament.

Colectarea și gestionarea deșeurilor

Deșeurile rezultate exploatarea construcțiilor se vor colecta diferențiat, în pubele acoperite și așezate pe o platformă din beton pentru gunoi (Pg), amplasată într-un spațiu special destinat pe amplasament, respectându-se distanța minimă legală conform Normă de igienă și recomandări privind mediul de viață al populației cu modificările și completările ulterioare Ord. 119/2014.

Colectarea la locul de producere (precolectarea primară) a reziduurilor se face selectiv, în recipiente acoperite, dimensionate în funcție de cantitatea produsă, de ritmul de evacuare și de categoria în care se încadrează reziduurile; gunoiul menajer nu se colectează direct în recipient, ci într-o pungă de polietilenă biodegradabilă, aflată în recipient și care să aibă un volum mai mare decât volumul recipientului.

Precolectarea secundară, adică strângerea și depozitarea provizorie a pungilor cu deșeurii menajere în pubele se face selectiv în recipiente dimensionate corespunzător, acoperite, prevăzute cu dispozitive de prindere adaptate modului de golire, ușor transportabile, concepute astfel încât să nu producă răniri în timpul manipulării și să nu favorizeze bolile asociate efortului fizic excesiv. Pubelele vor fi concepute în așa fel încât accesul la ele să fie rapid și ușor, iar sistemul lor de acoperire să fie ușor de manevrat și să asigure etanșeitatea.

Recipientele, indiferent de categoria lor, vor fi confecționate din materiale rezistente la solicitări mecanice sau agresiuni chimice și care să se poată spăla și dezinfecta ușor. Acestea vor fi menținute în bună stare și vor fi înlocuite imediat, la primele semne de pierdere a etanșeității. Vor fi amplasate în spații special destinate (conform specificațiilor prezentate anterior) și vor fi menținute în condiții salubre.

Administrația locală, prin firme autorizate, va asigura colectarea selectivă, îndepărtarea și neutralizarea reziduurilor stradale. Colectarea reziduurilor stradale la locul de producere se va face în recipiente acoperite, menținute în bună stare, amplasate în condiții salubre, în spații special destinate. Este interzisă depozitarea reziduurilor stradale după

colectarea lor direct pe sol, pe domeniul public sau privat, în conformitate cu Normă de igienă și recomandări privind mediul de viață al populației cu modificările și completările ulterioare Ord. 119/2014.

Deșeurile sunt preluate de utilaje speciale ale unor societăți specializate, prin contract de prestări servicii, urmând filiera de neutralizare și valorificare aferentă acestora.

Deșeurile rezultate din activitățile desfășurate pe amplasament vor fi preluate și valorificate cu respectarea normelor bunelor practici și a cadrului legislativ specific în vigoare.

Prin respectarea acestor reguli se vor implementa măsurile de protecție a mediului cuprinse în strategiile județene de gestionare a deșeurilor și de dezvoltare durabilă.

Calitatea apelor –

Nu există surse de poluare a apei în zonă, sursa de apă destinată consumului este protejată conform prevederilor legale. Evacuarea surplusului apelor pluviale de pe amplasament se va face natural spre punctele de minim prin sistematizarea verticală a acestuia.

Se va ține seama, la realizarea de noi construcții pe amplasamentul studiat, de rețelele tehnico-edilitare existente aferente amplasamentului sau în imediata vecinătate, unde este cazul, pentru prevenirea oricăror emisii sau deversări accidentale provenite din exploatare. Se va asigura respectarea prevederilor H.G. 188/2002, modificată și completată prin H.G. 352/2005 prin aprobarea normelor privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate, cu modificările și completările ulterioare, totodată NTPA 001/2002 cu privire la condițiile de evacuare a apelor uzate epurate în emisarii naturali.

Calitatea terenurilor, a solului și subsolului–

În zona studiată prin P.U.Z. nu s-au înregistrat de-a lungul timpului terenuri degradate, nefiind nevoie a se realiza lucrări de consolidare a malurilor.

Plantarea spațiilor verzi contribuie la menținerea calității solului și subsolului.

Pentru echiparea edilitară propusă pe amplasament se vor lua măsuri pentru prevenirea de infiltrații, deversări sau alte surse de poluare a solului și subsolului.

La noile clădiri ce se vor construi pe amplasamentul studiat se va urmări ca mișcările de terasamente să fie reduse la minim și ca umpluturile de pământ să fie compensate de săpături.

Organizarea sistemelor de spații verzi

Se vor prevedea spații verzi pe amplasament conform piese desenate.

Plantațiile din cadrul acestor spații verzi vor fi: gazon, plante floricole și arbuști ornamentali pitici în apropierea clădirilor și tei și/ sau salcâm. Toate aceste amenajări de spații verzi se recomandă a se aprofunda printr-un studiu

peisagistic.

Suprafața totală a spațiilor verzi se încadrează în prevederile Legii 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată în 2009 și O.U. 114/2007 pentru modificarea și completarea ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului. Se propun spații verzi publice de 6,95%(0,1673ha) și private/lot de minim 50% (0,8722).

Protejarea bunurilor de patrimoniu natural (păstrarea biodiversității) și cultural

Activitățile desfășurate pe amplasament vor fi unele negeneratoare de deșeuri periculoase sau de altă natură care ar putea atrage unele specii avifaunistice, iar deșeurile generate vor fi depozitate corespunzător și se vor colecta de către operatorul de salubritate și transporta la un depozit autorizat.

Terenul ce face obiectul prezentei documentații nu se află în nici un sit Natura 2000. Din informațiile deținute de către instituțiile de specialitate, în zonă nu sunt trasee de migrație sau trecători de păsări sălbatice cunoscute, așadar perturbarea acestora va fi insignifiantă.

Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicații și al rețelelor edilitare majore

- a) Accesul carosabil pe teren ce a generat PUZ se realizează din strada Vulcanului reglementată prin PUZ cu beneficiar Zgârcibaba Mihail, categoria a IV- a, de folosință locală, clasa tehnică III, propusă cu profil transversal TIP A-A după cum urmează:
- 6,00 m parte carosabilă (3,50m x 2)
 - 2x1,50m rigole
 - 1,50m pista biciclete, 1,00m spațiu verde, 1,50m trotuar pe partea nordică
 - 2,00m spațiu verde pe partea sudică

Accesul carosabil la - loturile 1 și 32- se realizează din strada incintă, categoria a IV- a, de folosință locală, clasa tehnică III, propusă cu profil transversal TIP B-B reglementat după cum urmează:

- 6,00 m parte carosabilă (3,00m x 2) și rigole
- 2x1,00m spații verzi
- 2x1,00m trotuare

- La loturile 8,9,24,25 din stradă cu profil C-C propus prin documentația de PUZ „ Construire locuințe și funcțiuni complementare„, Beneficiar: Zgârcibaba Mihail, la sud-est de amplasament, cu o ampriză drum de 10,00m, după cum urmează:

- 7,00 m parte carosabilă (3,50m x 2) și rigole

- 2x0,50m spații verzi

- 2x1,00m trotuare

La aleile carosabile propuse de incintă propusă se racordează platforme de parcare pentru autoturisme pe teren proprietate privată.

b) Parcare:

Locurile de parcare aferente construcțiilor vor fi asigurate pe amplasament, ținându-se seama și de prevederile H.G. nr. 525/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare, referitoare la dimensiunea necesarului de parcaje, având în vedere gradul de motorizare, NP 24/1997- actualizat 2022, nu mai puțin de 2 locuri de parcare pentru fiecare lot cu destinația locuințe individuale.

c) Accesul pietonal se realizează cu racord la strada Vulcanului- la sud- vestul amplasamentului și la alei incintă.

Se vor lua măsuri în proiectarea și executarea rețelelor locale aferente amplasamentului pentru prevenirea oricăror emisii sau deversări accidentale provenite din exploatare. Se va asigura respectarea prevederilor H.G. 188/2002, modificată și completată prin H.G. 352/2005 prin aprobarea normelor privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate, cu modificările și completările ulterioare.

Poluarea aerului provenită din exploatarea căilor de comunicație va fi redusă la minim prin vegetație de protecție și aliniament, cu respectarea normelor și distanțelor de protecție sanitară în vigoare.

Obiectivele planului de urbanism corelate cu obiectivele de mediu ale dezvoltării localității

Se va realiza analiza situației existente și se vor implementa propunerile PUZ-ului pentru amplasamentul studiat astfel încât să poată fi rezolvate atât problemele de construire cât și cele legate de alte situații ce pot apărea pe viitor, urmărind direcțiile strategiilor de dezvoltare durabilă.

Implementarea legislației de mediu

Pentru punerea în aplicație a legislației de mediu se vor avea în vedere următoarele reglementări tehnice:

Legea 265/2005 privind protecția mediului, Legea 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată 2009, Ordonanța de urgență a guvernului 195/2005, Ordonanța de urgență a guvernului 114/2007, HG 930/2005 - aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică, Ordinul 119/2014 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare.

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

În proiectarea, execuția și exploatarea construcțiilor de orice fel se vor respecta prevederile Legii nr.10 / 1955 privind calitatea în construcții, Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri

pentru realizarea locuințelor, Hotărârii de Guvern nr. 272 pentru aprobarea Regulamentului privind controlul de stat al calității în construcții, toate normele tehnice și normativele în vigoare privind calitatea construcțiilor, se vor respecta în proiectare, execuție și exploatare reglementările în vigoare cu privire la paza și protecția față de incendii, la asigurarea căilor de evacuare ale clădirilor, accesul nestingherit al utilităților de stins incendiu, salvărilor, autoutilităților de orice fel.

Expunerea la riscuri naturale

Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor pe amplasamentului P.U.Z. se va realiza în condițiile respectării prevederilor: Art. 10 din RGU - zone expuse la riscuri naturale (seism și altele) puse în evidență în S.R. 11100-1:1993 Zonarea Seismică, macrozonarea teritoriului României, Normativ P 100/1-2006, Cod de proiectare seismică partea I, cu modificările și completările ulterioare.

Alte prevederi legale avute în vedere sunt cele cuprinse în Legea 10/1995 privind calitatea în construcții cu modificările și completările ulterioare.

Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, unde este cazul, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, a conductelor de apă, canalizare, căi de comunicații și a altor lucrări de infrastructură este interzisă pentru evitarea pericolului de incendiu, explozii, radiații, surpări de teren și de poluare a aerului, apei sau solului. Riscurile tehnologice sunt factori generatori de accidente majore datorate activităților umane. Distanțele minime de protecție între zonele construite și o serie de unități care produc disconfort și comportă unele riscuri pentru sănătatea publică se stabilesc conform:

-Normă tehnică aprobată de A.N.R.E. cu ordin Nr. 4/2007 modificată și completată prin ordinul nr. 49/29.11.2007;

- Avizul Agenției pentru Protecția Mediului Brașov;

- Ordinul 119/2014 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare.

De asemenea, se vor avea în vedere prevederile Legii 481/2004 privind protecția civilă cu modificările și completările ulterioare, Hot. 560/2005 pentru aprobarea categoriilor de construcții la care este obligatorie realizarea adăposturilor de protecție civilă, după caz, respectiv normativ P102/1978 și Legea 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor cu modificările și completările ulterioare, normele generale de apărare împotriva incendiilor H.G.R. 1739/2006 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și sau autorizării privind securitatea la incendiu și P 118/1999 actualizat. Vor fi de asemenea respectate integral și avizele de:

- alimentare cu energie electrică;

-alimentare cu apă;

2.3 REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII VALORI MAXIME PENTRU

P.O.T. ȘI C.U.T.

• Delimitare

Amplasamentul studiat , în suprafață de 24099 mp este arabil în extravilan, conf. PUG si extras CF. Terenul se propune pentru PUZ în vederea reglementării zonei în concordanță cu cerințele tehnice, economice și funcțional-estetice, corelată cu intenția structurilor specializate de urbanism.

Vecinătățile terenului sunt după cum urmează:

- sud- vest- strada Vulcanului
- nord- vest cu terenuri proprietate privată a persoanelor fizice/ juridice- A109/ 1/ 56;
- nord- est cu terenuri proprietate privată a persoanelor fizice/ juridice- nr. Cad. 106607, 106608, 101264
- sud- est cu terenuri proprietate privată a persoanelor fizice/ juridice- A109/1/54;

Se propune următoarea zonificare funcțională pe amplasament:

- Utilizări admise : locuințe individuale, echipamente publice aferente zonelor de locuințe, funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare, străzi, alei pietonale, accese, parcaje la sol, garaje, foișor, grădini de folosință privată.

- Utilizări admise cu condiționări: Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare, precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament. În cazul mansardărilor, pentru calculul coeficientului de utilizare a terenului se va considera suprafața nivelului mansardei ca reprezentând 60% din suprafața nivelului curent. Se admit birouri ale profesiunilor liberale, $Ac = \max. 25\%$ din aria construită desfășurată.

- Utilizări interzise: sunt interzise orice alte utilizări decât cele admise la punctele anterioare. Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

• Regimul de înălțime

Regimul de înălțime maxim propus s-a stabilit în funcție de:

- tema de proiectare pusă la dispoziție de beneficiar;
- amplasamentul clădirilor;
- tipul clădirilor: construcții pentru locuire individuală ;
- marcarea unor puncte de interes (axe de compoziție, capete de perspectivă, unde este cazul);

Pentru clădirile de pe amplasament se propune

- regim de înălțime maxim $S+P+1E/M$; regim de înălțime minim Parter
- înălțimea maximă la cornișă/atic= max. 7m; înălțimea minimă la cornișă/atic= max. 4m
- înălțimea maximă la coamă= max. 10m; înălțimea minimă la cornișă/atic= max. 7m

• Orientarea față de punctele cardinale

Se va ține seama de prevederile articolului 3,10 din Anexa 3 la RGU din H.G. 525/1996 reactualizată.

Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

- Retragerile minime obligatorii

Clădirile edificate pe amplasament vor fi retrase conform planșa Reglementări urbanistice A-03 din PIESE DESENATE (perimetre edificabile propuse).

- retragerea față de aliniamentul din sud- vest va fi de min. 21,50m din axul existent al străzii Vulcanului- profil A-A.

- retragerea de la aliniamentul aleii de incintă- profil B-B va fi de min. 5,00m, respectiv 10,00m din axul aleii de incintă, propus.

- retragerea de la aliniamentul aleii de incintă transversal, median- profil C-C va fi de min. 3,00m, respectiv 8,00m din axul aleii de incintă, propus.

- retragerea de la aliniamentul străzii propuse la nord- estul amplasamentului- profil C-C va fi de min. 3,00m, respectiv 8,00m din axul străzii, propus.

- retragerile față de limitele laterale ale proprietăților vor fi de minim 3,50m, conf. Parte desenată- Reglementări urbanistice- planșa A03;

- retragerea față de fundul de lot va fi de min.5,00m.

Aceste retrageri se vor respecta în mod obligatoriu la faza D.T.A.C.

La stabilirea retragerilor minime obligatorii s-a ținut seama de:

- organizarea funcțională a loturilor în concordanță cu topografia terenului;
- regimul de înălțime al construcțiilor propuse;
- profilele transversale caracteristice și categoria funcțională a căilor de comunicație;
- regimul vânturilor dominante din zonă;
- efecte compoziționale (axe de compoziție, capete de perspectivă, unitate compozițională, etc.).

- Amplasarea față de drumurile publice

La proiectare, execuție și exploatare se vor respecta și prevederile specifice cuprinse în documentele de referință din grupa G7 din clasificarea alfanumerică ASRO precum și reglementările tehnice specifice privind proiectarea și executarea construcțiilor pentru transporturi specificate în lista reglementărilor tehnice din 2014 al M.D.R.T..

Se vor reconfigura spațiile în vederea realizării acceselor auto și pietonale în incintă, conform planșa A-03- Reglementări urbanistice.

- retragerea față de aliniamentul din sud- vest va fi de min. 21,50m din axul existent al străzii Vulcanului- profil A-A.

- retragerea de la aliniamentul aleii de incintă- profil B-B va fi de min. 5,00m, respectiv 10,00m din axul aleii de incintă, propus.

- retragerea de la aliniamentul aleii de incintă transversal, median- profil C-C va fi de min. 3,00m, respectiv 8,00m din axul aleii de incintă, propus.

- retragerea de la aliniamentul străzii propuse la nord- estul amplasamentului- profil C-C va fi de min. 3,00m, respectiv 8,00m din axul străzii, propus.

- Modul de ocupare și utilizare a terenului

Reglementări referitoare la valorile maxime a indicatorilor urbanistici pentru amplasament sunt :

Coeficienții urbanistici propuși sunt :

POT propus-MAX 25%;

CUTpropus- MAX 0,5;

- Reguli cu privire la echiparea edilitară :

Echiparea edilitară va respecta legislația în vigoare și normele tehnice cu privire la materialele și procedurile prin care se realizează asigurarea de utilități.

- Materiale de construcții

Materialele folosite în construcția, finisarea și dotarea locuințelor se aleg astfel încât să nu polueze aerul interior și să asigure izolarea higrotermică și acustică corespunzătoare.

Materialele de construcție vor fi din gama celor durabile, utilizate în sistemul constructiv agreat la faza Pth și pot fi: cu ziduri portante, cadre sau mixt (elemente pentru zidărie din argilă arsă SR EN 771/1 sau elemente pentru zidărie din BCA - SR EN 771/4 respectiv structuri din beton armat Normativ pentru producerea betonului NE 012/1-2007 sau mixte, oțel conform cod de proiectare seismică Patea I P100-1/2006, cod de proiectare pentru structuri din zidărie CR6/2006 respectiv Eurocodurile din seria SR EN 1990-1999 ș.a. și/sau pe structura din lemn, cu modificările și completările ulterioare). Pentru construcțiile cu structură metalică, acestea se vor realiza în conformitate cu legislația specifică în vigoare.

Fundațiile vor coborî sub limita de îngheț, conform normativ P7-2000, respectiv NP 112/2004 proiectarea structurilor de fundare directă.

Alegerea finisajelor rămâne la latitudinea proiectantului, avându-se în vedere evitarea distorsiunilor plastico-volumetrice dintre zona propusă și cea învecinată.

Materiale interzise : materiale de constructii ce contin azbest, invelitoare din tabla.

- Spații verzi și plantații

Se vor respecta prevederile din RLU al PUG Cristian, precum și prevederile din Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism – indicativ GM –007-2000.

Notă: La concepție și în exploatare se vor respecta și prevederile legii L 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată 2009 cu modificările și completările L 313/2009 cu modificările și completările ulterioare. Sunt prevăzute spații verzi publice 6,95% (0,1673ha) și spații verzi private

în proporție de 50% amplasate pe fiecare lot (0,8722ha).

2.4 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII (AUTO, PIETONALE) ȘI A PARCAJELOR

Accesele la obiectivele de pe amplasament

Accesele obligatorii sunt :

- accesul auto în incintă al utilităților de stins incendiul, salvărilor și utilităților de gospodărie comunală, cu respectarea prevederilor legale de gabarite și pante maximale.
- Accesul autovehiculelor de serviciu.
- Accesul carosabil și pietonal la obiectivele și amenajările exterioare propuse.
- Accesul persoanelor cu dizabilități locomotorii la toate obiectivele (clădiri și amenajări exterioare).

Parcarea și gararea autoturismelor

Locurile de parcare aferente construcțiilor vor fi asigurate pe amplasament, ținându-se seama și de prevederile H.G. nr. 525/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare, referitoare la dimensiunea necesarului de parcaje, având în vedere gradul de motorizare , NP 24/1997 actualizată 2022.

2.5 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

• Alimentarea cu apă:

Conf. Aviz. SC. DOROBIEIUL SRL nr 1254/ 08.05.2023, deține în administrare rețea de distribuție apă potabilă pe strada Vulcanului FN, în capătul amplasamentului studiat și este din PEHD, De 110mm, la o adâncime de aproximativ 1,20m. Extinderea rețelei de apă se va realiza pe cheltuiala beneficiarului. Datorită insuficienței debitului la sursă, pe anumite perioade ale anului, presiunea de serviciu nu poate fi asigurată de operator și pot apărea restricționări la distribuția apei.

• Canalizarea menajeră:

Conf. Aviz. SC. DOROBIEIUL SRL nr 1255/ 08.05.2023, deține în administrare rețea de canalizare menajeră aflată pe strada Vulcanului, pe partea cealaltă a amplasamentului studiat, realizată din PVC, KG, Dn 250mm, la o adâncime de 1,5m. Extinderea rețelei de canalizare menajeră se va realiza pe cheltuiala beneficiarului.

• Canalizarea pluvială:

Conf. Aviz SGA

• Alimentare cu energie electrică:

Conf. Aviz Distribuție Energie electrică România- Sucursala Brașov nr 7010230838370/ 25.08.2023.

Alimentarea viitoarei investiții se va face prin intermediul unui distribuitor 20 kV tip LES 20 kV va fi de tip A2XSY 3x(1x150/16) mmp, care se va racorda la rețelele existente și va alimenta PTAB-ul de 250 kVA din care se va alimenta zona studiată.

Postul de transformare va fi echipat cu:

- o celulă de linie echipată cu echipament de comutație 24 kV-630 A-16 kA în SF6/vid, cu separator de

sarcina cu CLP, cu motor de actionare electrica 24 V c.c, cu mecanism de actionare cu levier si butoane de actionare electrica a separatorului, indicator capacitiv de prezenta tensiune cu contact auxiliar, rezistenta anticondens, indicator de semnalizare a scurtcircuitelor mono si trifazice cu contact auxiliar, aferente intrarii distubuitorului 20 kV.

- o celulă de protecție transformator cu izolația barelor în aer, echipată cu separator de sarcină (24kV; 630A; 16kA) cu comutație în SF6, acționare manuală, cu 3 poziții (închis – deschis – pus la pământ), cu suport siguranțe fuzibile și mecanism de declanșare la arderea siguranțelor, prevăzut cu bobină de declanșare (230Vca); 3 buc. siguranțe fuzibile 24kV si 3 sigurante MT de rezerva; indicator capacitiv de prezență tensiune cu contacti auxiliari; CLP după siguranțe (parte din separator); rezistență anticondens
- un loc pentru celula de transformator-nu mai mic de 750 mm
- un loc pentru celula de linie -500 mm
- Transformator de putere 20/0.4 kV de 250 kVA, boxa dimensionata pentru trafo de putere 630 kVA

În interiorul postului de transformare se va monta un tablou de servicii interne 0.23 kV pentru alimentarea circuitelor de prize și a iluminatului aferent PTAB-ului, alimentare rezistente anticondens, alimentare indicatoare, alimentare UCMT, alimentare protecții.

Postul de transformare va fi montat pe pat de balast pe fundație prefabricată monolit.

Postul de transformare va fi prevăzut cu o priză de pământ cu rezistență de dispersie mai mică de 4 ohmi prin montarea de electrozi verticali de 1,5 m O-Zn și electrozi orizontali de platbandă OI-Zn 40x4 mm.

Pentru amplasarea PTAB-ului 20 kV, consumatorul va pune la dispoziția FDEE Distribuție Transilvania Sud un act legalizat pentru drept de uz și servitute pe toată durata existenței instalațiilor.

- Distribuție joasă tensiune LES 0.4 kV ACYAbY 3x240+70 mm²
- Cutie de distribuție

Punctul de delimitare a instalațiilor electrice este stabilit la nivelul de tensiune 0.4 kV, la bornele de ieșire din contor, amplasat în cutiile de distribuție.

Măsurarea energiei se va face pe joasă tensiune prin grup de măsură electronic de energie electrică activă/reactivă, cu posibilitatea înregistrării puterii maxime, cu curba de sarcină, și interfața de comunicații RS 485, cu posibilitate de integrare în telegestiunea DEER BRASOV.

- Alimentare cu gaze naturale:

Conf. Aviz. 29807/318697682/ data 04.05.2023 nu există rețea de distribuție gaze naturale în zonă.

2.6 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

Soluția propusă nu necesită reparații și se va împrejmuia acolo unde este cazul.

2.7 REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

Se recomandă ca pe suprafețele neocupate de construcții sau rezervate altor funcțiuni, să se asigure spații plantate, conform cap. 2.3. pct. Organizarea sistemelor de spații verzi.

Pentru rezolvarea împrejmuirilor se va respecta art. 35 – Împrejmuiri din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare, republicat.

Prin detalieri, se vor urmări următoarele reguli:

Spațiile verzi publice (6,95%) și private amenajate vor ocupa 50% din suprafața incintei/ lotului, sub formă de plantații de arbori și arbuști decorativi, spații verzi cu vegetație perenă pe taluzuri, rolul acestora fiind funcțional și

estetic. Se va face tot posibilul ca vegetația sălbatică existentă pe amplasament să supraviețuiască pe spațiile neocupate de construcții și amenajări. Între spațiile funcționale în zona construcțiilor se pot realiza împrejurimi din gard viu din arbuști fasonați, nu mai înalte de 1,20 m. Se pot realiza parapete decorative din piatră, lemn și argilă arsă, nu mai înalte de 0,9 m. Se vor realiza parapete și ziduri de sprijin din piatră a căror geometrie și înălțime se vor stabili prin proiecte de specialitate.

Întregul ansamblu va fi un spațiu reglementat în vederea creării de condiții optime pentru funcționarea incintei. În acest cadru, spațiile verzi vor sublinia compoziția urbanistică și arhitecturală, vor avea rol estetic, dar și funcțional, rol decorativ, dar și rol absorbant pentru praf, pulberi, fum și emanații de eșapare, zgomote provenite de la drumurile publice, rol de fixare a solului, perdele de protecție în calea curenților de aer.

2.8 REGULI PRESCRISE REFERITOARE LA CONFORMARE

Ca și prescripții de reglementare, trebuie să se respecte (după caz) o serie de reguli, după cum urmează:

- Amplasarea pe parcelă va respecta edificabilul maxim indicat în planșa de reglementări urbanistice, acesta având un caracter restrictiv.

Regimul de aliniere

- retragerea față de aliniamentul din sud-vest va fi de min. 21,50m din axul existent al străzii Vulcanului- profil A-A.

- retragerea de la aliniamentul aleii de incintă- profil B-B va fi de min. 5,00m, respectiv 10,00m din axul aleii de incintă, propus.

- retragerea de la aliniamentul aleii de incintă transversal, median- profil C-C va fi de min. 3,00m, respectiv 8,00m din axul aleii de incintă, propus.

- retragerea de la aliniamentul străzii propuse la nord-estul amplasamentului- profil C-C va fi de min. 3,00m, respectiv 8,00m din axul străzii, propus.

Gradul de ocupare al terenului va reflecta specificul local al țesutului rural, indicatorii urbanistici având un caracter maximal (POT propus-MAX 25%; CUTpropus- MAX 0,5).

Eforturile de sistematizare verticală vor fi minime, propunerile adaptându-se la relief.

○ ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Din punct de vedere al compoziției spațiale, volumele vor fi curate și ordonate, formele simple, corect ierarhizate păstrând scara rurală a sitului.

- Se va menține o bună relaționare cu peisajul.

- Din punct de vedere al compoziției fațadei: raportul plin-gol va fi favorabil plinului, suprafețele vitrate fiind reduse, reflectând contextul. Se admit doar goluri de fațadă cu forme și proporții specific zonei- dreptunghiulare, orientate pe vertical, sau pătrate.

- sunt interzise ferestrele cu forme nejustificate :triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale, ș.a.

- Eforturile de sistematizare verticală vor fi minime, propunerile adaptându-se la relief.

Elementele decorative, acolo unde este cazul, vor fi stilizate și se vor subordona volumelor permițând astfel un echilibru copozițional definitoriu limbajului arhitectural.

○ FAȚADE

- Construcțiile se vor finisa la exterior cu materiale specific zonei montane- placări cu piatră, lemn și tencuieli.
- Este interzisă imitarea materialelor naturale.
- Piatra își va păstra culoarea sa natural, nefiind vopsită
- Nu se recomandă maim ult de trei tonuri/ nuanțe de culoare pe întreg ansamblul clădirii.
- Se admit tencuielile texturate și tencuielile tradiționale de var.
- Se admit doar tâmplării din lemn masiv sau stratificat, bățuit sau vopsit.
- Sunt interzise materiale din finisaje nespecifice zonei- gresie, faianță, marmură, granit, materiale plastice, sticlă, aluminiu, panouri prefabricate, sticlă reflectorizantă, tablă și alte suprafețe din metal nevopsite, oglinzi, lacuri lucioase.
- Culorile folosite vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale.
- Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, vii, chimice, închise
- Este interzisă montarea rulourilor din PVC sau a celor metalice, acestea vor fi realizate din lemn.
- Nu se admit ferestrele din cărămidă de sticlă.

○ ACOPERIȘURI

- Se admit acoperișuri în doi sau patru versanți dreupți. Nu se admit jocurile de acoperiș cu mai mulți versanți, cu pante diferite, cu diferențe de nivel la coamă, cu pante frânte.
- Se admite utilizarea ferestrelor tip Velux, cu ramă din lemn, pe o suprafață de maxim 20% din suprafața învelitorii
- Sunt interzise învelitori din azbest, tablă, plăci din fibre organice și bitum
- Sunt interzise ornamentele ceramice pentru acoperiș (tip rozetă, spin, con, etc)
- Părțile vizibile ale coșurilor pentru sobe, șeminee sau centrale termice vor fi realizate/ finisate cu piatră sau cărămidă aparentă, urmărind armonizarea cu construcția, dar și integrarea în peisaj. Se interzic coșurile din beton aparent, metalice și cu diverse sisteme de ventilație mecanică amplasate aparent.

Mobilarea urbanistică, volumetria și arhitectura se vor stabili la fazele de proiectare ulterioare: S.F.,

D.T.A.C., P.Th. și D.D.E..

3. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

3.1 Delimitări

Amplasamentul se află în extravilanul localității rurale Cristian, județul Brașov, în vestul localității

3.2 Funcțiune dominantă

1. ZONĂ FUNCȚIONALĂ – HALE INDUSTRIALE- PRELUCRARE SI DEPOZITARE LEMN

Suprafața : 24099 mp

Vecinatăți :

- sud- vest- strada Vulcanului
- nord- vest cu terenuri proprietate privată a persoanelor fizice/ juridice- A109/ 1/ 56;
- nord- est cu terenuri proprietate privată a persoanelor fizice/ juridice- nr. Cad. 106607, 106608, 101264
- sud- est cu terenuri proprietate privată a persoanelor fizice/ juridice- A109/1/54;

Procent de ocupare a terenului	Coeficient de utilizare a terenului
POT maxim 25 %	CUT maxim 0,5

- Utilizări admise : locuințe individuale, echipamente publice aferente zonelor de locuințe, funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare, străzi, alei pietonale, accese, parcaje la sol, garaje, foișor, grădini de folosință privată.

- Utilizări admise cu condiționări: Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare, precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament. În cazul mansardărilor, pentru calculul coeficientului de utilizare a terenului se va considera suprafața nivelului mansardei ca reprezentând 60% din suprafața nivelului curent. Se admit birouri ale profesiunilor liberale, Ac= max.25% din aria construită desfășurată.

- Utilizări interzise: sunt interzise orice alte utilizări decât cele admise la punctele anterioare. Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Regim maxim de înălțime maxim: S+P+1E/M

Regim minim de înălțime maxim: Parter

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

4.1. RESTRICȚII

Nu se vor autoriza alte funcțiuni și alte lucrări de construcții decât cele prevăzute în prezentul regulament. Construcțiile care se vor realiza după alte reguli decât cele menționate mai sus vor trebui însoțite de documentații de urbanism ce vor urma filiera de avizare și aprobare ca prezenta.

Se instituie interdicții permanente pentru construcții, instalații și amenajări:

- care pot aduce prejudicii unităților învecinate, sau care degradează cadrul natural;
- în jurul cărora nu pot fi asigurate măsurile de protecție conform normelor sanitare și a celor specifice în vigoare;

Amenajările, construcțiile și instalațiile aferente se vor realiza numai în baza unor proiecte de specialitate întocmite cu respectarea legislației specifice în vigoare și a documentelor cu caracter normativ și directiv care se vor aviza potrivit legii.

Arh. Carmen Lavinia Zulufescu

Întocmit,



Arh. Carmen Lavinia Zulufescu

Șef proiect,