

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
P.U.Z. - ZONA DE PRESTARI SERVICII, MICA INDUSTRIE, DEPOZITARE,
STATIE DISTRIBUTIE CARBURANTI

AMPLASAMENT: PE TERITORIUL ADMINISTRATIV AL
ORASULUI GHIMBAV, JUDETUL BRASOV, IN EXTRAVILAN,
TEREN INSCRIS IN CF NR. 101860 si CF NR. 103846,

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent P.U.Z. reprezinta o piesa de baza in aplicarea P.U.Z. intarind si detaliind reglementarile P.U.G.

Prescriptiile cuprinse in R.L.U. sunt obligatorii pe intreg teritoriul ce face obiectul P.U.Z.

La baza elaborarii R.L.U. Stau:

- Documentatia de Urbanism nr. 36060/200 – faza P.U.G., aprobata prin Hotararea Consiliului Local Ghimbav nr. 12/29.02.2000, cu valabilitate prelungita prin HCL nr. 14/28.01.2016
- Avizul de oportunitate eliberat de Primaria Ghimbav;
- Planul topografic avizat de catre Oficiul Judetean de Cadastru, Brasov;
- Studiu geotehnic pentru zona studiata;
- Studiu de solutii de alimentare cu energie electrica;
- Planul Asociatiei Aeronautice Comerciale Romane – Zonele de influenta si restrictiile de inaltime ale aeroportului Ghimbav;
- Avizele cerute prin Certificatul de Urbanism si prevederile acestora.

- Odata aprobat, impreuna cu PUZ din care face parte, RLU constituie acte de autoritate ale administratiei publice locale, opozabile în justiție.. Acesta cuprinde reguli specifice de urbanism instituite in teritoriul considerat, in conformitate cu Regulamentul General de Urbanism aprobat prin Hotararea Guvernului Romaniei nr. 525/1996 republicat, Legea 350/2001 cu modificarile si completarile ulterioare.
- După aprobare, P.U.Z. și regulamentul local de urbanism aferent acestuia sunt utilizate la:
 - a) eliberarea certificatelor de urbanism și emiterea autorizațiilor de construire pentru obiective din zona ce face obiectul P.U.Z.;
 - b) fundamentarea solicitărilor unor fonduri europene sau de la bugetul de stat pentru realizarea obiectivelor de utilitate publică;
 - c) declanșarea procedurilor legale pentru realizarea de investiții ce implică exproprieri pentru cauză de utilitate publică;
 - d) respingerea unor solicitări de construire neconforme cu prevederile P.U.Z. și ale regulamentului local de urbanism aferent acestuia, aprobate;
 - e) alte operațiuni ale compartimentelor de specialitate ale autorităților administrației publice locale.

I. DISPOZITII GENERALE:

1. ROLUL R.L.U.

Regulamentul local de urbanism prezinta sistemul unitar de norme tehnice si juridice care sta la baza elaborarii planurilor urbanistice:

- explica si detaliaza sub forma unor prescriptii si recomandari **Planul Urbanistic Zonal** in vederea urmaririi si aplicarii acestuia.
- R.L.U. cuprinde reguli specifice de urbanism instituite in teritoriul considerat, in conformitate cu Regulamentul General de Urbanism aprobat prin Hotararea Guvernului Romaniei nr. 525/1996.

2. BAZA LEGALA A ELABORARII:

Elaborarea acestei documentatii s-a facut in baza certificatului de urbanism nr.125 din 10.05.2018 eliberate de Primaria Orasului Ghimbav si a temei de proiectare.

Reglementarea tehnica este elaborata in confirmare cu prevederile legale ale normativelor specifice domeniului sau complementare acestuia.

3. DOMENIUL DE APLICARE:

Regulamentul local de urbanism se aplica in proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor amplasate pe orice categorie de terenuri, atat in intravilan cat si in extravilan.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

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

Art. 1. terenuri agricole din extravilan:

- a. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile agricole din extravilan este permisa pentru functiunile si in conditiile stabilit de lege.
- b. Autoritatile administratiei publice locale vor urmari, la emiterea autorizatiei de construire, gruparea suprafetelor de teren aferente constructiilor, spre a evita prejudicierea activitatilor agricole.
- c. Conform legii, prin autorizarea de construire, terenurile agricole din extravilan se scot definitiv din circuitul agricol.

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

Art. 1. Expunerea la riscuri tehnologice

- a. Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cai de comunicatii si altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa.
- b. Fac exceptie constructiile si amenajarile care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

c. Categoriile de riscuri tehnologice, în sensul prezentului regulament, o constituie:

Zona de protecție / siguranță a liniei aeriene de medie tensiune LEA 20kV. S-a stabilit zona de protecție și siguranță a liniei de medie tensiune ce străbate terenul în partea de vest. Zona de protecție și siguranță va fi 24,00 m (12,00m de o parte și de alta din axul liniei);

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale liniei de medie tensiune este interzisă. Fac excepție construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora, măsuri de protecție.

Art. 2. Asigurarea echipării edilitare

a. Autorizarea executării construcțiilor, care prin dimensiunile sau destinația lor presupun cheltuieli de echipare edilitară, ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale și ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat, este interzisă.

b. Autorizarea executiei 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.

Art. 3. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

a. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită în prezenta documentație de urbanism.

ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI ȘI VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Proiectul Urbanistic Zonal are ca obiect crearea unui cadru urbanistic pentru zona de mică industrie și funcțiuni complementare, comerț, depozitare și servicii.

Descrierea soluției de organizare arhitectural – urbanistică:

Zona studiată va fi folosită ca funcțiune dominantă de mică industrie și funcțiuni complementare, comerț, depozitare și servicii, circulații, platforme de parcare, platforme tehnologice, stație de distribuție carburanți.

Principalul obiectiv al PUZ-lui este construirea unei stații mixte de distribuție carburanți și schimbarea categoriei de folosință a terenului din teren arabil extravilan, în teren de construcții și drumuri în intravilan.

Din analiza situației existente, a concluziilor studiului de alimentare cu energie electrică și a condițiilor și restricțiilor impuse prin avizul CNAIR, rezulta trei situații cu privire la organizarea terenului și anume:

- Construirea unei stații mixte de distribuție carburanți. Această stație va avea suprafața de 7.500 mp cu accese din zona sensului giratoriu. Pentru construirea stației de distribuție carburanți, după emiterea HCL de avizare PUZ se pot face demersuri pentru obținerea autorizației de construire.

- Pentru terenul situat sub LEA 20kV si in zona de protectie si siguranta aferenta acesteia, pana la drumul de exploatare DE 301 nemodernizat se instituie interdictie temporara de construire pana la modernizarea drumului si realizarea masurilor de protectie si siguranta privind amplasarea constructiilor, circulatiilor si parcarilor in aceasta zona.
- Pentru terenul situat intre statia de distributie carburanti si zona de protectie si siguranta LEA 20kV, pentru functiuni de mica industrie, prestari servicii, productie, depozitare S-a propus o lotizare orientativa. Daca pentru noile utilizari ale terenului sunt indeplinite toate reglementarile din prezantul PUZ se pot face demersuri pentru obtinerea autorizatieilor de construire. In situatia neconcordanței între intențiile de valorificare a terenului si reglementarile din prezentul PUZ, se vor întocmi documentatii de urbanism necesare pentru identificarea infrastructurii tehnice specifice fiecarei unitati, stabilirea circulatiilor rutiere, pentru lotizarea terenului si pentru eventuale schimbări a destinației terenului.

Toata suprafata ramasa libera dupa amplasarea constructiilor si circulatiilor va fi amenajata ca zona verde, astfel incat sa se realizeze minim 20% din suprafata. In zona verde a parcelelor se pot amenaja terenuri de sport si agrement, accesibile angajatilor in timpul liber.

Pentru zona studiata se vor realiza coeficientii $POT_{max} = 60 \%$ si $CUT_{max} = 1,20$ si un regim maxim P+3E (H maxim = 16 m; Semnale luminoase din statia de distributie carburanti = 17 m);

Lucrarile de executie a drumurilor se vor efectua dupa terminarea lucrarilor tehnico-edilitare subterane. Executia strazilor si a lucrarilor de sistematizare verticala se va face pe baza unui program corelat cu programul de constructii si instalatii si pe baza unui proiect tehnic.

Statia de distributie carburanti va avea suprafata de 7.500mp, pe care se vor amplasa urmatoarele:

- Magazin „L”;
- Copertina pompe;
- Patru pompe de distributie carburanti, dintre care doua pompe cu debit marit;
- Trei rezervoare subterane cu $V=60mc$ fiecare, din care doua rezervoare bicompartimentate cu $V=2 \times 60mc$ (40mc+20mc), metalice, cilindrice, orizontale;
- Gura descarcare carburanti;
- Bloc aerisire vapori;
- Punct aer-apa;
- Separator hidrocarburi;
- Monolit;
- Platforma gunoi;
- Steaguri;
- Semnal luminos, $H=17,00m$;
- Skid LPL;
- Punct descarcare LPC;
- Punct descarcare carburanti;
- Punct alimentare electrica.

Bilantul suprafetelor pentru statia mixta de distributie carburanti:

S. teren (S.T.)= 7.500mp;
S. construita (S.C.) = 367,90 mp;
S. desfasurata (S.D.) = 367,90 mp;

$$\text{P.O.T.} = \text{S.C.} / \text{S.T.} \times 100 = 367,90\text{mp} / 7.500\text{mp} \times 100 = 4,90\%;;$$

$$\text{C.U.T.} = \text{S.D.} / \text{S.T.} = 367,90\text{mp} / 7.500\text{mp} = 0,05;$$

S. spatii verzi = 1921,25 mp (25,60% din suprafata terenului);
S. terasa = 90,30 mp;
S. carosabil = 4802,85 mp (64,04% din suprafata terenului);
S. pietonal = 317.70 mp (4,23% din suprafata terenului);
H. maxim constructii = 7,50m;
H. maxim semnal luminos = 17,00m

In perimetrul statiei de distributie carburanti se vor asigura 25 locuri de parcare pentru autoturisme clienti (5,0m x 2,50m) si 5 locuri de parcare (18,0m x 2,50m) pentru vehicule de tip TIR.

Distantele de amplasare a cladirii (destinata serviciilor publice, punct de alimentare publica):

- fata de axul existent al bretelei DN1 este de 32,63m;
- fata de marginea partii carosabile existente a bretelei DN1 este de 27,13m;
- fata de marginea partii carosabile existente a intersectiei giratorii este de 24,77m.

Zonificare functionala**ID - ZONA DE MICA INDUSTRIE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, COMERT, DEPOZITARE SI SERVICII:**

Regim de inaltime maxim P+3E, functiunea dominanta fiind de mica industrie, depozitare si prestari servicii. Toata suprafata ramasa libera dupa amplasarea constructiilor si circulatiilor va fi amenajata ca zona verde, astfel incat sa se realizeze minim 20% din suprafata.

UTILIZARI ADMISE

Sunt admise utilizari compatibile cu caracteristicile de functionare pentru diferite tipuri de unitati conform reglementarilor din prezentul PUZ. In cazul in care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activitatilor si / sau este necesara schimbarea destinatiei, se cere P.U.Z. (reparcelare / reconfigurare).

- activitati de mica industrie si productie desfasurate in constructii mici si mijlocii;
- servicii pentru zona industrială, sedii de firma si birouri, distributia si depozitarea bunurilor si materialelor produse;
- comert, servicii profesionale;
- activitati industriale nepoluante;
- birouri profesionale sau de afaceri;
- servicii pentru afaceri;
- servicii de posta si telecomunicatii;
- parcaje la sol si multietajate;
- statii de intretinere si reparatii auto;

- statii de distributie carburanti si comert, alimentatie publica si servicii personale aferente;
- locuinte de serviciu pentru personalul care asigura permanenta sau securitatea unitatilor.
- parcaje pentru autoturisme angajati si clienti, pentru autobuze transport angajati;
- platforme carosabile pentru mijloace de transport aprovizionare cu materii prime si materiale si distributie bunuri si materiale produse;
- accese pietonale si carosabile;
- terenuri de sport si agrement, accesibile angajatilor in timpul liber, amenajate in zona verde a parcelelor;
- perdele plantate de protectie sau aliniament;
- retele tehnico-edilitare.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:

1. Birouri incluzand oricare din urmatoarele utilizari:
 - birouri profesionale sau de afaceri;
 - servicii pentru afaceri;
 - institutii financiare sau bancare;
 - posta si telecomunicatii.
2. Activitati productive si servicii incluzand oricare din urmatoarele utilizari:
 - productie manufacturiera;
 - birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principala, fie ca utilizare secundara;
 - activitati de cercetare – dezvoltare cu exceptia celor care utilizeaza substante explozive sau toxice conform prevederilor legale.

UTILIZARI INTERZISE:

- se interzic activitati industriale poluante si care prezinta risc tehnologic;
- se interzic activitati care nu se inscriu in profilul zonei sau care pot incomoda functionarea acestora;
- este interzisa utilizarea unor echipamente si procese tehnologice care produc noxe de orice tip (gaze, lichide, solide) care au caracter de concentrari de vapori, pentru asigurarea vizibilitatii;
- este interzisa utilizarea unor echipamente, utilaje si instalatii care reprezinta surse de fum sau perdele de fum rezultate prin arderea combustibililor, pentru asigurarea vizibilitatii;
- este interzisa utilizarea unor echipamente, utilaje si instalatii care reprezinta surse potentiale de incendiu, explozie etc, in vederea evitarii riscului de pericole pentru siguranta zborului;
- se interzice amplasarea locuintelor cu exceptia locuintelor de de serviciu pentru personalul care asigura permanenta sau securitatea unitatilor productive;
- se interzice amplasarea unitatilor de invatamant prescolar, scolar si gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general si a spatiilor pentru sport in interiorul limitelor in care poluarea depaseste cotele admise prin nornele sanitare;

Conform avizului emis de catre Autoritatea Aeronautica Civila Romana nr. 21875/1193 din 01.10.2018 se impune:

- inaltimea maxima admisa a obiectivelor (semnale luminoase din statia de distributie carburanti) este de 17,0m, respectiv cota absoluta maxima de 569,02 m (552,02 m cota absoluta fata de nivelul Marii Negre a terenului natural + 17,0m, inaltimea maxima a

- constructiile;
- este interzisa utilizarea unor echipamente si procese tehnologice care produc noxe de orice tip (gaze, lichide, solide) care au caracter de concentrari de vapori, pentru asigurarea vizibilitatii;
- este interzisa utilizarea unor echipamente, utilaje si instalatii care reprezinta surse de fum sau perdele de fum rezultate prin arderea combustibililor, pentru asigurarea vizibilitatii;
- este interzisa utilizarea unor echipamente, utilaje si instalatii care reprezinta surse potentiale de incendiu, explozie etc, in vederea evitarii riscului de pericole pentru siguranta zborului;
- in conformitate cu art. 1.4.1. pct. 5 si art. 4.2. pct (1) din RACR-AVZ-Reglementarea Aeronautica Civila Romana privind emiterea avizelor la documentatiile tehnice aferente obiectivelor din zona cu servituti aeronautice civile sau din alte zone care pot constitui obstacole pentru navigatia aeriana sau pot afecta siguranta zborului pe teritoriul si in spatiul aerian al Romaniei, editia 1/2015, aprobat prin OMT nr. 731 din 08.06.2015, avizul de principiu are caracter informativ, nu poate servi la obtinerea autorizatiei de construire si nu confera beneficiarilor/ titularilor obiectivelor dreptul de a demara lucrarile de executie;
- obligatia beneficiarului de a instiinta viitorii proprietari/ chiriasi/ locatari cu privire la respectarea prevederilor cuprinse in avizul mai sus amintit.

Conform avizului emis de catre SDEE Transilvania Sud, nr. 70101827889 din 06.07.2018, se impune:

- S-a stabilit zona de protectie si siguranta a liniei de medie tensiune ce strabate terenul in partea de vest. Zona de protectie si siguranta va fi 24,00 m (12,00m de o parte si de alta din axul liniei);
- Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de servitute si de protectie ale liniei de medie tensiune este interzisa. Fac exceptie constructiile si amenajarile care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora, masuri de protectie.
- In zona de protectie si siguranta se instituie restrictii si interdictii, in scopul asigurarii functionarii normale a capacitatilor energetice si pentru evitarea punerii in pericol a persoanelor, bunurilor si mediului din vacinatate;
- Amplasarea unor cladiri la o distanta mai mica decat distanta de siguranta reglementata fata de o capacitate energetica (conf. NTE 003/04.00) se poate face pe baza unei analize de risc intocmita de catre un proiectant atestat ANRE si avizat in Comisia Tehnico-Economica;
- Sub LEA 22kV nu se vor construi parcaje auto pe platforme in aer liber.

CIRCULATII

Drumuri si accese carosabile se compun din:

- Drumul propus la limita de nord a terenului si tronsonul de drum transversal, ce asigura accesul la parcelele propuse. Este drum de categoria a III-a cu 2 benzi de cate 3,50 m fiecare, cu zona verde adiacenta de 1,50m si trotuar pietonal de 1,50m latime. Capatul drumului va fi la limita zonei de protectie si siguranta LEA 20kV si va avea o zona de intoarcere pentru autovehicole.
- Racordurile la circulatiile majore din zona (intersectia giratorie din nodul rutier

Varianta de Ocolire Brasov-DN 1-DN73, Ghimbav) pentru drumul propus si pentru statia de distributie carburanti, intrarea si iesure, drumuri de categoria a IV cu sens unic, cu latimeme de 5,50m, si raza interioara de 15,00m. Racordarea accesului (intrare/iesire) la statia de distributie carburanti si la restul terenului cuprins intre statia de distributie carburanti si zona de protectie si siguranta a LEA 20kV la Bretea Nod Rutier Varianta Ocolire Brasov -DN1-DN73, se va face numai pe relatia de dreapta, pe sensul de mers Ghimbav-Brasov.

- Bretelele de legatura intre drumul interior propus si cele doua racorduri, vor fi drumuri de categoria a IV cu sens unic de 4,5m latime (3,5m carosabil + 1,0m trotuar) si respectiv 4,5m carosabil + 1,5m zona verde adiacenta drum + 1,5m trotuar.

Drumul interior, racordurile si bretelele de legatura asigura accesul la statia de distributie carburanti si la terenul cuprins intre statia de distributie carburanti si zona de protectie LEA.

Drumul se poate prelungi pana la DE 301 intr-una din situatiile:

- realizarea unor masuri de protectie pentru situatia traversarii zonei de siguranta LEA;
- amplasarea in subteran a liniei de medie tensiune;
- devierea si amplasarea in subteran a liniei de medie tensiune.

Adoptarea uneia dintre aceste masuri se va face dupa intocmirea unei documentatii de catre specialist agreat SDEE care va fi supusa aprobarii SDEE.

Accesul la terenul situat intre zona de protectie si siguranta LEA si drumul de exploatare se va realiza din drumul de exploatare DE301 cand acesta se va moderniza. Se propune modernizarea drumului de exploatare si transformarea lui intr-un drum de categoria a III-a cu doua benzi de cate 3,50m latime (cate o banda pe sens), cu zona verde adiacenta de 1,50m si trotuar de 1,50m latime racordat la circulatia majora din zona (DN1 si DN73) . Suprafata de teren ce va fi cedata pentru modernizarea drumului de exploatare DE301 va fi determinata prin documentatii topografice avizate de OCPI.

Drumurile vor fi prevazute cu pante proiectate care sa asigure dirijarea colectarea si descarcarea apelor de suprafata in guri de scurgere si rigole.

Atat drumul de acces cat si statia de distributie carburanti se vor racorda la geometria drumurilor existente fara a aduce modificari ale elementelor geometrice in profil transversal sau schimbari de cote si pante longitudinale ale drumului existent. Panta profilului longitudinal unde se vor realiza accesele rutiere nu vor depasi valoarea de 1,00%.

Structura rutiera a racordurilor, a incintei statiei de distributie carburanti si a drumului interior:

- 4 cm – strat de uzura din beton asphaltic BA16 (EB16 RUL 50/70);
- 5 cm – strat de binder de criblura BAD22,4 (EB22,4 RUL 50/70);
- 6cm – strat androbat bituminos AB22,4 RUL50/70;
- 30cm – strat de piatra sparta;
- 30cm – fundatie din balast.

Scurgerea apelor pluviale de pe suprafetele carosabile:

Colectarea apelor pluviale poluate se va face disociat de apele pluviale conventional curate catre separatoare de hidrocarburi. Apele meteorice de pe suprafatele carosabile sunt colectate la rigole carosabile, trecute prin separatoare de hidrocarburi, apoi descarcate in bazine de retentie.

Circulatia pietonala:

Fluxul pietonal va fi asigurat prin trotuare stradale asfaltate al strazilor din incinta terenului studiat, cu o latime de 1,50 m.

Spatii verzi adiacente cailor de circulatie:

Intreaga suprafata de teren ramasa libera din vecinatatea strazilor, va fi considerata zona verde si va fi insemintata cu iarba, asigurandu-se in prealabil stratul vegetal corespunzator, dupa sistematizarea verticala propusa.

Suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori formand de preferinta o perdea vegetala pe tot frontul incintei.

Spatii libere si spatii plantate

- orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulatie publica, va fi astfel amenajata incat sa nu altereze aspectul general al localitatii;
- suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori in proportie de minim 40% formand de preferinta o perdea vegetala pe tot frontul incintei, cu latimea de minim 10,0 metri. Retrageri de 10,0m rezulta si din necesitatea asigurarii intrarii si iesirii in siguranta a mijloacelor de transport inspre si dinspre incinte;
- se recomanda ca in interiorul unei parcele mari organizarea spatiala sa permita creerea unui spatiu verde compact de tip scuar cu suprafata minima de 15% din suprafata parcelei respective;
- suprafetele libere neocupate de circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp;

se vor prevedea plantatii inalte in lungul limitelor incintelor care reprezinta totodata linii de separatie fata de alte subzone.

Profile transversale caracteristice si solutii de amenajare pentru arterele de circulatie:

Solutiile de amenajare a drumurilor vor fi prezentate in profilele transversale caracteristice 1, 2, 3, 4, 5, 6, figurate pe plansa de reglementari urbanistice – profile stradale.

Sistematizare verticala:

Elaborarea fazei D.Th. (documentatii tehnice) va necesita analiza lucrarilor de sistematizare verticala, caracterizate prin adaptarea corecta a constructiilor la teren. La elaborarea solutiilor de sistematizare verticala se vor avea in vedere urmatoarele aspecte:

- stabilirea unor cote verticale, pentru obiectivele propuse, corelate cu cotele terenului existent;
- asigurarea pantelor necesare dirijarii, colectarii si evacuarii apelor de suprafata;
- reducerea la maxim a volumului de terasamente necesare executarii obiectivelor.

Stationarea autovehiculelor, parcare:

- stationarea vehiculelor atat in timpul lucrarilor de constructii-reparatii, cat si in timpul functionarii cladirilor se va face in afara drumurilor publice, fiecare unitate avand prevazute in interiorul parcelei spatii de circulatie, incarcare si intoarcere;
- in interiorul parcelei se vor prevedea parcaje pentru angajati si vizitatori calculate conform prevederilor R.G.U;
- in spatiul de retragere fata de aliniament, maxim 50% din teren poate fi rezervat parcajelor cu conditia inconjurarii acestora cu un gard viu avand inaltimea de minimum 1,20m.

Marcaje si semnalizare:

Atat marcajele cat si indicatoarele de semnalizare rutiera sunt prevazute in conformitate cu SR 1848/2011 si vor fi intretinute de catre o unitate specializata cu care beneficiarul va incheia un contract de executie si intretinere. Pentru siguranta circulatiei rutiere in cadrul incintei prevazul indicatoare limitatoare de viteza de 10km/h.

ZONA VERDE:

Toata suprafata ramasa libera dupa amplasarea constructiilor si circulatiilor va fi amenajata ca zona verde, astfel incat sa se realizeze minim 20% din suprafata lotului. In zona verde se pot amenaja terenuri de sport si agrement, accesibile angajatilor in timpul liber.

BILANȚ TERITORIAL COMPARATIV pentru suprafata studiata S =52.211 mp

Nr crt	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1	ID - ZONA DE MICA INDUSTRIE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, COMERT, DEPOZITARE SI SERVICII P.O.T.maxim = 60% C.U.T. maxim = 1,2 Regim inaltime maxim = P+3E, Hmaxim = 15m; Semnale luminoase = 17 m Zona verde amenajata minim 20%	0	0	48473.80	92.84%
	din care : 1a–Constructii: 60%	0	0	29084.30	
	1b–Circulatii interioare: 20%	0	0	9694.75	
	1c–Zona verde amenajata: 20%	0	0	9694.75	
2	CIRCULATII	0	0	3737.20	7.16%
	din care : 2a – Circulatii carosabile	0	0	2629.10	
	2b – Circulatii pietonale	0	0	505.00	
	2c – Zona verde adiacenta	0	0	603.10	
3	TEREN AGRICOL	52211	100	0	0
	TOTAL ZONA REGLEMENTATA	52211	100	52211	100

Art. 4. Indicii de ocuparea terenului

a. Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare al terenului si coeficientul de utilizare sa nu depaseasca limita superioara stabilita prin prezenta documentatie.

b. Indicii de ocuparea terenului propusi:

$$\text{P.O.T. maxim} = S \text{ construita} / S \text{ teren} \times 100$$

$$\text{C.U.T. maxim} = S \text{ desfasurata} / S \text{ teren}$$

$$\text{P.O.T.} = S.C./ S.T. \times 100 = \text{maxim } 60\%$$

$$\text{C.U.T.} = S.D./ S.T. = \text{maxim } 1,2$$

c. Regimul de înălțime propus:

Pentru zona ID: P+3E, H maxim = 16m; Semnale luminoase = 17 m (pentru încadrarea în reglementările privind amplasarea construcțiilor în raport cu servitutile aeronautice civile).

Pentru situațiile depășirii cotei admise prin reglementările aeronautice se impune obținerea avizului de specialitate Autoritatea Aeronautică Civilă.

Art. 5. Lucrări de utilitate publică

a. Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planurile de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

b. Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentațiilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

c. Sunt de utilitate publică: caile de comunicații, sistemele de alimentare cu utilități, culoarul tehnic de siguranță și protecție a liniei aeriene de medie tensiune.

III. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE ALE CONSTRUCȚIILOR**1. Reguli de amplasare și de retrageri minime obligatorii****Art. 1. Orientarea față de punctele cardinale**

a. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei 3 la Regulamentul General de Urbanism.

b. Pentru toate categoriile de construcții comerciale și servicii se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și birouri. Pentru spațiile de producție și de depozitare nu se impun condiții de orientare față de punctele cardinale.

Art. 2. Amplasarea față de drumurile publice

a. În zona drumului public, se pot autoriza, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice:

- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de servire, de întreținere și de exploatare;
- parcaje, resurse de energie;
- conducte de alimentare cu apă, canalizare, gaze, termice, electrice și de telecomunicații și infrastructuri.

b. În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege, ampriza, fasii de siguranță și fasii de protecție.

c. Autorizarea executării construcțiilor este permisă cu respectarea zonelor de protecție ale drumurilor delimitate conform HG 43/1997 și a regimului de aliniere propus.

d. Lucrările și construcțiile care prezintă riscuri în realizare și exploatare (sisteme de transport utilități și instalații) se vor autoriza cu avizul Administrației de Drumuri.

Art. 3. Amplasarea fata de aeroporturi

- a. Autorizarea executarii constructiilor in vecinatatea terenurilor aferente aeroporturilor si a culoarelor de siguranta stabilite conform legii se face cu avizul Autoritatii Aeronautice Civile.
- b. In sensul prezentului regulament, prin amplasarea fata de aeroporturi se intelege amplasarea constructiilor in raport cu zonele de protectie aferente Aeroportului International Brasov-Ghimbav.
- Terenul se afla in zona a II-a (+562 m) de servitute aeronautica civila, Aeroportul International Brasov-Ghimbav.
 - Proiectul are la baza ridicarea topografica intocmita in 2018, in sistem de proiectie stereografic 1970, sistem de referinta Marea Neagra 1975.
 - **Conform avizului emis de catre Autoritatea Aeronautica Civila Romana nr. 21875/1193 din 01.10.2018 se impune:**
 - inaltimea maxima admisa a obiectivelor (semnale luminoase din statia de distributie carburanti) este de 17,0m, respectiv cota absoluta maxima de 569,02 m (552,02 m cota absoluta fata de nivelul Marii Negre a terenului natural + 17,0m, inaltimea maxima a semnalului luminos);
 - In conformitate cu Ordinul MTCT nr. 118 pentru aprobarea Reglementarii aeronautice civile romane privind conditiile de avizare a documentatiilor tehnice pentru obiectivele aflate in zone cu servituti aeronautice civile – RACR – CADT, editia 02.2003, publicat in M.O. nr. 641 din 09.09.2003 si modificat prin Ordin nr. 1254 din 27.07.2005, **se impune obtinerea avizului de specialitate Autoritatea Aeronautica Civila.**

Art. 4. Amplasarea fata de aliniament

- a. Prin aliniament se intelege limita intre domeniul privat si domeniul public.
- b. Cladirile vor fi amplasate retrase fata de aliniamentul propus la distantele prevazute in profilele stradale propuse. Retragera constructiilor fata de alinierea propusa se poate face din ratiuni functionale, estetice sau ecologice.
- c. Regimul de aliniere al constructiilor este stabilit in profilele transversale propuse.

Regimul de aliniere al constructiilor

- Acesta este stabilit in functie de profilul transversal propus a se realiza, ce va fi de:
- in profilul stradal 1-1, alinierea constructiilor fata de aliniament este 10 m (16,50 m din axul drumului de exploatare dupa modernizare;
 - in profilul stradal 2-2 , alinierea constructiilor fata de aliniament este de 10 m (16,50 m din axul drumului nou creat);
 - in profilul stradal 3-3 si 4-4, alinierea constructiilor fata de aliniament este de 5 m (variabil din axul drumului existent);
 - in profilul stradal 5-5 , alinierea constructiilor fata de aliniament este de 10 m (16,50 m din axul drumului nou creat);
 - in profilul stradal 6-6, alinierea constructiilor fata de aliniament este de 5 m.

Regimul de înălțime propus:

Înălțimea maxim admisă a clădirilor s-a stabilit conform restricțiilor impuse în zona aeroportuară. În perimetrul zonelor de servitute aeronautică instituite de prezenta Aeroportului Internațional, înălțimea maximă a clădirilor este stabilită prin avizul Autorității Civile Române.

- **Pentru zona ID: P+3E, H maxim=16m; Pentru semnale luminoase H max.=17m**

Art. 5. Amplasarea în interiorul parcelei

a. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă următoarele:

- normele de însorire și iluminat natural;
- condiții generale de protecție contra incendiilor, prin asigurarea accesului vehiculelor speciale;
- asigurarea protecției contra zgomotelor și nocivităților;
- obținerea unei anumite grupări a construcțiilor în ansamblurile noi pentru care se urmărește o dezvoltare coerentă a țesutului urban. Distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă este jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte dar nu mai mică de 6,00m.

b. Regimul de aliniere al construcțiilor față de limitele laterale și posterioare sunt avizate în planul de reglementări urbanistice. Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale proprietății va fi de minim jumătate din înălțimea construcției dar nu mai puțin de 6,00m.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei:

- clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu reprezintă incompatibilități (trepidatii, risc tehnologic);
- în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat față de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6,00 metri;
- în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 6,00 m;
- în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte funcțiuni decât zona prestări servicii, mică industrie, depozitare, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste zone;
- în zona vecinătăților cu alte tipuri de funcțiuni, retragerea construcțiilor de la respectiva limită de proprietate va fi de minim 6,0m, iar spațiul dintre construcție și limită de proprietate va fi tratat ca plantă de protecție;
- se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6,0 metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor. Nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale orientate spre alte funcțiuni (în special servicii publice) a ferestrelor cu parapetul sub 1,90 metri de la nivelul solului;
- în toate cazurile se va ține seama de distanțele normate între clădiri privind protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

- distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,0 metri;
- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădiri și / sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;

- in toate cazurile de va tine seama de conditiile de protectie fata de incendii si de alte norme tehnice specifice.

Distantele de amplasare a cladirii (destinata serviciilor publice, punct de alimentare publica) fata de axul axistent al bretelei DN1 este de 32,63m si fata de marginea partii carosabile existenta a bretelei DN1 este de 27,13m; fata de marginea partii carosabile existente a intersectiei giratorii este de 24,77m.

2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 1. Accese carosabile

- a. Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei.
- b. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.
- c. Numarul si configuratia acceselor se determina conform anexei 4 la Regulamentul General de Urbanism.
- d. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei eliberata de administratorul acestora.
- e. Accesele si parcajele nu trebuie sa fie obstructionate de mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere in permanenta.

Art. 2. Accese pietonale

- a. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.
- b. Prin accese pietonale se intelege cai de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, piete pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevata de servitutea de trecere publica, potrivit legii.
- c. Accesale pietonale vor fi astfel conformate incat sa permita si circulatia persoanelor cu handicap ce folosesc mijloace specifice de deplasare.

3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

Art. 1. Racordarea la retelele publice de echipare tehnico-edilitara

- a. Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii la retelele de apa, gaze naturale, electricitate si canalizare.
- b. Pentru alte categorii de constructii decat locuinte se poate deroga de la prevederile aliniatului (a) cu avizul organelor administratiei publice competente, daca beneficiarul se obliga sa prelungeasca reseaua existenta, atunci cand aceasta are capacitatea necesara, sau se

obliga fie sa mareasca capacitatea retelelor publice existente, fie sa construiasca noi retele.

c. Prevederile alineatului (a) si (b) se aplica, in mod corespunzator, autorizarii executiei constructiilor in localitatile unde nu ezista retele publice de apa si d ecanalizare.

Art. 2. Realizarea de retele edilitare

a. Extinderile de retele sau maririle de capacitate ale acestora se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu consiliile locale.

b. Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.

Art. 3. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

a. Retelele de apa, canalizare, drumurile publice si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica daca legea nu dispune altfel.

b. Retelele de alimentare cu gaze, cu energie electrica si telecomunicatii sunt proprietate publica a statului daca legea nu dispune altfel.

c. Retelele, indiferent de modul de finantare pentru executarea lor, intra in proprietatea publica.

4. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor

Art. 1. Inaltimea constructiilor

Regimul maxim de inaltime va fi P+3E (inaltimea maxima la coama =16m; Semnale luminoase = 17 m).

Art. 2. Aspectul exterior al constructiilor

a. Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu contravine functiunii si nu depreciaza aspectul general al zonei.

b. Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii sunt interzise.

Aspectul exterior al cladirilor:

- volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile;
- fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala;
- tratarea acoperirii cladirilor va tine seama de faptul ca acestea se percep din cladirile mai inalte inconjuratoare.

5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri

Art. 1. Parcaje

- a. Autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatia lor, necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.
- b. Suprafata parcajelor se determina in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform anexei nr. 5 la Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HG 525/1996 si recomandarilor normativului P132/93.

Art. 2. Spatii verzi si plantate

- a. Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiei. Pentru constructiile propuse se vor prevedea spatii verzi, avand si rol decorativ si de protectie.
- b. Autorizatia de construire va contine obligatia realizarii acestor spatii verzi plantate de minim 20% din suprafata parcelei.

Art. 3. Imprejmuiri

- a. In conditiile prezentului regulament, este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri:
 - Imprejmuiri opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale;
 - Imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor spre strada.
- b. Pentru toate categoriile, aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiilor.

Imprejmuiri:

- imprejmuirile spre strada vor fi transparente, cu inaltime de minim 1,80 metri din care un soclu opac de 0,60m, si vor fi dublate cu gard viu. In cazul necesitatii unei protectii suplimentare se recomanda dublarea spre interior la 2,50 metri distanta, cu un al doilea gard transparent de 2,50 metri inaltime, intre cele doua garduri fiind plantati arbori si arbusti;
- portile de intrare vor fi retrase fata de aliniament pentru a permite stationarea vehiculelor inainte de admiterea lor in incinta sau la iesire pentru siguranta circulatiei pe drumurile publice. Din aceste considerente a fost prevazuta si retragerea alinierii constructiilor de minim 10,0m fata de aliniament.

IV. DISPOZITII FINALE

Art. 1. Autorizarea directă:

- a. Pentru obiectivele propuse în prezenta documentație pentru care se respecta reglementarile din prezenta documentatie PUZ, eliberarea autorizațiilor de construire se face in baza proiectelor intocmite in faza PT.

b. Pentru obiective ce se doresc a se construi pe terenul ce face obiectul prezentului PUZ, altele decat cele prevazute in P.U.Z. se vor întocmi documentații de urbanism, în vederea studierii și detalierii condițiilor de amplasare a acestora

Următoarea fază de proiectare va fi;

- Documentatie Tehnica (D.T.) in vederea eliberarii avizelor, acordurilor si a Autorizației de Construire pentru statia nixa de distributie carburanti, amplasata pe o suprafata de 7.500mp, conform legislației în vigoare, pentru obiectivele propuse prin prezenta documentație in faza P.U.Z.
- Pentru terenul situat sub LEA 20kV si in zona de protectie si siguranta aferenta acesteia, pana la drumul de exploatare DE 301 nemodernizat se instituie interdictie temporara de construire pana la modernizarea drumului si realizarea masurilor de protectie si siguranta privind amplasarea constructiilor, circulatiilor si parcarilor in aceasta zona.
- Pentru terenul situat intre statia de distributie carburanti si zona de protectie si siguranta LEA 20kV, pentru functiuni de mica industrie, prestari servicii, productie, depozitare, propunerea de lotizare este orientativa, astfel incat toate parcelele sa fie construibile (sa aiba acces dintr-un drum public si sa fie respectate toate reglementarile din prezentul PUZ). Daca pentru noile utilizari ale terenului sunt indeplinite toate reglementarile din prezantul PUZ se pot face demersuri pentru obtinerea autorizatiilor de construire. In situatia neconcordanței între intentiile de valorificare a terenului si reglementarile din prezentul PUZ, se vor intocmi documentatii de urbanism necesare pentru identificarea infrastructurii tehnice specifice fiecarei unitati, stabilirea circulatiilor rutiere, pentru lotizarea terenului si pentru eventuale schimbari a destinatiei terenului.

Dupa aprobarea prezentului P.U.Z. se va solicita Judecatoriei Brasov, sector Carte Funciara, schimbarea destinatiei din teren rabil in teren de constructii si drumuri in intravilanul localitatii Ghimbav.

Art. 2. Litigii

a. Litigiile dintre solicitanții de autorizații și autoritățile administrației publice sunt de competența instanțelor judecătorești în condițiile legii.

Intocmit

Arh. Sansebes Georgeta

Arh. Sansebes Radu-Mihai

