

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Plan Urbanistic Zonal

**Elaborare PUZ – Construire locuinte unifamiliale, dotari complementare, extindere utilitati, amenajare drum de acces
Comuna Harman, str. FS, nr.FN, jud. Brasov
CF 106793, CF 101687, CF 108357 si CF 114282**

Resort 92 SRL si Donici Nicoleta

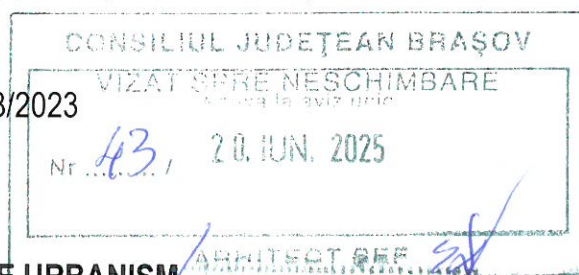
Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent P.U.Z. reprezintă o piesa de baza in aplicarea P.U.Z. întărind si detaliind reglementările P.U.Z.

El cuprinde reguli specifice de urbanism instituite in teritoriul considerat.

Prescripțiile cuprinse in R.L.U. sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul P.U.Z.-ului.

La baza elaborarii REGULAMENT LOCAL DE URBANISM. stau :

- Regulamentul General de Urbanism aprobat, Legea 350/2001 rep., modificata si completata cu Ord.167/N/2000 MLPAT, HG 525/96.
- Reglementările cuprinse in P.U.G. si prescripțiile Regulamentului cuprins in P.U.G. pentru zona care face obiectul P.U.Z.
- Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2004.
- PUG Comuna Harman prelungit cu HCL 138/2023



DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor.

El explica si detaliază sub forma unor prescripții si recomandări Planul Urbanistic Zonal in vederea urmăririi si aplicării acestuia.

El cuprinde reguli specifice de urbanism instituite in teritoriul considerat.

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

Elaborarea acestei documentații s-a făcut in baza certificatului de urbanism numărul 46/08.02.2024, eliberat de Primaria Comunei Harman.

Reglementarea tehnica este elaborata in conformitate cu prevederile legale ale actelor normative, specifice domeniului sau complementare acestuia.

REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public.

Art. 1 Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, ale rețelelor de canalizare, ale căilor de comunicație și a altor asemenea lucrări de infrastructură, este interzisă.

Art. 2 Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor, care prin natura și destinația lor pot genera riscuri tehnologice, se poate face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

Art. 3 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 care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat, este interzisă.

b) Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice, eliberarea autorizațiilor de construire fiind condiționată de asigurarea utilitatilor, cu respectarea condițiilor impuse de fiecare furnizor în parte.

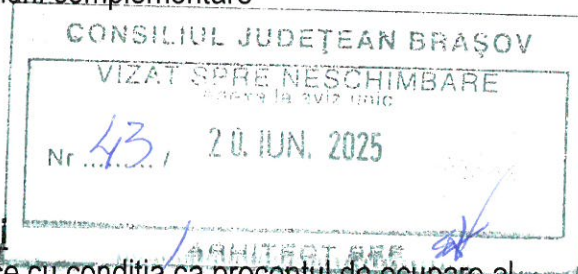
Conform condițiilor impuse în avizului de oportunitate nr.16/07.06.2024, costurile aferente realizării rețelelor edilitare necesare funcționării ansamblului, de reglementare juridică a terenurilor în vederea modernizării și realizării căilor de circulație, asigurarea procedurii de autorizare și executie a acestora, respectiv asigurarea rețelelor edilitare și a drumurilor de acces pentru fiecare parcelă din cadrul prezentei documentații, intra integral în sarcina inițiatorilor PUZ-ului și se vor executa etapizat.

Art. 4 Asigurarea compatibilității funcțiilor

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

S-a propus ca această zonă să fie :

- ZL1 – Zona locuințe unifamiliale și funcțiuni complementare
- ZL2 - Zona funcțiuni complementare
- ZA - Zona activități extrascolare.
- ZT – Zona tehnică.
- Zvp - Zona verde de folosință publică



Art. 5 Procentul de ocupare a terenului

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare al terenului să nu depășească limita superioară stabilită pe zone funcționale:

S-au stabilit valori maxime pentru procentul de ocupare a terenului POT și a

coeficientului de utilizare a terenului CUT prin raportarea suprafeței ocupate la sol și respectiv suprafața desfășurată a construcțiilor la suprafața aferentă acestora.

Au rezultat:

ZL1 – Zona locuințe unifamiliale și funcțiuni complementare

POT = 30%

CUT = 0.9

ZL2 - Zona funcțiuni complementare

POT = 35%

CUT = 1

ZA - Zona activități extrascolare

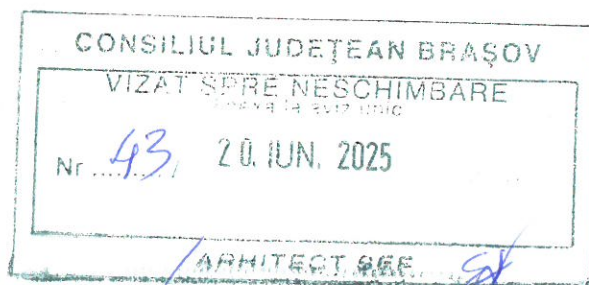
POT = 35%

CUT = 1

ZT - Zona tehnică

POT = 50%

CUT = 0.5



Art. 6 Lucrări de utilitate publică

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

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentațiilor de urbanism aprobate conform legii.

Lucrările de utilitate publică ce se vor realiza sunt : străzi (ce cuprind atât partea de carosabil cât și partea de pietonal), rețele de apă, rețele de canalizare, rețele electrice.

Art. 7 Lucrări de protecția mediului

În zona nu există surse de poluare, emisii sau deversări, nu se pot produce riscuri naturale. Fata de FIN – ECO, amplasamentul este situat la o distanță de 6km pe latura N-E, 6.39km pe latura N-V, 6.67km pe latura S-V și 6.34km pe latura S-E.

Apele de suprafață vor fi colectate de rigole, apele menajere ale construcțiilor vor fi canalizate. Apele pluviale vor fi evacuate parțial liber la teren și parțial la rigola stradală.

Imobilele propuse, datorită respectării tuturor normelor de protecție a mediului, nu se constituie într-un factor poluant. Deșeurile menajere vor fi colectate și transportate prin intermediul societăților de salubritate. Viitorii investitori au obligația să ia toate măsurile pentru a elimina orice sursă de poluare, de orice natură. În caz contrar vor fi obligați să-și înceteze activitatea. Pentru ca să nu apară asemenea cazuri, investitorii au următoarele obligații:

- Să nu desfășoare activități poluante în zona;
- Să ia toate măsurile pentru a elimina orice sursă de poluare din zona;
- Depozitarea deșeurilor se va face controlat, respectând toate normele sanitare; se vor organiza suprafețe pentru spații verzi și aliniamente plantate de protecție.

Pentru spațiile verzi amenajate în jurul construcțiilor se propun plantații joase – gazon decorativ, plantații florale și arbuști decorativi.

CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE ALE CONSTRUCTIILOR

1. Reguli de amplasare si de retrageri minime obligatorii

Art. 1 Orientarea fata de punctele cardinale

Autorizarea executarii construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale.

Art. 2 Amplasarea fata de drumurile publice

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, garaje;
- Conducte de alimentare cu apă, canalizare, gaze, tehnice, electrice și de telecomunicații și infrastructuri;

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă cu respectarea zonelor de protecție ale drumurilor, delimitate conform H.G. 43/1997 și a aliniamentului propus.

Art. 3 Alinierea

Se impune o aliniere minimă de 12 m din axul drumului cu profil stradal A-A.

Se impune o aliniere minimă de 22.14 - 27.23 m din axul drumului cu profil stradal B-B. (respectiv 10 m de la conducta de aducțiune apă ANIF conform aviz ANIF nr. 382/17.07.2024 și planșei de ilustrare urbanistică U03).

Se impune o aliniere minimă de 9.5 m din axul drumului cu profil stradal C-C.

Se impune o aliniere minimă de 9 m din axul drumului cu profil stradal D-D.

Este permisă amplasarea garajelor la aliniamentul stradal.

Retragerea construcțiilor față de limita laterală nordică va respecta o distanță de $H/2$ la cornișă dar nu mai puțin de 2.0 m, iar față de limita laterală Sudică va respecta o distanță de $H/2$ dar nu mai puțin de 3.5 m. În cazul anexelor gospodărești cu înălțimea maximă la cornișă de 3m se permite micșorarea distanței minime de 2m față de limita laterală Nordică, cu acordul notarial al vecinului, pe latura Sudică menținându-se retragerea de minim 3,50m.

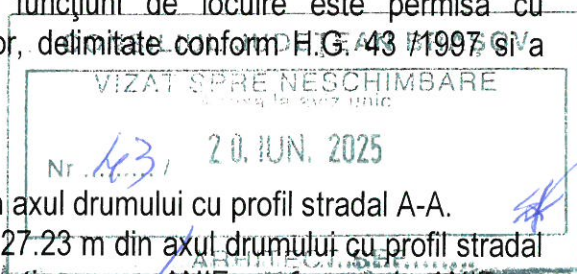
Distanța între construcții pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dacă fațada are ferestre pentru încăperi principale (dormitoare, living) și $H/2$ în restul cazurilor.

Retragerile construcțiilor față de limitele posterioare vor respecta o distanță de $H/2$ dar nu mai puțin de 5.0 m.

2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 1 Accese carosabile

Lucrările privind circulația rutieră trebuie să respecte Planul Urbanistic General, atât



ca alcătuire a rețelei de străzi, cat si ca rezolvare a profilurilor de artere, categoria tehnica a străzilor, distanta intre intersecții si tipul intersecției. Se va tine seama de standardul pentru lucrări de străzi nr. 10144/1-6.

Amplasarea construcțiilor fata de arterele de circulație va respecta profilurile transversale ale acestora si aliniamentul propus.

Autorizarea executării construcțiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permită intervenția mijloacelor de stingere ale incendiilor, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizației speciale de construire.

Pentru locuinte si functiunile complementare se vor asigura :

- Accese carosabile.
- Accese carosabile pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stins incendii.

Accesele si pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstructiionate de mobilier urban si trebuie sa fie păstrate libere in permanenta.

Accesul la amplasament se face din strada Mircea cel Batran ce face legatura cu DJ 112. Acesta a fost propus spre modernizare si va avea un carosabil de 7 m, rigole de 1m pe ambele parti, zona verde de 1m pe ambele parti si trotuare de 1.5 m pe ambele parti, profilul stradal A-A. Se va moderniza si drumul DE 644 si va avea un carosabil de 7 m, rigole de 1m pe ambele parti si trotuare de 1.5 m pe ambele parti, profilul stradal B-B.

Organizarea circulației se fundamentează pe caracteristicile traficului actual si de perspectiva. Dezvoltarea rețelei rutiere se va realiza după cum urmează:

- Se va crea drumul cu un carosabil de 7 m, zona verde de 0.5m pe ambele parti si trotuare de 1.5 m pe ambele parti, drum cu profilul stradal C-C.
- Se va crea drumul cu un carosabil de 7 m si trotuare de 1.5 m pe ambele parti, drum cu profilul stradal D-D.
- Toate străzile si trotuarele vor avea imbracaminte asfaltica.
- Intersecțiile intre străzi vor fi amenajate si semnalizate corespunzător.

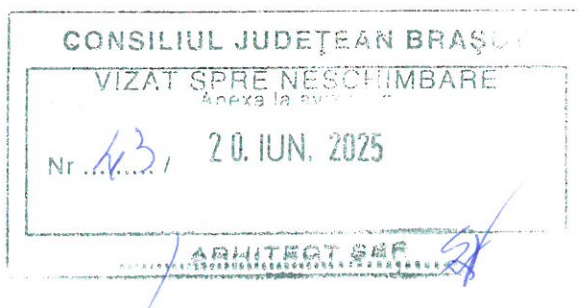
Art. 2 Accese pietonale

Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

Accesele pietonale propuse vor avea o latime de 1.5m.

Art. 3 Stationarea autovehiculelor

Conform Regulamentului Local de Urbanism staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.



3.Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitara

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

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele de apă, electricitate și canalizare.

Art. 2 Realizarea de rețele edilitare

Alimentarea cu apă

Conform avizului nr. 902/23.04.2025, eliberat de Compania Apa Brasov, alimentarea cu apă potabilă se poate face din rețeaua de distribuție HDPE De 110 mm existentă pe str. Mircea cel Batran.

Canalizarea

Conform avizului nr. 902/23.04.2025 eliberat de Compania Apa Brasov, evacuarea apelor uzate menajere se poate realiza în rețeaua de canalizare existentă pe str. Mircea cel Batran.

Distrigaz

Conform avizului nr. 48068/319807548/04.04.2024 eliberat de Distrigaz Sud Rețele, există o rețea de distribuție gaze naturale pe str. Mircea cel batran și pe str. 1 Decembrie 1918. Construcțiile se vor racorda la rețeaua de gaz existentă.

Alimentarea cu energie electrică

Există rețele electrice de medie tensiune pe amplasament. Acestea au fost propuse spre deviere. Noile construcții se vor racorda la rețeaua de curent electric conform soluției aprobate de SDEE Transilvania Sud .

Orange Romania SA

Conform avizului nr. AFO173957/24706/22918/05.05.2025 eliberat de Orange Romania SA, nu există rețele de telecomunicații pe amplasamentul studiat.

Conform condițiilor impuse în avizului de oportunitate nr.16/07.06.2024, costurile aferente realizării rețelelor edilitare necesare funcționării ansamblului, de reglementare juridică a terenurilor în vederea modernizării și realizării căilor de circulație, asigurarea procedurii de autorizare și execuție a acestora, respectiv asigurarea rețelelor edilitare și a drumurilor de acces pentru fiecare parcelă din cadrul prezentei documentații, intra integral în sarcina inițiatorilor PUZ-ului și se vor executa etapizat.

Art. 3 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, canalizare, drumurile publice și alte rețele de utilități sunt proprietate publică dacă legea nu dispune altfel.

Rețelele de pe domeniul public, indiferent de modul de finanțare pentru executarea lor, intra în proprietate publică.

4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

Art.1 Înălțimea construcțiilor

Conform avizului nr. 1961/31.03.2025 emis de Autoritatea Aeronautică Civilă Română se impune respectarea unei înălțimi maxime a construcțiilor de maxim 12 m, respectiv cota absolută maximă de 535.19 m (cota 523.19 m cota absolută față de nivelul Marii Negre a terenului natural + 12 m înălțimea maximă a construcțiilor).

ZL1 – Zona locuinte unifamiliale si functiuni complementare

Regimul de inaltime minim este P (minim 3m la streasina de la CTA).

Regimul de inaltime maxim este S+P+1E/S+P+M (maxim 7m la cornisa si 10m la coama de la CTA).

Regimul de inaltime maxim pentru garajele este P (H maxim cornisa 3m de la CTA).

ZL2 - Zona functiuni complementare

Regimul de inaltime minim este P (minim 3m la streasina de la CTA).

Regimul de inaltime maxim este S+P+1E+M (maxim 9m la cornisa si 12m la coama de la CTA).

Regimul de inaltime maxim pentru garajele este P (H maxim cornisa 3m de la CTA)

ZA - Zona activitati extrascolare

Regimul de inaltime minim este P (minim 3m la streasina de la CTA).

Regimul de inaltime maxim este S+P+1E+M (maxim 9m la cornisa si 12m la coama de la CTA).

Regimul de inaltime maxim pentru garajele este P (H maxim cornisa 3m de la CTA).

ZT - Zona tehnica

Regimul de inaltime maxim P. (H maxim cornisa 3m de la CTA).

Art.2 Parcelarea

ZL1 – Zona locuinte unifamiliale si functiuni complementare

- suprafata minima a parcelei : 500 mp ;
- luand in considerare geometria si configuratia terenului si analizand expunerea acestuia fata de punctele cardinale, se impune realizarea de loturi cu deschiderea principala catre sud, pentru a asigura o mai buna iluminare a locuintelor.
- front minim la strada de 12,00 m;

S-au propus 48 de parcele pentru locuinte unifamiliale. Ulterior aprobarii PUZ-ului se va dezmembra conform solutiei vizate spre neschimbare,

In mod obligatoriu fiecare unitate locativa va avea o suprafata minima de teren de 500 mp si front minim la strada de 12m. Nu se permit dezmembrari ulterioare.

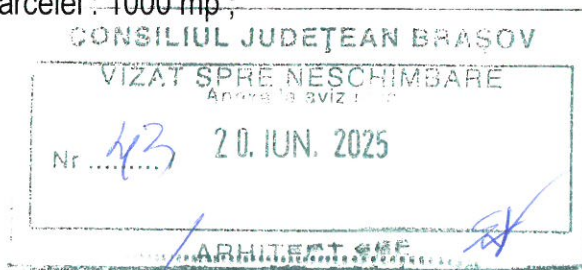
ZL2 - Zona functiuni complementare

- suprafata minima a parcelei : 1000 mp ;
- luand in considerare geometria si configuratia terenului si analizand expunerea acestuia fata de punctele cardinale, se impune realizarea de loturi cu deschiderea principala catre sud, pentru a asigura o mai buna iluminare a locuintelor.
- front minim la strada de 12,00 m;

S-au propus doua parcele pentru functiuni complementare. Ulterior aprobarii PUZ-ului se va dezmembra conform solutiei vizate spre neschimbare. Nu se permit dezmembrari ulterioare.

ZA - Zona activitati extrascolare

- suprafata minima a parcelei : 1000 mp ;



- luand in considerare geometria si configuratia terenului si analizand expunerea acestuia fata de punctele cardinale, se impune realizarea de loturi cu deschiderea principala catre sud, pentru a asigura o mai buna iluminare a locuintelor.

- front minim la strada de 12,00 m;

S-a propus o parcela pentru functiunea de activitati extrascolare. Ulterior aprobarii PUZ-ului se va dezmembra conform solutiei vizate spre neschimbare. Nu se permit dezmembrari ulterioare.

ZT - Zona tehnica

- suprafata minima a parcelei : 50 mp;

- luand in considerare geometria si configuratia terenului si analizand expunerea acestuia fata de punctele cardinale, se impune realizarea de loturi cu deschiderea principala catre sud, pentru a asigura o mai buna iluminare a locuintelor.

- front minim la strada de 8,00 m;

S-a propus o parcela pentru zona tehnica. Ulterior aprobarii PUZ-ului se va dezmembra conform solutiei vizate spre neschimbare. Nu se permit dezmembrari ulterioare.

Art.3 Aspectul exterior al construcțiilor

Executarea noilor construcții este permisă numai dacă aspectul exterior nu contravine funcțiunii și nu depreciază aspectul general al zonei.

Construcțiile care prin conformare, volumetrie și aspect intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile generale acceptate ale urbanismului și arhitecturii, sunt interzise. Pentru construcții se vor folosi materiale de calitate și durabile.

Construcțiile, atât cele principale cât și anexele, vor avea o arhitectură contemporană, de factură modernă sau reinterpretări ale arhitecturii tradiționale, care va exprima caracterul programului (locuire, etc), fiind interzisă imitarea stilurilor arhitecturale specifice altor zone geografice. Nu sunt admise construcțiile de tip container metalic sau din panouri sandwich, sau construcțiile cu aspect industrial care intră în contradicție cu caracterul zonei și cu imaginea localității, *decat dacă vor fi adaptate la cerintele privind aspectul exterior.*

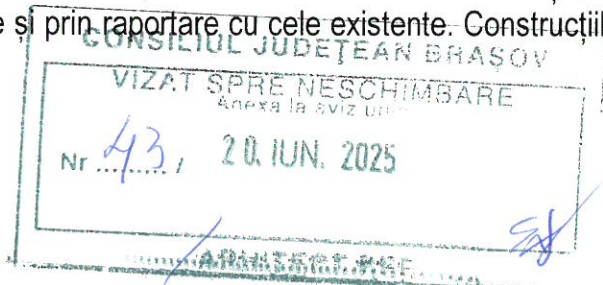
Paleta de culori: alb, nuanțe bej, gri, verde, oliv, galben, portocaliu, cărămiziu, maro, negru,

Culori interzise: roșu, galben citrin, roz, albastru, violet

Sunt interzise culorile tari, saturate, stridente, contrastante. Se va opta pentru folosirea culorilor neutre, a nuanțelor naturale ale materialelor folosite sau a unor culori și nuanțe nesaturate, apropiate de cele naturale. Sunt permise accente de culoare saturată, maxim 10% din suprafața fațadelor, în cazul arhitecturii de factură modernă.

Materiale finisaje admise: tencuieli pe bază de var, tencuieli decorative, tencuieli mozaicate pentru socluri. Se admit plăcile de tip cărămidă aparentă, lemn sau piatră naturală, materiale compozite de calitate ridicată. Balustradele de protecție vor fi din elemente de lemn, metal, sticlă clară (exclus inox, balustri beton).

Volumetrie – volumetria va fi echilibrată, cât mai simplă, fără forme distorsionate, unghiuri proeminente, sau forme cilindrice. Construcțiile vor fi proiectate la scara locului, în armonie și prin raportare cu cele existente. Construcțiile cu gabarit mare (peste 200mp



– suprafața construită) se vor dispune în sistem pavilionar.

5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi.

Art.1 Parcaje

Pentru locuințe se va asigura 1 loc de parcare iar pentru funcțiuni complementare necesarul de locuri de parcare va fi dimensionat conform H.G. 525/1996 în funcție de activitatea ce se va desfășura.

Parcarile sunt permise doar în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Art.2 Spații verzi

Suprafețele spațiilor plantate și a aliniamentelor cu rol de protecție se vor stabili în funcție de categoria construcțiilor dar mărimea lor nu trebuie să fie mai mică de 30% din suprafața terenului.

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100 mp .

Se propune realizarea de spații verzi de folosință publică de minim 5% din suprafața terenului care a generat Planul Urbanistic Zonal.

Autorizația de construire va conține obligația realizării acestor spații verzi plantate.

Art.3 Împrejurimi

Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurimi:

împrejurimi opace, necesare pentru protecția intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;

împrejurimi transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor;

Pentru ambele categorii, aspectul împrejurimilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor.

Împrejuririle spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2.00 m

Gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor avea înălțimi de maxim 2.00 metri.

ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

În zona studiată sunt propuse următoarele zone funcționale

Terenul studiat are o suprafață de 45.712 mp, conform extras CF 106793, CF 101687, CF 108357 și CF 114282 din care se propun:

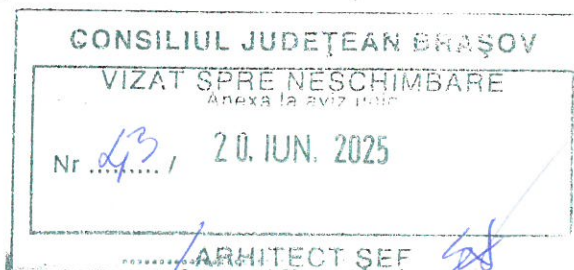
ZL1 – Zona locuințe unifamiliale și funcțiuni complementare

ZL2 - Zona funcțiuni complementare

ZA - Zona activități extrascolare.

ZT - Zona tehnică.

Zvp - Zona verde de folosință publică



Reglementari urbanistice propuse :

ZL1 – Zona locuinte unifamiliale si functiuni complementare

Funcțiuni admise

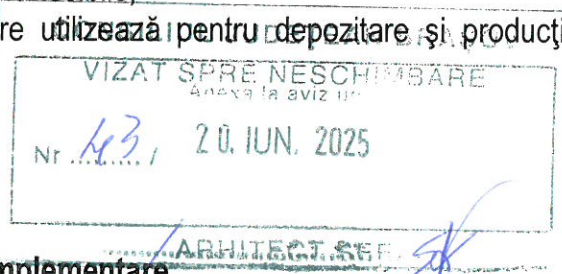
- locuinte unifamiliale cu maxim S+P+1E / S+P+M
- echipamente publice specifice zonei

Funcțiuni admise cu conditionari – cu respectarea prevederilor RGU

- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 150 mp, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- este admisă amplasarea următoarelor funcțiuni complementare locuirii: activități educationale, culte, sport-intretinere, cabinete de avocatura, birouri proiectare, farmacie, magazine alimentare și alte activități compatibile cu funcțiunea de locuire (din categoriile alimentație publică, comerț și servicii de proximitate, educație, sport, cultura și culte, sanătate, sedii firma sau cabinet/birouri profesii liberale).
- pentru funcțiunile complementare se va solicita acordul vecinilor dacă pe parcelele alaturate sunt construite locuinte.
- în zonele ce cuprind parcele care îndeplinesc condițiile de construibilitate și sunt dotate cu rețele edilitare, autorizarea construcțiilor se poate face direct în baza prevederilor prezentului Plan Urbanistic Zonal.

Funcțiuni interzise

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de 150 mp, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție ;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de intretinere auto;



ZL2 - Zona funcțiuni complementare

Funcțiuni admise

- funcțiuni complementare locuirii cu maxim S+P+1E+M

- echipamente publice specifice zonei
- locuinte unifamiliale
- locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii libere, sedii ale unor companii si firme, servicii de proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale sau comerciale.
- functiuni comerciale, servicii profesionale, mici activități manufacturiere care să nu genereze transporturi grele, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- activitati educationale, culte, sport-intretinere, cabinete de avocatura, birouri proiectare, farmacie, magazine alimentare si alte activitati compatibile cu functiunea de locuire (din categoriile alimentatie publica, comert si servicii de proximitate, educatie, sport, cultura si culte, sanatate, sedii firma sau cabinet/birouri profesii libere).
- pentru functiunile complementare se va solicita acordul vecinilor daca pe parcelele alaturate sunt construite locuinte.
- in zonele ce cuprind parcele care îndeplinesc condițiile de constructibilitate și sunt dotate cu rețele edilitare, autorizarea construcțiilor se poate face direct în baza prevederilor prezentului Plan Urbanistic Zonal.

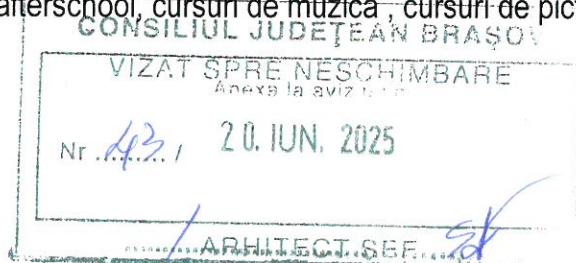
Funcțiuni interzise

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale ce generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- constructii provizorii de orice natura; cu exceptia celor pentru organizare de santier pe durata existentei santierului.
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție ;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati de substante inflamabile sau toxice
- depozități de materiale refolosibile;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane; autobaze;
- statii de intretinere auto;

ZA - Zona activitati extrascolare

Funcțiuni admise

- functiuni complementare invatamantului cu maxim S+P+1E+M
- echipamente publice specifice zonei.
- spatii special amenajate in care se vor desfasura activitati comexe functiunii de invatamant : afterschool, cursuri de muzica , cursuri de pictura, cursuri de limbi straine ,



activitati recreative – sportive , activitati educationale, activitati culturale si alte activitati compatibile cu functiunea de invatamant.

- pentru functiunile complementare se va solicita acordul vecinilor daca pe parcelele alaturate sunt construite locuinte.

- in zonele ce cuprind parcele care îndeplinesc condițiile de construibilitate și sunt dotate cu rețele edilitare, autorizarea construcțiilor se poate face direct în baza prevederilor prezentului Plan Urbanistic Zonal.

Funcțiuni interzise

- funcțiuni comerciale.
- activități productive sau de depozitare.
- construcții provizorii de orice natura; cu exceptia celor pentru organizare de santier pe durata existentei santierului.
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție ;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati de substante inflamabile sau toxice
- depozități de materiale refolosibile;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane; autobaze;
- statii de intretinere auto;

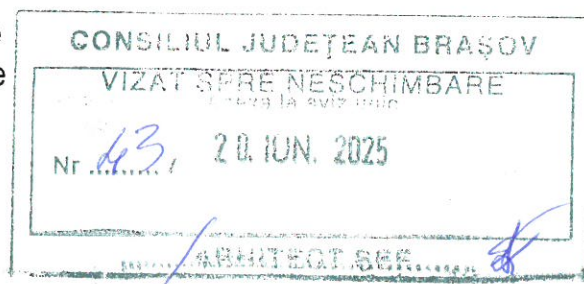
ZT - Zona tehnica

Funcțiuni admise

- constructii pentru echipamentele tehnico-edilitare cu H max. = Parter.
- echipamente publice specifice zonei

Funcțiuni interzise

- constructii ce au alta functiune decat cea de a deservii echipamentele tehnico-edilitare.
- depozitari de orice tip de materiale
- activitati comerciale si profesionale
- activitati sportive si de recreere.
- parcuri



Zvp - Zona verde de folosinta publica

Funcțiuni admise

- spatii verzi amenajate
- amenajari pentru activitati recreative in aer liber

Funcțiuni interzise

- activitati sportive in spatii acoperite
- orice fel de construcții sau activitati în afara celor cu funcțiune specifică sau conexă pentru activitati in aer liber.

6. Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale

Zona - circulatii pietonale si carosabile

Date de recunoastere

- terenul este delimitat la est de terenul intravilan cu PUZ aprobat cu HCL 36/2012, la nord str. DE 644, la vest de teren cu nr. top 7054/5/11 iar la sud de str. Mircea cel Batran (DE 673) .
- accesul la amplasament se face din str. Mircea cel Batran.

Tipul de proprietate al terenului

- proprietate particulara

Propuneri

- se propune construirea de locuinte si functiuni complementare.

Tipul de proprietate a terenului

- terenuri proprietate particulara ale persoanelor fizice si juridice;
- terenuri ce apartin domeniului public
- terenuri proprietate particulara ale persoanelor fizice si juridice rezervat pentru realizare drum.

Masuri impotriva cutremurelor si a altor dezastre naturale si sociale

orice localitate trebuie sa aiba un sediu de comanda in caz de dezastre iar acesta va fi la primarie

orice localitate trebuie sa aiba un sediu de primire a celor ramasi fara adapost in caz de dezastru in caz de dezastre iar acesta va fi la scoala

orice localitate trebuie sa aiba un sediu de primire a ranitilor in caz de dezastre iar acesta va fi la dispensar si/sau la farmacie

fiecare din aceste sedii vor trebui sa aiba o sursa de energie independenta, respectiv un generator si o sursa de apa independenta respectiv un foraj de apa de medie adancime.

scoala va trebui sa aiba un numar minim de dotari pentru situatii de urgenta respectiv un numar egal cu 5% din numarul populatiei de saltele (eventual pneumatice) si un numar egal de paturi. Aceste echipamente se vor constitui intr-un stoc de aparare impotriva dezastrelor si va fi detinut la sediul scolii.

grupul de comanda in timp de dezastre va fi format din Primar, viceprimar, directorul scolii, seful postului de politie si medicul sau farmacistul din localitate. Viceprimarul are rol de alertare pentru toata lumea si rol de convocare a resurselor umane constituite de consilierii primariei si functionarii din primarie. Fiecare dintre aceste persoane vor dispune de un telefon de serviciu si cu numere de telefon afisate la avizierul primariei.

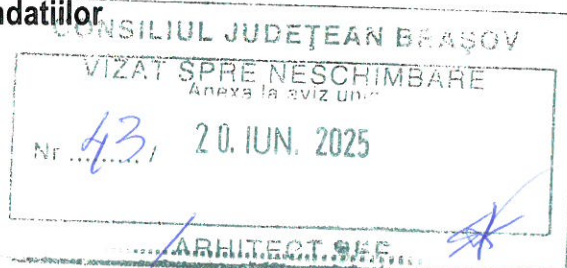
persoanele care au ramas fara locuinta din cauza dezastrului (cutremur, inundatie, alunecare de teren, miscare sociala de tip revolutie sau stare de razboi) vor fi gazduite la scoala (eventual in sala de sport si acolo unde exista in caminul cultural). Persoanele decedate si cele ranite vor fi gazduite la dispensar pana la trierea si evaluarea / preluarea lor prin serviciul de urgenta 112.

Masuri impotriva incendiilor

Pentru prevenirea incendiile cladirilor au fost prevazute urmatoarele masuri:

Pentru constructiile propuse se vor monta hidranti exteriori.

Masuri impotriva inundatiilor



NU este cazul

Măsuri de aparare împotriva incendiilor la exploatarea instalațiilor, aparatelor și echipamentelor electrice

Aparatele electrice portative (mobile) se vor folosi numai cu ștecher și conductoare corespunzător izolate și în bună stare de funcționare, iar pe timpul cât sunt sub tensiune se va asigura supravegherea lor.

La terminarea programului de lucru, instalația electrică va fi scoasă de sub tensiune cu excepția iluminatului de siguranță și a instalației de alimentare a receptoarelor cu rol de securitate la incendiu. La toate tipurile de tablouri electrice, legăturile trebuie realizate conform reglementărilor, iar în apropierea acestora se interzice păstrarea materialelor și a substanțelor combustibile precum și blocarea accesului la acestea.

La tablourile capsulate, garniturile de etanșare vor fi în bună stare și bine strânse (fixate).

Se interzice legarea directă la bornele tabloului de distribuție a lămpilor de iluminat, a motoarelor electrice sau a altor consumatori de energie electrică. Instalațiile și sistemele de captare și scurgere la pământ a sarcinilor electrostatice se vor menține în bună stare de funcționare, la parametrii prevăzuți. Este interzisă exploatarea instalațiilor cu elemente metalice nelegate la pământ sau cu instalații de punere la pământ incomplete, defecte sau necorespunzătoare din punct de vedere al rezistenței ohmice.

Se interzice folosirea motoarelor și a aparatelor electrice cu carcasele și capacele demontate sau în condiții în care să nu asigure răcirea lor printr-o bună circulație a aerului din jur.

Instalațiile electrice scoase de sub tensiune temporar sau definitiv se vor marca în acest sens.

În construcțiile în care se utilizează tensiuni electrice diferite, valorile acestora se vor marca la prize.

În cazul producerii unui incendiu :

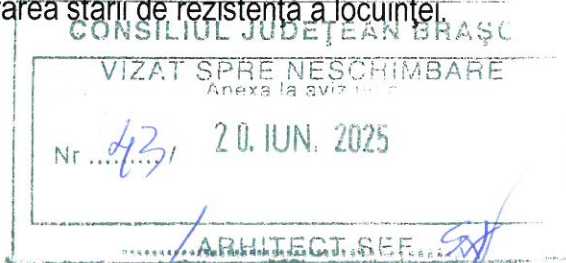
- se vor anunța în timp operativ serviciile profesioniste pentru situații de urgență la nr. de telefon 112;
- se vor evacua materialele combustibile din zona focarului ;
- se vor deconecta instalațiile electrice ;
- se va acționa pentru stingerea incendiului cu stingătoarele din dotare sau apă.

Măsuri de protecție în caz de cutremur

Pentru protecția înainte de cutremur este necesar să se realizeze măsuri de protecție a locuinței și în afara acesteia.

În măsurile de protecție a locuinței este necesar :

- recunoașterea locurilor în care ne putem proteja : grinda, tocul ușii, birou sau sub masa rezistentă etc.;
- identificarea și consolidarea unor obiecte care pot cădea sau deplasa în timpul seismului;
- asigurarea măsurilor de înlăturare a pericolelor de incendiu : protecția și evitarea distrugerilor la instalațiile de alimentare cu electricitate, apă și gaze;
- cunoașterea locurilor de întrerupere a alimentării cu aceste surse;
- asigurarea stării de rezistență a locuinței.



La nevoie se consultă organele de protecție civilă locale sau alți specialiști; - asigurarea, în locuri cunoscute și ușor accesibile, a îmbrăcăminte pentru timp rece, a unei rezerve de alimente uscate și conserve, a unor materiale și obiecte necesare realizării unei truse de prim ajutor familial;

- asigurarea unei lanterne, a unui aparat radio cu tranzistoare și a bateriilor necesare;

În măsurile de protecție în afara locuinței este necesar:

- cunoașterea locurilor celor mai apropiate unități medicale, sediilor inspectoratelor pentru situații de urgență, de poliție, de cruce roșie, precum și alte adrese utile;

- buna cunoaștere a drumului pe care vă deplasați zilnic la școală, cumpărături având în vedere pericolele care pot apărea (spargeri de geamuri, căderea unor obiecte de pe balcoane, conducte de gaze, abur, apă etc.); .

Pentru protecția în timpul producerii unui cutremur puternic se iau următoarele măsuri:

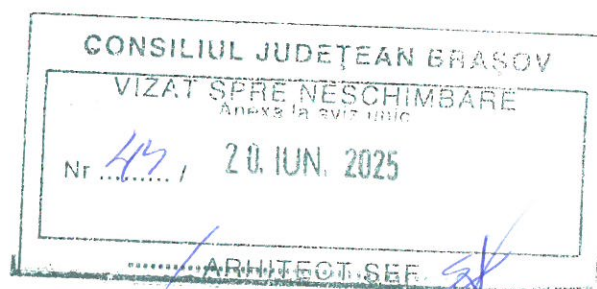
- păstrarea calmului, să nu se intre în panică și să liniștiți pe ceilalți membri ai familiei: copii, femei, bătrâni;

- prevenirea tendințelor de a părăsi locuința: putem fi surprinși de faza puternică a mișcării seismice în holuri, scări, etc. Nu se folosește în nici un caz ascensorul;

- dacă suntem în interiorul unei locuințe rămânem acolo, departe de ferestre care se pot sparge, să se stea înspre centrul locuinței (clădirii), lângă un perete. Protejarea se face sub o grindă, toc de ușă solidă, birou masă sau bancă din clasă suficient de rezistente spre a ne feri de căderea unor lămpi, obiecte mobile suprapuse, tencuieli ornamentale etc.;

7. Concluzii

Pe baza documentației de fata, aprobata, se poate solicita certificatul de urbanism si se poate trece la elaborarea proiectului in vederea obtinerii autorizatiei de construire.



**Întocmit,
arh. Alexa Sebastian**