



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

1. DISPOZIȚII GENERALE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea proiectului: **Elaborare documentatie P.U.Z. pentru construire locuințe individuale și dotari complementare, imprejmuire, extindere utilitati, modernizare drum**

Amplasament: **DE 644-CCN631, COM.HARMAN, JUD. BRASOV**

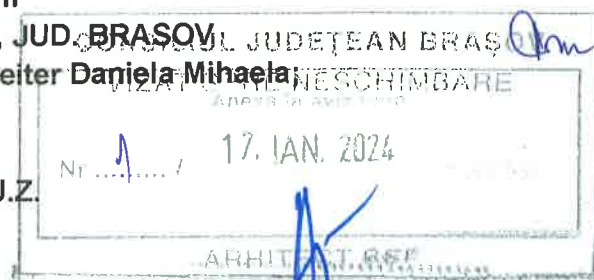
Beneficiar: **Kreiter Thomas, Kreiter Csaba si Kreiter Daniela Mihaela**

Proiectant: **S.C. CITY LANDMARKS.R.L.**

Numar proiect: **CL103/2017**

Faza de proiectare : **Plan Urbanistic Zonal – P.U.Z.**

Data-elaborarii : **07.04.2017**



1.2 Rolul RLU

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. „Locuințe individuale și dotări complementare, imprejmuire, extindere utilitati, modernizare drum, com.Hărman”, DE644, f.n., sat Harman, Com. Harman, jud. Brasov cuprinde și detaliază prevederile referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor din zona ce face obiectul P.U.Z., precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor, materiale și culori, pe zone funcționale.

1.3 Baza legală a elaborării

Elaborarea acestei documentatii s-a facut in baza Certificatului de urbanism nr. 184 din 27.04.2022 si a Avizului de oportunitate nr.6793 din 04.08.2017 eliberate de Primaria Com.Harman.

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

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 50/91 republicata in 2016;
- Legea 10/ 95 republicata in 2016;
- Legea locuintei 114/96 republicata in 2017;
- Regulamentul general de urbanism, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legislatia in vigoare specifica fiecarei institutii implicate in aprobarea PUZ;
- Ordinul 233/2016 pentru aplicarea normelor metodologice a legii 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- GM-010 / 2000, ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al P.U.Z.;
- GM-007 / 2000, ghid privind elaborarea si aprobarea R.L.U;
- Codul civil aprobat prin Legea nr. 287/2009, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 505 din 15 iulie 2011, cu modificările și completările ulterioare;
- Reglementările cuprinse în P.U.G. Comuna Harman aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Harman nr. 5/30.01.2013 și în prescripțiile regulamentului local de urbanism aferent PUG pentru zona ce face obiectul P.U.Z.;

AUTORI	NR.	REVIZIA	DATA	PAG.
SC CITY LANDMARKS SRL	43	0 1 2 3 4	07.04.2017	1



CITY LANDMARKS S.R.L.

Cod fiscal: 23994162

Nr.reg.com.: J08/1536/2008

Sediul: Brasov, str.Ioan Popasu, nr.15

REGULAMENT DE URBANISM

denumire: Locuințe individuale și dotări complementare, împrejurire, extindere utilitati, modernizare drum

faza: P.U.Z.

2. DOMENIUL SI CONDITIILE DE APLICARE

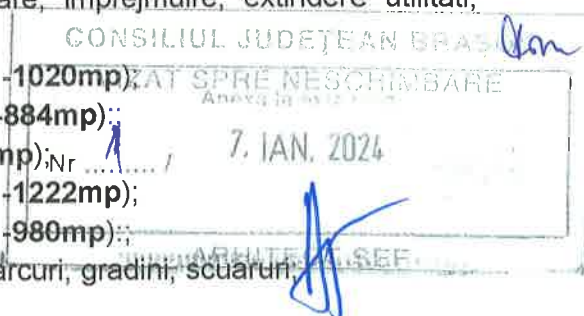
Prescripțiile cuprinse în Regulamentul local de urbanism sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul PUZ și se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe orice categorie de terenuri.

3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

3.1. Unități și subunități funcționale funcționale:

P.U.Z. „Locuințe individuale și dotări complementare, împrejurire, extindere utilitati, modernizare drum, com.Hărman:

- Z1 - zonă de locuințe individuale (s terenuri între 980 -1020mp);
- Z2 - zonă de locuințe individuale(s terenuri între 660 -884mp);
- Z3 - de locuințe individuale (s terenuri între 609 -900mp);
- Z4 - de funcțiuni complementare (s terenuri între 788 -1222mp);
- Z5 - de funcțiuni complementare (s terenuri între 720 -980mp);
- V1 - zona spațiilor verzi publice cu acces nelimitat: parcuri, grădini, scuaruri;
- V2 - zonă verde pentru pentru protecția lacului;
- C – circulații;
- G – gospodărie comunala (P.T.).



4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Z1 - ZONĂ DE LOCUINTE INDIVIDUALE (S TERENURI INTRE 980 -1020mp)

4. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

4.1 Utilizări admise:

- locuințe individuale cu max. S(D)+P+E(M) în regim de construire izolat;
- garaje și anexe cu max.P (parter);

4.3 Utilizări interzise:

- orice alte funcțiuni cu excepția celor de mai sus.

5. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

5.1 Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

Se consideră construibile parcelele care au suprafața între 980 -1020m² și front stradal de min.20,0m.

În zona Z1 se regăsesc un număr de 12 loturi pentru locuințe individuale;

5.2 Amplasarea clădirilor față de aliniament

Aliniamentul este definit în sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată.

Clădirile se dispun retras față de aliniament cu 5,0 m.

În fâșia non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejuririlor, aleilor de acces, garajelor care nu depășesc înălțimea gardului la streasina și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

5.3 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

AUTORI	NR.	REVIZIA				DATA	PAG.	
SC CITY LANDMARKS SRL	43	0	1	2	3	4	07.04.2017	2



- a) distanța minimă de **2,00 m** față de limita de nord a parcelei;
- b) distanța minimă de **5,00 m** față de limita de sud a parcelei;
- c) distanța minimă de **5,00 m** față de limita posterioară a parcelei;

5.4 Circulații și accese

Vor fi asigurate accese carosabile și alei în interiorul parcelei conform cerințelor fluxului tehnologic.

În interiorul parcelei se va asigura cale de acces pentru mijloacele de intervenție în situații de urgență, cu lățimea de minimum 3,50 m.

5.5 Staționarea autovehiculelor

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice, respectiv a domeniului public;

În interiorul fiecărei parcele se va asigura un număr minim de locuri de parcare astfel:

- pentru locuințe individuale cu suprafață utilă mai mică sau egală cu 100,0m² un loc de parcare;

- pentru locuințe individuale cu suprafață utilă mai mare de 100,0m² doua locuri de parcare;

5.6 Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

Înălțimea maximă a locuințelor va fi de **11,0m** la coamă și **7,0m** la streasina.

Înălțimea maximă a garajelor și anexelor va fi de **3,0m** la coamă și **2,0m** la streasina.

5.7 Aspectul exterior al clădirilor

Tencuielile și placajele din câmpul fațadelor și soclului vor fi de bună calitate și vor fi realizate în nuanțe naturale; la socluri vor fi utilizate placaje din piatră naturală.

Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;

Se interzice folosirea azbocimentului, gresiei, faianței și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;

Sunt interzise imitațiile de materiale ca: piatră spartă, lemn fals, folosirea în exterior a unor materiale fabricate pentru interior și materialele de construcție precare (de tip azbociment, tabla ondulată, plastic ondulat, etc.)

Acoperișurile vor fi de tip șarpantă cu pante ale versanților de min:30 ÷ 40° iar învelitorile vor fi din țiglă ceramică în tonuri naturale. Sunt interzise acoperișurile din tablă colorată.

Coșurile de fum se vor realiza din cărămidă sau se vor placa cu cărămidă. Coșurile din cărămidă /cărămidă aparentă se vor rostui cu mortar, iar cele tencuite vor relua aspectul fațadelor de același tip.

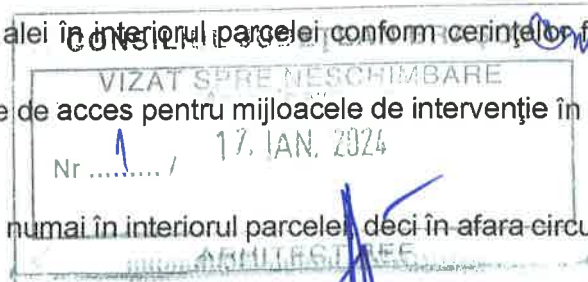
Se interzic cosuri de fum din beton aparent, coronamente metalice sau din beton și diverse sisteme de ventilație mecanică aparente. Elementele de îmbunătățire a tirajului se vor amplasa discret, invizibile din domeniul public.

Se interzice confecționarea elementelor de feronerie din metal cromat sau strălucitor, în special pentru manere de uși sau de porți. Se recomandă patinarea elementelor noi de metal.

Pentru protecția gurilor se interzice amplasarea grilajelor de protecție fixe la exteriorul gurilor, precum și folosirea grilajelor tip „acordeon”. Sunt permise rulourile mascate la culoarea tamplăriei sau obloanele din lemn.

Se vor folosi uși exterioare de lemn tratat sau vopsit, ale căror compoziții, proporții și desen vor fi compatibile cu specificul clădirii. Nu se recomandă uși prefabricate în stil rustic sau alte diverse stiluri.

Firmele, materialele și culorile vor fi supuse autorizării Serviciului de urbanism al Primăriei; cererile de autorizare se vor însoți cu documente grafice necesare înțelegerii proiectului și cu



AUTORI	NR.	REVIZIA				DATA	PAG.	
SC CITY LANDMARKS SRL	43	0	1	2	3	4	07.04.2017	3



CITY LANDMARKS S.R.L.

Cod fiscal: 23994162

Nr.reg.com.: J08/1536/2008

Sediul: Brasov, str.Ioan Popasu, nr.15

REGULAMENT DE URBANISM

denumire: Locuințe individuale și dotari complementare,
împrejmuire, extindere utilități, modernizare drum

faza: P.U.Z.

esantioane de materiale și culori. Se recomanda autorizarea unor inscriptii discrete privind natura activitatii, excluzand orice publicitate de marca, materiale de calitate, grafisme care figurează simbolic activitatea, efecte de transparenta și decupaj. Se recomanda ca firmele sa fie in consola sau orizontale, din litere decupate, prinse individual pe fatada;

Se interzic inscriptii pe cornișe, balcoane și acoperișuri

5.8 Condiții de echipare edilitară

Toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare ale localitatii;

Branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat. Conductele de gaze din afara clădirilor vor fi îngropate. Cofretele, contoarele și casele de reglare vor fi mascate. Pe cat posibil acesta se vor amplasa curți, evitându-se amplasarea la exterior pe fațada principală.

Orice clădire trebuie să fie prevăzută cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în containere. Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un loc public. Se impune rezolvarea lor astfel încât să împiedice poluarea olfactivă, poluarea solului și a apelor, crearea unor focare de infecție. Se va avea în vedere asigurarea colectării selective separată pe categorii a deșeurilor menajere.

Deșeurile provenite din materiale de construcții, substanțe poluante cu risc de contaminare biologic sau chimic și aparatura electrocasnică vor fi predate unor operatori specializați.

Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV;

5.9 Spații libere și spații plantate

Autorizația de construire va conține obligația creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, dar nu mai puțin de 25% din suprafata parcelei.

5.10 Împrejmuiri

Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2.00m din care un soclu de 0,60m și o parte din confecție metalica sau lemn;

Gardurile spre limitele separative ale parcelelor pot fi opace cu înălțimi de maxim 2.00m.

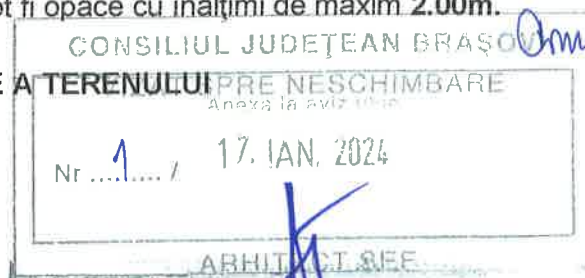
6. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI PRE NESCIMBARE

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

POT maxim = 25%

6.2 Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

CUT maxim = 0,7



Z2 - ZONĂ DE LOCUINTE INDIVIDUALE (S TERENURI INTRE 660 -884mp)

7. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

7.1 Utilizări admise:

- locuințe individuale cu max. S(D)+P+E(M) în regim de construire izolat;
- garaje si anexe cu max.P (parter);

7.3 Utilizări interzise:

- orice alte functiuni cu exceptia celor de mai sus.

8. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

8.1 Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

AUTORI	NR.	REVIZIA	DATA	PAG.
SC CITY LANDMARKS SRL	43	0 1 2 3 4	07.04.2017	4



CITY LANDMARKS S.R.L.

Cod fiscal: 23994162

Nr.reg.com.: J08/1536/2008

Sedlul: Brasov, str.Ioan Popasu, nr.15

REGULAMENT DE URBANISM

denumire: Locuințe individuale și dotări complementare,
împrejmuire, extindere utilități, modernizare drum

faza: P.U.Z.

Se consideră construibile parcelele care au suprafața între 660 -884m² și front stradal de min.20,0m.

În zona Z2 se regasesc un numar de 30 loturi pentru locuinte individuale;

8.2 Amplasarea clădirilor față de aliniament

Aliniamentul este definit în sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată.

Clădirile se dispun retras față de aliniament cu **5,0 m**.

În fâșia non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces, garajelor care nu depășesc înălțimea gardului la streasina și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

8.3 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

a) distanța minimă de **2,00 m** față de limita de nord a parcelei;

b) distanța minimă de **5,00 m** față de limita de sud a parcelei;

c) distanța minimă de **5,00 m** față de limita posterioară a parcelei;

8.4 Circulații și accese

Vor fi asigurate accese carosabile și alei în interiorul parcelei conform cerințelor fluxului tehnologic.

În interiorul parcelei se va asigura cale de acces pentru mijloacele de intervenție în situații de urgență, cu lățimea de minimum 3,50 m.

8.5 Staționarea autovehiculelor

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice, respectiv a domeniului public;

În interiorul fiecărei parcele se va asigura un număr minim de locuri de parcare astfel:

- pentru locuințe individuale cu suprafață utilă mai mică sau egală cu 100,0m² un loc de parcare;

- pentru locuințe individuale cu suprafață utilă mai mare de 100,0m² două locuri de parcare;

8.6 Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

Înălțimea maximă a locuințelor va fi de **11,0m** la coamă și **7,0m** la streasina.

Înălțimea maximă a garajelor și anexelor va fi de **3,0m** la coamă și **2,0m** la streasina.

8.7 Aspectul exterior al clădirilor

Tencuielile și placajele din câmpul fațadelor și soclului vor fi de bună calitate și vor fi realizate în nuanțe naturale; la socluri vor fi utilizate placaje din piatră naturală.

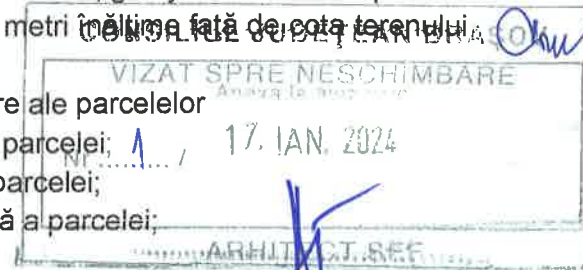
Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor amoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;

Se interzice folosirea azbocimentului, gresiei, faianței și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;

Sunt interzise imitațiile de materiale ca: piatră spartă, lemn fals, folosirea în exterior a unor materiale fabricate pentru interior și materialele de construcție precare (de tip azbociment, tablă ondulată, plastic ondulat, etc.)

Acoperișurile vor fi de tip șarpantă cu pante ale versanților de min.30 ÷ 40° iar învelitorile vor fi din țiglă ceramică în tonuri naturale. Sunt interzise acoperișurile din tablă colorată.

Coșurile de fum se vor realiza din cărămidă sau se vor placa cu cărămidă. Coșurile din cărămidă /cărămidă aparentă se vor rostui cu mortar, iar cele tencuite vor relua aspectul fațadelor de același tip.



AUTORI	NR.	REVIZIA	DATA	PAG.
SC CITY LANDMARKS SRL	43	0 1 2 3 4	07.04.2017	5



CITY LANDMARKS S.R.L.

Cod fiscal: 23994162

Nr.reg.com.: J08/1536/2008

Sediul: Brasov, str.Ioan Popasu, nr.15

REGULAMENT DE URBANISM

denumire: Locuințe individuale și dotari complementare, imprejmuire, extindere utilitati, modernizare drum

faza: P.U.Z.

Se interzic cosuri de fum din beton aparent, coronamente metalice sau din beton si diverse sisteme de ventilatie mecanica aparente. Elementele de imbunatatire a tirajului se vor amplasa discret, invizibile din domeniul public.

Se interzice confectionarea elementelor de feronerie din metal cromat sau stralucitor, în special pentru manere de usi sau de porti. Se recomanda patinarea elementelor noi de metal.

Pentru protectia golurilor se interzice amplasarea grilajelor de protectie fixe la exteriorul golurilor, precum și folosirea grilajelor tip „acordeon”. Sunt permise rulourile mascate la culoarea tamplariei sau obloanele din lemn.

Se vor folosi uși exterioare de lemn tratat sau vopsit, ale caror compoziții, proporții și desen vor fi compatibile cu specificul clădirii. Nu se recomandă uși prefabricate în stil rustic sau alte diverse stiluri.

Firmele, materialele și culorile vor fi supuse autorizarii Serviciului de urbanism al Primăriei; cererile de autorizatie se vor însoți cu documente grafice necesare înțelegerii proiectului și cu esantioane de materiale și culori. Se recomanda autorizarea unor inscriptii discrete privind natura activitatii, excluzand orice publicitate de marca, materiale de calitate, grafisme care figurează simbolic activitatea, efecte de transparenta și decupaj. Se recomanda ca firmele sa fie in consola sau orizontale, din litere decupate, prinse individual pe fatada;

Se interzic inscriptii pe cornise, balcoane și acoperișuri

8.8 Condiții de echipare edilitară

Toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare ale localitatii;

Branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat. Conductele de gaze din afara clădirilor vor fi îngropate. Cofretele, contoarele și casele de reglare vor fi mascate. Pe cat posibil acesta se vor amplasa curți, evitându-se amplasarea la exterior pe fațada principală.

Orice clădire trebuie să fie prevăzută cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în containere. Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un loc public. Se impune rezolvarea lor astfel încât să împiedice poluarea olfactivă, poluarea solului și a apelor, crearea unor focare de infecție. Se va avea în vedere asigurarea colectării selective separate pe categorii a deșeurilor menajere.

Deșeurile provenite din materiale de construcții, substanțe poluante cu risc de contaminare biologic sau chimic și aparatura electrocasnică vor fi predate unor operatori specializați.

Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV;

8.9 Spații libere și spații plantate

Autorizația de construire va conține obligația creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, dar nu mai puțin de 25% din suprafata parcelei.

8.10 Împrejmuiri

Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2.00m din care un sociu de 0,60m și o parte din confection metalica sau lemn;

Gardurile spre limitele separative ale parcelelor pot fi opace cu înălțimi de maxim 2.00m.

9. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

POT maxim = 35%

9.2 Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

CUT maxim = 0,7

AUTORI	NR.	REVIZIA				DATA	PAG.	
SC CITY LANDMARKS SRL	43	0	1	2	3	4	07.04.2017	6



Z3 - ZONĂ DE LOCUINTE INDIVIDUALE (S TERENURI INTRE 609 -900mp)

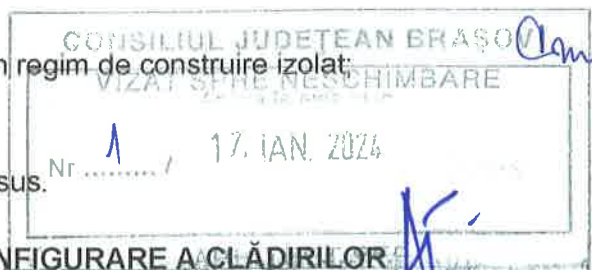
10. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

10.1 Utilizări admise:

- locuințe individuale cu max. **S(D)+P+E(M)** în regim de construire izolat;
- garaje și anexe cu max. **P** (parter);

10.3 Utilizări interzise:

- orice alte funcțiuni cu excepția celor de mai sus.



11. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

11.1 Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

Se consideră construibile parcelele care au suprafața între 609 -900m² și front stradal de min.20,0m.

În zona Z3 se regăsesc un număr de 6 loturi pentru locuințe individuale;

11.2 Amplasarea clădirilor față de aliniament

Aliniamentul este definit în sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată.

Clădirile se dispun retras față de aliniament cu **5,0 m**.

În fâșia non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces, garajelor care nu depășesc înălțimea gardului la streasina și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

11.3 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- distanța minimă de **2,00 m** față de limita de nord a parcelei;
- distanța minimă de **5,00 m** față de limita de sud a parcelei;
- distanța minimă de **5,00 m** față de limita posterioară a parcelei;

11.4 Circulații și accese

Vor fi asigurate accese carosabile și alei în interiorul parcelei conform cerințelor fluxului tehnologic.

În interiorul parcelei se va asigura cale de acces pentru mijloacele de intervenție în situații de urgență, cu lățimea de minimum 3,50 m.

11.5 Staționarea autovehiculelor

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice, respectiv a domeniului public;

În interiorul fiecărei parcele se va asigura un număr minim de locuri de parcare astfel:

- pentru locuințe individuale cu suprafață utilă mai mică sau egală cu 100,0m² un loc de parcare;
- pentru locuințe individuale cu suprafață utilă mai mare de 100,0m² două locuri de parcare;

11.6 Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

Înălțimea maximă a locuințelor va fi de **11,0m** la coamă și **7,0m** la streasina.

Înălțimea maximă a garajelor și anexelor va fi de **3,0m** la coamă și **2,0m** la streasina.

11.7 Aspectul exterior al clădirilor

Tencuielile și placajele din câmpul fațadelor și soclului vor fi de bună calitate și vor fi realizate în nuanțe naturale; la socluri vor fi utilizate placaje din piatră naturală.

AUTORI	NR.	REVIZIA				DATA	PAG.	
SC CITY LANDMARKS SRL	43	0	1	2	3	4	07.04.2017	7



CITY LANDMARKS S.R.L.

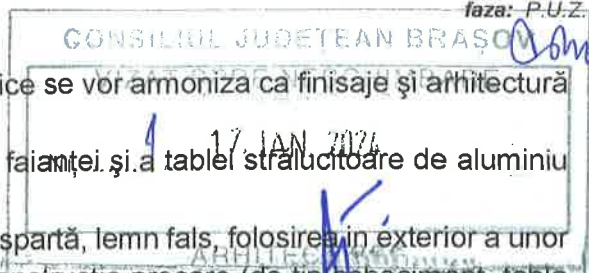
Cod fiscal: 23994162

Nr.reg.com.: J08/1536/2008

Sediul: Brasov, str.Ioan Popasu, nr.15

REGULAMENT DE URBANISM

denumire: Locuințe individuale și dotari complementare,
împrejurimi, extindere utilități, modernizare drum
faza: P.U.Z.



Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;

Se interzice folosirea azbocimentului, gresiei, faianței și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;

Sunt interzise imitațiile de materiale ca: piatra spartă, lemn fals, folosirea în exterior a unor materiale fabricate pentru interior și materialele de construcție precare (de tip azbociment, tabla ondulată, plastic ondulat, etc.)

Acoperișurile vor fi de tip șarpantă cu pante ale versanților de min. 30 ÷ 40° iar învelitorile vor fi din țiglă ceramică în tonuri naturale. Sunt interzise acoperișurile din tablă colorată.

Coșurile de fum se vor realiza din cărămidă sau se vor placa cu cărămidă. Coșurile din cărămidă /cărămidă aparentă se vor rostui cu mortar, iar cele tencuite vor re lua aspectul fațadelor de același tip.

Se interzic cosuri de fum din beton aparent, coronamente metalice sau din beton și diverse sisteme de ventilație mecanică aparente. Elementele de îmbunătățire a tirajului se vor amplasa discret, invizibile din domeniul public.

Se interzice confecționarea elementelor de feronerie din metal cromat sau strălucitor, în special pentru manere de uși sau de porți. Se recomandă patinarea elementelor noi de metal.

Pentru protecția golurilor se interzice amplasarea grilajelor de protecție fixe la exteriorul golurilor, precum și folosirea grilajelor tip „acordeon”. Sunt permise rulourile măscate la culoarea tamplăriei sau obloanele din lemn.

Se vor folosi uși exterioare de lemn tratat sau vopsit, ale caror compoziții, proporții și desen vor fi compatibile cu specificul clădirii. Nu se recomandă uși prefabricate în stil rustic sau alte diverse stiluri.

Firmele, materialele și culorile vor fi supuse autorizării Serviciului de urbanism al Primăriei; cererile de autorizare se vor însoți cu documente grafice necesare înțelegerii proiectului și cu esantioane de materiale și culori. Se recomandă autorizarea unor inscripții discrete privind natura activității, excluzând orice publicitate de marca, materiale de calitate, grafisme care figurează simbolic activitatea, efecte de transparență și decupaj. Se recomandă ca firmele să fie în consola sau orizontale, din litere decupate, prinse individual pe fatada;

Se interzic inscripții pe cornișe, balcoane și acoperișuri

11.8 Condiții de echipare edilitară

Toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare ale localității;

Branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat. Conductele de gaze din afara clădirilor vor fi îngropate. Cofretele, contoarele și casele de reglare vor fi mascate. Pe cât posibil acestea se vor amplasa curți, evitându-se amplasarea la exterior pe fațada principală.

Orice clădire trebuie să fie prevăzută cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în containere. Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un loc public. Se impune rezolvarea lor astfel încât să împiedice poluarea olfactivă, poluarea solului și a apelor, crearea unor focare de infecție. Se va avea în vedere asigurarea colectării selective separate pe categorii a deșeurilor menajere.

Deșeurile provenite din materiale de construcții, substanțe poluante cu risc de contaminare biologic sau chimic și aparatura electrocasnică vor fi predate unor operatori specializați.

Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV;

AUTORI	NR.	REVIZIA				DATA	PAG.	
SC CITY LANDMARKS SRL	43	0	1	2	3	4	07.04.2017	8



CITY LANDMARKS S.R.L.

Cod fiscal: 23994162

Nr.reg.com.: J08/1536/2008

Sediul: Brasov, str.Ioan Popasu, nr.15

REGULAMENT DE URBANISM

denumire: Locuințe individuale și dotări complementare,

împrejmuire, extindere utilități, modernizare drum

faza: P.U.Z.

11.9 Spații libere și spații plantate

Autorizația de construire va conține obligația creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, dar nu mai puțin de 25% din suprafața parcelei.

11.10 Împrejmuiri

Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim **2.00m** din care un soclu de **0,60m** și o parte din confecție metalică sau lemn;

Gardurile spre limitele separative ale parcelelor pot fi opace cu înălțimi de maxim **2.00m**.

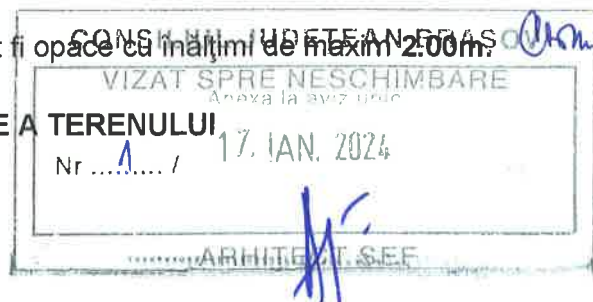
12. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

POT maxim = **25%**

12.2 Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

CUT maxim = **0,6**



Z4 - ZONĂ DE FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (S TERENURI INTRE 788 -1222mp)

13. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

13.1 Utilizări admise:

- mic comerț ;
- educație (creșe, grădinițe, after school) cu respectarea H.G. 525/1998 actualizată;
- sănătate (cabinete medicale, microclinici, dispensare);
- loisir (sport, întretinere);
- se admite înglobarea locuințelor și comerțului sau serviciilor în același volum (locuințe cu parter destinat altei funcțiuni decât locuire).

13.3 Utilizări admise cu condiționari:

- servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 300mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 3 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.

- se admite înglobarea locuințelor și comerțului sau serviciilor în același volum (locuințe cu parter destinat altei funcțiuni decât locuire).

13.3 Utilizări interzise:

- orice alte activități cu excepția celor de mai sus.

14. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

14.1 Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

Se consideră construibile parcelele care au suprafața între 788-1222m² și front stradal de min.20,0m.

În zona Z4 se regăsesc un număr de 6 loturi;

14.2 Amplasarea clădirilor față de aliniament

Aliniamentul este definit în sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată.

Clădirile se dispun retras față de aliniament cu **5,0 m**.

În fâșia non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces, garajelor care nu depășesc

AUTORI	NR.	REVIZIA	DATA	PAG.
SC CITY LANDMARKS SRL	43	0 1 2 3 4	07.04.2017	9



inaltimea gardului la streasina și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

14.3 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:

Cladirile se vor retrage cu **5,0m** fata de celelalte laturi, care nu sunt situate pe aliniament.

14.4 Orientarea fata de punctele cardinale:

Pentru toate categoriile de construcții de învățământ, conform H.G. 525/1998 actualizata, orientarea sălilor de clasă va fi sud, sud-est, sud-vest, bibliotecile, sălile de ateliere și laboratoare se vor orienta nord iar terenurile de sport vor avea latura lungă orientată nord-sud.

14.5 Circulații și accese

Vor fi asigurate accese carosabile și alei în interiorul parcelei conform cerințelor fluxului tehnologic.

În interiorul parcelei se va asigura cale de acces pentru mijloacele de intervenție în situații de urgență, cu lățimea de minimum 3,50 m.

Pentru toate categoriile de construcții de învățământ se vor asigura două accese carosabile separate pentru evacuări în caz de urgență (cutremure, inundații, incendii).

14.6 Staționarea autovehiculelor

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice, respectiv a domeniului public;

În interiorul fiecărei parcele se va asigura un număr minim de locuri de parcare, numarul necesar de locuri de parcare va fi calculat conform H.G. nr. 525/1996 actualizata.

14.7 Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

Înălțimea maximă a locuințelor va fi de **11,0m** la coamă si **7,0m** la streasina.

Înălțimea maximă a garajelor si anexelor va fi de **3,0m** la coamă si **2,0m** la streasina.

14.8 Aspectul exterior al clădirilor

Tencuielile și placajele din câmpul fațadelor și soclului vor fi de bună calitate și vor fi realizate în nuanțe naturale; la socluri vor fi utilizate placaje din piatră naturală.

Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;

Se interzice folosirea azbocimentului, gresiei, faianței și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;

Sunt interzise imitatiile de materiale ca: piatra spartă, lemn fals, folosirea in exterior a unor materiale fabricate pentru interior si materialele de constructie precare (de tip asbociment, tabla ondulata, plastic ondulat, etc.)

Acoperișurile vor fi de tip șarpantă cu pante ale versanților de min.30 + 40° iar învelitorile vor fi din țiglă ceramică în tonuri naturale. Sunt interzise acoperișurile din tablă colorată.

Coșurile de fum se vor realiza din cărămidă sau se vor placa cu cărămidă. Coșurile din caramidă /cărămidă aparentă se vor rostui cu mortar, iar cele tencuite vor relua aspectul fațadelor de acelasi tip.

Se interzic cosuri de fum din beton aparent, coronamente metalice sau din beton si diverse sisteme de ventilație mecanica aparente. Elementele de imbunatatire a tirajului se vor amplasa discret, invizibile din domeniul public.

AUTORI	NR.	REVIZIA				DATA	PAG.	
SC CITY LANDMARKS SRL	43	0	1	2	3	4	07.04.2017	10



Se interzice confecționarea elementelor de feronerie din metal cromat sau stralucitor, în special pentru manere de usi sau de porti. Se recomanda patinarea elementelor noi de metal.

Pentru protectia golurilor se interzice amplasarea grilajelor de protectie fixe la exteriorul golurilor, precum și folosirea grilajelor tip „acordeon”. Sunt permise rulourile mascate la culoarea tamplariei sau obloanele din lemn.

Se vor folosi uși exterioare de lemn tratat sau vopsit, ale caror compoziții, proporții și desen vor fi compatibile cu specificul clădirii. Nu se recomandă uși prefabricate în stil rustic sau alte diverse stiluri.

Firmele, materialele și culorile vor fi supuse autorizării Serviciului de urbanism al Primăriei; cererile de autorizatie se vor însoți cu documente grafice necesare înțelegerii proiectului și cu esantioane de materiale și culori. Se recomanda autorizarea unor inscripții discrete privind natura activității, excluzand orice publicitate de marca, materiale de calitate, grafisme care figurează simbolic activitatea, efecte de transparenta și decupaj. Se recomanda ca firmele să fie în consola sau orizontale, din litere decupate, prinse individual pe fatada;

Se interzic inscripții pe cornișe, balcoane și acoperișuri

14.9 Condiții de echipare edilitară

Toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare ale localității;

Branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat. Conductele de gaze din afara clădirilor vor fi îngropate. Cofretele, contoarele și casele de reglare vor fi mascate. Pe cat posibil acesta se vor amplasa curți, evitându-se amplasarea la exterior pe fațada principală. Orice clădire trebuie să fie prevăzută cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în containere. Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un loc public. Se impune rezolvarea lor astfel încât să împiedice poluarea olfactivă, poluarea solului și a apelor, crearea unor focare de infecție. Se va avea în vedere asigurarea colectării selective separate pe categorii a deșeurilor menajere.

Deșeurile provenite din materiale de construcții, substanțe poluante cu risc de contaminare biologic sau chimic și aparatura electrocasnică vor fi predate unor operatori specializați.

Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV;

14.10 Spații libere și spații plantate

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare: 2–5% din suprafața totală a terenului.

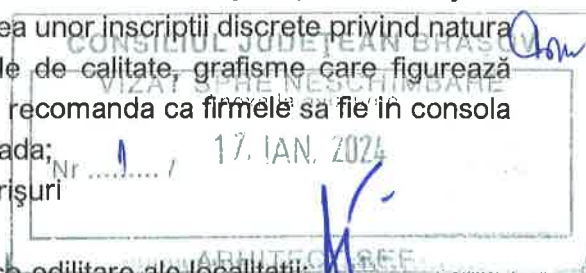
Pentru construcțiile de sanatare vor fi prevăzute spații verzi și plantate în interiorul incintei, după cum urmează: aliniamente simple sau duble, cu rol de protecție; parc organizat cu o suprafață de 10–15 m²/bolnav.

Pentru crese vor fi prevăzute spații verzi și plantate de 10–15 m²/copil.

14.11 Împrejmuiuri

Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim **2.00m** din care un soclu de **0,60m** și o parte din confecție metalica sau lemn;

Gardurile spre limitele separative ale parcelelor pot fi opace cu înălțimi de maxim **2.00m**.



AUTORI	NR.	REVIZIA				DATA	PAG.	
SC CITY LANDMARKS SRL	43	0	1	2	3	4	07.04.2017	11



15. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

POT maxim = **45%**

POT maxim gradinita = **25%** (restul de 75% din total va fi teren amenajat: curte recreație și amenajări sportive, zonă verde, grădină de flori, conform H.G. 525/1998 actualizata.

15.2 Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

CUT maxim = **0,9**

Z5 - ZONĂ DE FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (S TERENURI ÎNTRE 720 -980mp)

16. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

16.1 Utilizări admise:

- mic comerț;
- after school;
- sanatare (cabine medicale, microclinici, dispensare);
- loisir (sport, intretinere);
- se admite inglobarea locuintelor si comerțului sau serviciilor in acelasi volum (locuinte cu parter destinat altei funcțiuni decat locuire).

16.3 Utilizări admise cu conditionari:

- servicii profesionale si mici activitati manufacturiere, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 300mp ADC, sa nu genereze transporturi grele, sa nu atraga mai mult de 3 autoturisme, sa nu fie poluante, sa nu aiba program prelungit peste orele 22 si sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare si productie.

- se admite inglobarea locuintelor si comerțului sau serviciilor in acelasi volum (locuinte cu parter destinat altei funcțiuni decat locuire)

16.3 Utilizări interzise:

- orice alte activitati cu exceptia celor de mai sus.

17. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

17.1 Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

Se consideră construibile parcelele care au suprafața între 720 -980m² și front stradal de min.20,0m.

In zona Z5 se regasesc un numar de 6 loturi;

17.2 Amplasarea clădirilor față de aliniament

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

Clădirile se dispun retras față de aliniament cu **5,0 m**, cu exceptia lotului 1 unde cladirea se dispune retras față de aliniament cu **7,5m** pe latura cu DE 644 si retras față de aliniament cu **5,0m** pe latura cu drumul nou propus.

In fâșia non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces, garajelor care nu depasesc inaltimea gardului la streasina și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

17.3 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- a) distanța minimă de **2,00 m** față de limita de nord a parcelei;



AUTORI	NR.	REVIZIA	DATA	PAG.
SC CITY LANDMARKS SRL	43	0 1 2 3 4	07.04.2017	12



CITY LANDMARKS S.R.L.

Cod fiscal: 23994162

Nr.reg.com.: J08/1536/2008

Sediul: Brasov, str.Ioan Popasu, nr.15

REGULAMENT DE URBANISM

denumire: Locuințe individuale și dotari complementare, imprejurimi, extindere utilitati, modernizare drum

faza: P.U.Z.

b) distanța minimă de **5,00 m** față de celelalte laturi;

17.4 Circulații și accese

Vor fi asigurate accese carosabile și alei în interiorul parcelei conform cerințelor fluxului tehnologic.

În interiorul parcelei se va asigura cale de acces pentru mijloacele de intervenție în situații de urgență, cu lățimea de minimum 3,50 m.

17.5 Staționarea autovehiculelor

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice, respectiv a domeniului public;

În interiorul fiecărei parcele se va asigura un număr minim de locuri de parcare; numărul necesar de locuri de parcare va fi calculat conform H.G. nr. 525/1996 actualizată.

17.6 Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

Înălțimea maximă a locuințelor va fi de **11,0m** la coamă și **7,0m** la streasina.

Înălțimea maximă a garajelor și anexelor va fi de **3,0m** la coamă și **2,0m** la streasina.

17.7 Aspectul exterior al clădirilor

Tencuielile și placajele din câmpul fațadelor și soclului vor fi de bună calitate și vor fi realizate în nuanțe naturale; la socluri vor fi utilizate placaje din piatră naturală.

Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;

Se interzice folosirea azbocimentului, gresiei, faianței și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;

Sunt interzise imitațiile de materiale ca: piatră spartă, lemn fals, folosirea în exterior a unor materiale fabricate pentru interior și materialele de construcție precare (de tip azbociment, tabla ondulată, plastic ondulat, etc.)

Acoperișurile vor fi de tip șarpantă cu pante ale versanților de min.30 ÷ 40° iar învelitorile vor fi din țiglă ceramică în tonuri naturale. Sunt interzise acoperișurile din tablă colorată.

Coșurile de fum se vor realiza din cărămidă sau se vor placa cu cărămidă. Coșurile din cărămidă /cărămidă aparentă se vor rostui cu mortar, iar cele tencuite vor relua aspectul fațadelor de același tip.

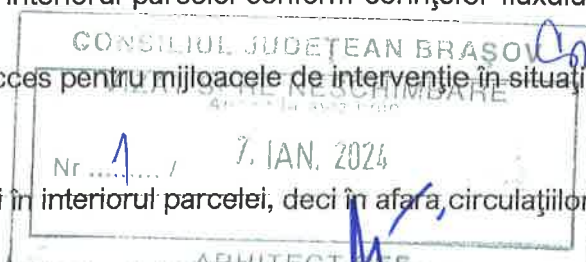
Se interzic cosuri de fum din beton aparent, coronamente metalice sau din beton și diverse sisteme de ventilație mecanică aparente. Elementele de îmbunătățire a tirajului se vor amplasa discret, invizibile din domeniul public.

Se interzice confecționarea elementelor de feronerie din metal cromat sau stralucitor, în special pentru manere de uși sau de porți. Se recomandă patinarea elementelor noi de metal.

Pentru protecția gurilor se interzice amplasarea grilajelor de protecție fixe la exteriorul gurilor, precum și folosirea grilajelor tip „acordeon”. Sunt permise rulourile mascate la culoarea tamplăriei sau obloanele din lemn.

Se vor folosi uși exterioare de lemn tratat sau vopsit, ale caror compoziții, proporții și desen vor fi compatibile cu specificul clădirii. Nu se recomandă uși prefabricate în stil rustic sau alte diverse stiluri.

Firmele, materialele și culorile vor fi supuse autorizării Serviciului de urbanism al Primăriei; cererile de autorizare se vor însoți cu documente grafice necesare înțelegerii proiectului și cu esantioane de materiale și culori. Se recomandă autorizarea unor inscripții discrete privind natura activității, excluzând orice publicitate de marca, materiale de calitate, grafisme care figurează



AUTORI	NR.	REVIZIA				DATA	PAG.	
SC CITY LANDMARKS SRL	43	0	1	2	3	4	07.04.2017	13



simbolic activitatea, efecte de transparenta și decupaj. Se recomandă ca firmele să fie în consola sau orizontale, din litere decupate, prinse individual pe fatada;

Se interzic inscripții pe cornișe, balcoane și acoperișuri.

17.8 Condiții de echipare edilitară

Toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare ale localității;

Branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat. Conductele de gaze din afara clădirilor vor fi îngropate. Cofretele, contoarele și casele de reglare vor fi mascate. Pe cât posibil acesta se vor amplasa curți, evitându-se amplasarea la exterior pe fațada principală. Orice clădire trebuie să fie prevăzută cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în containere. Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un loc public. Se impune rezolvarea lor astfel încât să împiedice poluarea olfactivă, poluarea solului și a apelor, crearea unor focare de infecție. Se va avea în vedere asigurarea colectării selective separate pe categorii a deșeurilor menajere.

Deșeurile provenite din materiale de construcții, substanțe poluante cu risc de contaminare biologic sau chimic și aparatura electrocasnică vor fi predate unor operatori specializați.

Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV;

17.9 Spații libere și spații plantate

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare: 2–5% din suprafața totală a terenului.

Pentru construcțiile de sanatare vor fi prevăzute spații verzi și plantate în interiorul incintei, după cum urmează: aliniamente simple sau duble, cu rol de protecție; parc organizat cu o suprafață de 10–15 m²/bolnav.

Pentru afterschool vor fi prevăzute spații verzi și plantate de 10–15 m²/copil.

17.10 Împrejmuriri

Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim **2.00m** din care un soclu de **0,60m** și o parte din confecție metalică sau lemn;

Gardurile spre limitele separative ale parcelelor pot fi opace cu înălțimi de maxim **2.00m**.

18. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

POT maxim = **45%**

18.2 Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

CUT maxim = **0,9**

V1 -ZONA SPAȚIILOR VERZI PUBLICE CU ACCES NELIMITAT: PARCURI, GRADINI, SCUARURI

19. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

19.1 Utilizări admise:

- spații plantate;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;

AUTORI	NR.	REVIZIA				DATA	PAG.	
SC CITY LANDMARKS SRL	43	0	1	2	3	4	07.04.2017	14



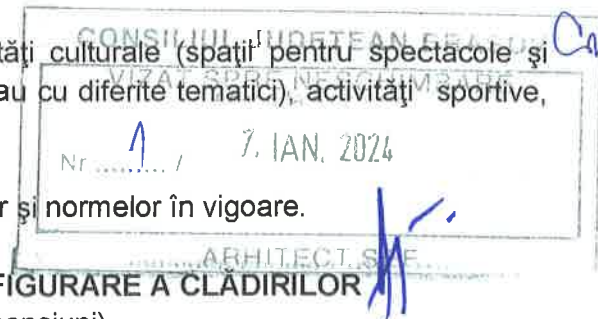
- mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;
- construcții de dimensiuni mici pentru: expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț;
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- parcaje.

19.2 Utilizări admise cu conditionari:

- se admit construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț;

19.3 Utilizări interzise:

Se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare.



20. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

20.1 Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

20.2 Amplasarea clădirilor față de aliniament

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

20.3 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

20.4 Circulații și accese

Se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare) care vor fi tratate ca alei principale.

20.5 Staționarea autovehiculelor

Parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.

20.6 Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

Construcțiile și instalațiile specifice vor avea înălțimea maxima **P (parter)** cu H.max.**3,0m**.

20.7 Aspectul exterior al clădirilor

Se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate.

20.8 Condiții de echipare edilitară

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii. Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă și iluminat public conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de spațiu plantat în care este admis accesul publicului;

20.9 Spații libere și spații plantate

Plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate; toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de **1,20 metri** înălțime;

Se recomandă utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice, cu excepția segmentelor decorative cu caracter special.

20.10 Împrejmuiri

La parcuri și grădini împrejurimile spre stradă vor avea înălțimea de maxim **2.00m** din care un soclu de **0,60m** și o parte din confecție metalica sau lemn; gardurile spre limitele separative ale parcelelor pot fi opace cu înălțimi de maxim **2.00m**.

Spre deosebire de parcuri și grădini, scuarurile și fâșiile plantate nu vor fi îngrădite dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de 0.60 cm. înălțime, fie prin borduri în lungul cărora, pe o

AUTORI	NR.	REVIZIA	DATA	PAG.
SC CITY LANDMARKS SRL	43	0 1 2 3 4	07.04.2017	15



CITY LANDMARKS S.R.L.

Cod fiscal: 23994162

Nr.reg.com.: J08/1536/2008

Sediu: Brasov, str.Ioan Popasu, nr.15

REGULAMENT DE URBANISM

denumire: Locuințe individuale și dotari complementare,
împrejmuire, extindere utilități, modernizare drum

faza: P.U.Z.

distanță de minim 0,5 metri terenul va fi coborât cu minim 0,10 metri sub nivelul părții superioare a bordurii pentru a împiedica poluarea cu praf provocată de scurgerea pământului pe trotuare.

21. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

POT cu construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale = maxim 15 %.

21.2 Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

CUT maxim = 0,2 ADC/mp teren.

V2 - ZONA VERDE PENTRU PROTECȚIA LACULUI

22. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

22.1 Utilizări admise:

De jur -împrejurul lacului, se admit următoarele: drum de halaj, alei, amenajări de mici dimensiuni pentru odihnă, agrement, joc și sport, debarcadere, anexe sanitare, mici puncte de alimentație publică specifice programului de parc.

22.2 Utilizări interzise:

Se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare.

23. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

23.1 Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

23.2 Amplasarea clădirilor față de aliniament

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

23.3 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

23.4 Circulații și accese

Se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare) care vor fi tratate ca alei principale.

23.5 Staționarea autovehiculelor

Parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.

23.6 Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

Construcțiile și instalațiile specifice vor avea înălțimea maximă P (parter) cu H.max.3,0m.

23.7 Aspectul exterior al clădirilor

Se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate.

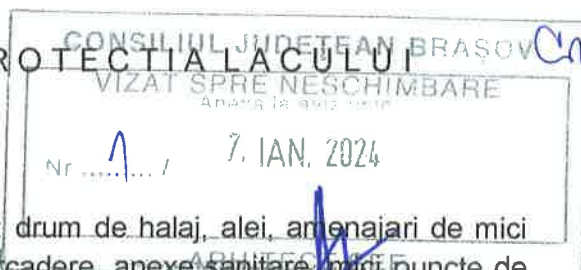
23.8 Condiții de echipare edilitară

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii. Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă și iluminat public conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de spațiu plantat în care este admis accesul publicului;

23.9 Spații libere și spații plantate

Plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate; toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 metri înălțime;

Se recomandă utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice, cu excepția segmentelor decorative cu caracter special.



AUTORI	NR.	REVIZIA				DATA	PAG.	
SC CITY LANDMARKS SRL	43	0	1	2	3	4	07.04.2017	16



23.10 Împrejmuiri

Zona verde nu va fi îngrădită, dar va fi separata de trotuare fie prin parapet de 0.60 cm. înălțime, fie prin borduri în lungul cărora, pe o distanță de minim 0,5 metri terenul va fi coborât cu minim 0,10 metri sub nivelul părții superioare a bordurii pentru a împiedica poluarea cu praf provocată de scurgerea pământului pe trotuare.

24. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

POT cu construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale = maxim 15 %.

24.2 Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

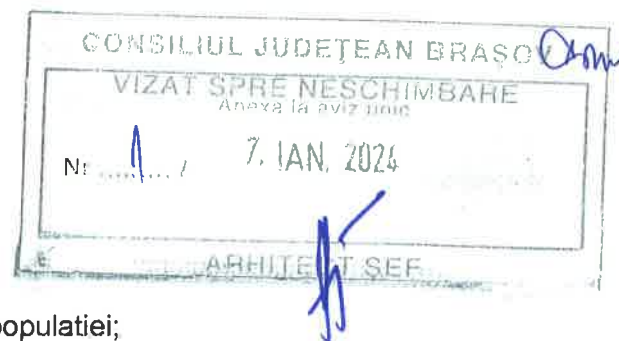
CUT maxim = 0,2 ADC/mp teren.

C- CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ

25. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

25.1 Utilizări admise

- căi de comunicație rutieră
- trotuare și circulații pietonale
- refugii și treceri de pietoni
- rețele tehnico-edilitare
- spații verzi amenajate
- funcțiuni complementare pentru deservirea populației;



25.2 Utilizări admise cu condiționări

- lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, titei, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen); să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);
- se vor obține avizele și acordurile impuse de legislația specifică;
- construcțiile permise pot fi realizate cu condiția să se ia toate măsurile pentru a nu provoca alunecări de teren, surpari sau nu modifica echilibrul panzei freatice;

25.3 Utilizări interzise

- orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;
- depozitarea de materiale, substanțe sau deșuri care ar provoca degradarea infrastructurii căilor rutiere, a zonei de protecție, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului.
- construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare împiedică asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării a traficului sau prezintă riscuri de accidente;

26. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI ECHIPARE

26.1 Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

Reteaua stradala se compune din:

- rețeaua principală de circulație este compusă din străzi de categoria III, care asigură accesul și legăturile locale, cu ampriza de 11,0m (carosabil cu lățimea de 7,0 m, trotuar bilateral cu lățimea de 1,5 m și spații verzi bilaterale cu lățimea de 0,5m);

AUTORI	NR.	REVIZIA	DATA	PAG.
SC CITY LANDMARKS SRL	43	0 1 2 3 4	07.04.2017	17



- rețeaua secundară de circulație, compusă din strada de categoria III, care asigură accesul la zona de case de vacanță și structuri de primire turistică, cu ampriza de 9,0m (carosabil cu lățimea de 7,0 m și trotuar bilateral cu lățimea de 1,0m);

Carosabilul va avea îmbrăcăminte asfaltică sau de tip macadam penetrat/semipenetrat cu lianți bituminoși. Stratul de uzură al trotuarelor va fi realizat în toate situațiile din pavele de piatră naturală/artificială.

26.2 Condiții de echipare edilitară

Rețelele și instalațiile tehnico-edilitare situate în ampriza drumurilor (parte carosabilă, trotuare, piste pentru cicliști, suprafețe adiacente pentru parcaje, staționari sau opriri, acostamente, santuri, rigole, taluzuri, ziduri de sprijin și alte lucrări de artă) sunt:

- instalații necesare funcționării drumului: canalizarea pluvială și drenajele iluminate public, semnalizările luminoase rutiere, rețeaua de stropit spații verzi, stalpii pentru telecomunicații;

- instalațiile edilitare necesare locuințelor și instituțiilor și servicii, cămine și aerisiri, hidranți, guri de scurgere.

Lucrările edilitare subterane se amplasează, de regulă, în afara părții carosabile a drumului public sau în galerii vizitabile. Construcția, repararea și întreținerea acestor lucrări, în zona drumului public, se fac cu aprobarea administratorului drumului și cu respectarea legislației în vigoare.

Autorizarea construcțiilor care prin dimensiuni și distanțe presupun lucrări de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile tehnice de realizare în zona este interzisă.

Condiții speciale de amplasare, pe categorii de rețele:

- rețelele subterane electrice și de telecomunicații, amplasate pe trasee paralele de lungime mare, se recomandă să se pozeze separat, de o parte și de alta a străzii;

- rețelele de tracțiune electrică se amplasează lângă fundațiile stălpilor sustinatori respectivi;

- rețelele de telecomunicații se recomandă să se pozeze în zona cuprinsă între frontul de aliniere a construcțiilor și partea carosabilă a străzii;

- rețelele de gaze naturale, se recomandă să se pozeze pe zona necarosabilă a străzii, pe partea opusă canalizațiilor telefonice;

- distanța minimă între conducte și canale, precum și dintre acestea și construcțiile existente trebuie să asigure stabilitatea construcțiilor, ținându-se seama de adâncimea de fundare, precum și de caracteristicile geotehnice ale terenului.

Amplasarea instalațiilor, distanțele de pozare și dimensiunile constructive vor respecta prevederile documentațiilor tehnice. Rețelele de energie electrică de înaltă tensiune și canalizare se proiectează și se realizează pe trasee independente, corespunzător normelor tehnice. La proiectarea canalelor se vor lua măsuri pentru protejerea acestora față de agresivitatea apelor subterane, cât și pentru protejerea straturilor rutiere și a surselor de apă, a solului.

G- GOSPODĂRIE COMUNALĂ

27. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

27.1 Utilizări admise: post de transformare

28 CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI ECHIPARE

28.1 Postul de transformare va avea dimensiunile de 4,9 x 2,6 m;

AUTORI	NR.	REVIZIA				DATA	PAG.	
SC CITY LANDMARKS SRL	43	0	1	2	3	4	07.04.2017	18



28.2 Zona de protecție a postului trafo coincide cu zona de siguranță și este delimitată de suprafața construită extinsă cu câte 0,2m pe fiecare latură.

28.3 Împrejmuirea zonei de protecție va fi de tip opac și va avea înălțimea minimă admisă conform normelor specifice.

5. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Rețelele edilitare proiectate se vor executa în spațiu public, pe străzile și trotuarele proiectate. Pe trotuare se va avea în vedere următoarea ordine de prioritate: cabluri electrice și telefonice, conducte de gaze, conducte de apă, conducte de canalizare. Se vor avea în vedere distanțele minime de protecție și siguranță între conducte, în special pentru conductele de gaze naturale sau cele de apă potabilă.

29.1 Alimentare cu apă

Pentru soluționarea alimentării cu apă la loturile de teren aferente prezentului P.U.Z. s-a obținut de la Compania APA Brașov S.A. adresa nr. 359/14.03.2023, prin care se menționează ca în zona studiată se află în curs de execuție rețele de apă și canalizare menajeră, prin programul de dezvoltare POIM, cu termen de execuție -finalul anului 2024.

În incinta studiată, alimentarea cu apă a imobilelor se va face prin intermediul rețelelor din țevi PEID, prevăzute pe drumurile din incinta P.U.Z., în lungime totală de 1.167,0ml.

Fiecare imobil va fi prevăzut cu un bransament individual de apă, dimensionat conform NP 133/2013, prevăzut în interiorul proprietății (la distanța de 1,0m) cu un cămin de bransament în care se va amplasa contorul de apă cu telecitire. Bransamentele de apă se vor dimensiona conform STAS 1478-90 și NP 133:2013.

29.2 Hidranți

Pe rețeaua de distribuție din incinta studiată s-au prevăzut un număr de 3 hidranți de incendiu supraterani Dn80mm cu H=1,25m, conform STAS 1343-1/2006, STAS 1478-90, STAS 1795-87, SR EN 752:2008 și NP 133:2013, amplasați conform plansei U03,

29.3 Canalizare ape uzate menajere

Pentru soluționarea canalizării apelor uzate menajere de la loturile de teren aferente prezentului P.U.Z. s-a obținut de la Compania APA Brașov S.A. adresa nr. 359/14.03.2023, prin care se menționează ca în zona studiată se află în curs de execuție rețele de apă și canalizare menajeră, prin programul de dezvoltare POIM, cu termen de execuție -finalul anului 2024.

În incinta studiată, canalizarea apelor uzate menajere se va face prin intermediul rețelelor din țevi PVC, prevăzute pe drumurile din incinta P.U.Z., în lungime totală de 1.225,0ml. Rețelele de canalizare vor fi dimensionate și prevăzute cu cămine de vizitare conform NP 133-2013.

Descărcarea apelor uzate menajere de la grupurile sanitare aferente construcțiilor ce urmează a se realiza pe cele 63 loturi de teren propuse din incinta P.U.Z. se va face conform NP 133/2013, prin intermediul a câte unui racord de canalizare, prevăzut cu cămin de inspecție și curăție amplasat în incintă la 1,0m de limita împrejuririi.

29.4 Canalizare ape pluviale

Apele pluviale de pe zonele de locuințe (L1, L2, L3) și de pe zonele verzi (V1 și V2) se vor descărca liber la nivelul solului fără a se prevedea rețele unitare sau centralizate de canalizare a apelor pluviale.

Apele pluviale de pe zonele de circulații auto (C) se vor colecta prin intermediul gurilor de scurgere și a rețelelor de canalizare pluvială prevăzute în lungul drumurilor de acces, ce se vor realiza din țevi PVC, având lungimea totală de cca. 1.436,0m. Apele colectate se vor descărca în 3 bazine de colectare a apelor pluviale care vor fi utilizate pentru irigarea zonelor verzi. Înaintea

AUTORI	NR.	REVIZIA				DATA	PAG.	
SC CITY LANDMARKS SRL	43	0	1	2	3	4	07.04.2017	19



fiecărui bazin de colectare se va prevedea un separator de hidrocarburi (cu filtru coalescentă) pentru reținerea eventualelor impurități provenite de pe suprafața de circulație auto.

29.5 Alimentare cu energie electrică

Conform Avizului de amplasament favorabil emis de DEER Brasov, cum. 7010230331573 / 23.03.2023, puterile instalate si cerute sunt următoarele:

- putere instalată : 60 imobile x 15 kw = 900 kW.
- putere maxim absorbită : Pmax abs. = 60 x 3 = 180 kW.

Pentru alimentarea cu energie electrică a construcțiilor proiectate se prevede un post de transformare de 60 kVa racordat la linia de 20 kV existenta pe DE 644. De la postul de transformare se vor executa rețele subterane de 0,4 kV pe toată lungimea străzii. Solutia tehnica va fi intocmita de o firma atestata ANRE.

De-a lungul străzii proiectate se vor executa rețele de iluminat stradal.

Fiecare imobil se va racorda printr-un bransament din rețeaua stradală. La capăt de bransament, la limita incintei, se va executa o firidă de bransament echipată cu sigurante si contor de măsurare a consumurilor.

29.6 Telecomunicații

Pentru racordarea la rețeaua de telefonie se prevede extinderea acesteia până la obiectivele proiectate.

29.7 Alimentare cu căldură

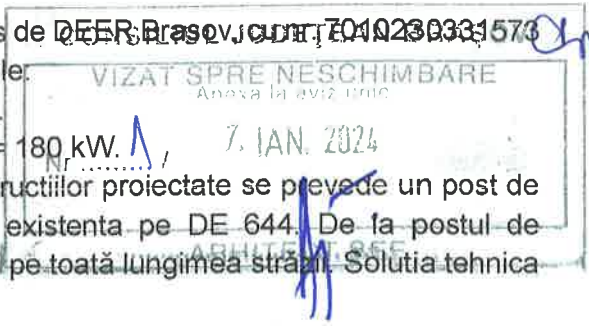
În conformitate cu orientarea energetică europeană se recomandă utilizarea sistemelor energetice performante precum pompe de căldură și panouri solare.

29.8 Gospodărie comunală

Deseurile menajere se colectează selectiv în 3 europubele (sau alt tip de pubelă sau container stabilit de Primarie), asezate pe o miniplatformă betonată în apropierea accesului fiecărei parcele, de unde vor fi preluate de către societatea locală de salubritate, conform unui contract de prestari servicii specifice. Platforma are posibilități de spălare și scurgere la canal a apei rezultate, fiind asigurate cai de acces pentru mijloacele de transport ale societății de salubritate, respectiv strada limitrofa proprietății.

Lucrarile de constructii si instalatii, precum si cele de extindere si bransament, vor fi executate in baza Autorizatiei de Construire, iar costurile vor fi suportate de catre beneficiar - initiatorii P.U.Z.

Intocmit,
 arh.-urbanist Cătălin Goea



AUTORI	NR.	REVIZIA				DATA	PAG.	
SC CITY LANDMARKS SRL	43	0	1	2	3	4	07.04.2017	20



CITY LANDMARKS S.R.L.

Cod fiscal: 23994162

Nr.reg.com.: J08/1536/2008

Sediul: Brasov, str.Ioan Popasu, nr.15

PLAN DE ACTIUNE

denumire: Locuințe individuale și dotari complementare,
imprejmuire, extindere utilitati, modernizare drum

faza: P.U.Z.

PLAN DE ACTIUNE IMPLEMENTARE INVESTITII PROPUSE PRIN PUZ

1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea proiectului: **P.U.Z. „Locuințe individuale și dotari complementare,
imprejmuire, extindere utilitati, modernizare drum”**

Amplasament: **DE 644-CCN631, COM.HARMAN, JUD. BRASOV**

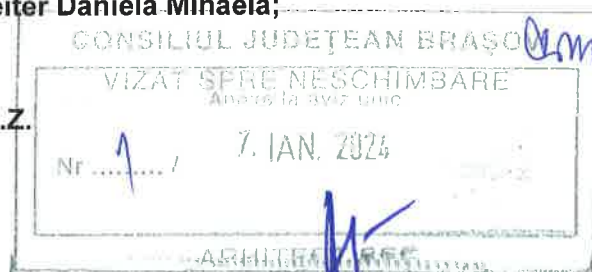
Beneficiar: **Kreiter Thomas, Kreiter Csaba si Kreiter Daniela Mihaela;**

Proiectant: **S.C. CITY LANDMARKS.R.L.**

Numar proiect: **CL103/2017**

Faza de proiectare : **Plan Urbanistic Zonal – P.U.Z.**

Data elaborarii : **07.04.2017**



2. ETAPIZARE INVESTIȚII PROPUSE PRIN P.U.Z.

Dupa aprobarea documentatiei P.U.Z. „Locuințe individuale și dotări complementare, imprejmuire, extindere utilitati, modernizare drum”, extravilan sat Harman, com.Harman, DE644, jud. Brașov investitorul va demara procedurile de realizare a investitiei, dupa cum urmeaza:

1. Intr-o prima etapa se va obține Certificatul de Urbanism și vor fi elaborate proiectele pentru obtinerea Autorizatiei de Construire, apoi proiectele de executie, respectiv proiectul tehnic si detaliile de executie. Acestea vor fi elaborate in conformitate cu normele tehnice si cu respectarea fazei P.U.Z. aprobate.

2. Lucrarile de constructii si instalatii, precum si cele de extindere retele si bransamente, vor fi executate in baza Autorizatiei de Construire, iar costurile vor fi suportate de catre beneficiar -initiatorii P.U.Z.

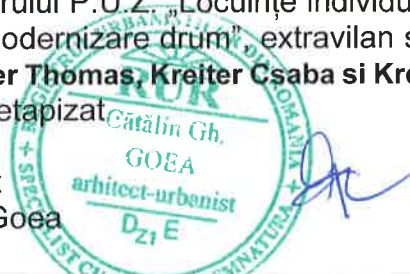
3. In cadrul etapei de executie a lucrarilor, sub supravegherea dirigintelui de santier, se vor intocmi actele privind calitatea lucrarilor de constructii.

4. La finalizarea lucrarilor, acestea vor fi receptionate, in conformitate cu reglementarile tehnice.

5. Pentru punerea in functiune, vor fi obtinute de catre investitor toate autorizatiile necesare.

Toate aceste lucrari intra in sarcina initiatorului P.U.Z. „Locuințe individuale și dotări complementare, imprejmuire, extindere utilitati, modernizare drum”, extravilan sat Harman, com.Harman, DE644, jud. Brașov, respectiv **Kreiter Thomas, Kreiter Csaba si Kreiter Daniela Mihaela**, pe cheltuiala acestora si se vor executa etapizat

Elaborat
arh.Catalin Goea



AUTORI	NR.	REVIZIA	DATA	PAG.
SC CITY LANDMARKS SRL	44	0 2 3 4	07.04.2017	1

1

5

0

