

S.C. SANNIS S.R.L. BRAȘOV
RO3216638; J08 / 2667 / 1992
Str. Avram Iancu, nr. 48 A, sc. B,
etaj 1, ap. 18, 500086 Brașov
tel./fax: 0368.002.231;
mobil: 0721.379.925; 0721379926
email: gsansebes@yahoo.com

CUPRINSUL MEMORIULUI DE PREZENTARE
P.U.Z. - SEDIU FIRMA, PRESTARI SERVICII, DEPOZITARE SI PRODUCTIE
BENEFICIAR: S.C. PROIECT PERSONAL LEASING S.R.L.
prin MIHNEA IULIANA-MARGARETA

1. INTRODUCERE:

- 1.1. Date de recunoastere a documentatiei**
- 1.2. Obiectul lucrarii**
- 1.3. Surse documentare**

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

- 2.1. Evolutia zonei**
- 2.2. Incadrarea in localitate**
- 2.3. Elemente ale cadrului natural**
- 2.4. Circulatia**
- 2.5. Ocuparea terenurilor**
- 2.6. Echiparea edilitara**
- 2.7. Probleme de mediu**
- 2.8. Optiuni ale populatiei**

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**
- 3.2. Prevederi ale PUG**
- 3.3. Valorificarea cadrului natural**
- 3.4. Modernizarea circulatiei**
- 3.5. Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici**
- 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare**
- 3.7. Protectia mediului**
- 3.8. Obiective de utilitate publica**

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

S.C. SANNIS S.R.L. BRAȘOV
RO3216638; J08 / 2667 / 1992
Str. Avram Iancu, nr. 48 A, sc. B,
etaj 1, ap. 18, 500086 Brașov
tel./fax: 0368.002.231;
mobil: 0721.379.925; 0721379926
email: gsansebes@yahoo.com

MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea obiectului de investiții:

P.U.Z. -- SEDIU FIRMA, PRESTARI SERVICII, DEPOZITARE SI PRODUCTIE

Faza de proiectare: P.U.Z. (PLAN URBANISTIC ZONAL)

Amplasament: STR. RAMPEI, NR. FN, MUNICIPIUL SACELE, JUD. BRASOV

Beneficiari: S.C. PROIECT PERSONAL LEASING S.R.L.
prin MIHNEA IULIANA-MARGARETA

Proiectant general: S.C. SANNIS S.R.L. BRAȘOV
Arh. Georgeta Sansebeș
Arh. Radu-Mihai Sansebeș

Nr. proiect: 6 / 2018

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII:

Solicitări ale temei program:

Obiectul lucrării are scopul de a introduce în intravilan a unei suprafețe de teren de 5.100mp, situat în extravilanul municipiului Sacele pentru elaborarea proiectului “**SEDIU FIRMA, PRESTARI SERVICII, DEPOZITARE SI PRODUCTIE**” – cu dotări tehnico edilitare aferente, necesara pentru obținerea autorizației de construire.

Documentația are ca obiect analiza situației existente, stabilirea reglementărilor urbanistice și edilitare în concordanță cu funcțiunile solicitate și cu condițiile concrete ale amplasamentului, propunerea unor variante de mobilare urbanistică ce vor sta la baza elaborării proiectului tehnic.

Beneficiarii doresc să construiască un sediu administrativ și prestări servicii, depozitare, producție, crearea acceselor carosabile și pietonale, precum și amenajarea unor locuri de parcare pe terenul proprietate particulară.

Deasemenea beneficiarii doresc schimbarea categoriei de folosinta a terenului din teren arabil extravilan in teren de constructii si drumuri in intravilan. Pentru terenul studiat se doreste organizarea circulatiei auto prin modernizarea strazii Rampei, astfel incat sa se asigure accesul tirurilor din ambele directii.

In conformitate cu Legii 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul cu modificarile si completarile ulterioare, este necesar intocmirea unui P.U.Z. (plan urbanistic zonal) in baza unui aviz de oportunitate aprobat.

SITUATIA EXISTENTA:

Amplasamentul se afla pe teritoriul administrativ al municipiului Sacele, jud. Brasov, cu acces direct din strada Rampei. Terenul este proprietatea privata a lui d-nei Mihnea Iuliana-Margareta, conform extrasului C.F. nr. 111813, Sacele, cu nr. top. 111813 si are suprafata totala de 5.100 mp.

Terenul este situat in extravilanul localitatii Sacele, conform extrasului CF, este neconstruit si are folosinta actuala de teren arabil. Terenul nu dispune de drumuri amenajate si dotari edilitare.

SITUATIA PROPUASA:

Tema program care sta la baza elaborarii prezentei documentatii este stabilita de comun acord cu beneficiarii.

Prin P.U.Z. se va urmari fundamentarea urmatoarelor aspecte:

- Stabilirea de reglementari specifice zonei de mica industrie, prestari servicii si depozitare;
- Determinarea conditiilor pentru construirea obiectivelor si cadru ce va contine elemente urbanistice care vor sta la baza intocmirii documentatiilor pentru obtinerea Autorizatiei de Construire;
- Sistematizarea terenului;
- Dimensiunile, functionalitatea si aspectul arhitectural al constructiilor;
- Rezolvarea accesului carosabil din strada Rampei;
- Circulatia juridica a terenurilor;
- Echiparea cu utilitati edilitare a ansamblului de constructii rezultate;
- Stabilirea indicilor de utilizare ai terenului;
- Stabilirea regimului de aliniere, a zonelor de interdictie de construire si de protectie a culoarelor tehnice;
- Stabilirea regimului de inaltime;
- Asigurarea in incinta a circulatiilor auto, pietonale si zonelor de parcare, proportional cu dimensiunile si capacitatea constructiilor ce se vor realiza;
- Prevederea unui spatiu verde, reprezentand minim 20% din suprafata parcelei, crearea unei ambiante aerisite cu pondere mare a spatiilor verzi;

Indici de ocupare ai terenului propusi:

$$P.O.T. = S.C. / S.T. \times 100 = \text{maxim } 50\%$$

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

1.3. SURSE DOCUMENTARE:

Baza proiectarii:

Documentatiile pe baza carora s-a întocmit proiectul in faza P.U.Z:

- Comanda beneficiarului;
- Certificatele de Urbanism nr. 86 din 24.02.2017;

- Documentatia de Urbanism nr. 36060/2000 – faza P.U.G., aprobata prin Hotararea Consiliului Local Sacele cu nr. 23/22.02.2001, respectiv HGL nr. 170 din 17.12.2015;
- Extrase CF nr. 111813;
- Ridicare topografica;
- Studiu geotehnic;
- Documentare la fata locului;
- Avizele cerute prin Certificatul de Urbanism.;
- H.C.L. de aprobare studiul de oportunitate;
- Legea 350/2001 actualizata;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat de H.G.R. nr. 525/1996 si Ghidul de aplicare al R.LU. aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21 / N / 10.04.2000;

Studii și documentații elaborate anterior PUZ-ului in studiu:

- Documentatia de Urbanism nr. 36060/2000 – faza P.U.G., aprobata prin Hotararea Consiliului Local Sacele cu nr. 23/22.02.2001, respectiv HGL nr. 170 din 17.12.2015;

Studii de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ-ul:

- Planul topografic avizat de catre Oficiul Judetean de Cadastru, Brasov;
- Studiu geotehnic pentru zona studiata;
- Studiul de alimentare cu energie electrica;
- Documentatie pentru obtinerea avizului SGA;
- Avizele cerute prin Certificatul de Urbanism.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUTIA ZONEI:

Potentialul de dezvoltare al zonei

Situat in extravilanul localitatii, terenul studiat are perspective de dezvoltare prin extinderea retelei stradale si a retelelor edilitare din zona. Terenul studiat este liber de constructii si are front la strada Rampei, la cca. 200 m de intersectia cu DJ103A (Brasov – Tarlungeni). Parcelele din imediata vecinatate au folosinta actuala de teren arabil.

2.2. ÎNCADRAREA IN LOCALITATE:

Pozitionarea zonei fata de intravilanul localitatii:

Terenul studiat este situat in partea de nord-vest a localitatii Sacele, zona DJ103A (tronsonul Brasov-Tarlungeni). Se invecineaza la vest, sud si nord cu parcele de teren arabil extravilan iar la vest cu strada Rampei.

Relationarea zonei cu localitatea:

Legatura intre zona studiata si municipiul Sacele si municipiul Brasov se realizeaza indirect prin DJ103A si Centura Brasov.

Terenul este delimitat de:

- la nord – teren arabil extravilan - proprietate particulara ;
- la vest strada Rampei – domeniul public;
- la sud teren agricol extravilan – proprietate particulara;
- la est teren agricol extravilan – proprietate particulara.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL:

Terenul este relativ orizontal. Forma terenului este regulata ce se inscrie intr-un dreptunghi cu laturile de 28,13 m si 180,97m.

DATE PRIVIND TERENUL DIN AMPLASAMENT:

Terenul studiat nu se afla intr-o arie naturala protejata sau zona construita protejata.

Date geomorfologice geologice

Zona amplasamentului in studiu face parte din Depresiunea Brasov. Se afla pe treapta superioara a R. Timisul Sec. Formele de relief sunt reprezentate din sesuri de acumulare fluvio lacustra. In succesiunea depozitelor quaternare ce alcatuiesc umplutura sedimentara a Depresiunii Brasov, se afla depozite detritice. In masa lor se gasesc intercalatii de lentile coezive.

Terenul natural este plat. S-au executat trei foraje geotehnice in care s-au identificat urmatoarele:

F1 spre str. Rampei

- 0,00 – 0,70 m, sol vegetal;
- 0,70 – 3,00 m, nisip fin compact;
- 3,00 – 4,50 m, nisip mediu cu rar pietris marunt;
- 4,50 – 6,00 m pietris cu nisip;

F2 mijlocul parcelei

- 0,00 – 0,70 m, sol vegetal;
- 0,70 – 3,00 m, nisip fin compact;
- 3,00 – 3,50 m, nisip mediu cu rar pietris marunt;

F3 spre ocolitoare

- 0,00 – 0,70 m, sol vegetal;
- 0,70 – 3,00 m, nisip fin compact;
- 3,00 – 3,50 m, nisip mediu cu rar pietris marunt;

Date hidrologice, hidrogeologice

In foraje nu s-a identificat apa subterana.

Adancimea de inghet

Conform STAS 6054-77 adancimea maxima de inghet este de -1,00 m, (C.T.N.).

Intensitatea seismica

Constructia este amplasata in zona seismica cu $a_g = 0,2g$ si $T_c = 0,7sec$.

CONDITII TEHNICE DE FUNDARE, CONCLUZII

Tinand cont de conditiile naturale la proiectarea si executia fundatiilor se vor respecta urmatoarele:

- 1 . Cota de fundare se va lua de la cota de -1,10 m in jos.
- 2 . Stratul de fundare este: - nisip fin compact.
- 3 . Presiunea conventionala de calcul, conform NP 112 – 2014 Anexa A, pentru $B = 1,00m$ si $D_f = -2,00m$ C.T.N. este – $p_{conv} = kPa$;
In cazul in care se va funda pe doua strate la presiune si compresibilitati diferite se va

arma suplimentar fundatiile (cu centuri, grinzi de fundare).

Pentru alte latimi de talpi (B) si alte adancimi de fundare (Df) presiunea conventionala se corecteaza conform NP 112 – 2014 Anexa A1 punctele: 2.1, 2.2 iar la constructiile cu subsol, presiunea conventionala se corecteaza conform punctului 2.3 pentru Df corespunzator adancimii celei mai mici valori.

Astfel:

$$- Df -1,10 \quad B = 0,60 \text{ m} \quad P_{\text{corectata}} = 189 \text{ kPa}$$



La calculul terenului de fundare pe baza presiunilor conventionale trebuie sa respecte conditiile:

- la incarcari centrice: - in gruparea fundamentala – $P_{ef} < p_{conv}$.

- in gruparea speciala – $P'_{ef} < 1,2 p_{conv}$.

- la incarcari excentrice dupa o directie:

- in gruparea fundamentala – $P_{ef. max.} < 1,4 p_{conv}$.

- in gruparea speciala – $P'_{ef. max.} < 1,6 p_{conv}$.

5. Cota $\pm 0,00$ m a cladirii se va ridica corelandu-se cu C.T.A. zonei si a strazii.

6. Sapaturile pentru executarea fundatiilor au conform indicatorului Ts din 1974, pamantul care se va sapa, are categoria pentru sapat manual cat. I, usor cu $\gamma_a = 1650-1850 \text{ kg/m}^3$.

Sapaturile pentru realizarea fundatiilor se vor face cu respectarea masurilor indicate in Normativul C 169-89. Gropile sapate pentru realizarea fundatiilor nu vor fi lasate deschise o perioada mai indelungata de timp, iar daca betonul nu se toarna imediat, ultimii 20 cm se vor sapa manual cu putin inainte de turnarea betonului. Infiltratiile de apa ce pot aparea in sapatura in timpul excavatiilor vor fi dirijate catre basa executata la unul din capetele sapaturilor de unde vor

fi evacuate manual sau prin pompare.

7. Fundatiile vor fi protejate cu trotuare de garda, iar la marginea acestora de rigole pereate de rigole pereate pentru captarea si indepartarea apelor provenite din precipitatii si de pe acoperis pentru a nu ajunge la fundatii.

2.4. CIRCULATIA

In zona circulatia majora este asigurata pe DJ103A si indirect de Ocolitoarea Brasov.

Pentru accesul tirurilor de pe ambele directii este necesara modernizarea strazii Rampei in dreptul terenului studiat.

Terenul in studiu nu are accese rezolvate conform normelor de circulatie, si nu are drumuri interioare.

2.5. OCUPAREA TERENULUI

Terenul in studiu are suprafata totala de 5.100 mp, teren liber de constructii, cu folosinta actuala de teren arabil, extravilan. Tipul de proprietate: proprietate privata a d-nei Mihnea Iuliana-Margareta, conform extrasului C.F. anexat.

Prin P.U.Z. se propune construirea sediu administrativ si spatii pentru prestari servicii, depozitare, productie, cu toate echipamentele specifice functiunii propuse, organizarea acceselor si stabilirea de reglementari specifice zonei de mica industrie, prestari servicii si depozitare.

2.6. ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

Terenul studiat este lipsit de dotari tehnico-edilitare.

2.7. PROBLEME DE MEDIU:

În prezent, în zona amplasamentului studiat nu există probleme legate de mediu, nu există surse de poluare pentru sol, ape sau aer, terenul nefiind construit și nici amenajat. Prin împrejurimi și amenajările care urmează a se face se urmărește și înlăturarea efectelor eventualelor activități umane necontrolate asupra terenului.

Sub aspect ecologic, prin funcțiunile propuse nu se produce poluarea aerului, solului, subsolului și nici a apelor freactice, tehnologia adoptată fiind la nivelul celor mai noi realizări tehnice în domeniul producției și depozitării.

PRINCIPALELE DISFUNCTIONALITĂȚI ALE ZONEI:

Din analiza situației existente, reies următoarele disfuncționalități:

- terenurile în studiu, fiind terenuri arabile, exploatarea lor este incompatibilă cu zona de mică industrie și funcțiuni complementare, comerț, depozitare și prestări servicii, funcțiuni propuse;
- nu există rețele tehnico-edilitare;
- nu s-a executat o sistematizare a terenului, și există riscul exploatarei necontrolate.

2.8. OPTIUNI ALE POPULAȚIEI:

Beneficiarii fiind în același timp și proprietarii terenului în studiu, au solicitat întocmirea prezentei documentații P.U.Z. în vederea stabilirii condițiilor necesare pentru eliberarea autorizațiilor de construire pentru viitoarele amenajări și construcții ce urmează a se amplasa în zonă.

În scopul supunerii spre analiză a documentației vor fi urmate procedurile de informarea și consultarea publicului, iar concluziile vor fi prezentate într-un raport în conformitate cu cerințele Certificatului de Urbanism și cu prevederile Ordinului MDRL nr. 2.701 / 2010, pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului și de urbanism.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ:

3.1. COCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Prin documentația P.U.Z. se propune construirea unei sedii administrative, prestări servicii, depozitare și producție. Retragerile de la aliniament vor fi de minim 15 m. Retragerile față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 6 m, până unde ține zona de siguranță și protecție culoar tehnic LEA. Se vor respecta distanțele minime de H/2 din înălțimea la cornișă a construcțiilor dar nu mai puțin de 3,50m față de limitele laterale.

Facilități ale amplasamentului:

- nu există incompatibilități între cerințele temei, propuneri și funcțiunile zonei studiate și a zonelor învecinate;
- accesibilitate din punct de vedere al circulației carosabile și pietonale;
- prin sistematizarea funcțională și prin asigurarea dotărilor specifice pentru zona de mică industrie și funcțiuni complementare, comerț, depozitare și servicii se asigură un nivel ridicat al calității cadrului construit existent;
- există posibilitatea echipării cu utilități (apă, canalizare, gaze naturale, electricitate) ce asigură exploatarea zonei în condițiile legislației privind protecția mediului.

Prin documentația P.U.Z. se propune organizarea terenului în vederea construirii unei sedii administrative, prestări servicii și stabilirea de reglementări specifice zonei de mică

industrie, comert, depozitare si servicii. De asemenea se propune amenajarea unei zone verzi amenajate pe minim 20% din teren.

Se propune crearea unor drumuri interioare ce vor asigura circulatia auto si pietonala in incinta.

Se propune modernizarea strazii Rampei pe tronsonul adiacent amplasamentului studiat.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Conform certificatului de urbanism nr. 86 din 24.02.2017 terenul este situat in extravilanul localitatii Sacele, este neconstruit si are destinatia actuala de teren arabil. Prin urmare, fiind situat in extravilan, PUG Sacele nu prevede reglementari urbanistice pentru acest teren. Prin prezentul proiect PUZ se vor stabili reglementari urbanistice pentru terenul studiat ce va fi inclus in intravilan.

Destinatia propusa este zona mica industrie, prestari servicii si depozitare.

- Se vor extinde retelele edilitare;
- Regimul de inaltime va fi de maxim P + 2E (H maxim = 12 m);
- Regimul de aliniere: minim 15 m de la aliniament (limita dintre proprietatea privata si domeniul public);
- Suprafata spatiilor verzi va fi de minim 20% din suprafata parcelei.

3.3. VALORIFICARE CADRULUI NATURAL:

Pentru valorificarea cat mai eficienta a terenului natural la executarea constructiilor si a cailor de acces se propun urmatoarele:

- proiectarea unor constructii cu un proces tehnologic compact care sa se astearna optim pe terenul natural;
- caile de acces sa fie cat mai lineare deoarece diferentele de nivel sunt nesemnificative;
- spatiile verzi vor avea o pondera insemnata de minim 20 %;
- terenul din jurul constructiilor sa fie organizat pentru a putea fi folosit in proportie cat mai mare si pentru a exploata potentialul zonei.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI:

Drumuri si accese carosabile:

Accesul in incinta se racordeaza la reseaua stradala existenta. Drumul va fi prevazut cu pante proiectate care sa asigure dirijarea colectarea si descarcarea apelor de suprafata in guri de scurgere si rigole.

Se propune modernizarea strazii Rampei, pe tronsonul care margineste terenul pe latura de vest.

Circulatia pietonala:

Fluxul pietonal va fi asigurat prin trotuarul stradal asfaltat al strazii, cu o latime de minim 1,50 m.

Spatii verzi adiacente cailor de circulatie:

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

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

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

Solutia de amenajare a drumului va fi prezentat in profilul stradal 1-1, care apare pe plansa de reglementari urbanistice.

Sistematizare verticala:

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

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

Parcari:

Parcarea autoturismelor si tirurilor se va face pe platforme de parcare in interiorul parcelei.

In profil longitudinal drumurile au fost astfel proiectate incat pantele sa asigure dirijarea apelor meteorice spre rigole si canale. In profil transversal s-a propus realizarea unei parti carosabile de 7,00 m avind doua benzi de circulatie (cate o banda de 3,50 m pe sens) cu pante transversale ce asigura dirijarea, colectarea si descarcarea apelor de suprafata.

Structura rutiera:

Sistemul rutier pentru drumuri va fi dimensionat in faza de proiect tehnic.

Documentatia a fost elaborata in concordanta cu reglementarile din legislatia privitoare la incadrarea si proiectarea cailor de comunicatie rutiera si a angajarii vehiculelor pe drumurile publice si incinte economice, precum si cu respectarea Legii 261/2009 privind aprobarea Ordonantei de Urgenta a Guvernului nr. 214/2008 pentru modificarea si completarea Legii 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea constructiilor cu destinatie de mica industrie si functiuni complementare, comert, depozitare si servicii.

3.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERRITORIAL, INDICI URBANISTICI SI VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Proiectul Urbanistic Zonal are ca obiect crearea unui cadru urbanistic pentru zona de mica industrie si functiuni complementare, comert, depozitare si servicii.

Descrierea solutiei de organizare arhitectural – urbanistica:

- Zona studiata poate fi folosita ca functiune dominanta de mica industrie, functiuni complementare, comert, depozitare si servicii, circulatii, platforme de parcare, platforme tehnologice;
- Zona se compune dintr-o parcela pe care se va construi un sediu administrativ si spatii prestari servicii, depozitare, productie;
- Toata suprafata ramasa libera dupa amplasarea constructiilor si circulatiilor va fi amenajata ca zona verde, astfel incat sa se realizeze minim 20% din suprafata.
- Pentru zona studiata se vor realiza coeficientii $POT_{max} = 50 \%$ si $CUT_{max} = 1,20$ si un regim maxim P+2E (H maxim = 12 m).

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

Zonificare functionala

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

Regim de inaltime maxim P+2E, functiunea dominanta fiind de mica industrie, depozitare si prestari servicii. Toata suprafata ramasa libera dupa amplasarea constructiilor si circulatiilor va fi amenajata ca zona verde, astfel incat sa se realizeze minim 20% din suprafata.

Funcțiuni admise:

- activitati de mica industrie si productie desfasurate in constructii mici si mijlocii;
- servicii pentru zona industrială, sedii de firma si birouri, distributia si depozitarea bunurilor si materialelor produse;
- comert, servicii profesionale;
- activitati industriale nepoluante;
- birouri profesionale sau de afaceri;
- servicii pentru afaceri;
- servicii de posta si telecomunicatii;
- parcaje la sol si multietajate;
- statii de intretinere si reparatii auto;
- statii de distributie carburanti si comert, alimentatie publica si servicii personale aferente;
- locuinte de serviciu pentru personalul care asigura permanenta sau securitatea unitatilor.
- parcaje pentru autoturisme angajati si clienti, pentru autobuze transport angajati;
- platforme carosabile pentru mijloace de transport aprovizionare cu materii prime si materiale si distributie bunuri si materiale produse;
- accese pietonale si carosabile;
- terenuri de sport si agrement, accesibile angajatilor in timpul liber, amenajate in zona verde a parcelelor;
- perdele plantate de protectie sau aliniament;
- retele tehnico-edilitare

Funcțiuni interzise:

- se interzic activitati industriale poluante si care prezinta risc tehnologic;
- se interzic activitati care nu se inscriu in profilul zonei sau care pot incomoda functionarea acestora;
- se interzice amplasarea locuintelor cu exceptia locuintelor de de serviciu pentru personalul care asigura permanenta sau securitatea unitatilor productive;
- se interzice amplasarea unitatilor de invatamant prescolar, scolar si gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general si a spatiilor pentru sport in interiorul limitelor in care poluarea depaseste cotele admise prin nornele sanitare;

Indicii urbanistici pentru obiectivele propuse:

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

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

$$\text{POT} = \text{max } 50\%$$

$$\text{CUT} = \text{max } 1,2$$

Regimul de înălțime propus:

Pentru zona ID: P+2E, H maxim = 12m;

Aliniamentul propus este limita dintre domeniul privat si domeniul public. Aliniamentul este evidentiat in planul de reglementari urbanistice si in profilul stradal propus:

Regimul de aliniere al constructiilor

Acesta este stabilit în functie de profilul transversal propus a se realiza, ce va fi de:

- în profilul stradal 1-1, alinierea constructiilor fata de aliniament este 15 m.

C – ZONA CIRCULATII

Zona de circulatii se compune din:

- Drumul la limita de vest a terenului, ce asigura accesul la parcela.

BILANȚ TERITORIAL COMPARATIV pentru suprafata studiata S = 5.100 mp

Nr crt	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1	ID - ZONA DE MICA INDUSTRIE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, COMERT, DEPOZITARE SI SERVICII P.O.T.maxim = 50% C.U.T. maxim = 1,2 Regim inaltime maxim = P+2E Hmaxim = 12m Zona verde amenajata minim 20%				
	din care : 1a–Constructii: 50%	0	0	2550	50
	1b–Circulatii interioare: 30%	0	0	1530	30
	1c–Zona verde amenajata: 20%	0	0	1020	20
2	TEREN ARABIL	5100	100		
	TOTAL ZONA REGLEMENTATA			5100	100

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Rețelele edilitare se prevad a se executa in sapatura si la amplasarea lor trebuie avut in vedere dinstantele minime în conformitate cu STAS 8591/1-91.

Fata de cladiri aceste distante sunt urmatoarele:

- conducta de gaze: 3m
- rețele de apa: 3m
- canalizari: 2m
- cabluri electrice, telefonice, canale termice: 0,60m

Amplasarea rețelilor edilitare subterane se face, de regula, in afara zonei carosabile a strazilor. Daca acesta nu este posibil din punct de vedere tehnic, rețelele pot fi amplasate si in carosabil in urmatoarea ordine de prioritate:

- Canalizare menajera – in axul strazii;
- Rețele de apa
- Gaze naturale
- Telecomunicatii

Pe părțile laterale ale strazilor sau pe trotuare și zone verzi.

Având în vedere utilitățile necesare obiectivului propus, propunerile de echipare edilitară a acestuia sunt următoarele:

Pentru echiparea noilor constructii cu utilitati se vor obtine avize de amplasament de la furnizorii de utilitati din zona.

Evacuarea apelor pluviale:

Apele pluviale de pe suprafețele construite sunt preluate prin receptori de terasă Dn100 mm și coloane din polipropilenă ignifugată PP sau PVC și dirijate la rețeaua (existentă) din PVC tip KG (De200-De500mm), proiectată în *sistema unitară* și descărcate în bazinele de retenție nou proiectate PA1 și PA2 (2×400 m³) cu pereți din beton și radier cu filtru invers.

Apa pentru stingerea incendiilor: memoriu de specialitate

Alimentare cu energie electrică: memoriu de specialitate

Alimentare cu energie termică: memoriu de specialitate

Telefonie:

În zona nu există instalații de telecomunicații, dar există semnal GSM de la principalii furnizori prezenți pe piața din România.

3.7 MASURI DE PROTECTIE A MEDIULUI SI PROTECTIE SANITARA. MASURI DE PREVENIRE SI STINGERE A INCENDIILOR

3.7.1. Sursele de poluanți și protecția factorilor de mediu:

În prezent, zona studiată nu prezintă surse de poluare.

Viitorii investitori au obligația să ia toate măsurile pentru a elimina orice sursă de poluare, de orice natură conform Legii Protecției Mediului.

Investitorii au următoarele obligații:

- să nu desfășoare activități poluante în zonă;
- să ia toate măsurile pentru a elimina orice sursă de poluare;
- toate construcțiile vor fi obligatoriu racordate la rețelele de canalizare;
- depozitarea deșeurilor se va face controlat, respectând toate normele sanitare;

Se vor organiza suprafețe pentru spații verzi prin plantarea de copaci, arbuști, gard viu, înierbare și aliniamente plantate de protecție pe minim 20% din suprafața terenului – tot ceea ce poate contribui la o agrementare a zonei, o utilizare maximă a terenului existent.

Toată suprafața de teren rămasă liberă după amplasarea construcțiilor și a circulațiilor va fi amenajată ca zonă verde.

3.7.2. Prevenirea producerii riscurilor naturale. Măsuri P.S.I.:

Amplasarea construcțiilor și a amenajărilor se va face pe baza unor studii geotehnice care să determine condițiile de amplasare și fundare.

La proiectare se vor respecta normativele specifice de prevenire a incendiilor, Normativul P118/99, Ord. 60/97; Ord. 87/2001; Ord. 775/98.

Categoria de importanță a clădirilor va fi „C” (importanță normală) și „D” (imp. redusă).

Clasa de importanță a clădirilor va fi „III” (importanță normală) și „IV” (imp. redusă).

Proiectarea și execuția instalațiilor vor respecta prevederile și prescripțiile tehnice de specialitate, astfel încât să fie exclusă inițierea de incendiu datorită instalațiilor:

- instalațiile de apă – canal, conform Normativ I-9; NP-086/2005;
- instalațiile electrice – conform Normativ I-7; NP-DPE-01/2004.

Se va asigura circulația și intervenția masinilor speciale în caz de incendiu sau pentru salvarea persoanelor afectate iar evacuarea lor trebuie să se desfășoare fără obstacole, pe distanțe

cat mai scurte.

Construcțiile vor fi astfel executate încât să corespundă nivelurilor criteriilor de performanță stabilite în proiect: riscului de incendiu, rezistența la foc, preîntâmpinarea propagării incendiilor, comportarea la foc, stabilitatea la foc, etc.

3.7.3. Gospodarirea deșeurilor:

Din activitatea desfășurată rezultă doar deșuri menajere, constituite din resturi menajere, hartie, carton. Deșeurile menajere se colectează în containere metalice sau de plastic și vor fi ridicate și transportate de o firmă de salubritate, pe baza de contract.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ:

Suprafața studiată este proprietate privată a d-nei Mihnea Iuliana-Margareta în suprafața de 5100 mp.

Tipul de proprietate a terenurilor în situația propusă este următorul:

- teren proprietate particulară ale persoanelor fizice sau juridice – 5100 mp, reprezentând 100% din suprafața totală.

4. CONCLUZII – MASURI ÎN CONTINUARE:

Categoriile principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare:

- reglementarea circulației;
- stabilirea zonelor de siguranță și protecție și a zonelor de interdicție de construire;
- echiparea cu utilități;
- executarea de construcții și amenajări.

Următoarea fază de proiectare va fi Documentație Tehnică (D.T.) în vederea eliberării avizelor, acordurilor și a Autorizației de Construire pentru fiecare obiect conform legislației în vigoare, pentru obiectivele propuse prin prezenta documentație în faza P.U.Z.

După aprobarea prezentului P.U.Z. se va solicita Judecătoria Brașov, sector Carte Funciara, schimbarea destinației din teren rabil în teren de construcții și drumuri în intravilanul localității Sacele.

Întocmit,
Arh. Radu-Mihai Sansebeș

Șef proiect,
Arh. Georgeta Sansebeș

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
P.U.Z. - SEDIU FIRMA, PRESTARI SERVICII, DEPOZITARE SI PRODUCTIE
AMPLASAMENT: STR. RAMPEI, NR. FN, MUNICIPIUL SACELE, JUD. BRASOV
TEREN INSCRIS IN CF NR. 111813

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

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

La baza elaborarii R.L.U. Stau:

- Documentatia de Urbanism nr. 36060/12000 – faza P.U.G., aprobata prin Hotararea Consiliului Local Sacele nr. 23 din 22.02.2001, respectiv HCL 170 din 17,12,2015; nr. 273/2015;
- Avizul de oportunitate eliberat de Primaria municipiului Sacele;
- Planul topografic avizat de catre Oficiul Judetean de Cadastru, Brasov;
- Studiu geotehnic pentru zona studiata;
- Studiu de solutii de alimentare cu energie electrica;
- Avizele cerute prin Certificatul de Urbanism si prevederile acestora.
- Odata aprobat, impreuna cu PUZ din care face parte, RLU constituie act de autoritate al administratiei publice locale. Acesta cuprinde reguli specifice de urbanism instituite in teritoriul considerat, in conformitate cu Regulamentul General de Urbanism aprobat prin Hotararea Guvernului Romaniei nr. 525/1996 republicat, Legea 350/2001 cu modificarile si completarile ulterioare.

I. DISPOZITII GENERALE:

1. ROLUL R.L.U.

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

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

2. BAZA LEGALA A ELABORARII:

Elaborarea acestei documentatii s-a facut in baza certificatului de urbanism nr. 86 din 24.02.2017 eliberata de Primaria Municipiului Sacele si a temei de proiectare.

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

3. DOMENIUL DE APLICARE:

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

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

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

Art. 1. terenuri agricole din extravilan:

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

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

Art. 1. Expunerea la riscuri tehnologice

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

Zona de siguranta si protectie culoar tehnic LEA 20kv – (12 m din ax stanga-dreapta)
- interdictie de construire, aceasta zona se afla pe partea sud estica a parcelei;
Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de servitute si de protectie este interzisa. Fac exceptie constructiile si amenajarile care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora, masuri de protectie.

Art. 2. Asigurarea echiparii edilitare

- a. Autorizarea executarii constructiilor, care prin dimensiunile sau destinatia lor presupun

cheltuieli de echipare edilitara, ce depasesc posibilitatile financiare si tehnice ale administratiei publice locale si ale investitorilor interesati sau care nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat, este interzisa.

b. Autorizarea executiei constructiilor poate fi conditionata de stabilirea in prealabil, prin contract, a obligatiei efectuarii in parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitara aferente, de catre investitorii interesati.

Art. 3. Asigurarea compatibilitatii functiunilor

a. Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei, stabilita in prezenta documentatie de urbanism.

ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI SI VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Descrierea solutiei de organizare arhitectural – urbanistica:

- Zona studiata poate fi folosita ca functiune dominanta de mica industrie, functiuni complementare, comert, depozitare si servicii, circulatii, platforme de parcare, platforme tehnologice;
- Toata suprafata ramasa libera dupa amplasarea constructiilor si circulatiilor va fi amenajata ca zona verde, astfel incat sa se realizeze minim 20% din suprafata totala. In zona verde se pot amenaja terenuri de sport si agrement, accesibile angajatilor in timpul liber.

ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI SI VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Proiectul Urbanistic Zonal are ca obiect crearea unui cadru urbanistic pentru zona de mica industrie si functiuni complementare, comert, depozitare si servicii.

Descrierea solutiei de organizare arhitectural – urbanistica:

- Zona studiata poate fi folosita ca functiune dominanta de mica industrie, functiuni complementare, comert, depozitare si servicii, circulatii, platforme de parcare, platforme tehnologice;
- Zona se compune dintr-o parcela care este destinata construirii unui sediu administrativ si garaje;
- Toata suprafata ramasa libera dupa amplasarea constructiilor si circulatiilor va fi amenajata ca zona verde, astfel incat sa se realizeze minim 20% din suprafata.
- Pentru zona studiata se vor realiza coeficientii $POT_{max} = 50 \%$ si $CUT_{max} = 1,20$ si un regim maxim P+2E, H maxim = 12 m;
- Lucrarile de executie a drumurilor se vor efectua dupa terminarea lucrarilor tehnico-edilitare subterane. Executia strazilor si a lucrarilor de sistematizare verticala se va face pe baza unui program corelat cu programul de constructii si instalatii si pe baza unui proiect tehnic.

Zonificare functionala

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

Regim de inaltime maxim P+2E, functiunea dominanta fiind de mica industrie, depozitare si prestari servicii. Toata suprafata ramasa libera dupa amplasarea constructiilor si circulatiilor va fi amenajata ca zona verde, astfel incat sa se realizeze minim 20% din suprafata.

Funcțiuni admise:

- activitati de mica industrie si productie desfasurate in constructii mici si mijlocii;
- servicii pentru zona industriala, sedii de firma si birouri, distributia si depozitarea bunurilor si materialelor produse;
- comert, servicii profesionale;
- activitati industriale nepoluante;
- birouri profesionale sau de afaceri;
- servicii pentru afaceri;
- servicii de posta si telecomunicatii;
- parcaje la sol si multietajate;
- statii de intretinere si reparatii auto;
- statii de distributie carburanti si comert, alimentatie publica si servicii personale aferente;
- locuinte de serviciu pentru personalul care asigura permanenta sau securitatea unitatilor.
- parcaje pentru autoturisme angajati si clienti, pentru autobuze transport angajati;
- platforme carosabile pentru mijloace de transport aprovizionare cu materii prime si materiale si distributie bunuri si materiale produse;
- accese pietonale si carosabile;
- terenuri de sport si agrement, accesibile angajatilor in timpul liber, amenajate in zona verde a parcelelor;
- perdele plantate de protectie sau aliniament;
- retele tehnico-edilitare

Funcțiuni interzise:

- se interzic activitati industriale poluante si care prezinta risc tehnologic;
- se interzic activitati care nu se inscriu in profilul zonei sau care pot incomoda functionarea acestora;
- se interzice amplasarea locuintelor cu exceptia locuintelor de de serviciu pentru personalul care asigura permanenta sau securitatea unitatilor productive;
- se interzice amplasarea unitatilor de invatamant prescolar, scolar si gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general si a spatiilor pentru sport in interiorul limitelor in care poluarea depaseste cotele admise prin nornele sanitare;

C – ZONA CIRCULATII

Drumuri si accese carosabile:

Accesul in incinta se racordeaza la reseaua stradala existenta.

Strada Rampei margineste terenul pe latura de vest. Se propune un profil stradal cu cu doua benzi carosabile de cate 3,50 m latime si trotuar de 1,50 m bilateral.

Drumul va fi prevazut cu pante proiectate care sa asigure dirijarea colectarea si descarcarea

apelor de suprafata in guri de scurgere si rigole.

Circulatia pietonala:

Fluxul pietonal va fi asigurat prin trotuarul stradal asfaltat al strazilor din incinta terenului studiat, cu o latime de minim 1,50 m.

Spatii verzi adiacente cailor de circulatie:

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

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

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

Se propune modernizarea str. Rampei, solutiile de amenajare sunt prezentate in profilul stradal 1-1.

Sistematizare verticala:

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

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

Parcari:

Parcarea autoturismelor se va face pe platforma de parcare in interiorul parcelei.

Structura rutiera:

Sistemul rutier pentru drumuri va fi dimensionat in faza de proiect tehnic.

Documentatia a fost elaborata in concordanta cu reglementarile din legislatia privitoare la incadrarea si proiectarea cailor de comunicatie rutiera si a angajarii vehiculelor pe drumurile publice si incinte economice, precum si cu respectarea Legii 261/2009 privind aprobarea Ordonantei de Urgenta a Guvernului nr. 214/2008 pentru modificarea si completarea Legii 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea constructiilor cu destinatie de mica industrie si functiuni complementare, comert, depozitare si servicii.

ZONA VERDE:

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

BILANȚ TERITORIAL COMPARATIV pentru suprafata studiata S = 5.100 mp

Nr crt	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROBUS	
		mp	%	mp	%
1	ID - ZONA DE MICA INDUSTRIE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, COMERT, DEPOZITARE SI SERVICII P.O.T.maxim = 50% C.U.T. maxim = 1,2 Regim inaltime maxim = P+2E, Hmaxim = 12m; Zona verde amenajata minim 20%	-	-	4845	95
	din care : 1a-Constructii: 50%	-	-	2422,5	-
	1b-Circulatii interioare: 30%	-	-	1453,5	-
	1c-Zona verde amenajata: 20%	-	-	969	-
2	ZV- Teren liber amenajat -teren privat (5%)	-	-	255	5
3	TEREN AGRICOL	5100	100	-	-
	TOTAL ZONA REGLEMENTATA	5100	100	5100	-

Art. 4. Indicii de ocuparea terenului

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

b. Indicii de ocuparea terenului propusi:

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

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

$$\text{P.O.T.} = \text{S.C.} / \text{S.T.} \times 100 = \text{maxim } 50\%$$

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

c. Regimul de înălțime propus:

Pentru zona ID: P+2E, H maxim = 12m;

Art. 5. Lucrari de utilitate publica

a. Autorizarea executarii altor constructii pe terenuri care au fost rezervate in planurile de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrari de utilitate publica, este interzisa.

b. Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se face pe baza documentatiilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

c. Sunt de utilitate publica: caile de comunicatii, sistemele de alimentare cu utilitati, culoarul tehnic de siguranta si protectie a liniei aeriene de medie tensiune.

III. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE ALE CONSTRUCTIILOR

1. Reguli de amplasare si de retrageri minime obligatorii

Art. 1. Orientarea fata de punctele cardinale

- a. Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale, conform anexei 3 la Regulamentul General de Urbanism.
- b. Pentru toate categoriile de constructii comerciale si servicii se recomanda orientarea, astfel incat sa se asigure insorirea spatiilor pentru public si birouri. Pentru spatiile de productie si de depozitare nu se impun conditii de orientare fata de punctele cardinale.

Art. 2. Amplasarea fata de drumurile publice

- a. In zona drumului public, se pot autoriza, cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice:
- constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de servire, de intretinere si de exploatare;
 - parcaje, resurse de energie;
 - conducte de alimentare cu apa, canalizare, gaze, termice, electrice si de telecomunicatii si infrastructuri.
- b. In sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se intelege, ampriza, fasii de siguranta si fasii de protectie.
- c. Autorizarea executarii constructiilor este permisa cu respectarea zonelor de protectie ale drumurilor delimitate conform HG 43/1997 si a regimului de aliniere propus.
- d. Lucrarile si constructiile care prezinta riscuri in realizare si exploatare (sisteme de transport utilitati si instalatii) se vor autoriza cu avizul Administratiei de Drumuri.

Art. 3. Amplasarea fata de aeroporturi

- a. Autorizarea executarii constructiilor in vecinatatea terenurilor aferente aeroporturilor si a culoarelor de siguranta stabilite conform legii se face cu avizul Autoritatii Aeronautice Civile.

Art. 4. Amplasarea fata de aliniament

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

Regimul de aliniere al constructiilor

Acesta este stabilit in profilul stradal 1-1, alinierea constructiilor fata de axul drumului este de 18,5 m.

Art. 5. Amplasarea in interiorul parcelei

- a. Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta urmatoarele:
- normele de insorire si iluminat natural;
 - conditii generale de protectie contra incendiilor, prin asigurarea accesului vehiculelor speciale;
 - asigurarea protectiei contra zgomotelor si nocivitatilor;
 - obtinerea unei anumite grupari a constructiilor in ansamblurile noi pentru care se urmareste o dezvoltare coerenta a tesutului urban. Distanța minima între constructiile de pe aceeași parcelă este jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte dar nu mai mica de 6,00m.
- b. Regimul de aliniere al constructiilor fata de limitele laterale si posterioare sunt avidentiate in planul de reglementari urbanistice. Retragerile fata de limitele de lot pentru zona edificabila vor fi cel puțin 3,50 m de la limitele laterale, pentru a permite accesul pompierilor si minim 6 m (jumătate din înălțimea cladirilor) pentru limita posterioara.

2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 1. Accese carosabile

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

Art. 2. Accese pietonale

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

3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

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

- a. Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii la retelele de apa, gaze naturale, electricitate si canalizare.
- b. Pentru alte categorii de constructii decat locuinte se poate deroga de la prevederile alineatului (a) cu avizul organelor administratiei publice competente, daca beneficiarul se obliga sa prelungeasca reseaua existenta, atunci cand aceasta are capacitatea necesara, sau se obliga fie sa mareasca capacitatea retelelor publice existente, fie sa construiasca noi retele.
- c. Prevederile alineatului (a) si (b) se aplica, in mod corespunzator, autorizarii executiei constructiilor in localitatile unde nu ezista retele publice de apa si de canalizare.

Art. 2. Realizarea de retele edilitare

- a. Extinderile de retele sau maririle de capacitate ale acestora se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu consiliile locale.
- b. Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.

Art. 3. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

- a. Retelele de apa, canalizare, drumurile publice si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica daca legea nu dispune altfel.
- b. Retelele de alimentare cu gaze, cu energie electrica si telecomunicatii sunt proprietate publica a statului daca legea nu dispune altfel.
- c. Retelele, indiferent de modul de finantare pentru executarea lor, intra in proprietatea publica.

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

Art. 1. Inaltimea constructiilor

Regimul maxim de inaltime va fi P+2E, inaltimea maxima la coama =15m;

Art. 2. Aspectul exterior al constructiilor

- a. Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu contravine functiunii si nu depreciaza aspectul general al zonei.
- b. Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii sunt interzise.

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

Art. 1. Parcaje

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

Art. 2. Spatii verzi si plantate

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

Art. 3. Imprejmuiri

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

IV. DISPOZITII FINALE

Art. 1. Autorizarea directă:

- a. Pentru obiectivele propuse în prezenta documentație P.U.Z. eliberarea autorizațiilor de construire se face in baza proiectelor intocmite in faza PT.
- b. Pentru obiective ce se doresc a se construi pe terenul ce face obiectul prezentului PUZ, altele decat cele prevazute în P.U.Z. se vor întocmi documentații de urbanism, în vederea studierii și detalierii condițiilor de amplasare a acestora

Art. 2. Litigii

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

Intocmit: Arh. Sansebes Georgeta
Arh. Sansebes Radu-Mihai