

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea documentației: P.U.Z. Zonă mixtă DE167 – DE177, Săcele, județul Brașov

Beneficiar: U.A.T. Municipiul Săcele, județul Brașov

Inițiator investitor: Brățfălean Ignat și alții, Săcele, județul Brașov

Elaborator: Pro Corona S.R.L., Brașov

Data elaborării: ianuarie 2019

1.2. Obiectul lucrării

Prezentul plan urbanistic zonal are ca obiect reglementarea urbanistică pentru o zonă din intravilanul municipiului Săcele, delimitată de străzile Spicului (DE167) și Macului (DE177). Prin P.U.G. în vigoare, este obligatorie aprobarea de P.U.Z., anterior obținerii autorizațiilor de construire, în această zonă. Față de P.U.G. în vigoare, prezenta documentație P.U.Z. are caracter de reglementare, iar în privința funcțiunilor are caracter parțial derogatoriu, introducând-o și pe cea de locuire, așa cum de altfel se prevede și prin noul P.U.G. al municipiului, aflat în prezent în fază avansată de avizare.

Principalele obiective ale prezentului plan urbanistic zonal sunt:

– reglementarea urbanistică – stabilirea indicilor de ocupare a terenului, a aliniilor, retragerilor și a culoarelor de interdicție, în vederea realizării posibilității de autorizare directă a construcțiilor;

– atribuirea zonificărilor pe subzone, cu destinațiile: locuire, prestări servicii-depozite-mică industrie, gospodărie comunală, căi de circulații (cu prevederea acestora în conformitate cu cerințele de trafic, normele în vigoare și prevederile avizului de oportunitate)., spații verzi publice

1.3. Surse de documentare

La elaborarea documentației P.U.Z. s-au consultat următoarele:

– Legea nr. 350/2001 a amenajării teritoriului și urbanismului, cu completările și modificările ulterioare;

– Regulamentul General de Urbanism al României, aprobat prin H.G. nr. 525/1996, republicată;

– Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000;

– P.U.G. Municipiul Săcele, proiect 36060/2000 elaborat de Proiect Brașov S.A., Brașov;

– Ridicare topografică, proiect 7249/2017 elaborat de Danina Star S.R.L. Brașov;

– Studiu geotehnic, proiect 486/2016, elaborat de Neolitos S.R.L. Brașov.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Municipiul Săcele a devenit localitate urbană în anul 1950, prin contopirea fostelor comune Baciul Turcheș, Cernatu și Satulung, dezvoltate fiecare în lungul drumului național Brașov/Dârste – Vălenii de Munte – Ploiești și aflate toate în stare de continuitate a țesutului lor construit. Această genealogie a determinat forma liniară a localității, de tip înșirat. Paralel cu artera principală (bulevardele Brașovului și George Moroianu), în anii 2004-2012 s-a realizat artera de ocolire a municipiului, în principal pe traseul Str. Câmpului (fostul terasament de cale ferată suburbană).

Amplasamentul studiat a avut anterior destinație agricolă. Toate parcelele de amplasament sunt deja constituite, înscrise în evidența Cărții Funciare în sistem electronic și au proprietari privați, persoane fizice. Drumurile de exploatare DE 167 și DE177 conduc respectiv la tarlalele agricole din nordul localității (înspre teritoriul Comunei Hărman) și la Dealul Movila, unde se află o gospodărie izolată și fostul rezervor de apă. Drumurile locale aparțin municipiului Săcele, iar Str. Câmpului este domeniu public al Statului Român, fiind clasată ca drum național secundar, indicativ DN 1A, sector aflat în exploatarea CNAIR.

2.2. Încadrare în localitate

Teritoriul studiat prin prezentul plan urbanistic zonal este situat în intravilan, în zona central-nordică a teritoriului administrativ al municipiului, în cadrul cartierului istoric Cernatu.

Teritoriul studiat prin prezentul P.U.Z. este delimitat astfel:

- la sud: intersecția existentă dintre Str. Macului (DE177) și Str. Câmpului DN 1A;

- la est: Str. Spicului (DE167);

- la sud-vest: Str. Macului (DE177);
- la nord: limita nordică a parcelelor nr. cad. 113742 și 113743.

2.3. Elemente ale cadrului natural

În teritoriul studiat prin P.U.Z., nu se regăsesc elemente de peisaj natural, fiind doar teren agricol - categoria arabil.

2.4. Circulația

În situația actuală, în zona studiată există acces și posibilitate de circulație pe un fostele drumuri de exploatare agricolă DE167 și DE177, denumite în prezent Str. Spicului și respectiv Str. Macului, acestea fiind convergente între ele sub un unghi de aprox 50 grade, fiind legate imediat în apropiere de punctul de convergență la Str. Câmpului (DN 1A). Străzile locale nu sunt modernizate și au un profil transversal actual de 4 m - drumuri de pământ îmbunătățit cu strat de pietriș. Str. Câmpului este drum național modernizat și are îmbrăcăminte asfaltică și profil transversal de 8 m.

2.5. Ocuparea terenurilor

Zona reglementată prin prezentul P.U.Z. se caracterizează prin totală neocupare a terenului.

2.6. Echiparea edilitară

Zona beneficiază de rețele de energie electrică, de alimentare cu apă (în Str. Macului) și de canalizare menajeră (în Str. Câmpului).

2.7. Probleme de mediu

Nu s-au identificat probleme de mediu în zonă.

2.8. Opțiuni ale populației

În cadrul etapelor de consultare a populației, nu s-au înregistrat sugestii și propuneri a căror includere în studiu să fi fost necesară.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

În etapa premergătoare a documentării și a elaborării studiilor de fundamentare, s-au întocmit lucrările de ridicare topografică și studiu geotehnic. Astfel, în urma acestora, teritoriul studiat se prezintă ca fiind teren aproape plat și cu pante foarte mici, existând cădere de nivel dinspre sud spre nord . Terenurile destinate viitoarelor construcții nu se încadrează în categoria terenurilor dificile pentru fundare.

3.2. Prevederi ale P.U.G. aprobat

Prin P.U.G. Săcele, zona studiată se încadrează în intravilan cu destinația de: zona de producție industrială, depozite și servicii, având interdicție temporară de construire până la aprobare de P.U.Z. În acest sens, prezentul P.U.Z. este derogatoriu, prevăzând și zonă rezidențială, în adâncimea teritoriului studiat, ceea ce se corelează însă cu prevederile noului P.U.G. aflat în curs de elaborare / avizare.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Nefiind identificabil un cadru natural existent ce trebuie valorificat, propunerile se limitează la asigurarea unui microclimat local prin realizare de spații verzi private de incintă, favorizate de procentul mic de ocupare al terenului propus, și prin spații verzi publice de uz general. Prin adoptarea unui regim de înălțime redus, vizibilitatea pitorească asupra munților, cu valoare ambientală, va fi păstrată în continuare.

3.4. Modernizarea circulațiilor

În cadrul prezentului plan urbanistic zonal, este studiată ca amorsă zona intersecției existente a Str. Macului cu Str. Câmpului și Str. Hărmanului, reprezentând racordarea tramei stradale locale la trama stradală majoră a municipiului. În scopul fluentizării traficului, pe lângă modernizarea carosabilului și realizarea de trotuare, sunt prevăzute corecții ale razelor de racordare a drumurilor emergente și restricționări ale direcției de virare în intersecție spre stânga.

Străzile de circulație locală (categoria IV, Str. Macului și Str. Spicului) se vor aduce la un profil transversal cu carosabil de două benzi normale a câte 3,50 m fiecare. Trotuarele prevăzute, cu lățime de 1,50 m, corespund și circulației persoanelor cu nevoi speciale. Pe ambele străzi locale se prevăd spații verzi cu lățime de 1 m între carosabil și trotuar, având în vedere importanța sporită care ar putea-o primi, în ipoteza dezvoltării ulterioare în adâncime a cartierului.

Necesitățile de parcare ale zonei se vor realiza exclusiv pe domeniul privat, în incintele locuințelor și ale dotărilor ce se vor construi. Traficul foarte redus și densitatea mică a zonei reglementate nu necesită parcuri publice.

3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Detalierea reglementărilor și condițiilor specifice în care se poate face autorizarea construcțiilor este cuprinsă în Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. Acest regulament va putea fi actualizat în viitor, independent de documentația P.U.Z. completă, prin hotărâri ale Consiliului Local, în cazul în care legea nu va dispune contrariul. În cadrul teritoriului reglementat, în suprafață totală de 11800 mp (din care terenurile proprietate privată a inițiatorilor care

generează PUZ-ul fiind în total 7800 mp), s-au delimitat mai multe zone funcționale, definite și descrise sintetic după cum urmează:

3.5.1. Subzona de locuințe "L1"

În această subzonă se admit construcții de locuințe cu înălțime maximă la cornișă de 10 m, având un eventual subsol sau demisol (parțial sau total) și maximum 3 niveluri supraterane, din care ultimul în mansardă sau retras, adică (S/D)+P+E+M/R. Indicii reglementați prevăzuți sunt: POT = max. 40%, CUT = max. 1. Se preconizează realizarea în această subzonă unui număr de maximum șapte clădiri de locuințe individuale/familiale.

3.5.2. Subzona de prestări servicii, depozite, mică producție "ID"

În această subzonă se admit construcții de prestări servicii, depozite și mică industrie cu înălțime maximă la cornișă de 10 m, având un eventual subsol sau demisol (parțial sau total) și maximum 3 niveluri supraterane, din care ultimul în mansardă sau retras, adică (S/D)+P+E+M/R. Indicii reglementați prevăzuți sunt: POT = max. 40%, CUT = max. 1. Se preconizează realizarea în această subzonă unui obiectiv construit cu altă destinație decât locuințe, având un număr estimat de maximum 20 angajați.

3.5.3. Subzona de gospodărie comunală "GC"

Această subzonă este gândită ca o rezervă de teren pentru eventuala amplasare în etape viitoare a unor posibil necesare echipamente edilitare, cum ar fi, de exemplu: transformator electric, stație de pompare, punct colectare deșeuri etc. Indicii reglementați prevăzuți sunt: regime de înălțime subsol sau/și parter (S+)P, POT = max. 100%, CUT = max. 1. Dotările respective vor fi de tip instalații edilitare și vor funcționa fără personal angajat.

3.5.4. Subzona spațiilor verzi publice plantate "SP"

Față de necesarul minim de 5% spații verzi publice prevăzut prin avizul de oportunitate, În această subzonă se vor realiza 5,9% spații verzi publice, unele având totodată și rol de delimitare și protecție între subzona de locuințe și cea cu altă destinație. În afară de vegetația joasă de tip scund, pe aceste suprafețe se vor prevedea platări de arbori de tip foios cu dezvoltare medie a coroanei, cu axul trunchiului la distanțe de min. 5 m față de noile aliniamente la domeniul public al parcelelor sau între doi arbori succesivi.

3.5.5. Subzona căilor de comunicație

În această zonă se regăsesc drumurile existente adiacente, prevăzute a fi aduse la profiluri transversale normate, ce vor fi doar modernizate etapizat, în funcție de dezvoltarea zonei. Prin lucrările de modernizare se va păstra pe întregul teritoriu nivelul de călcare actual la nivelul domeniului public, respectiv nu se admite sub nici un motiv înălțarea acestuia în urma modernizării. De asemenea, nu se admite realizarea trotuarelor în debleu față de carosabil,

acestea trebuind să aibă cota de nivel cu 12...15 cm mai ridicată decât carosabilul aferent. Între trotuare și carosabil este prevăzută zona verde de separație de 1 m, conform avizului de oportunitate.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentarea cu energie electrică se va face din linii electrice subterane de distribuție la joasă tensiune, conform soluției, avizelor și acordurilor furnizorului, din PTz nr. 16 Săcele.

Alimentarea cu apă potabilă se va face din conducta existentă în zonă de sub Str. Macului (OL ϕ 150 mm), cu extinderi ale rețelei de distribuție și branșamente contorziate pentru fiecare obiectiv construit în parte.

Canalizarea menajeră se prevede a se realiza în extindere pe Str. Macului și Spicului, cu racordare la canalizarea existentă sub Str. Câmpului / DN 1A (colector BC ϕ 500 mm).

Alimentarea cu gaze naturale se va putea face, după caz, prin extinderea rețelelor existente din cartierul Movila (Str. Hărmanului), respectând strict soluțiile tehnice avizate și impuse de furnizor. Nu se admit pe domeniul public rețele de gaze naturale supraterane.

Eventuala extindere a rețelelor de telecomunicații nu presupune în această fază precizarea unor detalii tehnice.

3.7. Protecția mediului

Pentru respectarea normelor igienico-sanitare, se prevăd extinderea rețelei de apă și a canalizării menajere în cadrul zonei studiate. Ca urmare a modernizării arterelor de circulație, se face posibilă activitatea de colectare a deșeurilor centralizat, de la fiecare obiectiv de investiții ce va fi realizat.

Calitatea vieții urbane va fi asigurată și prin realizarea spațiilor verzi prevăzute în cadrul subzonei având această destinație.

3.8. Obiective de utilitate publică

Obiectivele de utilitate publică din zona studiată sunt:

– terenurile necesare pentru supralărgirea sau reconfigurarea de traseu a căilor de comunicație;

– terenurile necesare pentru realizarea spațiilor verzi publice prevăzute

3.9. Interdicții de construire

Se instituie interdicție temporară de construire în scopul asigurării culoarului de protecție al liniei aeriene de medie tensiune existentă în zonă (LEA 20 kV), pe toată lungimea care traversează teritoriul studiat și pe toată durata de existență a acestei rețele, în conformitate cu avizul deținătorului rețelei. Astfel, pe

zona dintre stâlpii a căror prinderi au fost recent îmbunătățite, lățimea zonei de protecție este de 6 m de la axul rețelei, pe ambele părți, iar în rest este de 12 m de la axul rețelei, pe ambele părți.

4. CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1. Concluzii

Prin prezenta documentație se reglementează urbanistic o zonă de complexitate redusă, situată în extinderea unui cartier rezidențial vechi, aflat încă în dezvoltare. Perioada de valabilitate a prezentului P.U.Z. se propune a fi stabilită la 10 ani, având în vedere timpul necesar structurării zonei, corelarea cu P.U.G. și eventualele modificări legislative. În acest termen se vor emite certificatele de urbanism în baza reglementărilor prezentului P.U.Z.

4.2. Măsuri în continuare

Pentru aplicarea prevederilor prezentului P.U.Z., Primăria Municipiului Săcele va întreprinde după aprobarea acestuia demersurile necesare în vederea efectuării eventualelor exproprieri de interes public, etapizat în funcție de stadiul dezvoltării, și a lucrărilor de modernizare generală a infrastructurilor de pe domeniul public. Racordarea clădirilor la utilități va reveni în sarcina proprietarilor.

Respectarea tuturor reglementărilor propuse este obligatorie la eliberarea certificatelor de urbanism în întreg teritoriul studiat. Construcțiile neautorizate sau cele autorizate, dar care nu respectă reglementările urbanistice și proiectele vizate spre neschimbare ori soluțiile tehnice impuse prin avize vor fi considerate ilegale, potrivit legii.

Întocmit:

coordonator plan urbanistic,

arh. Gruia HILOHI,

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AFERENT PUZ ZONA MIXTĂ DE167-DE177 SĂCELE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea documentației: P.U.Z. Zonă mixtă DE167 – DE177, Săcele, județul Brașov

Beneficiar: U.A.T. Municipiul Săcele, județul Brașov

Inițiator investitor: Brătfălean Ignat ș.a., Săcele, județul Brașov

Elaborator: Pro Corona S.R.L., Brașov

Data elaborării: ianuarie 2019

2. PRESCRIPTII GENERALE

2.1 Domeniul de aplicare

Prezentul Regulament Local de Urbanism se aplică la emiterea certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire, pe tot teritoriul reglementat prin PUZ Zonă mixtă DE167 – DE177, Săcele, județul Brașov. Acesta este compus la data elaborării PUZ din 5 parcele de teren arabil, proprietate privată, în suprafață totală de 7800 mp, precum și din sectoarele de drumuri din zonă (Str. Spicului / DE167 și Str. Macului / DE177) și din amorse necesare studiului, formând împreună cu parcelele ce generează PUZ un teritoriu în suprafață totală de 11800 mp.

2.2. Condiții de aplicare

Prezentul regulament detaliază și modifică în parte reglementările PUG Municipiul Săcele în vigoare, este un regulament-cadru cu caracter director și obligatoriu. Prevederile sale permit autorizarea directă în zona reglementată.

2.3. Încadrare în teritoriul administrativ al UAT

Amplasamentul studiat a avut anterior reglementării destinație agricolă (arabil). Toate parcelele de amplasament sunt deja constituite, înscrise în evidența Cărții Funciare în sistem electronic și au proprietari privați, persoane fizice. Drumurile de exploatare DE 167 și DE177 conduc respectiv la tarlalele

agricole din nordul localității (înspre teritoriul Comunei Hărman) și la Dealul Movila, unde se află o gospodărie izolată și fostul rezervor de apă. Drumurile locale aparțin municipiului Săcele, iar Str. Câmpului este domeniu public al Statului Român, fiind clasată ca drum național secundar, indicativ DN 1A, sector aflat în exploatarea CNAIR.

2.4. Relații în teritoriu

Teritoriul reglementat este situat în intravilan, în zona central-nordică a teritoriului administrativ al municipiului, în limitele cartierului istoric Cernatu, fiind astfel relaționat cu elementele topografice din vecinătate adiacente:

- la sud: intersecția existentă dintre Str. Macului (DE177) și Str. Câmpului DN 1A;
- la est: Str. Spicului (DE167);
- la sud-vest: Str. Macului (DE177);
- la nord: limita nordică a parcelelor nr. cad. 113742 și 113743.

2.5. Prevederi ale PUG

Prin P.U.G. Săcele în vigoare, Proiect nr. 36060 / 2000, zona studiată se încadrează în intravilan, în UTR 15, cu destinația de: zona de producție industrială, depozite și servicii, având interdicție temporară de construire până la aprobare de P.U.Z.

În cadrul elaborării noului PUZ pentru Municipiul Săcele (aflat în etape de avizare), zona este prevăzută a păstra doar parțial, pe fâșia de la Str. Câmpului alte destinații decât cea rezidențială. În acest sens, reglementările prezentului PUZ vin în întâmpinarea celor convenite în elaborarea noului PUG.

Conform extraselor de carte funciară, parcelele generatoare de PUZ sunt definite cadastral astfel:

- la sud, parcela nr. cad. 110729, în suprafață de 2500 mp, având forma în plan triunghiulară și fiind încadrată în unghiul dintre Str. Spicului (DE167) și Str. Macului (DE177), străzi din care are asigurat accesul;
- la est, parcela nr. cad. 111919, în suprafață de 1500 mp, având forma în plan dreptunghiulară și accesul asigurat din Str. Spicului (DE167);
- la nord-est, parcela nr. cad. 113742, în suprafață de 1800 mp și având forma în plan dreptunghiulară și accesul asigurat din Str. Spicului (DE167);
- la nord-vest, parcela nr. cad. 113743, în suprafață de 1200 mp și având forma în plan trapezoidală și accesul asigurat din Str. Macului (DE177);

– la vest, parcela nr. cad. 111920, în suprafață de 800 mp și având forma în plan trapezoidală și accesul asigurat din Str. Macului (DE177);

2.6. Condiții de construibilitate

Parcelele existente se pot diviza / dezlipi, doar în situația în care parcelele rezultate vor beneficia de construibilitate, și anume vor avea suprafața minimă de cel puțin 250 mp și latura cea mai scurtă de minimum 12 m lungime. Nu se admit decât clădiri în regim izolat de construire. Accesul la eventualele parcele viitoare, create prin dezlipire în adâncimea actualelor loturi, se va face prin servitute de trecere instituită în cartea funciară.

2.7. Diviziunea în zone, subzone și unități teritoriale de referință

Terenul reglementat fiind de relativ mici dimensiuni, se consideră a fi compus dintr-o singură zonă urbană cu caracter mixt, având trei subzone edificabile complementare, fiecare având un singur trup ("L1" cu destinația de locuințe, "ID" cu destinația de prestări servicii, depozite, mică producție și "GC" cu destinația de gospodărire comunală). Pentru asigurarea accesului la parcele și a microclimatului sanitar, aceste trei zone edificabile cu clădiri sunt întrepătrunse de alte două zone needificabile și divizate în trupuri ("SP" cu destinația spații verzi publice plantate și "C" cu destinația căi de comunicații).

3. PRESCRIPTII SPECIFICE

3.1. Subzona de locuințe "L1"

3.1.1. Generalități. Caracterul subzonei

În această subzonă se admit construcții de locuințe cu înălțime maximă la cornișă de 10 m, având un eventual subsol sau demisol (parțial sau total) și maximum 3 niveluri supraterane, din care ultimul obligatoriu în mansardă sau retras, adică (S/D)+P+E+M/R, precum și construcții anexe locuinței cu regim de înălțime parter. Indicii reglementați prevăzuți sunt: POT = max. 40%, CUT = max. 1. Se preconizează realizarea în această subzonă unui număr de maximum șapte clădiri de locuințe individuale/familiale.

3.1.2. Utilizări admise

În această subzonă sunt admise necondiționat la autorizare doar construcțiile cu destinația de locuințe individuale, realizate în regim izolat.

3.1.3. Utilizări admise cu condiționări

Se admit condiționat la autorizare și următoarele tipuri de construcții:

a) Maximum o construcție independentă de garaje pe o parcelă, închisă, semi-închisă sau deschisă, în regim de înălțime parter, în următoarele condiții:

– să respecte condițiile generale de aliniere la stradă și retragere față de vecinătăți;

– să nu necesite un al doilea acces carosabil în incintă, din domeniul public;

– să fie destinate doar pentru uzul locatarilor locuinței;

– înălțimea maximă totală, considerată de la cota terenului amenajat cel mai de jos, să nu depășească 3,00 m;

– acoperirea să fie în terasă (fără șarpantă), în cazul în care garajul este amplasat izolat față de clădirea de locuit;

– să fie realizate din materiale incombustibile.

b) Terase exterioare, construcții ușoare deschise pentru agrement în grădină (pavilioane, chioșcuri, filigorii, pergole, copertine, porticuri), terenuri de joc, piscine, fântâni decorative, împrejmuiri interioare proprietății, corpuri de iluminat exterior, mobilier urban de grădină, amenajări peisagistice, toate în următoarele condiții:

– să respecte condițiile generale de aliniere la stradă și retragere față de vecinătăți;

– înălțimea maximă totală, considerată de la cota terenului amenajat cel mai de jos, să nu depășească 4,50 m;

– golurile de trecere, cele de iluminare sau cele de ventilare să nu fie prevăzute cu tâmplării de uși sau ferestre;

– structura de rezistență să fie realizată în principal prin montare uscată *in situ*, iar eventualele zidării să fie tratate arhitectural decorativ și să nu depășească înălțimea totală de 2,40 m, considerată de la cota terenului amenajat cel mai de jos.

c) Branșamente de utilități și instalații de utilizare de orice fel, cu condiția ca elementele acestora (cabluri, conducte etc) să fie realizate doar în montaj subteran.

d) Rezervoare subterane de combustibili, cu respectarea condițiilor de amplasare și vecinătăți prevăzute de normativele în vigoare.

e) Instalații supraterane și subterane de colectare și valorificare a apelor meteorice sau din adâncimea solului, cu condiția protejării împotriva căderii în gol în bazinele sau puțurile acestora.

f) Amenajări de sistematizare verticală a terenului, cu condiția ca apele meteorice să nu fie direcționate înspre limitele proprietății și să fie colectate corespunzător, în cazul cantităților ce nu pot fi resorbite de sol.

g) Organizări de șantier și împrejurări cu caracter provizoriu, doar în situațiile justificate tehnic.

h) Împrejurări permanente (în condițiile de la punctul 3.1.15.).

3.1.4. Utilizări interzise

Este interzisă autorizarea construcțiilor principale cu altă destinație decât cea de locuință sau cu destinații mixte, precum și schimbarea de destinație a construcțiilor de locuințe existente.

Este interzisă autorizarea construcțiilor cu funcțiuni complementare celei de locuire (prestări servicii, mic comerț, birouri, cazare, alimentație publică, unități sanitare / medicale, învățământ preșcolar și de alte grade etc).

Este interzisă autorizarea anexelor gospodărești supraterane cu scop de depozitare, indiferent de mărime și de natura materialelor depozitate.

Este interzisă autorizarea anexelor gospodărești cu scop agricol.

Este interzisă autorizarea anexelor gospodărești cu scop de creștere a animalelor.

Este interzisă amplasarea de rezervoare supraterane pentru combustibili.

Este interzisă amplasarea de turbine eoliene.

Este interzisă amplasarea de elemente de captare a energiei solare în alte locuri decât pe acoperișul clădirilor.

3.1.5. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

Forma parcelelor existente se poate păstra fără alte restricții decât cele legate de trecerea în domeniul public a fâșiilor de teren necesare realizării obiectivelor de interes public (completarea profilului transversal al căilor de comunicație și crearea spațiilor verzi publice).

Conformarea geometrică a eventualelor noi parcele create prin dezlipire va respecta prevederile generale ale RGU aprobat la nivel național și ale PUG în vigoare pentru Municipiul Săcele. La dezlipirea parcelelor-mamă

se recomandă crearea de noi parcele cu forme fără concavități și cât mai apropiate de cea dreptunghiulară sau trapezoidală.

3.1.6. Amplasarea clădirilor față de aliniament

Amplasarea tuturor clădirilor față de aliniament, inclusiv a celor de garaje sau alte anexe, se va face la minimum 10 m de axul străzilor proiectate și la minimum 4 m de noul front stradal al parcelelor, rezultat în urma trecerii în domeniul public a fâșiilor de teren pentru realizarea obiectivelor de interes public.

3.1.7. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Amplasarea clădirilor față de limitele de proprietate, inclusiv a celor de garaje sau alte anexe, se va face la minimum 2 m de limitele laterale și posterioare ale proprietății, dar cu respectarea distanței minime prevăzută de Normativul de securitate la incendiu în vigoare la data autorizării, față de alte clădiri existente, în funcție de gradul de rezistență la foc al fiecăreia.

3.1.8. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Anexele ce completează funcționarea clădirii de locuință se pot amplasa adiacent pe o latură a acesteia sau independent în cadrul parcelei.

În cazul în care, pe aceeași parcelă, se amplasează două sau mai multe clădiri individuale de locuințe, ele se vor amplasa numai în regim independent, fără alipiri și cu respectarea distanțelor minime de amplasare sau a volumelor maxime normate pentru un compartiment de incendiu, conform Normativului de securitate la incendiu în vigoare la data autorizării.

3.1.9. Circulații și accese

Accesul pe parcelele subzonei se va face direct din domeniul public, din Str. Macului și Str. Spicului, prin prag de acces la bordură și poartă de acces practică în împrejmuirea de la frontul stradal. În cazul apariției unor parcele noi în adâncimea subzonei, neadiacente domeniului public, accesul se va realiza prin servitute înscrisă în cartea funciară, pe parcelele dintre acestea și domeniul public.

La interiorul parcelelor, accesul și circulația se va realiza pe alei, trotuare, rampe, terase, platforme și trepte, cu respectarea condițiilor de scurgere controlată a apelor meteorice și având îmbrăcăminte durabilă, ușor de întreținut, antiderapantă și adecvată tipului de circulație.

Se va limita crearea de trepte sau declivități mai mari de 10% pe căile pietonale, strict la acele situații în care alte soluții tehnice nu sunt posibile.

3.1.10. Staționarea autovehiculelor

Staționarea și oprirea ocazională a autovehiculelor persoanelor ce vizitează sau tranzitează subzona se va efectua în condițiile legii, pe benzile de circulație ale străzilor proiectate. În rest, parcare și staționarea de reședință se va face exclusiv la interiorul parcelelor, fiind obligatoriu minimum un loc de parcare prevăzut pentru fiecare apartament din clădirea de locuit.

3.1.11. Înălțimea maximă a clădirilor

Regimul de înălțime admis pentru clădiri de locuințe este: subsol sau demisol (parțial sau total) și maximum 3 niveluri supraterane, din care ultimul obligatoriu în mansardă sau retras, adică (S/D)+P+E+M/R. Înălțimea maximă a clădirilor, măsurată de la nivelul cel mai de jos al terenului amenajat adiacent și până la elementul de acoperire cel mai înalt (coamă) va fi de 15,00 m. Înălțime maximă la cornișă va fi de 10 m. Pentru construcții anexe locuinței regimul de înălțime este parter.

3.1.12. Aspectul exterior al clădirilor

Clădirile vor fi finisate cu materiale și tehnologii omologate / agrementate, durabile în timp și adecvate condițiilor climatice ale amplasamentului. Se interzice folosirea structurilor metalice exterioare aparente, inclusiv pentru scări și trepte. Se interzic acoperișuri și placări realizate din elemente ondulate, indiferent de material.

Acoperișurile clădirilor de locuințe se pot realiza, după considerente arhitecturale, în sistem de terasă (tehnică sau circulabilă) ori în sistem cu șarpantă. Indiferent de sistemul adoptat, este obligatorie scurgerea și colectarea controlată a tuturor apelor meteorice de pe învelitori, precum și protecția la acumulări și căderi de zăpadă și gheață.

Acoperișurile garajelor independente și izolate de clădirea de locuit se pot realiza doar în sistem terasă.

3.1.13. Condiții de echipare edilitară

Pot fi autorizate doar acele clădiri de locuințe pentru care se asigură prin proiect echiparea cu minimum următoarele utilități:

- branșament propriu de apă potabilă dintr-o rețea existentă a unui operator public;
- racord propriu de canalizare pentru ape menajere, către o rețea existentă a unui operator public;
- branșament electric propriu la o rețea de joasă tensiune existentă;

– sistem de încălzire din sursă complet precizată și beneficiind de spațiile tehnice și condițiile de instalare minime necesare, cu respectarea legislației de mediu, a normativelor de instalații și de securitate la incendiu și a avizelor de amplasament ale furnizorilor de utilități.

Autorizarea construcțiilor de anexe nu se supune condițiilor de echipare edilitară.

Este interzisă prevederea de instalații de încălzire pentru construcțiile anexe.

3.1.14. Spații libere și plantate

Spațiile libere de pe parcelele construibile se vor păstra în proporție de cel puțin 25% din suprafața totală a parcelei fără nici o acoperire a solului cu materiale de construcție. Pe acestea, se amenajează plantații joase (iarbă, gazon, ronduri de flori), medii (tufe, gard-viu, arbuști) sau înalte (arbori). Centrul tuplinei arborilor din specii foioase nu va fi mai aproape de 5 m de limitele parcelelor învecinate, iar cel al arborilor din specii conifere nu va fi mai aproape de 10 m de limitele parcelelor învecinate.

Pentru aleile și platformele de acces neadiacente clădirilor, nu se va folosi îmbrăcăminte continuă din betoane de ciment sau asfaltice, ci pavaje care să permită respirația solului (calupuri, pișcoturi, dale înierbate – așezate pe pat de balast și nisip, cu rosturi minime între ele).

3.1.15. Împrejmuiri

Parcelele care au construcții de orice fel pe ele vor avea în mod obligatoriu și împrejmuiri pe toate laturile, cu păstrarea neîngrădită a fâșiilor destinate a trece în domeniul public.

Autorizarea împrejmuirilor se va face anterior sau odată cu prima autorizare de construcții pe respectiva parcelă. Ulterior se pot solicita modificări sau refaceri ale împrejmuirilor existente.

Porțile împrejmuirilor se vor prevedea grupat pentru accesul carosabil și pietonal și vor avea ca poziție normală cea închisă. Foile de poartă se vor deschide exclusiv înspre interiorul parcelei. O clădire de locuințe nu va dispune de mai mult de un singur acces carosabil pe parcelă.

Toate împrejmuirile trebuie astfel conformate încât să nu permită libera circulație a câinilor prin ele, pe sub ele sau pe deasupra lor.

Împrejmuirile de la frontul stradal sau spre spațiile verzi publice vor avea înălțimea cuprinsă între 1,80 și 2,40 m, cu porțile de acces integrate arhitectural în ele. Materialele de construcție pentru aceste împrejmuiri vor fi de tip durabil, iar structura lor va beneficia de fundație corespunzătoare ca

rezistență și poziționată astfel încât să nu ocupe deloc domeniul public. Se interzic la frontul stradal împrejmirile definitive din materiale plastice, plasă de sârmă sau cele cu stâlpi din lemn. Împrejmirile de tip transparent pot fi dublate la interior de gard viu. Nu se admite utilizarea de materiale plastice transparente / translucide care să obtureze golurile împrejmirilor și porților cu caracter transparent.

În cazul în care, din motivul asigurării gabaritelor de acces pentru autovehicule în dreptul porților, proprietarul unei parcele nu dorește împrejmuirea integrală a acesteia înspre domeniul public, partea neîmprejmuată va avea pavaj contrastant cu cel de pe domeniul public, cu bordură îngropată de delimitare, și va fi prevăzută cu cel puțin o inscripție amplasată bine vizibil pe împrejmuirea adiacentă, care să avertizeze asupra tipului privat de proprietate și riscurilor aferente accesului.

Împrejmirile față de parcelele construibile învecinate vor avea maximum 2,00 m înălțime și se pot realiza și integral din lemn sau cu plasă de sârmă cu ochiuri mici. În caz că legea nu permite altfel, ele se vor realiza cu toată lățimea (inclusiv stâlpii și glafurile) doar pe una dintre cele două parcele, conform acordului dintre proprietari. În principiu, împrejmuirea de pe latura din dreapta a parcelei, privind dinspre stradă, se va amplasa și autoriza pe propriul teren, iar cea din stânga, pe terenul vecinului.

3.1.16. Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT) pentru subzona L1 este de 40% (patruzeci de procente). Nu se admit construcțiile în consolă deasupra domeniului public sau a altor proprietăți private (balcoane, bovindouri, streășini etc).

3.1.17. Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT) pentru subzona L1 este de 1,00 (unu).

3.2. Subzona de prestări servicii, depozite, mică producție "ID"

În această subzonă se admit construcții de prestări servicii, depozite și mică producție, cu înălțime maximă la cornișă de 10 m, având un eventual subsol sau demisol (parțial sau total) și maximum 3 niveluri supraterane, din care ultimul în mod obligatoriu în mansardă sau retras, adică (S/D)+P+E+M/R. Indicii reglementați prevăzuți sunt: POT = max. 40%, CUT = max. 1. Se preconizează realizarea în această subzonă unei unități cu altă destinație decât locuințe, având un număr estimat de maximum 20 angajați.

3.2.2. Utilizări admise

În această subzonă sunt admise necondiționat la autorizare construcțiile cu destinația de prestări servicii, depozite și mică producție care nu generează trafic major, poluare, vibrații, risc de incendiu, risc de explozie, alte riscuri tehnologice, activități de noapte:

- cosmetică, întreținere fizică, săli de exerciții;
- activități interioare recreative și de agrement;
- cercuri de creație, biblioteci și activități muzeale;
- croitorie și modă, reparații încălțăminte și obiecte de uz casnic;
- închirieri bunuri;
- spălătorie și service auto;
- alte prestări de servicii pentru populație și pentru firme;
- mici depozite;
- spații de birouri pentru sedii de firme sau organizații;
- spații comerciale strict specializate și de mici dimensiuni, pentru desfacerea producției proprii;
- producție meșteșugărească;
- mică producție industrială.

3.2.3. Utilizări admise cu condiționări

Sunt admise condiționat la autorizare în această subzonă următoarele destinații:

- alimentație publică – cu condiția efectuării consumației doar în spații închise și fără sonorizare la exteriorul clădirii;
- săli de expoziții, târguri, întruniri și evenimente – cu condiția efectuării tuturor activităților doar în spații închise și fără sonorizare la exteriorul clădirii;
- unități mici de cazare – maxim 20 de paturi.

3.2.4. Utilizări interzise

Sunt interzise la autorizare în această subzonă următoarele destinații:

- stații de alimentare cu carburant sau energie de orice fel;
- depozite de combustibili sau carburanți de orice fel;

- depozite de lemne, de materiale de construcții și instalații;
- orice fel de depozite în aer liber și construcții cu caracter provizoriu;
- activități de colectare sau prelucrare de deșeuri, fier vechi sau alte materiale reciclabile;
- unități de transporturi sau expediție de orice fel;
- spații comerciale și depozite cu aflux mare de vizitatori și vehicule;
- clădiri pentru învățământ sau cult;
- platforme deschise pentru târguri și oboare;
- activități de orice natură care generează trafic intens;
- activități de orice natură care generează poluare a aerului, apei, solului, poluare sonoră sau vibrații;
- activități de orice natură care generează riscuri tehnologice, risc de incendiu, risc de explozie;
- activități de orice natură care conduc la excavații în sol, temporare sau permanente;
- amenajări de teren care aduc modificări importante de relief, pante sau care direcționează spre terenurile din jur apele meteorice;
- turbine eoliene și câmpuri cu elemente de captare a energiei solare;
- activități ce presupun schimburi de producție de noapte;
- orice fel de activități agricole, horticole, pomicole, piscicole sau zootehnice;

3.2.5. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

Forma parcelei existente se poate păstra fără alte restricții decât cele legate de trecerea în domeniul public a fâșiilor de teren necesare realizării obiectivelor de interes public (completarea profilului transversal al căilor de comunicație și crearea spațiilor verzi publice).

Se interzice dezlipirea terenului din această subzonă în parcele mai mici, cu excepția terenurilor ce sunt destinate trecerii în domeniul public.

3.2.6. Amplasarea clădirilor față de aliniament

Amplasarea tuturor clădirilor față de aliniament, inclusiv a celor de garaje sau alte anexe, se va face la minimum 10 m de axul străzilor proiectate și la minimum 4 m de noul front stradal al parcelelor, rezultat în urma trecerii

în domeniul public a fâșiilor de teren pentru realizarea obiectivelor de interes public.

3.2.7. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Amplasarea clădirilor față de limitele de proprietate, inclusiv a celor de garaje sau alte anexe, se va face la minimum 2 m de limitele laterale și posterioare ale proprietății, dar cu respectarea distanței minime prevăzută de Normativul de securitate la incendiu în vigoare la data autorizării, față de alte clădiri existente, în funcție de gradul de rezistență la foc al fiecăreia.

3.2.8. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Funcțiunile se vor realiza grupat, într-o singură clădire monobloc sau în clădiri alipite / înșiruite.

3.2.9. Circulații și accese

Accesul pe parcelele subzonei se va face direct din domeniul public, din Str. Spicului, prin prag de acces la bordură și poartă de acces practică în împrejmuirea de la frontul stradal.

La interiorul parcelei, accesul și circulația se va realiza pe alei, trotuare, rampe, terase, platforme și trepte, cu respectarea condițiilor de scurgere controlată a apelor meteorice și având îmbrăcăminte durabilă, ușor de întreținut, antiderapantă și adecvată tipului de circulație.

Se va limita crearea de trepte sau declivități mai mari de 10% pe căile pietonale, strict la acele situații în care alte soluții tehnice nu sunt posibile.

3.2.10. Staționarea autovehiculelor

Parcarea și staționarea pentru vehiculele angajaților și clienților se va face exclusiv la interiorul parcelei, în spațiu deschis sau la interiorul clădirii.

3.2.11. Înălțimea maximă a clădirilor

Regimul de înălțime admis pentru clădiri de orice fel este: subsol sau demisol (parțial sau total) și maximum 3 niveluri supraterane, din care ultimul obligatoriu în mansardă sau retras, adică (S/D)+P+E+M/R. Înălțimea maximă a clădirilor, măsurată de la nivelul cel mai de jos al terenului amenajat adiacent și până la elementul de acoperire cel mai înalt (coamă) va fi de 15,00 m. Înălțime maximă la cornișă va fi de 10 m.

3.2.12. Aspectul exterior al clădirilor

Clădirile vor fi finisate cu materiale și tehnologii omologate / agrementate, durabile în timp și adecvate condițiilor climatice ale

amplasamentului. Se interzice folosirea structurilor metalice exterioare aparente, inclusiv pentru scări și trepte. Se interzic acoperișuri și placări realizate din elemente ondulate, indiferent de material.

Acoperișurile se pot realiza, după considerente arhitecturale, în sistem de terasă (tehnică sau circulabilă) ori în sistem cu șarpantă. Indiferent de sistemul adoptat, este obligatorie scurgerea și colectarea controlată a tuturor apelor meteorice de pe învelitori, precum și protecția la acumulări și căderi de zăpadă și gheață.

3.2.13. Condiții de echipare edilitară

Pot fi autorizate doar acele clădiri de locuințe pentru care se asigură prin proiect echiparea cu minimum următoarele utilități:

- branșament propriu de apă potabilă dintr-o rețea existentă a unui operator public;

- racord propriu de canalizare pentru ape menajere și - după caz - pentru cele tehnologice, către o rețea existentă a unui operator public;

- branșament electric propriu la o rețea de joasă tensiune existentă, inclusiv pentru scopuri tehnologice;

- sistem de încălzire din sursă complet precizată și beneficiind de spațiile tehnice și condițiile de instalare minime necesare, cu respectarea legislației de mediu, a normativelor de instalații și de securitate la incendiu și a avizelor de amplasament ale furnizorilor de utilități.

3.2.14. Spații libere și plantate

Spațiile libere de pe parcelele construibile se vor păstra în proporție de cel puțin 10% din suprafața totală a parcelei fără nici o acoperire a solului cu materiale de construcție. Pe acestea, se amenajează plantații joase (iarbă, gazon, ronduri de flori), medii (tufe, gard-viu, arbuști) sau înalte (arbori). Centrul tuplinei arborilor din specii foioase nu va fi mai aproape de 5 m de limitele parcelelor învecinate, iar cel al arborilor din specii conifere nu va fi mai aproape de 10 m de limitele parcelelor învecinate.

3.2.15. Împrejmuiri

Parcela va avea în mod obligatoriu împrejmuiri realizate transparent pe toate laturile, cu păstrarea neîngrădită a fâșiilor destinate a trece în domeniul public.

Autorizarea împrejmuirilor se va face anterior sau odată cu prima autorizare de construcții pe respectiva parcelă. Ulterior se pot solicita modificări sau refaceri ale împrejmuirilor existente.

Porțile împrejmirilor se vor prevedea grupat pentru accesul carosabil și pietonal și vor avea ca poziție normală cea închisă. Foile de poartă se vor deschide exclusiv înspre interiorul parcelei.

Toate împrejmirile trebuie astfel conformate încât să nu permită libera circulație a câinilor prin ele, pe sub ele sau pe deasupra lor.

Împrejmirile de la frontul stradal sau spre spațiile verzi publice vor avea înălțimea cuprinsă între 1,80 și 2,40 m, cu porțile de acces integrate arhitectural în ele. Materialele de construcție pentru aceste împrejmiri vor fi de tip durabil, iar structura lor va beneficia de fundație corespunzătoare ca rezistență și poziționată astfel încât să nu ocupe deloc domeniul public. Se interzic la frontul stradal împrejmirile definitive din materiale plastice, plasă de sârmă sau cele cu stâlpi din lemn. Împrejmirile de tip transparent pot fi dublate la interior de gard viu. Nu se admite utilizarea de materiale plastice transparente / translucide care să obtureze golurile împrejmirilor și porților cu caracter transparent.

În cazul în care, din motivul asigurării accesului clienților sau a gabaritelor de acces pentru autovehicule în dreptul porților, investitorul nu dorește împrejmuirea integrală parcelei înspre domeniul public, partea neîmprejmuată va avea pavaj contrastant cu cel de pe domeniul public, cu bordură îngropată de delimitare, și va fi prevăzută cu cel puțin o inscripție amplasată bine vizibil pe împrejmuirea adiacentă, care să avertizeze asupra tipului privat de proprietate și riscurilor aferente accesului.

3.2.16. Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT) pentru subzona "ID" este de 40% (patruzeci de procente). Nu se admit construcțiile în consolă deasupra domeniului public sau a altor proprietăți private (balcoane, bovindouri, streășini etc).

3.2.17. Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT) pentru subzona "ID" este de 1,00 (unu).

3.3. Subzona de gospodărie comunală "GC"

Această subzonă este gândită ca o rezervă de teren pentru eventuala amplasare în etape viitoare a unor posibil necesare echipamente edilitare, cum ar fi, de exemplu: transformator electric, stație de pompare, punct colectare selectivă gunoi menajer etc. Ca regim de înălțime, construcțiile pot fi subterane sau supraterane cu maximum un nivel și nedepășind 4,50 m înălțime. Se admit doar învelitori tip terasă. Indicii de ocupare a terenului sunt reglementați la P.O.T. maxim = 100%, C.U.T. maxim = 1,00. Accesul

ocazional și pentru mentenanță se va realiza din Str. Spicului. Nu se admit funcțiuni ce presupun activitate umană permanentă.

3.4. Subzona spațiilor verzi publice plantate "SP"

În această subzonă se vor realiza necesarul de spații verzi publice, care vor avea totodată și rol de delimitare și protecție între subzona de locuințe și cea cu altă destinație. Accesul ocazional și pentru mentenanță se va realiza din Str. Macului și Str. Spicului. Nu se admit alte funcțiuni. Nu se admite autorizarea construcțiilor și instalațiilor de nici un fel, cu excepția amenajărilor de sistematizare a terenului, căilor de comunicații, amplasării de mobilier urban și iluminat public.

3.5. Subzona căilor de circulație

În această zonă se regăsesc drumurile existente adiacente, prevăzute a fi aduse la profiluri transversale normate, ce vor fi doar modernizate etapizat, în funcție de dezvoltarea zonei.

Nu se admite autorizarea lucrărilor de drumuri care ar conduce la înălțări ale nivelului de călcare față de cel existent.

Nu se admite autorizarea lucrărilor de modernizare a drumurilor, în lipsa prevederii elementelor de colectare controlată și captare la canalizare a apelor meteorice.

Nu se admite autorizarea suprafețelor de rulare pietonale ori carosabile din beton de ciment turnat cu rosturi.

Întocmit specialist atestat R.U.R.:

arh. Gruia HILOHI