

PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA INTERSECȚIE STR. ZIZINULUI – STR. CÂMPULUI, SĂCELE

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

DATE GENERALE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI

- | | | |
|------|------------------------|---|
| 1.1 | Denumirea proiectului: | PUZ „ZONA INTERSECȚIE STR. ZIZINULUI – STR. CÂMPULUI, SĂCELE” |
| 1.2. | Amplasament: | MUN. SĂCELE |
| 1.3. | Proiectant general: | S.C. DANINA STAR S.R.L. |
| 1.4. | Inițiator: | MUNICIPIUL SĂCELE |
| 1.5. | Beneficiar: | MUNICIPIUL SĂCELE |
| 1.6. | Faza documentației | PUZ |

DECEMBRIE 2014

BORDEROU GENERAL

PIESE SCRISE

I. MEMORIU GENERAL

1. Obiectivul general

2. Incadrare in teritoriul administrativ al Mun. Săcele

3. Relații in teritoriu

4. Prevederi PUG- incadrarea zonei in PUG Săcele nr. 36060/2000 aprobat cu HCL nr. 23/22.02.2001, respectiv HCL nr. 16/21.02.2011 de prelungire a valabilității PUG

5. Analiza situației existente și disfuncționalități :

- zonificare funcțională
- disfuncționalități

6. Propunere reglementare:

- zonificare functionala
- edificabil si retrageri minime obligatorii
- regim de inaltime
- indici si indicatori urbanistici
- sistemul de circulatii
- spatii verzi

7. Bilant teritorial

8. Regimul de proprietate și circulația juridică a terenurilor

9. Echipare edilitară

10. Protecția mediului

11. Studii si avize

II REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

1. Prescripții generale

2. Prescripții specifice pe zone, subzone si unitati teritoriale de referinta

PIESE DESENATE

00. Incadrare in teritoriul administrativ, scara 1 : 5.000

01. Relații în teritoriu pe suport satelit, scara 1 : 10.000

02. Incadrare in P.U.G. – Mun. Săcele nr. 36060/2000, aprobat HCL 23/22.02.2001, respectiv HCL 16/21.02.2011 de prelungire a valabilității PUG, scara 1: 5.000

1. Analiza situației existente și disfuncționalități, scara 1: 1.000

2.1 Zonificare funcțională - Reglementări, scara 1: 1.000

2.2 Reglementări urbanistice, scara 1: 500

3. Reglementări echipare edilitară. Scara 1 : 1.000

4. Regim juridic, scara 1: 1.000

I. PRESCRIPTII GENERALE

1. DOMENIUL DE APLICARE

Prezentul Regulament se aplică pentru teritoriul unde s-a întocmit documentația *Plan Urbanistic Zonal „Zona intersecție str. Zizinului – str. Câmpului, Săcele”*, conform Certificatului de Urbansim nr. 294 din 04.07.2013 și a avizului prealabil de oportunitate nr. 16316/09.07.2012. La solicitarea inițiatorului și a beneficiarului, Municipiul Săcele prezentul plan urbanistic zonal are ca obiect actualizarea și completarea reglementărilor urbanistice pentru o zonă din care o parte este sub incidența unor reglementări la nivel de P.U.Z. incomplete, inactuale și parțial inaplicabile ca urmare a modificării legislației, respectiv interdicția de construire temporară până la aprobare de P.U.D. ce nu mai poate fi ridicată. Pe de o parte, conform actualei forme a Legii nr. 350/2001 a Urbanismului și Amenajării Teritoriale, cu modificările și completările ulterioare, nu mai pot fi statuate prin P.U.D. reglementările ce lipsesc; pe de altă parte, ca urmare a modificărilor suferite în planul parcellar al terenurilor agricole atribuite conform Legii nr. 18/1990, sunt deviate drumurile de acces din zonă.

Proiectul întocmit va respecta prevederile legale în vigoare, precum și cerințele suplimentare ale beneficiarului conform avizului de oportunitate nr. 16316/09.07.2012 și a temei de proiectare.

Zona studiată, aflată parțial în intravilanul Mun. Săcele, este formată din 15 parcele proprietate privată a persoanelor fizice și/sau juridice, 1 teren domeniu privat al municipiului, 1 teren proprietate a Statului Român, drumuri publice și drumuri de exploatare, toate cu o suprafață totală de aproximativ **95.674 mp** și va face obiectul realizării unei dezvoltări urbane coerente.

Principalele obiective ale prezentului plan urbanistic zonal sunt:

- ameliorarea conformării căilor de circulație cu trafic de interes național, respectiv la nivelul intersecției dintre strada Zizinului și strada Câmpului ;
- reglementarea rețelei de circulații de interes local în zona construită existentă și în zona în curs de dezvoltare;
- zonificarea urbană privind destinațiile admise la construire, regimul de înălțime, indicii de ocupare a terenurilor, aliniamente, interdicții – pentru întreg teritoriul studiat;
- reglementarea privind extinderea dotării cu utilitățile urbane necesare pentru zona teritoriului studiat.

2. CONDIȚII DE APLICARE

Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile Regulamentului General de Urbanism (HG 525/1996 cu modificările ulterioare), precum și ale Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG Municipiul Săcele (aprobat prin HCL 23/22.02.2001, respectiv HCL 16/21.02.2011 de prelungire a valabilității) și le detaliază.

Prezentul regulament este un regulament cadru având un caracter director. Prevederile sale permit autorizarea directă.

3. INCADRARE IN TERITORIUL ADMINISTRATIV MUN. SĂCELE – *planșa U00*

Teritoriul studiat prin prezentul plan urbanistic zonal este situat în zona nordică a teritoriului administrativ al Municipiului Săcele, și este parțial în intravilan conform extraselor de carte funciara anexate, iar conform PUG Mun, Săcele aprobat HCL 23/22.02.2001, respectiv HCL 16/21.02.2011 de prelungire a valabilității este în intravilan .

4. RELAȚII ÎN TERITORIU – *planșa U01*

Limita PUZ-ului „Zona intersecție Str. Zizinului – Str. Câmpului, Săcele” a fost stabilită în conformitate cu avizul de oportunitate nr. 16316/09.07.2012, are o suprafață de **95.674¹ mp**, se află la vest de PUZ aprobat ”Centru Satulung, etapa I, Săcele” prin HCL nr. 92/2014 și este delimitat de:

- la sud: limitele nordice de proprietate ale parcelelor din Str. Zizinului nr: 12, 10, 8 și cimitir (fosta Str. Gării), limita de reamenajare a intersecției spre oraș, limitele nordice ale proprietăților din str. Câmpului de la nr.1 la nr. 45 inclusiv;
- la vest: intersecția dintr DE 161 și Str. Câmpului;
- la nord: limitele sudice de proprietate ale parcelelor adiacente DE 159, între intersecția cu DE 161 și platforma fostului cântar IAS, Str. Zizinului nr. 13 – ieșirea spre Tarlungeni a str. Zizinului;
- la est: limita vestică de proprietate a proprietăților din str. Zizinului nr. 14 și a fabricii Rouleau - Guichard.

¹ Suprafața măsurată

5. PREVEDERI PUG - INCADRAREA ZONEI IN PUG NR. 36060/2000 APROBAT HCL 23/22.02.2001, RESPECTIV HCL 16/21.02.2011 DE PRELUNGIRE A VALABILITĂȚII PUG – planșa U03

Terenurile care fac obiectul PUZ-ului actual au destinația, conform PUG-ului aprobat HCL 23/22.02.2001, respectiv HCL 16/21.02.2011 de prelungire a valabilității, următoare:

- **ID – zona unitati industriale, depozite, prestari servicii**

Ele se află in zona de interdicție temporară de construire până la intocmirea PUZ / PUD.

Teritoriul cuprins de PUZ este situat în limita **UTR-urilor 15 și 16**, conform Reglementări PUG Mun. Săcele.

UTR 15 este situat în partea nordică a cartierului Cernatu.

UTR 16 este situat în partea nordică a cartierului Satulung

Funcțiunile existente ale acestor UTR-uri sunt agricole, industriale si echipamente tehnico-edilitare. In aceste zone nu se admite construirea de locuinte de orice fel. Indicatorii urbanistici se reglementeaza prin PUZ.

Teritoriul studiat este format din:

- Străzile **Câmpului și Zizinului**, precum si intersecția lor;
- 3 drumuri de exploatare: **DE 159, DE 157, DE 139**;
- **un teren** aflat in *proprietatea Statului Român*, identificat prin **CF nr. 107639** din 04.07.2013, **nr. cadastral / nr. topo 107439**, folosință **fâneață**, situat in **extravilanul** localității Săcele cu **suprafața** din acte = suprafața măsurată=**11813mp**;
- **un teren** aparținând *domeniului privat al mun. Săcele*, identificat prin **CF nr. 104990** din 04.07.2013, **nr. cadastral / nr. topo 104990**, folosință **teren arabil**, situat în **extravilanul** localității Săcele cu **suprafața** din acte = suprafața măsurată=**2143mp**;
- **15 terenuri proprietate privată identificate astfel:**
 - **CF nr. 51** din 01.02.2013, **nr. topografic 4200/5**, utilizare **hala de producție**, situat in **intravilanul** localității Săcele cu **suprafața** din acte =**2475mp**, proprietar SC Rouleau Guichard Roumanie SRL;
 - **CF nr. 101666** din 04.07.2013, **nr. cadastral / nr. topo 4201/1/2**, folosință **fâneață**, cu **suprafața** din acte = **1100mp**, proprietar SC Rouleau Guichard Roumanie SRL;
 - **CF nr. 103146** din 04.07.2013, **nr. cadastral / nr. topo 103146**, folosință **teren arabil**, situat în **extravilanul** localității Săcele cu **suprafața** din acte = suprafața măsurată=**149mp**, proprietar SC Rouleau Guichard Roumanie SRL;
 - **CF nr. 102833** din 04.07.2013, **nr. cadastral / nr. topo 4240/5/2, 5000/1/2** folosință **curți constructii industriale si edilitare**, situat în **intravilanul**

localității Săcele cu **suprafața** din acte = **24208mp**, proprietar SC Rouleau Guichard Roumanie SRL;

- **CF nr. 106554** din 05.07.2013, **nr. cadastral 106554**, folosință **fâneată**, situat în **extravilanul** localității Săcele cu **suprafața** măsurată=**3200mp**;
- **CF nr. 104818** din 04.07.2013, **nr. cadastral / nr. topo 4240/5/3/2, 5000/1/3/2**, folosință teren **arabil**, situat în **intravilanul** localității Săcele cu **suprafața** din acte =**800mp**, proprietar SC B&D Gold Expedition SRL;
- **CF nr. 104592** din 04.07.2013, **nr. cadastral / nr. topo 104592**, folosință teren **arabil**, situat în **intravilanul** localității Săcele cu **suprafața** din acte suprafața măsurată=**4800mp**, proprietar Geczi Alexandru si Geczi Ibolya;
- **CF nr. 104593** din 04.07.2013, **nr. cadastral / nr. topo 104593**, folosință teren **arabil**, situat în **intravilanul** localității Săcele cu **suprafața** din acte suprafața măsurată=**1400mp**, proprietar Geczi Alexandru si Geczi Ibolya;
- **CF nr. 105315** din 04.07.2013, **nr. cadastral / nr. topo 105315**, folosință **fâneată**, situat în **intravilanul** localității Săcele cu **suprafața** din acte suprafața măsurată=**2000mp**, proprietar Geczi Alexandru si Geczi Ibolya;
- **CF nr. 104452** din 04.07.2013, **nr. cadastral / nr. topo 104452**, folosință **teren arabil**, situat în **extravilanul** localității Săcele cu **suprafața** din acte suprafața măsurată=**10000mp**, proprietar SC DIASEN COM SRL;
- **CF nr. 104577** din 04.07.2013, **nr. cadastral / nr. topo 104577 teren si 104577 – C1 construcții** (adresa Str. Câmpului, nr. FN) , folosință **teren arabil** situat în **extravilanul** localității Săcele cu o suprafață măsurată de 2100mp si construcții anexa (cabină portar) situate in **intravilanul** localității Săcele si cu o suprafață măsurată de 500 mp. **Suprafața** totală din acte suprafața măsurată=**2600mp**, proprietar Stanciu Gabor si Stanciu Diana-Maria;
- **CF nr. 104576** din 04.07.2013, **nr. cadastral / nr. topo 104576**, folosință **teren arabil**, situat în **extravilanul** localității Săcele cu **suprafața** din acte suprafața măsurată=**2207mp**, proprietar Tomos A. Irina;
- **CF nr. 104578** din 04.07.2013, **nr. cadastral / nr. topo 104578**, folosință **teren arabil**, situat în **extravilanul** localității Săcele cu **suprafața** din acte suprafața măsurată=**493mp**, proprietari Tomos A. Irina și Stanciu Gabor si Stanciu Diana-Maria;
- **CF nr. 104229** din 04.07.2013, **nr. cadastral / nr. topo 104229**, folosință **teren arabil**, situat în **extravilanul** localității Săcele cu **suprafața** din acte suprafața măsurată=**8800mp**, proprietar Nagy Ioan si Sipos Ana, Nagy Elena prin succesiune 1/3;

- o **CF nr. 104453** din 06.075.2010, **nr. cadastral / nr. topo 104452**, folosință **teren arabil**, situat în **extravilanul** localității Săcele cu **suprafața** din acte **suprafața măsurată=1400mp**;

6. ECHIPARE EDILITARĂ

7. PROTECȚIA MEDIULUI

Singura sursă de poluare din zona învecinată sitului reglementat este SC Electroprecizia SA, ce produce unele noxe resimțite pe o arie restransă (bioxid de azot). În cadrul societății s-au luat măsuri de reducere a nocivităților. O altă sursă de poluare este cea cu noxe rezultate în urma traficului pe DN1A. Din această cauză s-a creat o arteră de preluare diferențiată a traficului și de deservire a zonei de nord din limita PUZ, separată de DN1 printr-o perdea de protecție verde.

8. CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE

Pentru a fi considerate construibile terenurile dintr-o zonă parcelată trebuie să îndeplinească simultan următoarele condiții:

- asigurarea accesului la un drum public
- asigurarea echipării edilitare
- forme și dimensiuni ale loturilor care să permită amplasarea unor construcții pe suprafețele lor cu respectarea regulilor de amplasare și conformare din prezentul RLU.

9. DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE, SUBZONE SI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Definirea unei anumite unități teritoriale de referință este determinată de trei parametri:

- (1) funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări;
- (2) regimul de construire (continuu, discontinuu);
- (3) înălțimea maximă admisă.

Schimbarea unuia dintre cei trei parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului și deci, este necesară încadrarea terenului în altă categorie de folosință (subzona).

Regulamentul este alcătuit pentru următoarele subzone funcționale:

ABREVIERE	SUBZONA
ID	Mica industrie si depozitare
CS	Subzona comert si servicii
T	Autobaza transport
SP –zonă spații plantate	SP1 (spații verzi needificabile aferente căilor de circulație publică)
	SP2 (obiectiv memorial turistic)
C - căi de comunicație rutiere	Cp (căi de comunicație rutiere - pietonale)
	Cc (căi de comunicație rutiere - carosabile)

II. PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONE SI SUBZONE

ID – SUBZONA MICĂ INDUSTRIE SI DEPOZITARE

ID	SUBZONA MICĂ INDUSTRIE SI DEPOZITARE
----	--------------------------------------

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din terenurile ocupate de activități productive de bunuri (producție “concretă” incluzând toate categoriile de activități industriale conform CAEN). Din această zonă fac parte unitățile existente fabrica de textile : **fabrica SC Rouleau Guichard Roumanie SRL**.

Zona de producție este reprezentată în prezentul regulament de subzona **ID**:

ID - SUBZONA MICA INDUSTRIE SI DEPOZITARE

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

- ID**
- mică industrie si spații de depozitare
 - se admit activități productive desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, destinate producției, distribuției și depozitării bunurilor și materialelor, cercetării industriale și anumitor activități comerciale care nu necesită suprafețe mari de teren
 - echipamente specifice zonei industriale;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

- ID**
- parcaje la sol și multietajate;
 - stații de întreținere și reparații auto;
 - stații de benzină;
 - comerț, alimentație publică și servicii personale;

- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

ID - se interzic următoarele utilizări care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia:

- se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic.
- se interzice amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA.
- se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

ID – Parcelele construibile (conform cap I - Condiții generale, punctul 6 – Condiții de construibilitate)

- a) să aibă o suprafața **min 3000 mp**
- b) forme: geometrice
- c) front minim la stradă: **25m**

Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive. Dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor noi apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare, etc.).

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

ID - Clădirile se retrag față de aliniment conform temei program respectând normele de proiectare în vigoare.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

ID - Clădirile se retrag față de limitele laterale și posterioare conform temei program respectând normele de proiectare în vigoare

- clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);

- în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **6.00** metri;
- în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim **6.00** metri;
- se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **6.00** metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor. Nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (în special servicii publice și locuințe) a ferestrelor cu parapetul sub **1,90** metri de la nivelul solului.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

ID - distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 metri;

- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

ID - pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim **4.00** metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;

- accesele în parcele, din străzile de categoria I și II se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație;
- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.
- Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

ID: - staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;

- Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice, respectiv domeniului public;
- Calculul capacității de parcare în funcție de obiectiv, modul de amplasare și detaliile de proiectare se vor asigura în conformitate cu “Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane” (indicativ P132-93) și Anexa nr. 5 a Regulamentului General de Urbanism

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

ID - înălțimea maximă a clădirilor va fi conform temei de proiectare, dar nu mai mult de **9m**

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- ID** - se interzice realizarea unor mansarde false;
- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
 - fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
 - tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile mai înalte înconjurătoare, în special din cele cu funcțiuni publice;
 - se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

- ID:** toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- ID** :- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim **40%** formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
 - suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200 mp**;

- se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone.

;

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

ID - Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurimi, conform RLU aferent PUG Mun. Săcele:

- Împrejmuirile opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice
- Împrejmuiți transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice;
- aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.
- Se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejmuirilor;

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

ID - POT max 60%

ARTICOLUL 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

ID – CUT volumetric maxim = 9

CS – COMERT SI SERVICII

CS	SUBZONA COMERT SI SERVICII CU REGIM DE ÎNĂLȚIME DE MAXIM P+1
-----------	---

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona de comerț și servicii se caracterizează printr-o mare flexibilitate în acceptarea diferitelor funcțiuni de interes general și public, formate din diverse categorii de activități.

Funcțiunea de comerț și servicii este reprezentată în prezentul regulament de subzona **CS**:

CS - SUBZONA COMERT ȘI CU REGIM DE ÎNĂLȚIME DE MAXIM P+1

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

CS Sunt admise următoarele utilizări:

- instituții, servicii și echipamente publice
- comerț cu amanuntul; mini-market-uri, super- market-uri la parterul construcțiilor;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii financiar -bancare;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele, etc.;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri, grădină de cartier;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

CS - asistență medicală furnizată privat- cabinete medicale;

- servicii sociale, colective și personale;
- stații de întreținere auto, spălătorii auto, vulcanizari;
- se pot menține unitățile de mica producție existente cu condiția să nu fie poluante, sa nu prezinte risc tehnologic și/sau sa fie incomode prin traficul generat și să fie compatibile ca funcționare cu condiția obținerii avizului Agenției pentru Protecția Mediului.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

CS - se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură, cu excepția celor pentru organizare de șantier pe durata existenței șantierului;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- depozitări de materiale refolosibile;
- spălătorii chimice;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice si construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

CS – Parcelele construibile (conform cap I - Condiții generale, punctul 6 – Condiții de construibilitate)

- a) să aibă o suprafața **min 750 mp**
- b) forme: geometrice
- c) front la stradă: **continuu / discontinuu**

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

CS - Clădirile se retrag, conform plansei de Reglementări Urbanistice nr. U2.2:

- **intre min 5,00 m și 8.00 m** față de aliniament in cazul B&D GOLD Expedition
- **min. 10.0 m** față de aliniament pentru parcela cu nr. cadastral 105315
- **min 20.0 m** față de aliniament pentru parcelele cu nr. cadastral 104592, 104593
- **min 30.0 m** față de aliniament pentru parcelele cu nr. cadastral 104576, 104229.
- Racordarea aliniamentelor la intersecțiile strazilor se va face printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea dintre aliniamente, având lungimea de 6,00 m. pe cele de categoria a III-a
- Amplasarea de garaje si funcțiuni tehnice în subteran este permisă pe suprafața de maxim 80% din suprafața parcelei pana la limita propusa pentru domeniul public, cu condiția asigurării suprafețelor obligatorii de spații verzi cu un strat de pamant vegetal cu o grosime de min. 2,0 m peste zona de subsol aflată în afara amprentei la sol a constructiei;

**ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE
ALE PARCELELOR**

CS – clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de **3.0** metri;

- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanța de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurate la cornișă, dar nu mai puțin de **5,00 m**.

Pentru parcela cu nr topo 4240/5/3/2, 5000/1/3/2 retragerile față de limitele parcelelor sunt :

- min. 1.0 m față de limita nordică
- 0.0 m față de limitele estice si sudice

**ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI
PARCELĂ.**

CS - clădirile vor respecta între ele distante egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele.

- distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime, dar nu mai puțin de 3,0 m

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

CS - parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0m lățime dintr-o circulație publică in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile învecinate;

- Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;
- În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3,0m și o înălțime de 3,5m
- Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.
- Se pot realiza pasaje și curți comune private accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;
- Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor este permisă numai dacă se asigură accese pietonale potrivit importanței și destinației construcției. Prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică, sau pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului (conf. R.G.U.);
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- CS:** - Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice, respectiv domeniului public;
- Calculul capacității de parcare în funcție de obiectiv, modul de amplasare și detaliile de proiectare se vor asigura în conformitate cu “Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane” (indicativ P132-93) și Anexa nr. 5 a Regulamentului General de Urbanism

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- CS** - înălțimea maximă a clădirilor va fi **P+1**; se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- CS** - se interzice realizarea unor mansarde false;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;

- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

CS: toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.

Rețele de apa

- Orice construcție nouă putând servi pentru munca, trebuie să fie racordate la rețeaua publică de distribuție a apei potabile sau să-și asigure necesarul din sursa proprie.

Rețeaua de canalizare menajeră și pluvială

- Racordarea la rețeaua de canalizare este obligatorie pentru orice construcție sau instalație nouă;
- Amenajările pe orice teren trebuie astfel realizate încât să permită scurgerea apelor meteorice spre rețeaua publică colectoare a acestora;
- Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii.

Rețele electrice, telefonice și CATV

- Cablurile de alimentare cu energie electrică destinată consumului particular ca și iluminatului public, de asemenea și rețelele de telecomunicații trebuie introduse în subteran. În caz de imposibilitate tehnică și numai atunci, pot fi dispuse astfel încât să urmărească liniile de cornișă ale imobilelor, cu scopul de a se confunda cu zonele de umbră ale acoperisurilor.
- Branșamentele, pe cât posibil trebuie ascunse; în caz de imposibilitate tehnică majoră, ele trebuie plasate la extremitățile fațadelor și vopsite în tonul fațadelor pe care se aplică.

Rețeaua de alimentare cu gaze

- Orașul este alimentat cu gaze naturale din sistemul de conducte magistrale prin intermediul a două stații de reglare-măsurare de 2 bari din care pleacă conducte de medie presiune, care servesc consumatorii casnici și industriali;
- Se recomandă branșarea noilor investiții la sistemul de alimentare cu gaze al orașului;
- Toate conductele în afara imobilelor vor fi amplasate în subteran.

Sisteme de încălzire

- Alimentarea cu căldură se mai poate realiza prin racordarea la centralele termice de cvartal sau construirea, în cazul dezvoltării unui ansamblu de construcții, a unei centrale termice de cvartal;
- Încalzirea se poate asigura și prin centrale termice proprii.

Salubritate

- orice unitate cu caracter lucrativ trebuie să fie prevăzute cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în containere.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- CS** :- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- se vor prevedea spații verzi în funcție de activitate (~20% din suprafața parcelei), dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor.
 - spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.;
 - se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;
 - Pentru funcțiunea comercială spațiul dintre aliniament (limita dintre proprietate și domeniul public) și alinierea principală a clădirilor va fi tratat în mod obligatoriu ca spațiu verde de aliniament în interiorul proprietății sau, în cazul existenței funcțiilor publice la parter, ca spațiu liber circulației pietonale;

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- CS** - Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurimi, conform RLU aferent PUG Mun. Săcele:
- Împrejurimile opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
 - Împrejurimi transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice;
 - aspectul împrejurimilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.
 - Se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejurimilor;

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

CS - POT max 65%

ARTICOLUL 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CS – CUT maxim = 1,3

T –AUTOBAZA TRANSPORT

T	SUBZONA AUTOBAZA TRANSPORT (SE VA CONSTRUI CF TEMEI PROGRAM) CU POT MAXIM 20%
----------	--

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Terenul cu funcțiunea de autobaza transport este situat in partea de Est a limitei PUZ.

În prezentul regulament această funcțiune este reprezentată de subzona **T**:

T - SUBZONA AUTOBAZA TRANSPORT

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

- T** – parcare
- construcții ce deserveșc funcțiunea autobaza transport

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

- T** stații de întreținere auto, spălătorii auto

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

T - se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- depozități de materiale refoșosibile;
- spălătorii chimice;

- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

T – suprafața **9391 mp**

- formă: paralelipiped
- dimensiuni: deschidere la strada ~ 108m, adâncime ~86m

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

T - Clădirile se retrag cu **minim 30,00 m** față limita sudică de proprietate

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

T – clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de **3.0** metri;

- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurate la cornișă, dar nu mai puțin de **5,00 m**.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

T - clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele.

- distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime, dar nu mai puțin de 3,0 m

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

T - parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

- Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;

- Accesese și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

- Se pot realiza pasaje și curți comune private accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;

- Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor este permisă numai dacă se asigură accese pietonale potrivit importanței și destinației construcției. Prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică, sau pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului (conf. R.G.U.);

- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

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

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

T – înălțimea maximă a clădirilor va fi **P+1** ;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

T - se interzice realizarea unor mansarde false;

- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

T: toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.

Rețele de apa

- Orice construcție nouă putând servi pentru munca, trebuie să fie racordate la rețeaua publică de distribuție a apei potabile sau să-și asigure necesarul din sursa proprie.

Rețeaua de canalizare menajeră și pluvială

- Racordarea la rețeaua de canalizare este obligatorie pentru orice construcție sau instalație nouă;
- Amenajările pe orice teren trebuie astfel realizate încât să permită scurgerea apelor meteorice spre rețeaua publică colectoare a acestora;
- Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii.

Rețele electrice, telefonice și CATV

- Cablurile de alimentare cu energie electrică destinată consumului particular ca și iluminatului public, de asemenea și rețelele de telecomunicații trebuie introduse în subteran. În caz de imposibilitate tehnică și numai atunci, pot fi dispuse astfel încât să urmărească liniile de cornișă ale imobilelor, cu scopul de a se confunda cu zonele de umbră ale acoperisurilor.
- Branșamentele, pe cât posibil trebuie ascunse; în caz de imposibilitate tehnică majoră, ele trebuie plasate la extremitățile fațadelor și vopsite în tonul fațadelor pe care se aplică.

Rețeaua de alimentare cu gaze

- Orașul este alimentat cu gaze naturale din sistemul de conducte magistrale prin intermediul a două stații de reglare-măsurare de 2 bari din care pleacă conducte de medie presiune, care servesc consumatorii casnici și industriali;
- Se recomandă branșarea noilor investiții la sistemul de alimentare cu gaze al orașului;
- Toate conductele în afara imobilelor vor fi amplasate în subteran.

Sisteme de încălzire

- Alimentarea cu căldură se mai poate realiza prin racordarea la centralele termice de cvartal sau construirea, în cazul dezvoltării unui ansamblu de construcții, a unei centrale termice de cvartal;
- Încălzirea se poate asigura și prin centrale termice proprii.

Salubritate

- orice unitate cu caracter lucrativ trebuie să fie prevăzute cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în containere.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

T :- conform temei de proiectare

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

T - Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurimi, conform RLU aferent PUG Mun. Săcele:

- Împrejmuirile opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.
- Se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejmuirilor.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

T - POT conform temei de proiectare, dar nu mai mult de **20%**

ARTICOLUL 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

T – CUT conform temei de proiectare, dar nu mai mult de **0.4**

SP – ZONA SPAȚIILOR VERZI

SP	SP1 – SUBZONA SPAȚIILOR VERZI PUBLICE ADIACENTE CĂILOR DE CIRCULAȚIE
	SP2 – OBIECTIV MEMORIAL TURISTIC

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona spațiilor plantate cuprinde spații verzi publice dezvoltate de-a lungul DN1A.

Zona SP este reprezentată în prezentul regulament de subzonele **SP1**, **SP2**:

- **SP 1 - zona needificabila reprezentata de spații verzi amenajate adiacente căilor de circulație rutiere**
- **SP 2 – obiectiv memorial - turistic**

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

SP1: sunt admise numai funcțiunile de spațiu plantat public constând în :

- spații plantate conform normelor de proiectare existente pentru proiectarea căilor rutiere de circulație;

SP2 – obiectiv memorial turistic.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

SP1+SP2: fără precizări

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

SP1+SP2 - se interzic următoarele orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare.

- se interzic orice improvizații ale colectării apelor uzate ale construcțiilor lacustre;
- se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

SP1+SP2– conform studiilor de specialitate și a planșei de Reglementări Urbanistice (planșa U2.2)

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

SP1+SP– conform studiilor de specialitate

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

SP1+SP2– conform studiilor de specialitate

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

SP1+SP2 – conform studiilor de specialitate

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

SP1+SP2– conform studiilor de specialitate

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

SP1: - parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate;

- Calculul capacității de parcare în funcție de obiectiv, modul de amplasare și detaliile de proiectare se vor asigura în conformitate cu “Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de

autoturisme in localități urbane” (indicativ P132-93) si Anexa nr. 5 a Regulamentului General de Urbanism

SP2 – nu este cazul

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

SP1– nu este cazul

SP2 - conform temei de proiectare, cu respectarea normaticelor de siguranță rutieră

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

SP1+SP2– conform studiilor de specialitate;

SP2 -se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

SP1+SP2 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

SP1+SP2 plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;

- se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

SP1+SP2 – nu este cazul

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

SP1 – nu este cazul

SP2 - POT conform studiilor de specialitate, cu respectarea actului normativ privind spațiile verzi
Legea 24/2007.

ARTICOLUL 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

SP1 – nu este cazul

SP2 - CUT conform studiilor de specialitate, cu respectarea actului normativ privind spațiile verzi
Legea 24/2007.

C –ZONA CĂILOR DE CIRCULAȚIE RUTIERĂ

C	Cc – SUBZONA CĂILOR DE CIRCULAȚIE CAROSABILĂ
	Cp - SUBZONA CĂILOR DE CIRCULAȚIE PIETONALĂ

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona căilor de circulație publică este reprezentată de rețeaua stradală.

Modernizarea circulațiilor are ca obiective:

- Configurarea intersecției dintre str. Zizinului și str. Câmpului Săcele

Aceasta se poate efectua încă din prima etapă de intervenție și presupune:

- corecții de traseu,
- realizare girajie,
- măsuri de semnalizare rutieră.

Sunt afectate prin aceasta unele terenuri adiacente, aflate în proprietate publică sau privată a Municipiului Săcele.

Traficul pietonal va fi completat și corectat astfel încât să fie posibilă tranzitarea către trotuarele propuse și amplasarea trecerilor de pietoni să nu stânjenească selecția pe benzi și așteptarea la intrarea în intersecții.

- Crearea unei artere colectoare paralelă cu str. Câmpului pentru accesele riveranilor și amenajarea unor spații pentru parcarele autoturismelor.

Aceasta se poate realiza independent de celelalte intervenții propuse. Sunt afectate suprafețe din terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice și a Municipiului Săcele.

Viteza de circulație a autoturismelor este limitată la 50 km/h. Racordurile drumurilor studiate se vor realiza prin racoduri cu raze de 9,00 m; 15,00 m; 20,00 m.

- Accesul pentru zona edificabilă propusă pentru parcela B&D Gold Expedition SRL și pentru fabrica Rouleau-Guichard se va face prin drum comun paralel cu Str. Zizinului, amplasat imediat după trotuarul acesteia la sud, cu carosabil de 7 metri

lățime și trotuare de minim 1.5m lățime. Acest drum se va lega în principal la Str. Zizinului prin racordare la limita de vest a intersecției reconfigurate propuse, plus o bretea cu sens unic de ieșire spre dreapta în dreptul fabricii;

- Ramura spre Cartierul Electoprecizia a Str. Zizinului (fosta Str. Gării) se va prevedea cu carosabil de 7m și trotuare de minim 1.5m lățime.
- DE 159 se va propune profil transversal cu carosabil de 7m, dublu sens și trotuar de min, 1.5m lățime doar pe partea nordică, în partea sudică fiind amenajate locuri de parcare.
- S-a propus un trotuar de promenadă combinat cu pistă de cicliști, cu lățimi cuprinse între 2...4 m, pe traseul dinspre Cart, Electoprecizia, cu traversarea Str. Zizinului și continuarea traseului rectiliniu pe rambleul din scuzrul cu destinație spațiu verde mărginit de arterele paralele Str. Câmpului și DE 159.

Zona C este reprezentată în prezentul regulament de două subzone **Cc și Cp**:

Cc - SUBZONA CĂILOR DE CIRCULAȚIE CAROSABILĂ

Cp - SUBZONA CĂILOR DE CIRCULAȚIE PIETONALĂ

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

Cc - amenajare carosabil pentru asigurarea transportului rutier

Cp – amenajare pietonală pentru asigurarea transportului și accesului pietonal în zonele adiacente precum și amenajarea unei piste de bicicliști conform planșei de reglementări U2.2.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

Cc+Cp - locuri de parcare amenajate corespunzător și amplasate conform planșei de reglementări U2.2.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

Cc+Cp – se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;

- se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:

- lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse
- modernizarea intersecțiilor;
- realizarea spațiilor de parcare;
- se interzic pe terenurile vizibile din circulațiile publice rutiere: depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri etc.;
- în zona de siguranță și protecție aferentă drumurilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări:
 - construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare impiedică asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului sau prezintă riscuri de accidente;
 - panouri independente de reclamă publicitară.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Cc+Cp – nu este cazul;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Cc+Cp – nu este cazul;

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Cc+Cp – nu este cazul;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

Cc+Cp – nu este cazul;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

Cc+Cp – vor asigura accesul în incinte numai direct din circulație publică

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

Cc+Cp – nu este cazul;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

Cc+Cp – nu este cazul;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Cc+Cp – nu este cazul;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

Cc+Cp – nu este cazul;

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Cc+Cp – amenajarea peisajeră a spațiilor libere în limitele standardelor tehnice de siguranță a circulației;

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Cc+Cp – nu este cazul;

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Cc+Cp – nu este cazul;

ARTICOLUL 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Cc+Cp – nu este cazul.

Data
Decembrie 2014

Intocmit,
Arh. Danina Ormenișan