

ARHABOUT PROIECT S.R.L. BRAȘOV
J8/103/24.01.2014
C.I.F. 32702720

MEMORIU GENERAL

P.U.Z. - Bază auto de transport și întreținere, service auto, sedii de firme, depozitare – DN 1A

Municipiul Săcele, str. Câmpului, nr. F.N., jud. Brașov

Beneficiar: S.C. CIBIN S.R.L., Bija Ioan, Bija Ileana, S.C.
AUTOKRONFAST S.R.L.-D, S.C. CAUCAZUL MARE COMAL S.R.L., Ivan Bogdan-Marius

Colectiv elaborare:

Șef proiect: arh. Sebastian Alexa

Desenat: urb. Ștefania Irimiea

Ridicare topografică: Bata-lakab Ana, S.C. EltaTopo S.R.L.

Studiul geotehnic: ing.geolog Crăciun Ioan Petru, S.C. GEO-HIDRO MARGARIT S.R.L.

Proiectant de specialitate – Drumuri: ing. A. Fodor, S.C. MULTIMAL-SERV S.R.L.

Proiectant de specialitate - Documentația tehnică de fundamentare pentru obținerea avizului de gospodărire a apelor - ing. Halmaghi T. Zsolt, S.C. VIS PROIECT S.R.L.

Proiectant de specialitate – Rețele electrice – S.C. APEX ELECTRIC V.D. S.R.L.

Brașov, iunie 2017

CUPRINS

Capitolul 1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul lucrării
- 1.3. Surse documentare

Capitolul 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1. Evoluție
- 2.2. Relații în teritoriu
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulația
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Probleme de mediu
- 2.7. Disfuncționalități. Necesități și opțiuni ale populației

Capitolul 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- 3.1. Valorificarea cadrului natural
- 3.2. Modernizarea circulației
- 3.3. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici
- 3.4. Posibilități de mobilare urbanistică
- 3.5. Echipare edilitară
- 3.6. Obiective de utilitate publică. Circulația terenurilor
- 3.7. Protecția mediului

Capitolul 4. CONCLUZII

Anexa 1. Glosar de termeni tehnici și abrevieri

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: **„P.U.Z.– Bază auto de transport și întreținere, service auto, sedii firme, depozitare – DN1A”**

Amplasament: STR. CÂMPULUI, NR.FN, MUN. SĂCELE , JUD. BRAȘOV

Beneficiari : S.C. CIBIN S.R.L., Bija Ioan, Bija Ileana, S.C. Autokronfast S.R.L.-D, S.C. Caucazul Mare Comal S.R.L., Ivan Bogdan-Marius.

Proiectant: S.C. ARHABOUT PROIECT S.R.L.
arh. ALEXA SEBASTIAN

Nr. proiect: 11/03.2015

Data întocmirii documentației: iunie 2017

1.2. Obiectul lucrării

Prezentul Plan Urbanistic Zonal definește normele ce vor sta la baza întocmirii documentației pentru obținerea autorizației de construire pentru : bază auto de transport și întreținere, service auto, sedii firme, depozitare – DN1A, pe care beneficiarul intenționează să le construiască în jud. Brașov, mun. Săcele, str. Câmpului, nr. FN.

Lucrarea se elaborează pentru a raspunde prevederilor Legii 350/2001 modificată și completată, privind amenajarea teritoriului și urbanismului.

Obiectivele lucrării sunt:

- stabilirea modului de utilizare a terenului;
- precizarea condițiilor de amplasare și conformare a volumelor construite și amenajate;
- dimensionarea, funcționalitatea și aspectul arhitectural al construcțiilor;
- integrarea și armonizarea noilor construcții cu cadrul natural și cu cel construit existent;
- echiparea cu utilități edilitare;
- evidențierea posibilităților de dezvoltare a municipiului.

1.3. Surse documentare

P.U.G. Municipiul Săcele nr. 36060/2000, aprobat prin H.C.L. nr. 23 din 22.02.2001, respectiv H.C.L. nr 4 din 23.01.2014 de prelungire a termenului de valabilitate a P.U.G;

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.:

- Ridicarea topografică, executată de Bata-Iakab Ana, S.C. EltaTopo S.R.L., avizată de Oficiul Județean de Cadastru și Publicitate Imobiliară Brașov;
- Studiul geotehnic, întocmit de ing.geolog Crăciun Ioan Petru, S.C. GEO-HIDRO MARGARIT S.R.L., proiect nr. 16-003/11.01.2016;
- Proiect de specialitate – DRUMURI, întocmit de S.C. MULTIVAL-SERV S.R.L. – Drumuri și Poduri, Sistematizare Verticală, Verificare proiecte și Consulting, ing. Fodor A., februarie 2016;
- Documentația tehnică de fundamentare pentru obținerea avizului de gospodărire a apelor, întocmită de S.C. VIS PROIECT S.R.L., ing. Halmaghi T. Zsolt, noiembrie 2016.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluție

Municipiul Săcele este un oraș organizat de-a lungul unui drum principal iar în timp s-a extins mult în lateralul acestui drum.

Intrarea în Municipiul Săcele se face din DN1.

Accesul în localitate se face prin drumul principal ce strabate municipiul – bulevardul Brașovului – bulevardul George Moroianu, iar traficul de tranzit este preluat de DN1A ce mărginește municipiul.

Terenul studiat este amplasat în nordul municipiului Săcele, în vecinătatea ocolitoarei Săcele – DN1A.

Zona analizată are potențial de dezvoltare spre zona serviciilor și a industriei mici nepoluante date fiind apropierea față de Municipiul Brașov și de centrul Municipiului Săcele și poziționarea cu acces facil către un drum național.

Accesul la terenul studiat se face din strada Câmpului (DN 1A).

Folosința actuală a terenului este cea de fâneată.

2.2. Relații în teritoriu

Încadrarea în rețeaua de localități

Terenul studiat are o formă regulată în plan, fără denivelări importante, este situat în nordul municipiului Săcele, jud. Brașov, în vecinătatea ocolitoarei Săcele – DN1A.

Accesul la amplasament se face din str. Câmpului (DN 1A).

Terenul este în proprietatea persoanelor juridice S.C. CIBIN S.R.L., S.C. Autokronfast S.R.L.-D, S.C. Caucazul Mare Comal S.R.L. și a persoanelor fizice Bija Ioan, Bija Ileana și Ivan Bogdan-Marius, conform C.F. 103747, C.F. 107856, C.F. 108100 și C.F. 108101.

Terenul se învecinează pe laturile de nord și de est cu drumul de exploatare DE 196/1, pe laturile de nord și de vest cu o serie de proprietăți private iar pe latura de sud cu strada Câmpului – DN1A.

Pentru o identificare mai bună a terenului și a vecinătăților care sunt proprietăți private s-a realizat o documentație topografică, avizată de Oficiul Județean de Cadastru și Publicitate Imobiliară Brașov.

Încadrarea în teritoriul administrativ

Conform P.U.G. Municipiul Săcele nr. 36060/2000, aprobat prin H.C.L. nr. 23 din 22.02.2001, respectiv H.C.L. nr 4 DIN 23.01.2014 de prelungire a termenului de valabilitate a P.U.G., zona studiată este amplasată în intravilanul localității, în cadrul U.T.R. 5 – zona unităților industriale, mică industrie, depozite, prestări servicii.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Date geologice – geomorfologice. Date geotehnice

Amplasamentul studiat se încadrează în partea de nord-est a unității morfostructurale cunoscute sub numele de Culoarul Timișului.

Culoarul Timișului reprezintă o arie sinclinală care face legătura între Depresiune Brașovului și Platforma Predealului, flancată fiind de versanții Postăvarul și Piatra Mare.

Fundamental geologic este constituit din calcare și conglomerate cretacic superior, aceleași pe care le găsim și în osatura masivelor mai sus menționate.

Suprapus fundamentului geologic, pe culoarul Timișului se găsesc depozite coluvial deluviale și în principal aluvii transportate de pârâul cu același nume.

Cercetările geologice și geotehnice efectuate în zonă au stabilit că aici nu se găsesc goluri carstice, hurube, zăcăminte de săruri solubile, cărbuni, hidrocarburi și formațiuni litologice cu efecte negative asupra construcțiilor (mâl, turbă).

Date hidrologice – hidrogeologice

Perimetrul studiat nu este afectat de artere hidrografice, apele pluvial nu băltesc iar pânza freatică se întâlnește sub cota de -3,00m adâncime (de la cota terenului natural), înregistrând tendințe ascensionale în timpul precipitațiilor abundente.

Date geotehnice. Recomandări

Startificația terenului. Prospekțiunile executate în perimetrul analizat, coraborate cu altele efectuate în zonă au stabilit o stratificație simplă și uniformă.

La suprafață se găsește o pătură de umplutură cu grosime variabilă cuprinsă între 1,00m și 2,50m, așezată peste solul vegetal a cărui grosime de strat variază între 0,30m și 0,50m, sub care urmează un strat subțire de praf nisipos argilos cu elemente de pietriș, care se extinde până în jurul cotei de -2,80 – 3,00m, unde se face trecerea spre un masiv orizont de pietriș cu nisip saturat.

Adâncimea de îngheț. Potrivit STAS 6054/77, în zona studiată adâncimea de îngheț măsoară 1,00m, raportată de la cota terenului amenajat exterior.

Zonarea seismică. Conform „Cod de proiectare seismic – Partea I – Prevederi pentru clădiri”, Indicativ P100-1/2006, pentru perimetrul studiat se va lua în considerație:

- valoarea de vârf a accelerației terenului pentru proiectare $a_g = 0,20g$, pentru cutremure de pământ având intervalul mediu de recurență $IMR = 100$ ani,
- perioada de control (colț) $T_c = 0,7s$.

Condiții de fundare. Obiectivele proiectate se pot amplasa în oricare zonă a perimetrului studiat, existând două variante de fundare:

- în cazul în care fundarea se face în stratul de praf argilos nisipos plastic consistent, luându-se în considerare presiunea convențională $P_{conv.} = 220-280$ kPa,
- în cazul în care fundarea se realizează în orizontul de pietriș cu nisip, se va lua în considerație presiunea convențională $P_{conv.} = 350-420$ kPa.

Conform STAS 3300/85, valoarea de bază a presiunii convenționale corespunde fundațiilor având lățimea tălpii $B=1,00m$ și adâncimea de fundare față de nivelul terenului sistematizat $D_f = 2,00m$.

Încadrarea terenului conform TS 988. Începând de la suprafață, terenul care urmează a fi excavat se încadrează în categoria „teren moale” pentru săpăturile manual și în categoria a II-a, în cazul utilizării de mijloace mecanizate.

Orizontul de pietriș cu nisip se încadrează în categoria „teren tare” pentru săpăturile realizate manual și în categoria a IV-a, în cazul efectuării acestora cu mijloace mecanizate.

2.4. Circulație

Circulații rutiere

Municipiul Săcele este situat în partea de sud-est a județului Brașov, fiind accesibil din DN1-drum ce face legătura cu capitala României, din Ocolitoarea Brașovului și din DN 1A.

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul studiat însumează o suprafață de 30.400,00 mp, conform extraselor: C.F. 103747, C.F. 107856, C.F. 108100 și C.F. 108101 și este folosit în prezent ca fâneță.

Este alcătuit din următoarele suprafețe:

- teren cu nr. cad. 107856, cu o suprafață de 7.200,00 mp,
- teren cu nr. cad. 103747, cu o suprafață de 21.600,00 mp,
- teren cu nr.cad. 1251, top. 3332/2/2, cu o suprafață de 600,00 mp,
- teren cu nr.cad. 1252, top. 3332/2/3, cu o suprafață de 1.000,00 mp.

Conform P.U.G. Municipiul Săcele, zona studiată este amplasată în intravilanul localității, în cadrul U.T.R. 5 – zona unităților industriale, mică industrie, depozite, prestări servicii.

Folosința actuală a terenului este cea de fâneță.

Prin P.U.Z. se propun două subzone funcționale:

- subzona de servicii, mică industrie nepoluantă, depozitare ce cuprinde funcțiuni de tipul: service auto, bază auto de transport și întreținere, sedii firme, depozitare, spații verzi amenajate și de protecție aferente obiectivelor propuse, circulații carosabile și pietonale ce deservește funcțiunile propuse;
- subzonă circulații rutiere de interes național și local ce cuprinde suprafețele propuse pentru modernizarea drumurilor existente ce mărginesc proprietatea.

2.6. Probleme de mediu

Prin tipul de activitate propus, direcționată spre dezvoltarea sectorului de prestare servicii și al micii industrie există riscul apariției unor surse de poluare.

Viitorii investitori au obligația de a lua măsuri în vederea limitării riscului apariției unor surse de poluare.

În caz contrar vor fi obligați să-și înceteze activitatea.

2.7. Disfuncționalități. Necesități și opțiuni ale populației

PRINCIPALELE DISFUNCȚIONALITĂȚI :

- rețea stradală nemodernizată ;
- lipsa echipărilor edilitare.

Inițiatorii proiectului doresc reglementarea terenului în vederea construirii unei baze auto de transport și întreținere, a unui service auto și a altor spații destinate sediilor de firmă și depozitării, respectiv drumuri de acces, spații de parcare și platforme de lucru, circulații pietonale, respectând zonele verzi de protecție și extinzând utilitățile existente.

Zona studiată are o poziție avantajoasă în ceea ce privește vecinătatea Municipiului Brașov și căile de circulație – Dn1, Dn1A.

Prin Planul Urbanistic Zonal se urmărește rezolvarea următoarelor categorii de probleme:

- Stabilirea de reglementări clare pentru subzona de servicii, mică industrie, depozități și pentru cea de circulații rutiere de importanță națională și locală;
- Corelarea cu documentații de urbanism aprobate anterior;
- Organizarea rețelei stradale, coerent relaționată cu circulațiile existente și luând în considerare posibilele proiecte dezvoltate în zonă;
- Rezolvarea cât mai eficientă a zonelor de parcaje și a circulațiilor pietonale;
- Statutul juridic și circulația terenurilor;
- Dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- Respectarea suprafeței minime de spații verzi;
- Protecția mediului.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Valorificarea cadrului natural

Amplasamentul studiat este un teren relativ plan, în prezent are destinație de fâneață dar este propice construirii.

Având în vedere funcțiunile propuse, viitorii investitori au obligația de a lua măsuri în vederea minimizării impactului asupra mediului înconjurător.

Este necesar ca noile construcții să se inscrie în peisajul existent, prin volum și tratare arhitecturală. Viitoarele construcții vor urmări regimul de înălțime impus de vecinătăți.

Un rol important este jucat de plantațiile de protecție și de spațiile verzi amenajate a căror suprafață nu va fi mai mică de 30% din suprafața totală a terenului.

Stratul de sol fertil de la suprafață se va decoperta și depozita în vederea folosirii acestuia, conform prevederilor art. 100 din legea nr. 18 din 1991, republicată.

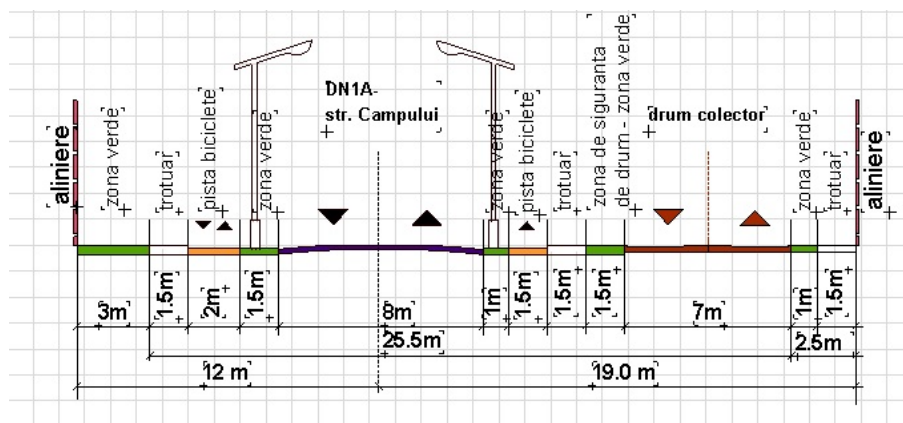
Beneficiarii investiției vor lua măsurile corespunzătoare pentru a nu degrada sau ocupa terenul din zona limitrofă.

3.2. Modernizarea circulației

Accesul la amplasament se face din strada Câmpului – DN 1A.

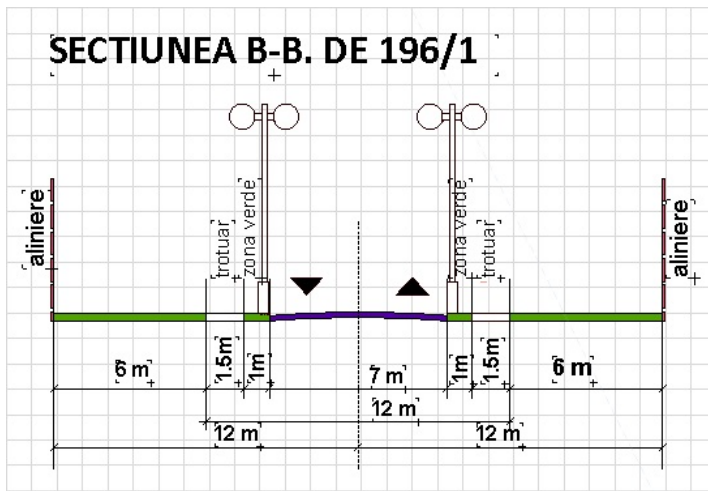
Pentru accesul din DN1A la construcțiile propuse se va realiza lărgirea acestei străzi cu o bandă colectoare paralelă. Drumul colector va avea rol de preluare a traficului generat de investiții viitoare dezvoltate la nord de str. Câmpului și de bușarea lui în două intersecții amenajate conform normativelor tehnice în vigoare.

Strada Câmpului -DN1A va avea un carosabil de 8 m, iar între acesta și drumul colector, pe o distanță de 5,5m se vor desfășura: o zonă verde- 1m, o pista de biciclete pe un sens-1.5 m, un trotuar-1.5 m și o zonă verde/zonă de siguranță drum- 1,5m. Pe cealaltă latură a carosabilului DN1A se vor afla: o zonă verde-1m, o pistă pentru biciclete cu două sensuri-2m și un trotuar-1.5m.



Profil stradal propus pentru str. Câmpului – DN1A
Secțiune A-A.

Drumul existent DE 196/1 care mărginește terenul studiat pe laturile de est și de nord se va moderniza și va avea un carosabil de 7 m , zona verde de 1 m si un trotuar de 1.5 m pe ambele părți.



*Profil stradal propus pentru DE196/1
Secțiune B-B.*

Organizarea circulației se fundamentează pe caracteristicile traficului actual și în perspectivă.

Alcătuirea profilelor transversale se va face în conformitate cu STAS 10.144/3 (Elemente geometrice ale străzilor), STAS 10.144/5 (calculul capacității de circulație al străzilor), STAS 10.14416 (Calculul capacității de circulație a intersecțiilor de străzi), Ordonanța Guvenului nr. 43/1997.

Intersecțiile între străzi vor fi amenajate corespunzător.

În incintă vor fi amenajate parcaje, conform H.G.R. nr 525 Republicată din 27 iunie 1996 și a Normativului pentru Proiectarea Parcajelor de autoturisme în localități urbane, Indicativ P132-93.

Posibilele fluxuri pietonale – dinspre circulațiile majore, zonele de parcaje sau zonele verzi amenajate și zonele de lucru – au desemnat spații special amenajate.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Lucrările care urmează să se efectueze trebuie să asigure:

- declivități acceptabile pentru arterele de circulație propuse;
- o bună scurgere a apelor de suprafață;
- un ansamblu coerent de străzi carosabile, trotuare, zone verzi, rezolvate în plan și pe verticală, în condiții de eficiență și estetică.

3.3. Zonificare funcțională

Conform temei de proiectare, beneficiarul propune întocmire „P.U.Z. - Bază auto de transport și întreținere, service auto, sedii firme, depozitare”.

Proiectul a luat în considerare modernizarea drumurilor de acces, asigurarea de spații pietonale și pentru parcare și spații verzi pentru realizarea zonelor de protecție.

Investiția va cuprinde următoarele obiective:

- hale/birouri;
- birouri / garaj,
- service auto,
- sedii firme,
- depozitare.

Aceste obiective se vor grupa în două subzone funcționale astfel:

- **subzona de servicii, mică industrie nepoluantă, depozitare** ce va cuprinde funcțiuni de tipul: service auto, bază auto de transport și întreținere, sedii firme, depozitare, spații verzi amenajate și de protecție aferente obiectivelor propuse, circulații carosabile și pietonale ce deservește funcțiunile propuse;

- **subzona circulațiilor rutiere de interes național și local** ce va cuprinde suprafețele propuse pentru modernizarea drumurilor existente ce mărginesc proprietatea.

Bilanț teritorial subzone funcționale :

BILANT TERITORIAL		zone functionale				
		EXISTENT			PROPUȘ	
	suprafata (mp)	ID	servicii	C	servicii	C
TEREN	30.400,00	30.400,00	0,00	0,00	26.435,60	3.964,40
nr.cad. 107856	7.200,00	7.200,00	0,00	0,00	6.476,20	723,80
nr.cad. 1250	21.600,00	21.600,00	0,00	0,00	19.150,00	2.450,00
nr.cad. 1251	600,00	600,00	0,00	0,00	398,00	202,00
nr.cad. 1252	1.000,00	1.000,00	0,00	0,00	411,40	588,60

ID - subzona de unitati industriale, mica industrie, depozite, prestari servicii

C - subzona circulatiilor rutiere de interes național și local

servicii - subzona de servicii, mică industrie nepoluantă, depozitare

suprafete
propane
transferului
catre
domeniul public
(modernizare
drumuri)

SUBZONA DE SERVICII, MICĂ INDUSTRIE NEPOLUANTĂ, DEPOZITARE se desfășoară pe terenurile identificate prin nr.cad. 107856, nr.cad. 1250, nr.cad. 1251 și nr.cad. 1252 și va cuprinde funcțiuni de tipul: service auto, bază auto de transport și întreținere, sedii de firme/birouri, spații pentru depozitare, spații verzi amenajate și de protecție aferente obiectivelor propuse, circulații carosabile și pietonale ce vor deservește funcțiunile propuse.

Utilizări admise:

- activități productive nepoluante desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, destinate producției, distribuției și depozitării bunurilor și materialelor și anumitor activități comerciale care nu necesită suprafețe mari de teren;
- servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare;
- birouri;
- 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;
- birouri: birouri profesionale sau de afaceri, servicii pentru afaceri, instituții financiare sau bancare, poștă și telecomunicații;
- activități productive și servicii: producție manufacturieră; birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principală, fie ca utilizare secundară; activități de cercetare - dezvoltare cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale.

Utilizări interzise:

- orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează;
- se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu.

SUBZONA CIRCULAȚIILOR RUTIERE DE INTERES NAȚIONAL ȘI LOCAL va cuprinde suprafețele propuse pentru modernizarea drumurilor existente ce mărginesc proprietatea, suprafețe care urmează a fi trecute în domeniul de proprietate publică și care însumează o suprafață de cca. 3.964,40 mp.

Suprafețele sunt necesare asigurării profilelor modernizate pentru strada Câmpului – DN1A și pentru drumul de exploatare DE 196/1 și pentru realizarea drumului colector, paralel cu DN1A.

Indicatori urbanistici propuși

P.O.T. max. propus = 40 %

C.U.T. max. propus = 1,2.

Regimul maxim de înălțime propus:

- **(S) + P, (D) + P – pentru hale;**
- **(S) + P + 4E, (S) + P + 3E + R, D + P + 3E + R.**
- **H.max. propus hale – 12 m;**
- **H.max. propus birouri – 16 m.**

Se va respecta H.G.R. nr. 525 din 27.06.1996 în ce privește corelarea distanței dintre clădiri și înălțimea acestora.

ALINIAREA CLĂDIRILOR = linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă și care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor față de aliniament, interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este non aedificandi, cu excepția subsolurilor, împrejmuirilor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,60 metri față de cota terenului din situația anterioară lucrărilor de terasament.

ALINIAMENT = linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată.

Regimul de aliniere față de strada Câmpului/DN1A coincide cu aliniamentul propus, respectiv la 19 m față de axul străzii.

Limita de aliniere propusă față de DE 196/1, drum de pe latura nord-vestică a terenului, este la 12 m din axul străzii, respectiv 6 m față de aliniamentul propus. Suprafața rămasă între aliniamentul și alinierea propuse este recomandat a fi utilizată pentru realizarea unei plantații de protecție.

Retragerea construcțiilor față de limita alinierii este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.

Amplasarea în interiorul parcelei se va face respectând distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare conform Codului Civil, a normelor de prevenire a incendiilor și intervenția la incendiu, a normelor sanitare privind distanțele între funcțiuni protejate și funcțiuni generatoare de noxe, a normelor de asigurare a iluminatului natural precum și a normele speciale de proiectare (protecție, tehnologii).

Pentru limitele laterale și limita posterioară se vor respecta distanțe egale cu cel puțin jumătate din înălțimea clădirilor dar nu cu mai puțin de 6m.

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 cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone.

Se vor respecta culoarele de protecție a rețelelor edilitare existente și propuse.

Spații verzi

Suprafața spațiilor verzi nu va fi mai mică de 20% din suprafața parcelei și se va găsi sub formă de plantații de aliniament, scuaruri, parcuri și poate fi suplimentată prin inițiative de amenajare a teraselor clădirilor.

Pentru construcțiile propuse se vor prevedea spații verzi și de aliniament cu rol de protecție. Plantațiile de aliniament se vor asigura perimetral și cu specii de arbori destinate protejării împotriva poluării.

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

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

3.4. Posibilități de mobilare urbanistică

Urmărind tema de proiectare, a fost analizată posibilitatea amplasării pe teren a unei serii de hale cu următoarele destinații:

- hale/birouri;
- birouri / garaj,
- service auto.

Accesul spre hale se face prin intermediul:

- unui drum propus cu profil C-C, pentru parcela cu nr.cad. 107856, care pornește din drumul colector și se finalizează cu un spațiu amenajat pentru parcaje;
- unui drum propus cu profil D-D, pentru parcela cu nr.cad. 1250, care pornește din DE 196/1 modernizat și se desfășoară circular în interiorul parcelei, având amenajate parcaje perimetral;
- unui drum propus cu profil E-E, care pornește din DE 196/1 modernizat și deservește cele două construcții propuse pe parcelele identificate cu nr.cad. 1251 și 1252.

Numărul locurilor de parcare va fi calculat conform H.G.R. nr 525 Republicată din 27 iunie 1996.

Suprafața aferentă spațiilor verzi raportată la întreaga suprafață analizată se înscrie în jurul procentului de 51,59 %.

Bilanț teritorial aferent soluției urbanistice propuse

BILANT TERITORIAL

TEREN	nr.cad.107856		nr.cad.1250		nr.cad.1251		nr.cad.1252		TOTAL		supraf. propuse transfer spre domeniul public (modernizare drumuri)
	mp	%	mp	%	mp	%	mp	%	mp	%	
construcții	7.200,00	100,00%	21.600,00	100,00%	600,00	100,00%	1.000,00	100,00%	30.400,00	100,00%	3.964,40
circulații din care:	2.441,10	33,90%	6.219,80	28,80%	264,60	44,10%	694,90	69,49%	9.620,40	31,65%	3.269,20
carosabil-drumuri de importanta locala	472,90	6,57%	1.405,60	6,51%	120,00	20,00%	415,40	41,54%	2.413,90	7,94%	2.413,90
carosabil-incinta	1.266,40	17,59%	3.104,00	14,37%	53,30	8,88%	120,00	12,00%	4.543,70	14,95%	0,00
trotuare-drumuri de importanta locala	115,40	1,60%	571,70	2,65%	39,00	6,50%	112,50	11,25%	838,60	2,76%	838,60
trotuare -incinta	569,70	7,91%	1.138,50	5,27%	52,30	8,72%	47,00	4,70%	1.807,50	5,95%	0,00
piste pentru biciclete	16,70	0,23%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	16,70	0,05%	16,70
spatii verzi din care:	3.558,90	49,43%	11.780,20	54,53%	185,40	30,90%	160,10	16,01%	15.684,60	51,59%	695,20
plantatii aliniament drumuri de importanta locala	118,80	1,65%	472,70	2,19%	43,00	7,17%	60,70	6,07%	695,20	2,29%	695,20
spatii verzi amenajate în incintă	3.440,10	47,78%	11.307,50	52,34%	142,40	23,73%	99,40	9,94%	14.989,40	49,30%	0,00

Indicatori urbanistici aferenți soluției urbanistice propuse

zona functionala	Subzonă servicii, mică industrie, depozitare
R.H. max. propus	hale - (S)+P, (D)+P; (S)+P+4E, (S)+P+3E+R, D+P+3E+R.
H. max. propus	hale - 12 m birouri - 16 m
P.O.T. max. rezultat	25 %
C.U.T. max. rezultat	1,20

Notă: Soluția urbanistică are caracter facultativ, ilustrând posibilitatea unei mobilări urbane.

Detaliile privind forma sau amplasarea exactă a posibilelor construcții se vor studia în faze ulterioare, respectând reglementările aferente P.U.Z.

3.5. Echipare edilitară

Alimentarea cu apă

Conform Avizului nr. 2243/20.01.2016 eliberat de Compania Apa Brașov și prelungit până la data de 15.12.2017, în apropierea zonei studiate există rețea centralizată de alimentare cu apă potabilă, în zona străzii Câmpului, din conducta OL 300mm.

Se propune realizarea a patru branșamente, din conductă PEHD Dn 40-63 mm. Lungimea fiecărei conducte, după branșament, va fi de cca. 6-8 m, lungimea rețelelor de distribuție a apei, în incinta studiată, va fi de cca. 150m.

Alimentarea cu apă caldă menajeră.

Prepararea apei calde menajere se va face prin intermediul boilerelor de preparare a apei calde menajere, racordate la centrala termică aferentă fiecărui imobil.

Canalizarea menajeră

Conform Avizului nr. 2243/20.01.2016 eliberat de Compania Apa Brașov și prelungit până la data de 15.12.2017, pe terenul studiat trece o rețea de canalizare BC Dn 400 mm care are direcția de curgere spre nord.

Evacuarea apelor uzate menajere generate de noile construcții se va realiza prin racordarea la rețeaua existentă.

Se propune realizarea unei rețele de canalizare din PVC-KG Dn 200mm, ce se va amplasa pe drumul colector propus, care se va racorda la colectorul Bc 400 mm existent. Apele uzate menajere de la imobilele proiectate vor fi preluate prin intermediul unei rețele de canalizare din conductă PVC-KG 110-160 mm, L=160 m și se vor descărca, prin trei cămine de racord, în noua rețea de canalizare.

Edificarea de noi obiective se va realiza cu respectarea distanței de min. 2m între colectorul de canalizare și viitoarele construcții.

Canalizarea pluvială

Apele pluviale provenite de pe construcții vor fi colectate prin jgheaburi și burlane și vor fi descărcate în canalizarea pluvială aferentă drumurilor de incintă propuse a se realiza.

Apele pluviale scurse pe platformele auto și pe aleile de circulație auto din incintă se vor colecta prin două ramuri de canalizare ape pluviale, ambele ramuri vor fi prevăzute cu separator de nisip și produse petroliere și apoi vor fi descărcate în două bazine retentive.

Dimensionarea rețelelor de canalizare a apelor pluviale, a separatoarelor de nisip și hidrocarburi petroliere și a bazinelor de retenție se va face pe fiecare zonă în parte, la următoarea fază de proiectare.

Gaze naturale

În zona studiată există rețele de gaze naturale. Pe partea dreaptă a drumului DN 1A, în direcția Brașov-Săcele există o conductă de gaze naturale Ø 8" MP-OL de presiune medie.

Conform Avizului de Principiu nr. 311.128.561/27.12.2016, eliberat de Direcția Operațională a Distrigaz Sud Rețele, traseul exact al conductelor și bransamentelor de gaze poate fi identificat în teren după capacele tip GN montate pe axul acestora (în cazul conductelor de oțel) sau după marcajele amplasate pe repere fixe (în cazul conductelor de polietilenă). Dezvoltarea rețelei de gaze naturale se va face în funcție de solicitările din zonă, în conformitate cu prevederile Regulamentului privind accesul la sistemele de distribuție a gazelor naturale aprobat prin H.G. 1043/2004. Amplasarea de obiective noi, construcții noi și lucrări de orice natură în zona de protecție a rețelelor de gaze naturale existente se realizează numai cu respectarea normelor tehnice pentru proiectarea și execuția sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE-2008, prevederilor Legii Energiei Electrice și a Gazelor Naturale nr. 123/2012 și a Ordinului 47/2003 emis de Ministerul Economiei și Comerțului.

Conform Legii Energiei Electrice și a Gazelor Naturale nr. 123/2012, art. 190 – „Pentru Protecția obiectivelor/sistemelor din sectorul gazelor naturale se interzice terților:

- să realizeze construcții de orice fel în zona de siguranță a obiectivelor de gaze naturale; în cazul în care, în mod excepțional, este necesar ca pe terenul pe care sunt amplasate acestea să se execute o construcție, solicitantul va suporta toate cheltuielile aferente modificărilor necesare, cu respectarea tuturor prevederilor referitoare la proiectarea și execuția lucrărilor în sectorul gazelor naturale și sub condiția cedării în patrimoniul operatorului a bunului rezultat;

- să efectueze săpături sau lucrări de orice fel în zona de protecție a obiectivelor de gaze naturale, fără avizul prealabil al operatorului de sistem;

- să depoziteze materiale pe căile de acces și în zona de protecție a obiectivelor;

- să intervină în orice mod asupra conductelor, echipamentelor și instalațiilor de gaze naturale.”

Alimentarea cu energie electrică

Conform adresei nr. 70101517137/05.10.2015 și planului de situație aferent, întocmit de Societatea Electrica S.A. – SDEE Brașov, în zona studiată nu există rețele de energie electrică.

Conform avizului C.T.E. nr. 737/21.11.2016 au fost aprobate propunerile proiectului nr. E264/2016 întocmit de S.C. APEX ELECTRIC V.D. S.R.L.

Având în vedere amplasamentul obiectivului față de rețelele electrice de distribuție existente în zonă și caracteristicile energetice ale viitorilor consumatori (putere totală instalată de 400,00 kW și putere maxim simultan absorbită de 210,00 kW / 228,26 kVA), conform procesului verbal încheiat cu Centrul Exploatare m.t.+j.t. Țara Bârsei, pentru alimentarea cu energie electrică a obiectivului se propun următoarele lucrări :

- **Realizare post de transformare PT 20/0,40 kV – 1x250 kVA proiectat**, prefabricat în anvelopă de beton/metal, amplasat pe terenul utilizatorului S.C. CIBIN S.R.L., la limita de proprietate, cu acces direct din domeniul public;

- **Realizare racord 20 kV pentru PT proiectat**, în LES 20 kV, sistem radial, pe distribuitorul L 20 kV Stația Săcele – I.F. Cernatu. LES 20 kV de racord proiectată se va amplasa pe domeniul public aparținând Primăriei Municipiului Săcele, în zona străzii Câmpului;

- **Realizare RED 0,40 kV la viitorii consumatori**, în LES 0,40 kV, rețea buclată, racordată din TDRI j.t. aferent PT proiectat.

LES 0,40 kV de racord proiectate se vor amplasa pe domeniul public aparținând Primăriei Municipiului Săcele, în zona drumului colector propus (teren care se cedează domeniului public), iar CD-urile proiectate se vor amplasa pe terenurile utilizatorilor finali (viitori consumatori), la limita de proprietate, cu acces din domeniul public.

- **Realizare bransamente individuale la viitorii consumatori**, ulterior, în baza avizelor tehnice de racordare individuale obținute de utilizatorii finali / viitorii consumatori.

PT proiectat, LES 20 kV de racord proiectată și RED 0,40 kV proiectată (LES 0,40 kV și CD-uri) la viitorii consumatori vor intra în gestiunea și exploatarea operatorului de distribuție.

Sursa și soluția definitivă de alimentare cu energie electrică a viitorilor consumatori se vor stabili prin studiul de soluție în vederea obținerii avizelor tehnice de racordare, care se va întocmi la faza D.T.A.C. în baza cererilor de racordare depuse de beneficiari.

Conform Ordinului ANRE nr. 4/2007 - Norme tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice, se definesc următoarele **zone de protecție și zone de siguranță** :

- pentru **LES 20 kV** - zona de protecție coincide cu zona de siguranță și este de **0,80 m** atât în plan orizontal cât și în plan vertical pe toată lungimea traseului;

- pentru **PT-uri, PA-uri, PC-uri în construcție zidită** - zona de protecție coincide cu zona de siguranță și este delimitată de suprafața construită extinsă cu câte **0,20 m** pe fiecare latură;

- pentru **LES 0,40 kV** - zona de protecție coincide cu zona de siguranță și este de **0,80 m** atât în plan orizontal cât și în plan vertical pe toată lungimea traseului.

În zona de siguranță sunt restricții de amplasare a construcțiilor, acestea putându-se realiza numai cu acordul titularului de licență pe baza unei analize de risc / studiu de coexistență.

Curenți slabi

În zona în care urmează să se deruleze proiectul, TELEKOM ROMÂNIA nu are amplasate rețele și echipamente de comunicații electronice care să fie afectate, conform avizului nr. 1180-BV din 06.01.2016, prelungit până la data de 15.12.2017.

Managementul deșeurilor. Servicii de salubritate

Colectarea deșeurilor generate din activitate se va face selectiv.

Deșeurile se vor depozita în recipiente standardizați, în funcție de natura lor, vor fi colectate și transportate de societăți specializate (ex. Remat pentru deșeurile metalice și de hârtie).

Depozitarea recipientilor de colectare a deșeurilor se va face pe o platformă betonată.

Deșeurile menajere vor fi colectate și transportate de firme specializate.

Nămolul rezultat din separatoarele de nisip și produse petroliere se vor vidanja și se transporta la rampa de gunoi.

Deșeurile periculoase (uleiurile uzate, hidrocarburile rezultate din separatoarele de produse petroliere) vor fi colectate de firme specializate.

Conform avizului nr. 719/28.09.2016 eliberat de S.C. CIBIN S.R.L. există un contract de prestare a serviciilor de salubritate pe raza Municipiului Săcele, contractul de concesiune cu nr. 92/08.12.2014.

3.6. Obiective de utilitate publică. Circulația terenurilor

Suprafața totală a zonei studiate este de 30.400,00 mp, din care:

- Terenuri proprietate particulară ale persoanelor fizice sau juridice – 26.435,60 mp;
- Terenuri ce aparțin domeniului public - 0,00 mp;
- Terenuri private propuse a trece în domeniului public al municipiului Săcele – fâșii din parcele destinate asigurării profilului transversal definitiv propus al drumurilor etc. - 3.964,40 mp.

3.7. Protecția mediului

Prin tipul de activitate propus, direcționată spre dezvoltarea sectorului serviciilor și a micii industrii există riscul apariției unor surse de poluare.

Imobilele propuse, în cazul respectării tuturor normelor de protecție a mediului, nu se constituie într-un factor poluant.

Deșeurile menajere vor fi colectate și transportate prin intermediul societăților de salubritate.

Viitorii investitori au obligația să ia toate măsurile pentru a elimina orice sursă de poluare, de orice natură. În caz contrar vor fi obligați să-și înceteze activitatea.

Pentru a preveni asemenea cazuri, investitorii au următoarele obligații:

- Să nu desfășoare activități poluante în zonă;
- Să ia toate măsurile pentru a elimina orice sursă de poluare din zonă;
- Obligativitatea epurării apelor uzate, provenite din procese tehnologice;
- Depozitarea deșeurilor se va face controlat, respectând toate normele sanitare;
- Se vor organiza suprafețe pentru spații verzi și aliniamente plantate de protecție.

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

Pentru protecția mediului se vor respecta următoarelor aspecte:

- Relaționarea cât mai firească în cadrul localității, în concordanță cu strategia de dezvoltare durabilă a zonei;
- Crearea unui sistem eficient de circulații, care să nu afecteze traficul din zonă și să asigure spațiile necesare parcajelor și pietonilor;
- Stabilirea unor indicatori maximi de ocupare a terenului și a unor aliniamente obligatorii pentru a limita folosirea intensivă a terenului;
- Gestionarea eficientă a deșeurilor rezultate din operarea obiectivului;
- Respectarea procentului minim destinat spațiilor verzi și a amplasării de plantații de protecție.

4. CONCLUZII

Propunerile de amenajare și dezvoltare urbanistică realizate prin această documentație continuă o serie de funcțiuni existente în zonă și încearcă crearea unei unități/ omogenități funcționale și eficientizarea utilizării spațiului și a utilităților.

Pe baza documentației de față, aprobată, a avizelor de utilități obținute precum și a celorlalte aprobări și avize solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. 481 din 08.12.2015, emis de Primăria Municipiului Săcele, se poate trece la elaborarea proiectului pentru obținerea autorizației de construire.

Întocmit,
Arh. Alexa Sebastian

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Plan Urbanistic Zonal

Bază auto de transport și întreținere, service auto, sedii de firme, depozitare - DN1A, str. Câmpului, nr. FN, mun. Săcele, jud. Brașov

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent P.U.Z. reprezintă o piesa de bază în aplicarea P.U.Z. întărind și detaliind reglementările P.U.Z.

R.L.U. cuprinde reguli specifice de urbanism instituite în teritoriul considerat.

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

La baza elaborării REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM stau :

- Regulamentul General de Urbanism aprobat, Legea 350/2001 rep., modificată și completată cu Ord.167/N/2000 MLPAT, H.G. 525/96;
- Reglementările cuprinse în P.U.G. și prescripțiile Regulamentului cuprins în P.U.G. pentru zona care face obiectul P.U.Z.;
- Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2004.

Odată aprobat, împreună cu P.U.Z. din care face parte, Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale.

DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

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

R.L.U. explică și detaliază sub forma unor prescripții și recomandări Planul Urbanistic Zonal în vederea urmăririi și aplicării acestuia.

R.L.U. cuprinde reguli specifice de urbanism instituite în teritoriul considerat.

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

Elaborarea acestei documentații s-a făcut în baza Certificatului de Urbanism numărul 481 din 08.12.2015 eliberat de Primăria Municipiului Săcele.

Reglementarea tehnică este elaborată în conformitate cu prevederile legale ale actelor normative, specifice domeniului.

3. DOMENIU DE APLICARE

Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan cât și în extravilan.

În acest sens R.L.U. se aplică pe terenul amplasat în nordul municipiului Săcele, în vecinătatea ocolitoarei Săcele – DN1A.

Terenul se învecinează pe laturile de nord și de est cu drumul de exploatare DE 196/1, pe laturile de nord și de vest cu o serie de proprietăți private iar pe latura de sud cu strada Câmpului – DN1A.

Terenul este în proprietatea persoanelor juridice S.C. CIBIN S.R.L., S.C. Autokronfast S.R.L.-D, S.C. Caucazul Mare Comal S.R.L. și a persoanelor fizice Bija Ioan, Bija Ileana și Ivan Bogdan-Marius, conform C.F. 103747, C.F. 107856, C.F. 108100 și C.F. 108101.

REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

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

Art.1. Expunerea la riscuri naturale

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

Art. 2. Expunerea la riscuri tehnologice

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

În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

Art. 3. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

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

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 (concentrația maximă de poluant care nu induce influențe negative semnificative asupra unuia sau mai multor factori de mediu).

Art. 4. Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea executării construcțiilor, care prin dimensiunile sau destinația lor presupun cheltuieli de echipare edilitara, ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale și ale investitorilor interesați care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat, este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea în prealabil, prin contract, a obligației efectuării în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitori interesați.

Art. 5. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

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

Art. 6. Procentul de ocupare a terenului

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

S-au stabilit valori maxime pentru procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) prin raportarea suprafeței ocupate la sol a construcțiilor la suprafața terenului aferent acestora.

P.O.T. max. propus = 40 %.

Art.7. Coeficientul de utilizare al terenului

Coeficientul maxim de utilizare al terenului pentru zona funcțională propusă:

S-au stabilit valori maxime pentru coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) prin raportarea suprafeței desfășurate a construcțiilor la suprafața terenului aferent acestora.

C.U.T.max. propus = 1.2.

Art. 8. Lucrări de utilitate publică

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

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

Art. 9. Caracteristici ale parcelelor

Pentru activități productive, se consideră construibile direct, în baza prezentului regulament, parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1) - dimensiuni minime: suprafața de 2000 mp;

(2) - adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia;

- o parcelă poate fi adusă în condiții de construibilitate prin asociere cu una din parcelele vecine sau prin contopire cu aceasta.

Este recomandat ca pentru diferite servicii și birouri suprafața minimă a parcelei să fie de **400 mp.** și un front la stradă de minim **15 metri.**

Pentru incintele tehnice, în funcție de complexitatea impactului funcțiunii în teritoriul înconjurător, se vor respecta recomandările studiului de impact asupra mediului.

Indiferent de modificările (dezlipire, alipire, parcelare, reparcelare) suferite de parcele ulterior aprobării P.U.Z. se vor respecta indicatorii urbanistici (P.O.T., C.U.T., R.h., retragerile față de limitele de lot, aliniament, aliniere etc.) stabiliți prin regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z.

CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE ALE CONSTRUCȚIILOR

1 . Reguli de amplasare și de retrageri minime obligatorii

Art. 1. Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale prevăzute în Normele de igienă aprobate cu Ord. M.Sănătății 536/1997 și în STAS 6221 - Iluminatul natural al încăperilor .

Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale va asigura însorirea, iluminatul natural, perceperea mediului ambiant din spațiile închise și asigurarea cerințelor specifice legate de funcțiunea clădirii.

Pentru spațiile comerciale, birouri financiar-bancare etc. se recomandă o astfel de orientare încât să asigure însorirea pentru spațiile publice și birouri.

Pentru depozite, ateliere de lucru, bucătării, spații de preparare etc., se recomandă orientarea spre nord.

Art. 2. Amplasarea față de drumurile publice

În zona drumului public, se pot autoriza, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice:

- Construcții și instalații aferente drumurilor publice, de servire, de întreținere și de exploatare;

- Parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie și funcțiuni complementare;

- Conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

Art. 3. Amplasarea față de aliniament

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

Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta astfel:

- față de strada Câmpului/DN1A, vor fi dispuse la limita aliniamentului propus, respectiv la 19

m față de axul străzii,

- față de DE 196/1, drum de pe latura nord-vestică a terenului, vor fi dispuse la 6 m față de aliniamentul propus.

Art.4. Amplasarea în interiorul parcelei

Amplasarea în interiorul parcelei se va face respectând distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare conform Codului Civil, a normelor de prevenire a incendiilor și intervenția la incendiu, a normelor sanitare privind distanțele între funcțiuni protejate și funcțiuni generatoare de noxe, a normelor de asigurare a iluminatului natural precum și a normele speciale de proiectare (protecție, tehnologii).

Pentru limitele laterale și limita posterioară se vor respecta distanțe egale cu cel puțin jumătate din înălțimea clădirilor dar nu cu mai puțin de 6m.

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 cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone.

Se vor respecta culoarele de protecție a rețelelor edilitare existente și propuse.

Alinierea clădirilor este definită, în sensul prezentului regulament, ca fiind linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă și care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta.

Este recomandată respectarea regimului de aliniere propus în planșa „Reglementări urbanistice”.

Regimul de aliniere față de strada Câmpului/DN1A coincide cu aliniamentul propus, respectiv la 19 m față de axul străzii.

Limita de aliniere propusă față de DE 196/1, drum de pe latura nord-vestică a terenului, este la 12 m din axul străzii, respectiv 6 m față de aliniamentul propus. Suprafața rămasă între aliniamentul și alinierea propuse este recomandat a fi utilizată pentru realizarea unei plantații de protecție.

Retragerea construcțiilor față de limita alinierii este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.

2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 1. Accese carosabile

Lucrările privind circulația rutieră trebuie să respecte Planul Urbanistic General și Studiul de Circulație, atât ca alcătuire a rețelei de străzi, cât și ca rezolvare a profilurilor de artere, categoria tehnică a străzilor, distanța între intersecții și tipul intersecției. Se va ține seama de standardul pentru lucrări de străzi nr. 10144/1-6.

Amplasarea construcțiilor față de arterele de circulație va respecta profilurile transversale ale acestora și aliniamentul propus.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute .

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

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Pentru construcțiile cu acces și lot propriu, se vor asigura, după caz: accese carosabile și/sau accese carosabile pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stins incendii.

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate de mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Art. 2. Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

În sensul prezentului regulament, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

Accesele pietonale vor fi astfel conformate încât să permită și circulația persoanelor cu handicap ce folosesc mijloace specifice de deplasare.

Art. 3. Staționarea autovehiculelor

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

3.Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară

Art. 1. Racordarea la rețelele publice de echipare tehnico-edilitară existente

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

Se vor respecta normele de protecție a mediului privind gestionarea apelor uzate și a deșeurilor provenite din întreținerea instalațiilor și din procesele tehnologice aferente funcțiunii.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Art. 2. Realizarea de rețele edilitare

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate ale acestora se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în urma contractului încheiat cu Consiliul Local și administratorii de rețele. Cheltuielile sunt suportate în întregime de investitor sau beneficiar.

Art. 3. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, canalizare, drumurile publice și alte unități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a statului dacă legea nu dispune altfel.

Rețelele, indiferent de modul de finanțare pentru executarea lor, intră în proprietate publică.

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

Art.1. Înălțimea construcțiilor

Regimul maxim de înălțime admis pentru hale este de **(S)+P, (D)+P**.

Înălțimea max. propusă pentru hale = 12 m.

Regimul maxim de înălțime admis pentru restul construcțiilor propuse este de **(S)+P+4E, (S)+P+3E+R, (D)+P+3E+R**.

Înălțimea max. propusă pentru restul clădirilor = 16 m.

Retragerea nivelului retras se va face la un unghi de 45 de grade față de planul fațadei.

Se va respecta H.G.R. nr. 525 din 27.06.1996 în ce privește corelarea distanței dintre clădiri și înălțimea acestora.

Art.2. Aspectul exterior al construcțiilor

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

Construcțiile care prin conformare, volumetrie și aspect intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile generale acceptate ale urbanismului și arhitecturii, sunt interzise.

Materialele folosite vor fi de bună calitate, în acord cu programul și arhitectura clădirilor.

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

Art.1. Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

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.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform recomandărilor normativului P132/93 și H.G. 525/1996.

Parcajele vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 metri și vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.

Art.2. Spații verzi

Pentru construcțiile propuse se vor prevedea spații verzi și de aliniament cu rol de protecție. Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică 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, formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei. Se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.

Este recomandat ca suprafața spațiilor verzi să nu fie mai mică de **20%** din suprafața parcelei. Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.

Spațiile verzi vor fi realizate pe cât posibil în mod compact și prin plantații de arbori adaptați climatului local. Sunt interzise speciile de plante străine, invazive sau cele care pot crea disconfort. Se vor planta specii de plante locale, rezistente și adaptate climatului specific zonei.

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

Art.3 Împrejurimi

Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurimi:

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

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

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

Împrejurimile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2.20 m.

Gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor avea înălțimi de maxim 2.50 metri.

În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la **2.50** metri distanță cu un al doilea gard transparent de **2.50** metri înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști.

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.

ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

În zona studiată sunt propuse următoarele subzone funcționale:

- 1. Subzona de servicii, mică industrie nepoluantă, depozitare**
- 2. Subzona circulațiilor rutiere de interes național și local**

6. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

SUBZONA DE SERVICII, MICĂ INDUSTRIE NEPOLUANTĂ, DEPOZITARE se desfășoară pe terenurile identificate prin nr.cad. 107856, nr.cad. 1250, nr.cad. 1251 și nr.cad. 1252 și va cuprinde funcțiuni de tipul: service auto, bază auto de transport și întreținere, sedii de firme/birouri, spații pentru depozitare, spații verzi amenajate și de protecție aferente obiectivelor propuse, circulații carosabile și pietonale ce vor deservi funcțiunile propuse.

Utilizări admise:

- activități productive nepoluante desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, destinate producției, distribuției și depozitării bunurilor și materialelor și anumitor activități comerciale care nu necesită suprafețe mari de teren;

- servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare;

- birouri;

- 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;

- birouri: birouri profesionale sau de afaceri, servicii pentru afaceri, instituții financiare sau bancare, poștă și telecomunicații;

- activități productive și servicii: producție manufacturieră; birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principală, fie ca utilizare secundară; activități de cercetare - dezvoltare cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale.

Utilizări interzise:

- orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează;
- se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu.

SUBZONA CIRCULAȚIILOR RUTIERE DE INTERES NAȚIONAL ȘI LOCAL va cuprinde suprafețele propuse pentru modernizarea drumurilor existente ce mărginesc proprietatea, suprafețe care urmează a fi trecute în domeniul de proprietate publică și care însumează o suprafață de cca. 3.964,40 mp.

Suprafețele sunt necesare asigurării profilelor modernizate pentru strada Câmpului – DN1A și pentru drumul de exploatare DE 196/1 și pentru realizarea drumului colector, paralel cu DN1A.

Pentru modernizarea drumurilor publice, pentru a asigura profilul transversal definitiv propus al drumurilor (strada Câmpului – DN1A, drumul de exploatare DE 196/1 și pentru realizarea drumului colector, paralel cu DN1A), fâșii din terenurile private deservite de aceste circulații au fost propuse a trece în domeniul public al Municipiului Săcele.

Astfel, DN1A va avea un carosabil de 8m, spații verzi de protecție bilaterale cu dimensiuni între 1 m și 1,5m, piste pentru biciclete și trotuare bilaterale de 1,5m.

Paralel cu DN1A, pe latura de nord a acestuia, va fi amenajat un drum colector care va prelua traficul generat de investițiile din zonă. Drumul colector va fi prevăzut cu facilități pentru traficul pietonal și pentru persoanele cu handicap locomotor.

**Întocmit,
arh. Alexa Sebastian**