

## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. Introducere

#### 1.1. Date generale de recunoaştere a investiţiei:

<b>Denumire proiect:</b>	Plan urbanistic zonal – construire locuinţe individuale şi funcţiuni complementare
<b>Beneficiar:</b>	U.A.T. Municipiul Săcele
<b>Iniţiator:</b>	Paniti Izabella şi alţii
<b>Elaborator:</b>	S.C. Schmidt Architecture Studio S.R.L. B-dul Muncii nr.13, ap.1, mun. Braşov C.U.I. 36454911, J8/1750/2016 Tel: 0766 413 990; 0749 855 945 E-mail: contact@arhbv.ro
<b>Amplasament:</b>	Jud. Braşov, mun. Săcele, str. Lanurilor f.n.
<b>Faza de proiectare:</b>	P.U.Z.
<b>Număr proiect:</b>	PI2
<b>Data elaborării:</b>	01.2016

#### 1.2. Obiectul documentaţiei

Obiectivul pentru care se întocmeşte prezentul Plan Urbanistic Zonal îl reprezintă stabilirea indicilor şi reglementărilor urbanistice pentru terenurile situate în intravilanul municipiului Săcele, str. Lanurilor f.n. în vederea construirii de locuinţe individuale şi funcţiuni complementare.

Solicitări ale temei program:

- stabilirea de reglementări specifice zonei de locuinţe
- stabilirea de reglementări privind circulaţia, parcările şi spaţiile verzi
- stabilirea indicilor urbanistici de utilizare şi ocupare a terenului conform H.G. 525/1996
- stabilirea modului de amplasare al construcţiilor pe parcele.

Documentaţia rezolvă problemele funcţionale, de circulaţie, situaţia juridică şi echiparea cu utilităţi edilitare a amplasamentului.

### 1.3. Surse documentare

- **Studii și documentații aprobate anterior P.U.Z.**

- documentația de urbanism nr. 36060/2000, faza P.U.G. aprobată cu H.C.L. Săcele nr. 23/22.02.2001, respectiv H.C.L. nr. 170/17.12.2015.
- P.U.Z. “Construire ansamblu de locuințe, str. Câmpului f.n.” aprobat cu HCL nr. 66/26.05.2011
- P.U.Z. “Construire ansamblu rezidențial” aprobat cu HCL nr. 124/28.06.2007
- P.U.Z. “Construire locuințe individuale str. Câmpului” aprobat cu HCL nr. 141/17.12.2008
- P.U.Z. “Construire locuințe, sedii firme și prestări servicii, str. Câmpului” Aviz Unic nr. 159/17.12.2010

- **Studii de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.**

- documentație cadastrală - ridicare topografică
- studiu geotehnic
- echipare edilitară – rețele electrice

- **Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei**

În zonă au fost aprobate Planuri Urbanistice Zonale pentru construirea de locuințe, sedii de firme, prestări servicii, depozit, spălătorie auto.

## 2. Situația existentă

### 2.1. Concluziile studiului geotehnic

#### Date geomorfologice geologice

Zona amplasamentului se află situat în Depresiunea Brașov, la contactul cu versantul N-V al masivului Piatra Mare. Formele de relief sunt reprezentate prin piemonturi, glacisuri de bordură formate prin îngemănarea așestrelor rețelei hidrografice din zonă.

Terenul natural este relativ plan.

S-au executat cinci sondaje geotehnice în care s-au identificat următoarele:

#### S1

- 0,00 – 0,60m – sol vegetal
- 0,60 – 1,20m – nisip fin
- 1,20 – 2,50m – nisip mediu cu rar pietriș mărunț
- 2,50 – 4,50m – pietriș cu nisip mare

#### S2

- 0,00 – 0,60m – sol vegetal
- 0,60 – 1,30m – nisip fin
- 1,30 – 1,70m – nisip mare cu rar pietriș mărunț
- 1,70 – 3,50m – nisip mediu compact

#### S3

- 0,00 – 0,60m – sol vegetal
- 0,60 – 1,10m – nisip fin
- 1,10 – 3,50m – nisip mediu cu pietriș mărunț
- 3,50 – 4,50m – pietriș cu nisip

#### S4

- 0,00 – 0,60m – sol vegetal
- 0,60 – 1,20m – nisip mediu
- 1,20 – 3,50m – nisip mare cu rar pietriș mărunț
- 3,50 – 4,00m – pietriș cu nisip

S5

- 0,00 – 0,60m – sol vegetal
- 0,60 – 1,10m – nisip fin
- 1,10 – 3,00m – nisip mediu
- 3,00 – 3,50m – pietriș cu nisip

#### Date hidrologice, hidrogeologice

În sondaje nu s-a identificat apă subterană, ci doar umezeală.

#### Adâncimea de îngheț

Conform STAS 6054-77 adâncimea maximă de îngheț este de -1,00m (C.T.N.).

#### Intensitatea seismică

Amplasamentul este situat în zona seismică  $a_g=0,2$  g,  $T_c=0,7$  sec.

#### Condiții tehnice de fundare. Concluzii

- cota de fundare se va lua de la cota -1,10m în jos
- se pot executa fundațiile clădirilor fără hidroizolații speciale
- straturile de fundare sunt: nisip fin, nisipuri medii cu rar pietriș mărunț, pietriș cu nisip
- presiunea convențională de calcul conform NP112-2014 anexa A, pentru  $B=1,00$ m și  $D_f=2,00$ m C.T.N. este:
  - $p_{conv.}=250$  kPa pentru nisipuri fine
  - $p_{conv.}=300$  kPa pentru nisipuri medii
  - $p_{conv.}=400$  kPa pentru nisipuri cu pietriș
- la calculul terenului de fundare pe baza presiunilor convenționale trebuie să respecte condițiile:
  - la încărcări centrice:  
în gruparea fundamentală –  $P_{ef.} < P_{conv.}$   
în gruparea specială–  $P'_{ef.} < 1,2 P_{conv.}$
  - la încărcări excentrice după o direcție:  
în gruparea fundamentală –  $P_{ef. max.} < 1,2 P_{conv.}$   
în gruparea specială–  $P'_{ef. max.} < 1,4 P_{conv.}$
  - la încărcări excentrice după ambele direcții:  
în gruparea fundamentală –  $P_{ef. max.} < 1,4 P_{conv.}$   
în gruparea specială–  $P'_{ef. max.} < 1,6 P_{conv.}$

După aprobarea P.U.Z.-ului, la faza D.T.A.C. se va executa pe fiecare amplasament propus, sondaj geotehnic.

## **2.2. Evoluția zonei**

Zona este în dezvoltare și ponderea cea mai mare o ocupă terenul neconstruit.

## **2.3. Încadrarea în zonă**

Terenul reglementat (înscris în C.F. nr. 100540 nr. cad. 10540, C.F. nr. 100543 nr. cad. 100543, C.F. nr.100553 nr. cad. 100553, C.F. nr. 106170 nr. cad.106170, C.F. nr.106175 nr. cad. 106175, C.F. nr. 106173 nr. cad. 106173, C.F. nr. 105594 nr. cad. 105594, C.F. nr. 100556 nr. cad. 100556, C.F. nr. 100554 nr. cad. 100554, C.F. nr. 106172 nr. cad.106172, C.F. nr. 101539 nr. cad. 101539, C.F. nr. 100555 nr. cad. 100555, C.F. nr. 100117 nr. cad. 2630, C.F. nr. 100546 nr. cad. 100546, C.F. nr.100547 nr. cad. 100547, C.F. nr. 100545 nr. cad. 100545, C.F. nr. 100544 nr. cad. 100544, C.F. nr. 100542 nr. cad. 100542, C.F. nr. 100548 nr. cad. 100548, C.F. nr. 109674 nr. cad. 109674, C.F. nr. 113105 nr. cad. 113105, C.F. nr. 112930 nr. cad. 112930, C.F. nr. 101537 nr. cad. 101537, C.F. nr. 100541 nr. cad. 100541, C.F. nr. 100561 nr. cad. 100561, C.F. nr. 100550 nr. cad.

100550, C.F. nr. 100551 nr. cad. 100551, C.F. nr. 100552 nr. cad. 100552, C.F. nr. 100557 nr. cad. 100557, C.F. nr. 100558 nr. cad. 100558, C.F. nr. 100559 nr. cad. 100559, C.F. nr. 100560 nr. cad. 100560, C.F. nr. 103161 nr. cad. 103161, C.F. nr. 105703 nr. cad. 105703, C.F. nr. 106165 nr. cad. 106165, C.F. nr. 106176 nr. cad. 106176, C.F. nr. 106167 nr. cad. 106167, C.F. nr. 106166 nr. cad. 106166, C.F. nr. 102325 nr. cad. 102325, C.F. nr. 106177 nr. cad. 106177, C.F. nr. 106171 nr. cad. 106171, C.F. nr. 106169 nr. cad. 106169, C.F. nr. 106168 nr. cad. 106168, C.F. nr. 106174 nr. cad. 106174, C.F. nr. 101542 nr. cad. 101542, C.F. nr. 101541 nr. cad. 101541, C.F. nr. 101540 nr. cad. 101540, C.F. nr. 101538 nr. cad. 101538, C.F. nr. 101543 nr. cad. 101543, C.F. nr. 105593 nr. cad. 105593, C.F. nr. 100549 nr. cad. 100549) este situat în intravilanul municipiului Săcele, str. Lanurilor f.n. și are următoarele vecinătăți:

- la nord – terenuri proprietate privată (nr. cad.105773, nr. cad.105772, nr. cad.105771, nr. cad. 105770, nr. cad.105769, nr. cad.105768, nr. cad.109678, nr. cad. 109022, nr. cad.109761, nr. cad. 107013)
- la sud – terenuri proprietate privată (nr. cad. 113111, nr. cad. 102324, nr. cad.102323)
- la est – DE161 (str. Gorganului)
- la vest –DE164 (str. Agronomiei)

#### **2.4. Căi de comunicație existente. Circulație**

În prezent, accesul la zona studiată se realizează din DE164 (str. Agronomiei), drum cu o lățime ce variază de la 3– 4,85 m și DE161 (str. Gorganului) drum cu o lățime ce variază de la 3– 4,40 m.

#### **2.5. Ocuparea terenurilor**

Terenurile reglementate sunt proprietate privată a doamnei Paniti Izabella, a altor persoane fizice și a mun. Săcele conform extraselor de Carte Funciară anexate.

#### **2.6. Echipare edilitară existentă**

- Apă

În zonă există rețea de distribuție apă PE 90/110 mm și conducta de aducțiune Azb  $\phi$ 400mm .

- Canalizare

Pe strada Câmpului există rețea de canalizare Bc Dn 500mm.

- Gaze naturale

Atât pe strada Agronomiei cât și pe strada Lanurilor există rețea de distribuție gaze naturale.

- Energie electrică

În zonă există rețele de distribuție a energiei electrice.

- Telecomunicații

În zonă există instalații/echipamente de telecomunicații.

#### **2.7. Probleme de mediu**

În prezent pe teritoriul analizat în cadrul P.U.Z. nu sunt factori de poluare. Factorii de poluare sunt provocați de circulația rutieră.

Dezvoltarea obiectivului creează premise pentru protecția mediului cu condiția respectării prevederilor din P.U.Z. referitoare la evacuarea apelor uzate menajere și pluviale, precum și colectarea și transportarea deșeurilor la centrul zonal de depozitare.

#### **2.8. Opțiuni ale populației**

În conformitate cu prevederile Ordinului nr. 2701/2010, pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism - art. 37, publicul va fi informat și consultat cu privire la realizarea prezentului P.U.Z.

### **3. Propuneri/reglementări urbanistice și elemente de regulament**

#### **3.1. Prevederi ale P.U.G.**

Conform Planului Urbanistic General al municipiului Săcele, terenul studiat are destinația de zonă unități industriale, depozite, prestări servicii.

#### **3.2. Valorificarea cadrului natural**

Cadrele naturale și construite existente în zonă nu vor avea de suferit ca urmare a implementării prevederilor prezentului P.U.Z., măsurile propuse fiind în armonie cu elementele cadrului natural.

#### **3.3. Circulație. Situația proiectată**

Accesul la terenul studiat se va face din strada Câmpului prin DE161 (str. Gorganului) și DE164 (strada Agronomiei), ambele propuse spre modernizare. Accesul la parcelele propuse se va realiza din str. Lanurilor, drum nr. cad. 102325, str. Măceșului, str. Rozelor și din drumurile nou proiectate.

Profilele transversale ale drumurilor modernizate și nou proiectate sunt prevăzute în planșa U2.

Necesarul locurilor de garare/parcare va fi calculat conform Normativului P132-93 la faza D.T.A.C.

#### **3.4. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici**

##### **3.4.1. Zonificarea funcțională – reglementări urbanistice**

În conformitate cu cerințele temei – program zona studiată va avea funcțiunea de locuințe și funcțiuni complementare.

Se vor prevedea spații verzi și aliniamente cu rol de protecție minim 25% din suprafața fiecărei parcele.

Se prevăd următoarele zone funcționale:

- **ZL1a** – zona de locuințe nou creată
- **ZL1b** – zona de locuințe cu regim de înălțime max. P+1+M, parcelare realizată pe baza P.U.Z. “Construire ansamblu rezidențial” aprobat cu HCL nr. 124/28.06.2007
- **ZL1c** – zona de locuințe cu regim de înălțime max. P+1+M nou creată de tip izolat
- **ZL2** – zona de locuințe cu regim de înălțime max. P+2+M, parcelare realizată pe baza P.U.Z. “Construire locuințe, sedii firme și prestări servicii, str. Câmpului” Aviz Unic nr. 159/17.12.2010
- **ZL3** – zona de locuințe cu regim de înălțime max. P+1+M, parcelare realizată pe baza P.U.Z. “Construire locuințe individuale str. Câmpului” aprobat cu HCL nr. 141/17.12.2008
- **ZL4** – zona de locuințe nou creată
- **ZFC** – zonă funcțiuni complementare
- **ZG** – zona gospodărie comunală
- **ZC** – zona de circulație

### 3.4.2. Bilanț teritorial

<b>Existent</b>				
<b>Nr. crt.</b>	<b>Zone funcționale</b>		<b>Suprafata (mp)</b>	<b>%</b>
1	Teren agricol intravilan		27778	47,29
2	Zonă locuințe	subzona aferentă construcțiilor	2874	4,89
3		subzona aferentă spațiilor verzi private	7373,7	12,55
4		subzona aferentă circulațiilor private	14331,3	24,40
5	Zonă funcțiuni complementare	subzona aferentă construcțiilor	0	0,00
6		subzona aferentă spațiilor verzi private	0	0,00
7		subzona aferentă circulațiilor private	0	0,00
8	Zonă circulații	subzona rutieră, pietonală	6387	10,87
9	Zonă verde publică		0	0,00
10	Zonă gospodărie comunală		0	0,00
<b>Total</b>			<b>58744</b>	<b>100,00</b>
<b>Propus</b>				
<b>Nr. crt.</b>	<b>Zone funcționale</b>		<b>Suprafata (mp)</b>	<b>%</b>
1	Teren agricol intravilan		0	0,00
2	Zonă locuințe	subzona aferentă construcțiilor	17372,8	29,57
3		subzona aferentă spațiilor verzi private	10858,25	18,48
4		subzona aferentă circulațiilor private	15200,95	25,88
5	Zonă funcțiuni complementare	subzona aferentă construcțiilor	1538	2,62
6		subzona aferentă spațiilor verzi private	961	1,64
7		subzona aferentă circulațiilor private	1346	2,29
8	Zonă circulații	subzona rutieră, pietonală	10021	17,06
9	Zonă verde publică		1392	2,37
10	Zonă gospodărie comunală		54	0,09
<b>Total</b>			<b>58744</b>	<b>100,00</b>

### 3.4.3. Indici urbanistici

#### ▪ ZL1a – zona de locuințe nou creată

#### Procent de ocupare al terenului (P.O.T.)

Existent - P.O.T.max.= 30%

Propus - P.O.T.max.= 40%

#### Coeficient de utilizare al terenului (C.U.T.)

Existent - C.U.T.max.= 0,70

Propus - C.U.T.max.= 1

#### Regimul maxim de înălțime

Existent: - max. S+P+E+M

Propus: - max. P+I+M cu  $H_{\max. \text{cornișă}} = 7\text{m}$ ,  $H_{\max. \text{coamă}} = 11,5\text{m}$

Mansarda va avea un unghi de maxim 60° față de planul orizontal. Suprafața utilă a mansardei nu va depăși 60% față de suprafața ultimului nivel plin, iar un corp de clădire poate avea o singură mansardă și anume spațiul construit deasupra ultimului etaj.

- **ZL1b – zona de locuințe cu regim de înălțime max. P+1+M, parcelare realizată pe baza P.U.Z. “Construire ansamblu rezidențial” aprobat cu HCL nr. 124/28.06.2007**

Procent de ocupare al terenului (P.O.T.)

Existent - P.O.T.max.= 30%

Propus - P.O.T.max.= 40%

Coeficient de utilizare al terenului (C.U.T.)

Existent - C.U.T.max.= 0,70

Propus - C.U.T.max.= 1

Regimul maxim de înălțime

Existent: - max. S+P+E+M

Propus: – max. P+1+M cu  $H_{\text{max. cornișă}} = 7\text{m}$ ,  $H_{\text{max. coamă}} = 11,5\text{m}$

Mansarda va avea un unghi de maxim 60° față de planul orizontal. Suprafața utilă a mansardei nu va depăși 60% față de suprafața ultimului nivel plin, iar un corp de clădire poate avea o singură mansardă și anume spațiul construit deasupra ultimului etaj.

- **ZL1c – zona de locuințe cu regim de înălțime max. P+1+M nou creată de tip izolat**

Procent de ocupare al terenului (P.O.T.)

Existent - P.O.T.max.= 30%

Propus - P.O.T.max.= 40%

Coeficient de utilizare al terenului (C.U.T.)

Existent - C.U.T.max.= 0,70

Propus - C.U.T.max.= 1

Regimul maxim de înălțime

Existent: - max. S+P+E+M

Propus: – max. P+1+M cu  $H_{\text{max. cornișă}} = 7\text{m}$ ,  $H_{\text{max. coamă}} = 11,5\text{m}$

Mansarda va avea un unghi de maxim 60° față de planul orizontal. Suprafața utilă a mansardei nu va depăși 60% față de suprafața ultimului nivel plin, iar un corp de clădire poate avea o singură mansardă și anume spațiul construit deasupra ultimului etaj.

- **ZL2 – zona de locuințe cu regim de înălțime max. P+2+M, parcelare realizată pe baza P.U.Z. “Construire locuințe, sedii firme și prestări servicii, str. Câmpului” Aviz Unic nr. 159/17.12.2010**

Procent de ocupare al terenului (P.O.T.)

Existent - P.O.T.max.= 35%

Propus - P.O.T.max.= 40%

Coeficient de utilizare al terenului (C.U.T.)

Existent - C.U.T.max.= 1

Propus - C.U.T.max.= 1

Regimul maxim de înălțime

Existent: - max. P+2

Propus: – max. P+2+M cu  $H_{\text{max. cornișă}} = 10\text{m}$ ,  $H_{\text{max. coamă}} = 14,5\text{m}$

Mansarda va avea un unghi de maxim 60° față de planul orizontal. Suprafața utilă a mansardei nu va depăși 60% față de suprafața ultimului nivel plin, iar un corp de clădire poate avea o singură mansardă și anume spațiul construit deasupra ultimului etaj.

- **ZL3 – zona de locuințe cu regim de înălțime max. P+1+M, parcelare realizată pe baza P.U.Z. “Construire locuințe individuale str. Câmpului” aprobat cu HCL nr. 141/17.12.2008**

Procent de ocupare al terenului (P.O.T.)

Existent - P.O.T.max.= 40%

Propus - P.O.T.max.= 40%

Coeficient de utilizare al terenului (C.U.T.)

Existent - C.U.T.max.= 1

Propus - C.U.T.max.= 1

Regimul maxim de înălțime

Existent: - max. P+1+M

Propus: – max. P+1+M cu  $H_{\max. \text{ cornișă}} = 8,5\text{m}$ ,  $H_{\max. \text{ coamă}} = 13\text{m}$

- **ZL4 – zona de locuințe nou creată**

Procent de ocupare al terenului (P.O.T.)

Propus - P.O.T.max.= 40%

Coeficient de utilizare al terenului (C.U.T.)

Propus - C.U.T.max.= 1

Regimul maxim de înălțime

Propus:– max. P+1+M cu  $H_{\max. \text{ cornișă}} = 8,5\text{m}$ ,  $H_{\max. \text{ coamă}} = 13\text{m}$

- **ZFC – zona funcțiuni complementare**

Procent de ocupare al terenului (P.O.T.)

Existent - P.O.T.max.= 30% (pentru loturile 8,9,10)

Propus - P.O.T.max.= 40%

Coeficient de utilizare al terenului (C.U.T.)

Existent - C.U.T.max.= 0,70 (pentru loturile 8,9,10)

Propus - C.U.T.max.= 1

Regimul maxim de înălțime

Existent: - max. S+P+E+M (pentru loturile 8,9,10)

Propus: – max. P+2+M cu  $H_{\max. \text{ cornișă}} = 10\text{m}$ ,  $H_{\max. \text{ coamă}} = 14,5\text{m}$

Mansarda va avea un unghi de maxim  $60^\circ$  față de planul orizontal. Suprafața utilă a mansardei nu va depăși 60% față de suprafața ultimului nivel plin, iar un corp de clădire poate avea o singură mansardă și anume spațiul construit deasupra ultimului etaj.

### **3.5. Dezvoltarea echipării edilitare. Asigurarea utilităților (surse, rețele, racordări)**

#### **3.5.1. Alimentare cu apă**

Alimentarea cu apă a viitoarelor construcții se va face din rețeaua de distribuție centralizată existentă pe strada Lanurilor din HDPE De 110mm, respectiv pe strada Rozelor din HDPE De 90mm prin extinderea acesteia cu o lungime totală de cca. 775m pe celelalte drumuri de incintă cu conducte din HDPE De 90mm. Locuințele vor fi alimentate prin intermediul unor cămine de branșament pentru apometru și robinetii aferenți amplasate în incinta la 1,00m față de limita de proprietate, prin conducte din HDPE De 32mm. Lungimea totală a conductelor de branșament va fi de cca. 505m.

Necesarul calculat conform SR 1343-1/2006 pentru întregul ansamblu de locuințe, respectiv 245 persoane și  $q_s=120 \text{ l/om/zi}$  este:  $Q_{zi \text{ med.}}=34,340 \text{ mc/zi}$ ;  $Q_{zi \text{ max.}}=41,990 \text{ mc/zi}$ ;  $Q_{\text{orar max.}}=3,500 \text{ mc/h}$ ;



Nu se vor accepta soluții hidroedilitare individuale, respectiv alimentarea cu apă din sursă proprie.

### **3.5.2. Evacuarea apelor uzate menajere**

Evacuarea apelor uzate menajere de la bucătării și băi se va face în interior prin conducte din PP De 40-110 mm, iar în exterior prin conducte din PVC-KG Dn 110mm. Ultimul cămin aflat în interiorul fiecărei proprietăți va fi racordat printr-o conductă din PVC –KG Dn 160mm la colectoarele stradale din PVC – KG Dn 250mm racordate la rândul lor la colectoarele din PVC – KG Dn 315mm care vor fi pozate pe străzile Agronomiei și DE161 (str. Gorganului) cu descărcare în colectorul de canalizare existent pe strada Câmpului din Bc  $\phi$ 500mm. Lungimea totală a conductelor de canalizare care constituie extinderea rețelei centralizate existente inclusiv racordurile, va fi de cca. 2675m.

Volumele de ape uzate menajere evacuate, calculate conform SR 1846-1/2006 vor fi:

$Q_{zi\ med.\ uz} = 34,340\ mc/zi$ ;  $Q_{zi\ max.\ uz} = 41,990\ mc/zi$ ;  $Q_{orar\ max.\ uz} = 3,500\ mc/h$ .

Pentru colectare și pompare ape uzate menajere din zona aflată sub nivelul colectorului de canalizare s-a prevăzut o stație de pompare.

Nu se vor accepta soluții hidroedilitare individuale, respectiv evacuarea apelor uzate menajere în bazine vidanjabile.

Se interzice darea în folosință a construcțiilor care nu sunt racordate la rețelele de alimentare cu apă și canalizare.

Se interzice evacuarea de ape uzate neepurate sau insuficient epurate în apele de suprafață sau în pânza freatică, atât în perioada executării construcțiilor cât și după punerea lor în funcțiune.

### **3.5.3. Evacuarea apelor pluviale**

Evacuarea apelor pluviale de pe acoperișurile construcțiilor (considerate convențional curate) se va face prin intermediul jgheburilor și burlanelor, la nivelul solului, pentru infiltrare în zona verde.

Parcățile și aleile situate în incinta loturilor vor fi amenajate cu pante de scurgere spre zona verde.

Apele meteorice de pe suprafețele carosabile și trotuare vor fi colectate prin intermediul gurilor de scurgere cu depozit de nisip și nămol, în colectoarele de canalizare pluvială din PVC-KG Dn 250-400mm pozate pe drumurile de incintă și conduse în separatorul de hidrocarburi amplasat la intersecția străzii Lanurilor cu strada Agronomiei, dimensionat pentru  $Q_{pl} = 100\ l/s$ .

Apele pluviale vor fi evacuate după epurare, în puțuri absorbante amplasate în zona separatorului.

Debitul apelor meteorice, calculat conform STAS 1846-2/2007 pentru zona de circulații auto, parcaje și platforme, pentru o frecvență a ploii de calcul de 1/1, o intensitate de 140l/s/ha corespunzând zonei 19 pentru Brașov (conform STAS 9470/73) și o durată a ploii de 5 minute este  $Q_{PL\ total} = 103,45\ l/s$ .

### **3.5.4. Apărare împotriva inundațiilor**

Zona studiată este amplasată la cca. 900m est și 9m mai sus față de pâraul Durbav și întrucât (în conformitate cu hărțile de hazard și risc la inundații publicate pe portalul ANAR) se găsește în afara zonei inundabile, nu se pune problema lucrărilor de apărare împotriva inundațiilor.

### **3.5.5. Apă pentru stingerea incendiilor**

În conformitate cu Normativul pentru proiectarea, executarea și exploatarea instalațiilor de stingere a incendiilor NP 086-05 și SR 1343/1-2006, pentru zona studiată au fost prevăzuți nouă hidranți exteriori care vor fi amplasați, în general, la extremitățile drumurilor. Hidranții vor fi alimentați din rețeaua stradală, prin intermediul unor racorduri Dn 80mm cu un debit de 20l/s.

Timpul teoretic de funcționare a instalației de stingere a incendiilor cu hidranți exteriori este de 2h, iar timpul teoretic de refacere a rezervei intangibile este de 24h, aceasta fiind asigurată la nivelul rețelei centralizate.

### 3.5.6. Energie electrică

Echiparea edilitară a zonei se va face în conformitate cu documentația nr. E247-02/2016 vizată spre neschimbare de SDEE Brașov. La faza DTAC se vor stabili sursele de alimentare cu energie electrică și soluția definitivă.

Pentru alimentarea cu energie electrică consumator cu  $P_i=900\text{kW}$ ,  $P_{\max \text{ abs}}=240,38 \text{ kW}$ , s-au prevăzut următoarele lucrări (se vor executa pe tarif de racordare):

- realizare post de transformare  $PT20/0,40 \text{ kV}-1x250\text{kVA}$ , prefabricat în anvelopă de beton/metal amplasat pe teren proprietate privată a inițiatorilor PUZ, la limita de proprietate cu acces direct din domeniul public

- realizare racord  $20 \text{ kV}$ , pentru PT proiectat în LES  $20 \text{ kV}$ , în buclă, între distribuitorul  $L20 \text{ kV}$ , stația Săcele-IF Cernatu și derivația LEA + LES  $20 \text{ kV}$  SD121A-PTA 109 Trei Dorințe+PTA 76 Sabiplast, cu executarea următoarelor lucrări:

- plantare stâlp nr. 15A (proiectat în axul distribuitorului LEA  $20 \text{ kV}$  stația Săcele-IF Cernatu) în fundație de beton turnată, pe domeniul public în zona DE161 existent (str. Gorganului)
- montare 1 tronson nou LES  $20\text{kV}$ , cu o lungime de aproximativ  $450\text{m}$ , de la stâlpul nr. 15A de racord proiectat până la PT proiectat.
- echipare stâlp nr. 18.7 existent din axul derivației LEA + LES  $20 \text{ kV}$  SD121A-PTA 109 Trei Dorințe+PTA 76 Sabiplast, aferentă distribuitorului  $L20 \text{ kV}$ , stația Săcele-IF Cernatu
- montare 1 tronson nou LES  $20\text{kV}$ , cu o lungime de aproximativ  $600\text{m}$ , de la stâlpul nr. 18.7 de racord existent până la PT proiectat

- realizare RED  $0,4 \text{ kV}$  la viitorii consumatori în LES  $0,4 \text{ kV}$ , rețea buclată, racordată din TDRI j.t. aferent PT proiectat cu executarea următoarelor lucrări:

- montare 20 cutii de distribuție la limita de proprietate cu acces direct din domeniul public
- montare 5 circuite noi LES  $0,40\text{kV}$ , pentru racordarea CD-urilor proiectate
- RED  $0,4 \text{ kV}$  proiectată la viitorii consumatori

Realizarea bransamentelor individuale la viitorii consumatori nu fac obiectul prezentei documentații. Acestea se realizează ulterior în baza ATR individuale și vor consta în montare bransamente în LES din cutiile de distribuție.

Se va delimita și se va trece în domeniul public terenul care va fi ocupat de PT și RED sau se va încheia act notarial pentru utilizarea terenului și servitute ce se va înscrie în C.F. (conform planului avizat în CTE).

Racordarea la RED a rețelei proiectate pentru zona studiată în PUZ precum și stabilirea sursei de alimentare (a punctului de racordare) se va stabili în cadrul studiului de soluție care va avea la bază chestionarul energetic și documentația ce se depune pentru obținerea ATR-ului.

Față de instalațiile electrice medie tensiune (LEA  $20\text{kV}$ , PTA) și joasă tensiune (LES  $0,4\text{kV}$ ), aflate pe amplasament se vor respecta distanțele și condițiile impuse de Ord. ANRE nr. 4 și 49/2007 - Norma tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și siguranță aferente capacităților energetice.

Dimensiunea (lățimea) zonei de protecție și siguranță a unei linii de m.t. este de  $24\text{m}$  ( $12\text{m}$  stânga-dreapta din axul liniei).

Amplasarea unor clădiri la o distanță mai mică decât distanța de siguranță reglementată față de o capacitate energetică (conform NTE 003/04/00) se poate face pe baza unei analize de risc întocmită de un proiectant (atestat de ANRE) și avizată în Comisia Tehnico-Economică. Costul analizei de risc se suportă de către solicitant.

Sub LEA nu se vor construi parcaje auto pe platformă în aer liber.

Nu se va putea elibera autorizația de construire pentru locuințe până nu se va face dovada posibilității extinderii utilităților la teren.

Lucrările de extindere se vor executa pe cheltuiala investitorului.

### **3.5.7. Gaze naturale**

Construcțiile viitoare se pot racorda la rețeaua de gaz existentă în zonă.

**Notă:** Lucrările de extindere a rețelelor edilitare se vor executa pe cheltuiala investitorilor.

### **3.6. Protecția mediului**

Nici un aspect esențial de mediu nu va fi afectat prin proiectul propus.

Deșeurile menajere vor fi colectate selectiv pe categorii de deșeu în europubele amplasate pe platforme betonate în interiorul proprietăților, de unde vor fi preluate spre a fi transportate la rampa ecologică pe bază de contract de către firme specializate în servicii de salubritate.

### **3.7. Obiective de utilitate publică**

✓ Tipul de proprietate al terenurilor

Terenurile reglementate sunt proprietate privată a doamnei Paniti Izabella, a altor persoane fizice și a mun. Săcele.

✓ Circulația terenurilor

Terenurile destinate modernizării drumurilor de acces și terenurile aflate în zona de gospodărie comunală – ZG, (prezentate în planșa U4) care sunt proprietate privată vor trece în domeniul public, după aprobarea prezentului P.U.Z.

## **4. Concluzii**

Propunerile de dezvoltare urbanistică făcute prin prezenta documentație se înscriu în cerințele temei – program.

Planul Urbanistic Zonal va fi cuprins în cadrul P.U.G.-ului la actualizarea acestuia după aprobarea în Consiliul Local.

La întocmirea prezentului P.U.Z. s-au respectat prevederile legilor în vigoare, inclusiv Cod Civil.

Întocmit:

Arh. Veșeleanu Afrodita Ileana

## **REGULAMENT P.U.Z.**

### **1. Introducere**

#### **1.1. Date generale de recunoaștere a investiției:**

➤ <b>Beneficiar</b>	U.A.T. Municipiul Săcele
➤ <b>Inițiator</b>	Paniti Izabella și alții
➤ <b>Denumirea lucrării</b>	Plan urbanistic zonal – construire locuințe individuale și funcțiuni complementare
➤ <b>Localizare</b>	Jud. Braşov, mun. Săcele, str. Lanurilor f.n.
➤ <b>Profil de activitate</b>	Locuințe
➤ <b>Funcționare</b>	Permanentă
➤ <b>Proiect număr</b>	PI2
➤ <b>Faza de proiectare</b>	P.U.Z.
➤ <b>Proiectant general:</b>	S.C. Schmidt Architecture Studio S.R.L. B-dul Muncii nr.13, ap.1, mun. Braşov C.U.I. 36454911, J8/1750/2016 Tel: 0766 413 990; 0749 855 945 E-mail: contact@arhbv.ro

#### **1.2. Dispoziții generale**

##### **1.2.1. Rolul regulamentului general și regulamentul local de urbanism**

Regulamentul general de urbanism reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării planurilor de amenajare a teritoriului, planurilor urbanistice, precum și a regulamentelor locale de urbanism.

Regulamentul general de urbanism stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora.

Planurile urbanistice și regulamentele locale de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor care nu sunt limitative și nu pot face derogări de la normative sau legi.

Regulamentul aferent Planului Urbanistic Zonal este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederile referitoare la modul de utilizare al terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreaga zonă studiată.

Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.Z.

Regulamentul local de urbanism se constituie în act de autoritate al administrației publice locale.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic Zonal și

implicit ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

### **1.2.2. Baza legală a elaborării**

Regulamentul Local de Urbanism are la bază:

- Ghidul de aplicare al Regulamentului General de Urbanism” aprobat prin ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000
- Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcții (nr. 50/1991) republicată și actualizată
- Legea fondului funciar (nr. 18/1991) republicată
- Legea administrației publice locale (nr. 69/1991) republicată
- Legea privind circulația juridică a terenurilor (nr. 54/1998)
- Legea privind protecția mediului (nr. 137/1995) republicată
- Legea privind calitatea în construcții (nr. 10/1995)
- Legea locuinței (nr. 114/1996)
- Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997)
- Legea privind amenajarea teritoriului și urbanismul (nr. 350/2001) republicată, actualizată
- Legea apelor (nr. 107/1996)
- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia (nr. 213/1998)
- H.G.R. nr. 525/1996 modificat, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- Ordinul pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației (nr. 119/2014)
- Codul Civil

### **1.2.3. Domeniul de aplicare**

Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe terenul studiat situat în intravilanul municipiului Săcele str. Lanurilor f.n..

## **2. Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor**

### **2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit**

#### *Art. 1. Terenuri agricole din intravilan*

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

### **2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public**

#### *Art. 1. Expunerea la riscuri tehnologice*

Autorizarea amplasării 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 infrastructură, este interzisă.

Se instituie următoarele zone de protecție:

- *zona de protecție a conductei de aducțiune  $\phi$  400mm* (3,00m stânga-dreapta – interdicție de construire până la dezafectare). Conform adresei nr. 152/2017 emisă de Compania Apa Brașov S.A., conducta va fi dezafectată până la sfârșitul anului 2018.

- *zona de protecție și siguranță PTA, LEA 20kV* – interdicție de construire - 24m (12m stânga-dreapta din axul liniei).

Amplasarea unor clădiri la o distanță mai mică decât distanța de siguranță reglementată față de o capacitate energetică (conform NTE 003/04/00) se poate face pe baza unei analize de risc.

Sub LEA nu se vor construi parcaje auto pe platformă în aer liber.

#### *Art. 2. 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 (Legea 137/1995).

#### *Art. 3. Asigurarea compatibilității funcțiunilor*

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită prin documentația de urbanism, ca fiind zonă de locuințe și funcțiuni complementare.

#### *Art. 4. Indicatori urbanistici*

Valorile indicilor urbanistici propuși se aplică fiecărei parcele rezultate, după trasarea topografică și întocmirea fișei bunului imobil (FBI), după formulele:

$$a) \quad P.O.T. = \frac{Sc}{Sp} \cdot 100 (\%)$$

$$b) \quad C.U.T. = \frac{Sd}{Sp}$$

în care:

P.O.T. = procentul de ocupare al terenului

C.U.T. = coeficientul de utilizare al terenului

Sc = suprafața construită la sol a clădirii

Sd = suprafața desfășurată a clădirii

Sp = suprafața parcelei (așa cum este înscrisă în cadastru).

Pentru zona de locuințe individuale și funcțiuni complementare se propune:

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

- C.U.T.max.= 1,00.

### **2.3. Reguli de amplasare și 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 (art. 3 alin.1 și alin.2 din Ordinul nr. 119/2014):

(1) amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate;

(2) în cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin.1.

#### *Art. 2. Amplasarea față de drumurile publice*

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

a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;

b) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

#### *Art. 3. Amplasarea față de aliniament*

În sensul Regulamentului General de Urbanism, aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat.

Retragerile față de aliniament sunt obligatorii și nu pot fi diminuate pentru nici una din construcții urmând să devină definitive dacă nu se stabilesc alte restricții și proceduri prin documentații de rang superior/legi.

Alinierea față de drumurile existente și cele nou propuse este prezentată în planșa de reglementări urbanistice-zonificare – nr. U2, după cum urmează:

- față de profil tip 1 – 5,50m de la aliniament
- față de profil tip 1' – 3,00m de la aliniament
- față de profil tip 2 – 4,00m de la aliniament
- față de profil tip 2' – 5,00m de la aliniament
- față de profil tip 3 – 6,00m de la aliniament
- față de profil tip 4 – 2,50m de la aliniament
- față de profil tip 5 – 5,50m de la aliniament
- față de profil tip 6 – 4,00m (pentru zona L1b) și 5,50m (pentru zona L1a) de la aliniament
- pentru loturile 6,7,8,9,10 - 4,00m de la aliniament

În cazul în care nu este figurată pe planșa nr. U2 o aliniere obligatorie, se aplică o retragere minimă de 3 m față de căile de comunicații.

Retragerile minime și alinierea se vor înscrie în certificatul de urbanism emis pentru fiecare parcelă la faza următoare de proiectare.

#### *Art. 4. Amplasarea construcției în interiorul parcelei*

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei

- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

- distanța între clădiri va fi mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, în caz contrar se va întocmi un studiu de însorire.

Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alineatul de mai sus (conform Ordin nr. 119/2014 art. 3 alin.1 și alin.2).

Retragerile minime propuse față de limitele laterale sau de limita de spate se pot modifica printr-o documentație P.U.D.

Terenul liber de construcții rezultat va fi amenajat cu spații verzi sau circulații interioare.

#### *Edificabilul parcelei:*

Amplasarea clădirilor față de limitele parcelei definește edificabilul parcelei ca instrument urbanistic de proiectare. Edificabilul parcelei delimitează zona în care este permisă amplasarea clădirii. Acesta nu reprezintă suprafața construită la sol a clădirii propuse a se realiza, ci limitele în care trebuie să se înscrie clădirea cu respectarea P.O.T.-ului admis.

#### *Amenajabilul parcelei:*

Amenajabilul parcelei este suprafața parcelei cuprinsă între suprafața construită la sol a clădirii și limitele parcelei.

Construcțiile și amenajările permise în amenajabilul parcelei sunt:

- a) instalații și echipamente edilitare (racorduri și bransamente la rețelele edilitare);
- b) împrejmuirile parcelei;
- c) alei carosabile și parcaje pentru autovehicule;
- d) alei pietonale, platforme, rampe pentru persoane cu handicap;
- e) spații plantate;

## **2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

### *Art. 1. Accese carosabile*

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute (acces carosabil minim 3,00 m lățime, dar nu mai lung de 25m). În cazul în care lungimea accesului depășește 25m, acesta va avea lățimea de minim 5,50m și va fi prevăzut cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere).

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor și vor fi dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

Pentru funcțiunea de locuințe este interzisă realizarea a 2 accese auto la străzi diferite care să deservească o singură parcelă.

Profilele transversale ale drumurilor modernizate și nou proiectate sunt prevăzute în planșa U2.

Necesarul locurilor de garare/parcare va fi calculat conform Normativului P132-93 la faza D.T.A.C.

### *Art. 2. Accesele pietonale*

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

Se vor asigura accese pietonale, dimensionate ca lățime, în conformitate cu destinația construcțiilor. Accesele pietonale vor fi astfel conformate încât să permită circulația lejeră la toate intrările și ieșirile din clădiri.

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi 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 conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Cheltuielile privind realizarea lucrărilor rutiere vor fi suportate de către Autoritatea publică Locală.

## **2.5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară**

### *Art. 1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară*

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

Nu se vor accepta soluții hidroedilitare individuale, respectiv alimentarea cu apă din sursă proprie și evacuarea apelor uzate menajere în bazine vidanjabile.

Nu se va putea elibera autorizația de construire pentru locuințe până nu se va face dovada posibilității extinderii utilităților la teren.

Lucrările de extindere se vor executa pe cheltuiala investitorului.

Se interzice darea în folosință a construcțiilor care nu sunt racordate la rețelele de utilități (alimentare cu apă, canalizare, energie electrică).

Se interzice evacuarea de ape uzate neepurate sau insuficient epurate în apele de suprafață sau în pânza freatică, atât în perioada executării construcțiilor cât și după punerea lor în funcțiune.

Lucrările de extindere a rețelilor edilitare se vor executa pe cheltuiala investitorilor.

### *Art. 2. Proprietatea publică asupra rețelilor edilitare*

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate la serviciul public sunt proprietatea publică a municipiului dacă legea nu dispune altfel.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea publică a statului dacă legea nu dispune altfel.

## **2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții**

### *Art. 1. Înălțimea construcțiilor*

- Z L1a - max. P+1+M, H<sub>max. cornișă</sub> = 7m, H<sub>max. coamă</sub> = 11,5m
- ZL1b - max. P+1+M, H<sub>max. cornișă</sub> = 7m, H<sub>max. coamă</sub> = 11,5m
- ZL1c - max. P+1+M, H<sub>max. cornișă</sub> = 7m, H<sub>max. coamă</sub> = 11,5m
- ZL2 - max. P+2+M, H<sub>max. cornișă</sub> = 10m, H<sub>max. coamă</sub> = 14,5m
- ZL3 - max. P+1+M, H<sub>max. cornișă</sub> = 8,5m, H<sub>max. coamă</sub> = 13m
- ZL4 - max. P+1+M, H<sub>max. cornișă</sub> = 8,5m, H<sub>max. coamă</sub> = 13m
- ZFC - max. P+2+M cu H<sub>max. cornișă</sub> = 10m, H<sub>max. coamă</sub> = 14,5m

Mansarda va avea un unghi de maxim 60° față de planul orizontal. Suprafața utilă a mansardei nu va depăși 60% față de suprafața ultimului nivel plin, iar un corp de clădire poate avea o singură mansardă și anume spațiul construit deasupra ultimului etaj.

### *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.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii este interzisă.

Este interzisă utilizarea următoarelor materiale: azbociment, plastic ondulat, plăci aglomerate din lemn, sau a altor materiale de construcție precare sau inestetice.

### *Art. 3. Parcelarea*

Amplasamentul formează un teritoriu unitar de 58744 mp.

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 2 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții.

Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

- a) lățime minimă de 12m;
- b) suprafața minimă a parcelei de 400mp, maxim 3000mp
- c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile de mai sus (a, b, c).

## **2.7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri**

### *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; necesarul locurilor de garare/parcare va fi calculat conform Normativului P132-93 la faza D.T.A.C.

Utilizarea domeniului public pentru spații de parcare este interzisă.

Pentru parcare suplimentară sau ocazională pe parcelă se pot organiza locuri de parcare în amenajabilul parcelei.

### *Art. 2. Spații verzi și plantate*

Pentru construcțiile propuse se vor prevedea spații verzi, având și rol decorativ și de protecție.

Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă etc. se înierbează și se plantează.

Se vor prevedea spații verzi și aliniamente cu rol de protecție minim 25% din suprafața fiecărei parcele.

Conform Codului Civil, art. 613, în lipsa unor dispoziții cuprinse în lege, arborii trebuie sădiți la o distanță de cel puțin 2 metri de linia de hotar, cu excepția acelor mai mici de 2 metri, a plantațiilor și a gardurilor vii.

### *Art. 3. Împrejmuiri*

Aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor.

Este interzisă utilizarea următoarelor materiale pentru împrejmuirile spre stradă: azbociment, plastic ondulat, plăci aglomerate din lemn, prefabricate, tablă, plasă de sârmă etc.

La autorizarea construirii pe parcelă, proiectul de gard/împrejmuire va fi componenta obligatorie pentru D.T.A.C.

Modul de realizare al împrejmuirilor parcelelor se face cu respectarea prevederilor din Codul Civil și:

a) Gardul/împrejmuirea spre domeniul public (de fațadă) se va trata unitar astfel:  
- va fi transparent minim 50% din suprafața gardului/împrejmuirii pe fiecare aliniament lăsând vizibile clădirile;

- înălțimea va fi de maxim 1,80 m;

b) Gardurile/împrejmuirile amplasate pe limitele laterale sau de spate vor fi de maxim 2,20 m înălțime.

### **3. Zonificare funcțională**

Pe terenul studiat se prevăd următoarele zone funcționale:

- **ZL1a** – zona de locuințe nou creată
- **ZL1b** – zona de locuințe cu regim de înălțime max. P+1+M, parcelare realizată pe baza P.U.Z. “Construire ansamblu rezidențial” aprobat cu HCL nr. 124/28.06.2007
- **ZL1c** – zona de locuințe cu regim de înălțime max. P+1+M nou creată de tip izolat
- **ZL2** – zona de locuințe cu regim de înălțime max. P+2+M, parcelare realizată pe baza P.U.Z. “Construire locuințe, sedii firme și prestări servicii, str. Câmpului” Aviz Unic nr. 159/17.12.2010
- **ZL3** – zona de locuințe cu regim de înălțime max. P+1+M, parcelare realizată pe baza P.U.Z. “Construire locuințe individuale str. Câmpului” aprobat cu HCL nr. 141/17.12.2008
- **ZL4** – zona de locuințe nou creată
- **ZG** – zona gospodărie comunală
- **ZC** – zona de circulație
- **ZFC** – zonă funcțiuni complementare

#### **ZL1a**

zona de locuințe nou creată

#### Date de recunoaștere. Situația existentă

Terenul aferent zonei L1a este liber de construcții și a fost reglementat de P.U.Z. Construire ansamblu rezidențial aprobat cu H.C.L. nr. 124/2007.

#### Regimul maxim de înălțime

Existent: - max. S+P+E+M

Propus: - max. P+1+M cu  $H_{\max. \text{cornișă}} = 7\text{m}$ ,  $H_{\max. \text{coamă}} = 11,5\text{m}$

Mansarda va avea un unghi de maxim 60° față de planul orizontal. Suprafața utilă a mansardei nu va depăși 60% față de suprafața ultimului nivel plin, iar un corp de clădire poate avea o singură mansardă și anume spațiul construit deasupra ultimului etaj.

#### Indici urbanistici

Existenți: - P.O.T.max.= 30%

- C.U.T.max.= 0,70.

Propuși: - P.O.T.max.= 40%

- C.U.T.max.= 1,00.

#### Accese carosabile și pietonale

Pentru funcțiunea de locuințe este interzisă realizarea a 2 accese auto la străzi diferite care să deservească o singură parcelă.

#### Amplasarea construcției în interiorul parcelei.

- retragerea față de limita posterioară este de minim 5m pentru construcțiile cu regim de înălțime P, P+1, P+1+M
- retragerea față de limitele laterale este de minim 5m pentru construcțiile cu regim de înălțime P+1+M și minim 3,5m pentru construcțiile cu regim de înălțime P, P+1
- retragerea față de limitele laterale pentru anexele gospodărești cu Hmax=2,50m față de CTA va fi conform Codului Civil
- retragerea față de limita posterioară pentru anexele gospodărești cu Hmax=2,00m față de CTA va fi conform Codul Civil.

În cazul în care anexa gospodărească este alipită de construcție, se aplică retragerea calculată la construcția de care este alipită.

Retragerile față de căile de comunicații se aplică tuturor construcțiilor inclusiv anexelor gospodărești.

#### Funcțiuni admise

- locuințe individuale și funcțiuni complementare cu regim de înălțime maxim P+1+M, în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat)
- anexe gospodărești (foișoare, terase acoperite, garaje, magazine)
- funcțiuni complementare locuirii: pensiuni, cazare turiști, moteluri, vile turistice (cu mai puțin de 4 camere și/sau 8 locuri)
- activități economice la domiciliu, care nu impun servituți în utilizarea zonei de locuit

În sensul prezentului regulament, prin funcțiuni de locuire se înțelege: locuințe, case de vacanță, spații de cazare permanentă sau temporară.

#### Funcțiuni complementare locuirii admise cu condiționarea obținerii acordului proprietarilor parcelelor învecinate:

- funcțiuni complementare locuirii: pensiuni, primire turistică, moteluri, vile turistice (cu mai mult de 4 camere și/sau 8 locuri), funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, mic comerț, educație (creșe, grădinițe), sănătate (cabinete medicale, microclinici, dispensare).
- stații de întreținere auto cu capacitate sub 2 mașini.
- dotări de agrement și sport

În sensul prezentului regulament acordul proprietarilor parcelelor învecinate reprezintă în cazul persoanelor fizice un acord notarial în conformitate cu Codul Civil, iar în cazul persoanelor juridice acordul ștampilat și semnat de reprezentantul/reprezentanții acestora.

#### Funcțiuni interzise

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care generează un trafic important de persoane și mărfuri, au un program prelungit după ora 20:00
- activități poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- construcții provizorii de orice natură cu excepția firmelor și panourilor publicitare independente sau adosate construcțiilor, dar numai în condițiile aprobării acestora.
- depozitare en-gros
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 2 mașini
- depozități de materiale refofosibile
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane
- depozitarea pentru vânzare a substanțelor inflamabile sau toxice

- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice
- stații de betoane
- autobaze
- lucrări de terasament de natură 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
- dispunerea în intersecții de panouri luminoase pentru imagini în mișcare (display-uri electronice).

## **ZL1b**

zona de locuințe cu regim de înălțime max. P+1+M

### Date de recunoaștere. Situația existentă

Terenul aferent zonei L1b a fost reglementat de P.U.Z. “Construire ansamblu rezidențial” aprobat cu HCL nr. 124/28.06.2007. În prezent acest teren este dezmembrat în 8 parcele, pe majoritatea regăsindu-se construcții.

În ciuda formei parcelelor existente, acestea sunt considerate edificabile.

### Regimul maxim de înălțime

Existent: - max. S+P+E+M

Propus: - max. P+1+M cu  $H_{\max. \text{cornișă}} = 7\text{m}$ ,  $H_{\max. \text{coamă}} = 11,5\text{m}$

Mansarda va avea un unghi de maxim 60° față de planul orizontal. Suprafața utilă a mansardei nu va depăși 60% față de suprafața ultimului nivel plin, iar un corp de clădire poate avea o singură mansardă și anume spațiul construit deasupra ultimului etaj.

### Indici urbanistici

Existenți: - P.O.T.max.= 30%

- C.U.T.max.= 0,70.

Propuși: - P.O.T.max.= 40%

- C.U.T.max.= 1,00.

### Accese carosabile și pietonale

Accesele pentru aceste parcele se vor realiza doar din strada Lanurilor, excepție fac situațiile existente autorizate. Accesul la lotul nr. 25 se păstrează din strada Lanurilor, nepermițându-se un nou acces auto din strada Măceșului.

Pentru funcțiunea de locuințe este interzisă realizarea a 2 accese auto la străzi diferite care să deservească o singură parcelă.

### Amplasarea construcției în interiorul parcelei.

- pentru limitele laterale și limita posterioară se aplică Codul Civil, cu obligativitatea realizării unui studiu de însorire în care se va evidenția respectarea Ordinului Ministrului Sănătății nr. 119/2014.

### Funcțiuni admise

- locuințe individuale și funcțiuni complementare cu regim de înălțime maxim P+1+M, în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat)

- anexe gospodărești (foișoare, terase acoperite, garaje, magazii)

- funcțiuni complementare locuirii: pensiuni, cazare turiști, moteluri, vile turistice (cu mai puțin de 4 camere și/sau 8 locuri)

- activități economice la domiciliu, care nu impun servituți în utilizarea zonei de locuit

În sensul prezentului regulament, prin funcțiuni de locuire se înțelege: locuințe, case de vacanță, spații de cazare permanentă sau temporară.

Funcțiuni complementare locuirii admise cu condiționarea obținerii acordului proprietarilor parcelelor învecinate:

- funcțiuni complementare locuirii: pensiuni, primire turistică, moteluri, vile turistice (cu mai mult de 4 camere și/sau 8 locuri), funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, mic comerț, educație (creșe, grădinițe), sănătate (cabinete medicale, microclinici, dispensare).

- stații de întreținere auto cu capacitate sub 2 mașini.

- dotări de agrement și sport

În sensul prezentului regulament acordul proprietarilor parcelelor învecinate reprezintă în cazul persoanelor fizice un acord notarial în conformitate cu Codul Civil, iar în cazul persoanelor juridice acordul ștampilat și semnat de reprezentantul/reprezentanții acestora.

Funcțiuni interzise

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care generează un trafic important de persoane și mărfuri, au un program prelungit după ora 20:00

- activități poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat

- construcții provizorii de orice natură cu excepția firmelor și panourilor publicitare independente sau adosate construcțiilor, dar numai în condițiile aprobării acestora.

- depozitare en-gros

- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 2 mașini

- depozități de materiale refolosibile

- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane

- depozitarea pentru vânzare a substanțelor inflamabile sau toxice

- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice

- stații de betoane

- autobaze

- lucrări de terasament de natură 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

- dispunerea în intersecții de panouri luminoase pentru imagini în mișcare (display-uri electronice).

## **ZL1c**

zona de locuințe cu regim de înălțime max. P+1+M nou creată de tip izolat

Date de recunoaștere. Situația existentă

Terenul aferent zonei L1c a fost reglementat de P.U.Z. Construire ansamblu rezidențial aprobat cu H.C.L. nr. 124/2007.

Această zonă cuprinde o singură parcelă și este liberă de construcții

### Regimul maxim de înălțime

Existent: - max. S+P+E+M

Propus: - max. P+1+M cu  $H_{\max. \text{ cornișă}} = 7\text{m}$ ,  $H_{\max. \text{ coamă}} = 11,5\text{m}$

Mansarda va avea un unghi de maxim  $60^\circ$  față de planul orizontal. Suprafața utilă a mansardei nu va depăși 60% față de suprafața ultimului nivel plin, iar un corp de clădire poate avea o singură mansardă și anume spațiul construit deasupra ultimului etaj.

### Indici urbanistici

Existenți: - P.O.T.max.= 30%

- C.U.T.max.= 0,70.

Propuși: - P.O.T.max.= 40%

- C.U.T.max.= 1,00.

### Accese carosabile și pietonale

Pentru funcțiunea de locuințe este interzisă realizarea a 2 accese auto la străzi diferite care să deservească o singură parcelă.

### Amplasarea construcției în interiorul parcelei.

Pentru toate limitele retragerea minimă este de 3m.

### Funcțiuni admise

- locuințe individuale și funcțiuni complementare cu regim de înălțime maxim P+1+M, în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat)

- anexe gospodărești (foișoare, terase acoperite, garaje, magazine)

- funcțiuni complementare locuirii: pensiuni, cazare turiști, moteluri, vile turistice (cu mai puțin de 4 camere și/sau 8 locuri)

- activități economice la domiciliu, care nu impun servituți în utilizarea zonei de locuit

În sensul prezentului regulament, prin funcțiuni de locuire se înțelege: locuințe, case de vacanță, spații de cazare permanentă sau temporară.

### Funcțiuni complementare locuirii admise cu condiționarea obținerii acordului proprietarilor parcelelor învecinate:

- funcțiuni complementare locuirii: pensiuni, primire turistică, moteluri, vile turistice (cu mai mult de 4 camere și/sau 8 locuri), funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, mic comerț, educație (creșe, grădinițe), sănătate (cabinete medicale, microclinici, dispensare).

- stații de întreținere auto cu capacitate sub 2 mașini.

- dotări de agrement și sport

În sensul prezentului regulament acordul proprietarilor parcelelor învecinate reprezintă în cazul persoanelor fizice un acord notarial în conformitate cu Codul Civil, iar în cazul persoanelor juridice acordul ștampilat și semnat de reprezentantul/reprezentanții acestora.

### Funcțiuni interzise

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care generează un trafic important de persoane și mărfuri, au un program prelungit după ora 20:00

- activități poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat

- construcții provizorii de orice natură cu excepția firmelor și panourilor publicitare independente sau adosate construcțiilor, dar numai în condițiile aprobării acestora.
  - depozitare en-gros
  - stații de întreținere auto cu capacitate de peste 2 mașini
  - depozități de materiale refolosibile
  - platforme de pre colectare a deșeurilor urbane
  - depozitarea pentru vânzare a substanțelor inflamabile sau toxice
  - activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice
  - stații de betoane
  - autobaze
  - lucrări de terasament de natură 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
- dispunerea în intersecții de panouri luminoase pentru imagini în mișcare (display-uri electronice).

## ZL2

zona de locuințe cu regim de înălțime max. P+2+M

### Date de recunoaștere. Situația existentă

Terenul aferent zonei L2 a fost reglementat de P.U.Z. "Construire locuințe, sedii firme și prestări servicii, str. Câmpului" Aviz Unic nr. 159/17.12.2010. În prezent acest teren este dezmembrat în 14 parcele, pe majoritatea regăsindu-se construcții.

### Regimul maxim de înălțime

Existent: - max. P+2

Propus: - max. P+2+M cu  $H_{\max. \text{cornișă}} = 10\text{m}$ ,  $H_{\max. \text{coamă}} = 14,5\text{m}$

Mansarda va avea un unghi de maxim 60° față de planul orizontal. Suprafața utilă a mansardei nu va depăși 60% față de suprafața ultimului nivel plin, iar un corp de clădire poate avea o singură mansardă și anume spațiul construit deasupra ultimului etaj.

### Indici urbanistici

Existenți: - P.O.T.max. = 35%

- C.U.T.max. = 1,00.

Propuși: - P.O.T.max. = 40%

- C.U.T.max. = 1,00.

### Accese carosabile și pietonale

Lotul 33 va avea acces din strada Măceșului doar dacă se va dezmembra pentru a crea o nouă parcelă edificabilă.

Pentru funcțiunea de locuințe este interzisă realizarea a 2 accese auto la străzi diferite care să deservească o singură parcelă.

### Amplasarea construcției în interiorul parcelei.

Retragerea față de limitele laterale și limita posterioară va fi conform Codului Civil.



Pentru toate construcțiile nou edificate în această zonă se vor realiza studii de însorire în care se va evidenția respectarea Ordinului Ministrului Sănătății nr. 119/2014.

#### Funcțiuni admise

- locuințe individuale și funcțiuni complementare cu regim de înălțime maxim P+2+M, în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat)
- anexe gospodărești (foișoare, terase acoperite, garaje, magazii)
- funcțiuni complementare locuirii: pensiuni, cazare turiști, moteluri, vile turistice (cu mai puțin de 4 camere și/sau 8 locuri)
- activități economice la domiciliu, care nu impun servituți în utilizarea zonei de locuit
- sedii de firmă, prestări servicii

În sensul prezentului regulament, prin funcțiuni de locuire se înțelege: locuințe, case de vacanță, spații de cazare permanentă sau temporară.

#### Funcțiuni complementare locuirii admise cu condiționarea obținerii acordului proprietarilor parcelelor învecinate:

- funcțiuni complementare locuirii: pensiuni, primire turistică, moteluri, vile turistice (cu mai mult de 4 camere și/sau 8 locuri), funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, mic comerț, educație (creșe, grădinițe), sănătate (cabinete medicale, microclinici, dispensare).
- stații de întreținere auto cu capacitate sub 2 mașini.
- dotări de agrement și sport

În sensul prezentului regulament acordul proprietarilor parcelelor învecinate reprezintă în cazul persoanelor fizice un acord notarial în conformitate cu Codul Civil, iar în cazul persoanelor juridice acordul ștampilat și semnat de reprezentantul/reprezentanții acestora.

#### Funcțiuni interzise

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care generează un trafic important de persoane și mărfuri, au un program prelungit după ora 20:00
- activități poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- construcții provizorii de orice natură cu excepția firmelor și panourilor publicitare independente sau adosate construcțiilor, dar numai în condițiile aprobării acestora.
- depozitare en-gros
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 2 mașini
- depozități de materiale refofosibile
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane
- depozitarea pentru vânzare a substanțelor inflamabile sau toxice
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice
- stații de betoane
- autobaze
- lucrări de terasament de natură 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

dispunerea în intersecții de panouri luminoase pentru imagini în mișcare (display-uri electronice).

### ZL3

zona de locuințe cu regim de înălțime max. P+1+M

#### Date de recunoaștere. Situația existentă

Terenul aferent zonei L3 a fost reglementat de P.U.Z. "Construire locuințe individuale str. Câmpului" aprobat cu HCL nr. 141/17.12.2008. În prezent acest teren este dezmembrat în 21 parcele, iar pe câteva dintre acestea s-au construit locuințe.

#### Regimul maxim de înălțime

Existent: - max. P+1+M

Propus: - max. P+1+M cu  $H_{\max. \text{ cornișă}} = 8,5\text{m}$ ,  $H_{\max. \text{ coamă}} = 13\text{m}$

#### Indici urbanistici

Existenți: - P.O.T.max.= 40%

- C.U.T.max.= 1,00.

Propuși: - P.O.T.max.= 40%

- C.U.T.max.= 1,00.

#### Accese carosabile și pietonale

Accesul la parcelele din zona L3 (atât la cele existente cât și la cele rezultate în urma unor posibile dezmembrări) se va realiza doar din strada Rozelor, iar numerele stradale pentru aceste parcele se vor atribui numai la str. Rozelor.

Pentru funcțiunea de locuințe este interzisă realizarea a 2 accese auto la străzi diferite care să deservească o singură parcelă.

#### Amplasarea construcției în interiorul parcelei.

Pentru toate construcțiile nou edificate în această zonă se vor realiza studii de însorire în care se va evidenția respectarea Ordinului Ministrului Sănătății nr. 119/2014.

Retragerea față de limitele laterale va fi conform Codului Civil

Retragerea față de limita posterioară va fi de minim 5m.

#### Funcțiuni admise

- locuințe individuale și funcțiuni complementare cu regim de înălțime maxim P+1+M, în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat)

- anexe gospodărești (foișoare, terase acoperite, garaje, magazii)

- funcțiuni complementare locuirii: pensiuni, cazare turiști, moteluri, vile turistice (cu mai puțin de 4 camere și/sau 8 locuri)

- activități economice la domiciliu, care nu impun servituți în utilizarea zonei de locuit

În sensul prezentului regulament, prin funcțiuni de locuire se înțelege: locuințe, case de vacanță, spații de cazare permanentă sau temporară.

Funcțiuni complementare locuirii admise cu condiționarea obținerii acordului proprietarilor parcelelor învecinate:

- funcțiuni complementare locuirii: pensiuni, primire turistică, moteluri, vile turistice (cu mai mult de 4 camere și/sau 8 locuri), funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, mic comerț, educație (creșe, grădinițe), sănătate (cabinete medicale, microclinici, dispensare).

- stații de întreținere auto cu capacitate sub 2 mașini.
- dotări de agrement și sport

În sensul prezentului regulament acordul proprietarilor parcelelor învecinate reprezintă în cazul persoanelor fizice un acord notarial în conformitate cu Codul Civil, iar în cazul persoanelor juridice acordul ștampilat și semnat de reprezentantul/reprezentanții acestora.

#### Funcțiuni interzise

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care generează un trafic important de persoane și mărfuri, au un program prelungit după ora 20:00
  - activități poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
  - construcții provizorii de orice natură cu excepția firmelor și panourilor publicitare independente sau adosate construcțiilor, dar numai în condițiile aprobării acestora.
  - depozitare en-gros
  - stații de întreținere auto cu capacitate de peste 2 mașini
  - depozități de materiale refolosibile
  - platforme de pre colectare a deșeurilor urbane
  - depozitarea pentru vânzare a substanțelor inflamabile sau toxice
  - activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice
  - stații de betoane
  - autobaze
  - lucrări de terasament de natură 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
- dispunerea în intersecții de panouri luminoase pentru imagini în mișcare (display-uri electronice).

## **ZL4**

zona de locuințe nou creată

#### Date de recunoaștere. Situația existentă

Terenul aferent zonei L4 este reglementat de P.U.G. și este liber de construcții.

#### Regimul maxim de înălțime

Propus: – max. P+1+M cu  $H_{\max. \text{comișă}} = 8,5\text{m}$ ,  $H_{\max. \text{coamă}} = 13\text{m}$

#### Indici urbanistici

Propuși: - P.O.T.max.= 40%  
- C.U.T.max.= 1,00.

#### Accese carosabile și pietonale

Accesele pentru aceste parcele se vor realiza din drumul nou creat racordat la DE161 (str. Gorganului).

Capătul drumului nou creat (considerat fundătură) se folosește ca întoarcere și parcaje până la momentul dezvoltării zonei.

Pentru funcțiunea de locuințe este interzisă realizarea a 2 accese auto la străzi diferite care să deservească o singură parcelă.

#### Amplasarea construcției în interiorul parcelei.

- retragerea față de limita posterioară este de minim 5m pentru construcțiile cu regim de înălțime P, P+1, P+1+M
- retragerea față de limitele laterale este de minim 5m pentru construcțiile cu regim de înălțime P+1+M și minim 3,5m pentru construcțiile cu regim de înălțime P, P+1
- retragerea față de limitele laterale pentru anexele gospodărești cu Hmax=2,50m față de CTA va fi conform Codului Civil
- retragerea față de limita posterioară pentru anexele gospodărești cu Hmax=2,00m față de CTA va fi conform Codul Civil.

În cazul în care anexa gospodărească este alipită de construcție, se aplică retragerea calculată la construcția de care este alipită.

Retragerile față de căile de comunicații se aplică tuturor construcțiilor inclusiv anexelor gospodărești.

#### Funcțiuni admise

- locuințe individuale și funcțiuni complementare cu regim de înălțime maxim P+1+M, în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat)
- anexe gospodărești (foișoare, terase acoperite, garaje, magazine)
- funcțiuni complementare locuirii: pensiuni, cazare turiști, moteluri, vile turistice (cu mai puțin de 4 camere și/sau 8 locuri)
- activități economice la domiciliu, care nu impun servituți în utilizarea zonei de locuit

În sensul prezentului regulament, prin funcțiuni de locuire se înțelege: locuințe, case de vacanță, spații de cazare permanentă sau temporară.

#### Funcțiuni complementare locuirii admise cu condiționarea obținerii acordului proprietarilor parcelelor învecinate:

- funcțiuni complementare locuirii: pensiuni, primire turistică, moteluri, vile turistice (cu mai mult de 4 camere și/sau 8 locuri), funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, mic comerț, educație (creșe, grădinițe), sănătate (cabinete medicale, microclinici, dispensare).

- stații de întreținere auto cu capacitate sub 2 mașini.
- dotări de agrement și sport

În sensul prezentului regulament acordul proprietarilor parcelelor învecinate reprezintă în cazul persoanelor fizice un acord notarial în conformitate cu Codul Civil, iar în cazul persoanelor juridice acordul ștampilat și semnat de reprezentantul/reprezentanții acestora.

#### Funcțiuni interzise

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care generează un trafic important de persoane și mărfuri, au un program prelungit după ora 20:00
- activități poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- construcții provizorii de orice natură cu excepția firmelor și panourilor publicitare independente sau adosate construcțiilor, dar numai în condițiile aprobării acestora.

- depozitare en-gros
- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 2 mașini
- depozități de materiale refolosibile
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane
- depozitarea pentru vânzare a substanțelor inflamabile sau toxice
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice
- stații de betoane
- autobaze
- lucrări de terasament de natură 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
  - dispunerea în intersecții de panouri luminoase pentru imagini în mișcare (display-uri electronice).

## ZFC

zonă funcțiuni complementare

### Date de recunoaștere. Situația existentă

Terenul aferent zonei ZFC este liber de construcții și a fost reglementat de P.U.Z. Construire ansamblu rezidențial aprobat cu H.C.L. nr. 124/2007 (loturile 8,9,10) și P.U.G. (loturile 69,70).

### Regimul maxim de înălțime

Existent: - max. S+P+E+M (pentru loturile 8,9,10)

Propus: – max. P+2+M cu  $H_{\max. \text{cornișă}} = 10\text{m}$ ,  $H_{\max. \text{coamă}} = 14,5\text{m}$

Mansarda va avea un unghi de maxim  $60^\circ$  față de planul orizontal. Suprafața utilă a mansardei nu va depăși 60% față de suprafața ultimului nivel plin, iar un corp de clădire poate avea o singură mansardă și anume spațiul construit deasupra ultimului etaj.

### Procent de ocupare al terenului (P.O.T.)

Existent - P.O.T.max.= 30% (pentru loturile 8,9,10)

Propus - P.O.T.max.= 40%

### Coeficient de utilizare al terenului (C.U.T.)

Existent - C.U.T.max.= 0,70 (pentru loturile 8,9,10)

Propus - C.U.T.max.= 1

### Accese carosabile și pietonale

Pentru funcțiunea de locuințe este interzisă realizarea a 2 accese auto la străzi diferite care să deservească o singură parcelă.

### Amplasarea construcției în interiorul parcelei.

- retragerea față de limita posterioară este de minim 5m pentru construcțiile cu regim de înălțime P, P+1, P+1+M

- retragerea față de limitele laterale este de minim 5m pentru construcțiile cu regim de înălțime P+1+M și minim 3,5m pentru construcțiile cu regim de înălțime P, P+1

- retragerea față de limitele laterale pentru anexele gospodărești cu  $H_{max}=2,50m$  față de CTA va fi conform Codului Civil

- retragerea față de limita posterioară pentru anexele gospodărești cu  $H_{max}=2,00m$  față de CTA va fi conform Codul Civil.

În cazul în care anexa gospodărească este alipită de construcție, se aplică retragerea calculată la construcția de care este alipită.

Retragerile față de căile de comunicații se aplică tuturor construcțiilor inclusiv anexelor gospodărești.

În cazul în care se dorește construirea unor imobile cu regimul de înălțime P+2+M se va întocmi un studiu de însorire în care se va evidenția respectarea Ordinului Ministrului Sănătății nr. 119/2014.

#### Funcțiuni admise

- locuințe individuale (pentru care se vor aplica reglementările aferente ZL1a)

- funcțiuni complementare cu regim de înălțime maxim P+2+M, în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat) admise fără condiționarea obținerii acordului proprietarilor parcelelor învecinate pentru: pensiuni, cazare turiști, moteluri, vile turistice, activități economice la domiciliu, care nu impun servituți în utilizarea zonei de locuit, funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, mic comerț, educație (creșe, grădinițe), sănătate (cabinete medicale, microclinici, dispensare, farmacii).

- stații de întreținere auto cu capacitate sub 2 mașini.

- dotări de agrement și sport

- anexe gospodărești (foișoare, terase acoperite, garaje, magazii)

În sensul prezentului regulament, prin funcțiuni de locuire se înțelege: locuințe, case de vacanță, spații de cazare permanentă sau temporară.

#### Funcțiuni interzise

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care generează un trafic important de persoane și mărfuri, au un program prelungit după ora 20:00

- activități poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat

- construcții provizorii de orice natură cu excepția firmelor și panourilor publicitare independente sau adosate construcțiilor, dar numai în condițiile aprobării acestora.

- depozitare en-gros

- stații de întreținere auto cu capacitate de peste 2 mașini

- depozități de materiale refolosibile

- platforme de precolectare a deșeurilor urbane

- depozitarea pentru vânzare a substanțelor inflamabile sau toxice

- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice

- stații de betoane

- autobaze

- lucrări de terasament de natură 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

- dispunerea în intersecții de panouri luminoase pentru imagini în mișcare (display-uri electronice).

**ZG**  
zona gospodărie comunală

Date de recunoaștere. Situația existentă

Terenul aferent zonei ZG este liber de construcții și va fi utilizat pentru amplasarea echipamentelor necesare asigurării utilităților.

Funcțiuni admise

- construcții, instalații și amenajări pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, salubritate, etc.

Funcțiuni interzise

- orice activități/construcții care prezintă risc tehnologic

**ZC**  
zona de circulație

Funcțiuni admise

- instalații de iluminat nocturn
- rețele edilitare
- mobilier urban
- spații de staționare
- trotuare, alei
- platforme - alveole carosabile pentru transportul în comun
- refugii și treceri pentru pietoni
- zone verzi mediane, laterale și fâșii verzi intermediare
- servicii compatibile funcției de bază a zonei
- lucrări de întreținere, reabilitare, supralărgire, conform proiectelor tehnice aprobate conform legii
- lucrări și/sau zone de protecție împotriva poluării vizuale, fonice, olfactive
- toate lucrările la rețeaua de drumuri se vor face conform proiectelor tehnice avizate și aprobate conform legii

Funcțiuni interzise

- orice intervenții, construcții care contravin legilor și normelor în vigoare pentru spațiile publice
- dispunerea în intersecții de panouri luminoase pentru imagini în mișcare (display-uri electronice).

**4. Dispoziții finale**

Litigiile dintre solicitanții de autorizații și autoritățile administrației publice sunt de competența instanțelor judecătorești în condițiile Legii contenciosului administrativ.

Controlul respectării prezentului regulament se face prin compartimentele de specialitate din aparatul propriu al Primăriei municipiului Săcele, precum și de Inspekția Județeană în Construcții în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și ale Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

## **5. Concluzii**

Prezenta documentație respectă în totalitate prevederile și recomandările R.G.U. și scoate în evidență faptul că urbanizarea propusă va ridica standardul de calitate al funcțiunilor existente în zonă.

Întocmit:

Arh. Vețeleanu Afrodita Ileana