

MEMORIU DE PREZENTARE

1. Introducere

1.1. Date generale de recunoaştere a investiţiei:

Denumire proiect:	Plan urbanistic zonal – zonă mixtă
Beneficiar:	Consiliul Local Săcele
Iniţiator:	Huszar Edit, Bartos Magda, Partin Katerina, Fazakas Ana
Elaborator:	S.C. Schmidt Architecture Studio S.R.L. B-dul Muncii nr.13, ap.1, mun. Braşov C.U.L 36454911, J8/1750/2016 Tel: 0766 413 990; 0749 855 945 E-mail: contact@arhby.ro
Amplasament:	Jud. Braşov, mun. Săcele, DE 210 f.n.
Faza de proiectare:	P.U.Z.
Număr proiect:	HE1
Data elaborării:	10.2018

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, DE 210 f.n., în vederea ridicării restricţiei de construire şi realizarea unei zone mixte.

Solicitări ale temei program:

- stabilirea de reglementări specifice zonei mixte
- stabilirea de reglementări privind circulaţia, parcurile şi spaţiile verzi
- stabilirea indicatorilor 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 şi documentaţii aprobate anterior P.U.Z.

- documentaţia de urbanism nr. 36060/2000, faza P.U.G. aprobată cu H.C.L. Săcele nr. 23/22.02.2001 prelungit cu H.C.L. nr. 170/17.12.2015.

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

- documentaţie cadastrală - ridicare topografică

- studiu geotehnic
- studiu de soluție - rețele electrice

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

În imediata vecinătate au fost aprobate Planuri Urbanistice Zonale de locuințe și funcțiuni complementare.

La sud-vest de zona studiată, a fost aprobat Planul Urbanistic Zonal "Canalul Morii-nord est Săcele", iar la nord-vest Planul Urbanistic Zonal "Construire locuințe DN1A".

2. Stadiul actual al dezvoltării

2.1. Evoluția zonei

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

Conform Planului Urbanistic General al municipiului Săcele, terenul studiat face parte din UTR 6-zonă de locuințe și funcțiuni complementare – zonă nereglementată de P.U.G. cu interdicție de construire până la întocmire P.U.Z./P.U.D.

Terenurile initiatorilor P.U.Z. sunt libere de construcții.

2.2. Încadrarea în zonă

Zona studiată este situată în intravilanul municipiului Săcele, DE210 f.n.

Terenul propus spre reglementare prin P.U.Z. are următoarele vecinătăți:

- la est – drum nr. cad. 105636
- la nord – DE210
- la vest – terenuri proprietate privată reglementate de P.U.Z. Canalul Morii nord-est Săcele
- la sud – terenuri proprietate privată reglementate de P.U.G. (conform planșelor anexate)

2.3. Elemente ale cadrului natural

Zona studiată este situată în intravilanul municipiului Săcele, iar în imediata vecinătate a zonei studiate nu se află elemente ale cadrului natural care să fie afectate sau care să afecteze investiția propusă.

Nu este necesară realizarea unor lucrări privind apărarea împotriva inundațiilor, incendiilor de păduri, alunecărilor de teren, etc.

Amplasamentul este situat pe malul drept al pârâului Durbav, la o distanță de aproximativ 140m.

2.4. Circulația

În prezent, accesul la zona studiată se realizează din strada Ciucaș printr-un drum de pământ (DE210) cu o lățime ce variază de la 4,20 la 8,20 m.

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenurile reglementate sunt proprietate privată a mai multor persoane fizice și juridice, dar și a Comisiei Locale Săcele.

Zona reglementată, în suprafață de 92372,03 mp, cuprinde terenurile identificate prin: A 211/1/3, A 211/1/4, nr. cad. 109998, nr. cad. 114517, nr. cad. 104241, nr. cad. 104235, nr. cad. 104277, nr. cad. 104084, nr. cad. 104264, A 211/1/11, nr. cad. 105633, nr. cad. 113245, nr. cad. 113244, A 211/1/14, A 211/1/15, A 211/1/16, A 211/1/17, A 211/1/18, A 211/1/19, nr. cad. 110077, nr. cad. 105199, A 211/1/22, A 211/1/22/1, A 211/1/23, A 211/1/24, nr. cad. 113608.

Pe terenul proprietate privată identificat cu nr. cad. 104084 există un depozit materiale, garaj și o construcție nefinalizată, iar pe terenul identificat cu nr. cad. 104264 o hală de prelucrări mecanice.

În imediata vecinătate a zonei studiate nu se află elemente ale cadrului natural care să fie afectate sau care să afecteze investiția propusă.

2.6. Echipare edilitară

• Apă-canalizare

În zona studiată există rețele de alimentare cu apă și canalizare conform avizului de principiu nr. 9/2019 emis de Compania Apa Brașov.

• Gaze naturale

În zona studiată nu există rețele de gaze naturale conform avizului nr. 313395443/2018 emis de S.C. Distrigaz Sud Rețele.

- Energie electrică

În zona studiată există rețele de energie electrică conform avizului nr. 70101829823/2018 emis de SDEE Transilvania Sud.

- Telecomunicații

În zona studiată există rețele de telecomunicații aeriene conform avizului nr. 1430/2018 emis de S.C. Telekom România Communications S.A.

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.

În imediata vecinătate a zonei studiate nu se află elemente ale cadrului natural care să fie afectate sau care să afecteze investiția propusă.

Nu este necesară realizarea unor lucrări privind apărarea împotriva inundațiilor, incendiilor de păduri, aluncărilor de teren, etc.

În cazul imobilelor ce se vor construi în zona de producție, servicii, depozitare, în funcție de destinația fiecărei construcții, se vor asigura măsuri, după caz:

- respectarea distanțelor minime între construcții
- existența mijloacelor de intervenție contra focului (extinctoare, guri de incendiu, personal specializat);
- existența planului și mijloacelor de evacuare și cunoașterea perfectă a acestora de către personalul de exploatare;
- existența mijloacelor de alarmare, mijloacelor luminoase și a indicatoarelor pentru evacuare;

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 de dezvoltare urbanistică

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Conform Planului Urbanistic General al municipiului Săcele, terenul studiat face parte din UTR 6- zonă de locuințe și funcțiuni complementare - zonă nereglementată de P.U.G. cu interdicție de construire până la întocmire P.U.Z./P.U.D..

3.3. 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.

3.4. Modernizarea circulației

Accesul în zonă se va realiza din strada Ciucaș printr-un drum de pământ, DE210 ce se va moderniza și va avea în profil transversal platforma drumului de 11,00 m lățime din care 7,00 m parte carosabilă încadrată de două trotuare a 1,50 m fiecare și o zonă verde de 1,00m.

Pentru accesul la zona de locuințe se propun două drumuri de acces ce vor avea în profil transversal platforma drumului de 11,00 m lățime din care 7,00 m parte carosabilă încadrată de două zone verzi a 0,50m fiecare și două trotuare a 1,50 m fiecare.

Drumul identificat cu nr. cad. 105636 ce se află la nord-est de zona studiată se va moderniza (pentru a se asigura accesul la zona propusă de locuințe individuale) și va avea în profil transversal platforma drumului de 12,00m din care 6,00 m parte carosabilă, un trotuar de 1,50 m și o zonă verde de 1,00m (spre zona studiată) și supralărgiri de 3,50m (existente).

Locurile de parcare se vor asigura în interiorul parcelei și vor fi calculate astfel:

- pentru locuințe – 1 loc de parcare la 2 camere
- pentru zona de prestări servicii, producție, depozitare – vor fi asigurate locuri de parcare conform H.G.R. nr. 525/1996

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

3.5.1. Reglementări urbanistice

În conformitate cu cerințele temei – program zona studiată va avea funcțiune mixtă (o zona de servicii, producție, depozitare și o zona de locuințe individuale).

Se vor prevedea spații verzi pe fiecare parcelă:

- minim 30% pentru zona de locuințe individuale
- minim 20% pentru zona de servicii, producție, depozitare

Regimul maxim de înălțime va fi:

- S+P+E (H maxim 10,00m față de CTA) pentru zona de locuințe
- P+2 (H maxim cornișă 9,00m față de CTA) pentru zona de servicii, producție, depozitare

Se prevăd următoarele zone funcționale:

- ZL – zona de locuințe individuale
- ZS – zona de servicii, producție, depozitare

3.5.2. Bilanț teritorial al zonei reglementate

Existent					
Nr. crt.	Zone funcționale		%	Suprafata (mp)	% zona studiată
1	Teren agricol intravilan		100	92372	100,00
2	Zonă locuințe individuale	subzona aferentă construcțiilor	0,00	0	
3		subzona aferentă spațiilor verzi private	0,00	0	
4		subzona aferentă circulațiilor private	0,00	0	
Total zonă locuințe individuale			0,00	0	0,00
5	Zonă servicii, producție, depozitare	subzona aferentă construcțiilor	0,00	0	
6		subzona aferentă spațiilor verzi private	0,00	0	
7		subzona aferentă circulațiilor private	0,00	0	
Total zonă servicii, producție, depozitare			0,00	0	0,00
8	Zonă circulații	subzona rutieră, pietonală	0,00	0	0,00
9	Zonă verde publică		0,00	0	0,00
Total			100,00	92372	100,00
Propus					
Nr. crt.	Zone funcționale		%	Suprafata (mp)	% zona studiată
1	Teren agricol intravilan		0,00	0	0,00
2	Zonă locuințe individuale	subzona aferentă construcțiilor	30,00	16538,1	
3		subzona aferentă spațiilor verzi private	30,00	16538,1	
4		subzona aferentă circulațiilor private	40,00	22050,8	
Total zonă locuințe individuale			100,00	55127	59,68
5	Zonă servicii, producție, depozitare	subzona aferentă construcțiilor	60,00	14838	
6		subzona aferentă spațiilor verzi private	20,00	4946	
7		subzona aferentă circulațiilor private	20,00	4946	
Total zonă servicii, producție, depozitare			100,00	24730	26,77
8	Zonă circulații	subzona rutieră, pietonală	100,00	9758,65	10,56
9	Zonă verde publică		100,00	2756,35	2,98
Total			100,00	92372	100,00

3.5.3. Indicatori urbanistici

▪ ZL – zona de locuințe individuale

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

Existent - P.O.T.max.= 0%

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

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

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

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

Regimul maxim de înălțime

Existent: -

Propus: – S+P+E (H maxim 10,00m față de CTA)

▪ ZS – Zonă de servicii, producție, depozitare

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

Existent - P.O.T.max.= 0%

Propus - P.O.T.max.= 60%

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

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

Propus - C.U.T.max.= 1,50

Regimul maxim de înălțime

Existent: -

Propus: – P+2 (H maxim cornișă 9,00m față de CTA)

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1. Alimentare cu apă

Obiectivul necesită alimentare cu apă potabilă pentru consum menajer și pentru stingerea unui eventual incendiu. Alimentarea cu apă se va realiza prin conducta de alimentare cu apă existentă pe teren PEHD De 110mm și OL Dn100 mm. Această rețea se va extinde în interiorul cartierului de locuințe.

Rețeaua de alimentare în incintă se va realiza din țevă PEHD De 110mm la care se vor realiza bransamente de apă.

Conductele de alimentare cu apă se vor poza îngropat sub cota de îngheț (-1,10m) pe un pat de nisip de minim 10cm atât sub conducta cât și peste aceasta. Din căminul apometru aferent fiecărui bransament se va alimenta instalația interioară de alimentare cu apă a fiecărui imobil.

3.6.2. Evacuarea apelor uzate menajere

Apele uzate provenite de la construcții vor fi evacuate în rețeaua de canalizare existentă în zonă ce se va extinde printr-o conductă PVC KG 200-250mm în incinta imobilului. Apele uzate vor fi descarcate în rețeaua de canalizare prin câte un racord PVC KG Dn 160mm.

3.6.3. Evacuarea apelor pluviale

Apele pluviale provenite de pe construcții vor fi colectate prin jgheaburi și burlane și vor fi descarcate liber la nivelul solului.

Apele pluviale provenite de pe zoncle de circulație vor fi preluate de o rețea de canalizare pluvială din conducte PVC KG 160-400mm și cămine de canalizare pluvială la capătul căreia se prevede un separator de hidrocarburi și un bazin de apă din care apele se vor deversa în pârâul Durbav.

3.6.4. Energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va realiza din rețeaua existentă în zonă.

3.6.5. Gaze naturale

În zonă nu există rețea de distribuție gaze naturale. Se propune încălzirea imobilelor prin centrale termice proprii pe lemne.

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

3.7. 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.

3.8. Obiective de utilitate publică

- Tipul de proprietate al terenurilor

Terenurile reglementate sunt proprietate privata a mai multor persoane fizice si juridice, dar si a Comisiei Locale Sacele.

Zona reglementata, in suprafata de 92372,03 mp, cuprinde terenurile identificate prin: A 211/1/3, A 211/1/4, nr. cad. 109998, nr. cad. 114517, nr. cad. 104241, nr. cad. 104235, nr. cad. 104277, nr. ead. 104084, nr. cad. 104264, A 211/1/11, nr. cad. 105633, nr. cad. 113245, nr. cad. 113244, A 211/1/14, A 211/1/15, A 211/1/16, A 211/1/17, A 211/1/18, A 211/1/19, nr. cad. 110077, nr. cad. 105199, A 211/1/22, A 211/1/22/1, A 211/1/23, A 211/1/24, nr. cad. 113608.

- Circulația terenurilor

Terenurile destinate modernizării drumurilor de acces 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. Fîntîină Elena

REGULAMENT P.U.Z.

1. Introducere

1.1. Date generale de recunoaştere a investiţiei:

Denumire proiect:	Plan urbanistic zonal – zonă mixtă
Beneficiar:	Consiliul Local Săcele
Iniţiator:	Huszar Edit, Bartos Magda, Partin Katerina, Fazakas Ana
Elaborator:	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
Amplasament:	Jud. Braşov, mun. Săcele, DE 210 f.n.
Faza de proiectare:	P.U.Z.
Număr proiect:	HE1
Data elaborării:	10.2018

1.2. Dispoziţii generale

1.2.1. Rolul regulamentului general şi regulamentul local de urbanism

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

Regulamentul general de urbanism stabileşte, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor şi de amplasare a construcţiilor şi a amenajărilor aferente acestora.

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

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

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

Regulamentul local de urbanism se constituie în act de autoritate al administraţiei 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 şi implicit ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o şi documentaţia iniţială.

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. 215/2001)
- Legea privind circulația juridică a terenurilor (nr. 54/1998)
- Ordonanța de urgență privind protecția mediului (nr. 195/2005)
- 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
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism.

1.2.3. Domeniul de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe terenurile studiate situate în intravilanul municipiului Săcele, DE 210 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 în 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 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.

Art. 2. 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.

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 individuale și zonă de servicii, producție, depozitare.

Art. 4. Indicatori urbanistici

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

$$a) \quad \text{P.O.T.} = \frac{S_c}{S_p} \cdot 100 (\%)$$

$$b) \quad \text{C.U.T.} = \frac{S_d}{S_p}$$

în care:

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

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

S_c = suprafața construită la sol a clădirii

S_d = suprafața desfășurată a clădirii

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

ZL – zona de locuințe individuale

- P.O.T.max. = 30%
- C.U.T.max. = 1,00

ZS – zonă de servicii, producție, depozitare

- P.O.T.max. = 60%
- C.U.T.max. = 1,5

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 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, țiței 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.

Alinierea construcțiilor 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 construcțiilor este prezentată în planșa de reglementări urbanistice – nr. U2, după cum urmează:

- față de profil tip 1 – 6,00m de la aliniament
- față de profil tip 2 – 6,00m de la aliniament

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 decât înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, în caz contrar se va întocmi un studiu de însorire.

Retragerea față de limitele laterale și posterioare ale parcelei va fi jumătate din înălțimea la streșină a construcției, dar nu mai puțin de 3,5m.

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.

Terenul liber de construcții rezultat va fi amenajat cu zone 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) împrejuririle parcelei;
- c) alei carosabile și parcaje pentru autovehicule;
- d) alei pietonale, platforme, rampe pentru persoane cu handicap;
- e) zone 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 3,50 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.

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

Locurile de parcare se vor asigura în interiorul parcelei și vor fi calculate astfel:

- pentru locuințe – 1 loc de parcare la 2 camere

- pentru zona de prestări servicii, producție, depozitare – vor fi asigurate locuri de parcare conform H.G.R. nr. 525/1996

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 (pe terenurile ce vor trece în proprietatea Consiliului Local Săcele cu destinația drum) vor fi suportate de către Autoritatea publică Locală.

2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Art. 1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați sau ale furnizorilor de utilități, este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor va putea fi condiționată de stabilirea, în prealabil, a obligației efectuării, în parte sau total a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

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.

Art. 2. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate la serviciul public sunt proprietatea publică a comunei 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

- S+P+E (H maxim 10,00m față de CTA) pentru zona de locuințe
- P+2 (H maxim cornișă 9,00m față de CTA) pentru zona de servicii, producție, depozitare

Înălțimea minimă a construcțiilor

H_{minim anexe} – 2m

Hminim locuințe – 3,5m la cornișă pentru P+Pod

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.

Se interzice utilizarea azbocimentului, materialelor plastice, cartonului asfaltat și a tablei strălucitoare de aluminiu ca tip de învelitoare pentru construcții, sau alte materiale pentru care există studii că ar afecta sănătatea populației.

Se vor utiliza materiale durabile și finisaje exterioare adecvate funcțiunii.

Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală.

Art. 3. Parcelarea

Amplasamentul formează un teritoriu unitar de 92372,03 mp.

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

Indiferent de modificările (dezlipire, alipire, parcelare, reparcelare) suferite de parcele ulterior aprobării PUZ se vor respecta indicatorii urbanistici stabiliți prin regulamentul local de urbanism aferent PUZ.

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

a) front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;

b) suprafața minimă a parcelei de 500mp

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 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;

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.

Locurile de parcare se vor asigura în interiorul parcelei și vor fi calculate astfel:

- pentru locuințe – 1 loc de parcare la 2 camere

- pentru zona de prestări servicii, producție, depozitare – vor fi asigurate locuri de parcare conform

H.G.R. nr. 525/1996

Art. 2. Zone verzi private

Pentru construcțiile propuse se vor prevedea zone 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 pe fiecare parcelă:

- minim 30% pentru zona de locuințe individuale

- minim 20% pentru zona de servicii, producție, depozitare

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

3.1. Unități și subunități funcționale

Pe terenul studiat se prevăd următoarele zone funcționale:

- **ZL** – zona de locuințe individuale

Funcțiuni admise

- locuințe cu regim de înălțime maxim S+P+E, în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat)

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

- 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.

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).

- dotări de agrement și sport

În sensul prezentului regulament acordul proprietarilor parcelelor învecinate reprezintă în cazul persoanelor fizice un acord notarial în conformitate cu Ordinul nr. 839/2009, 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
- 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).
- ferme zootehnice

▪ **ZS – zona de servicii, producție, depozitare**

Funcțiuni admise

- spații de producție, depozitare, servicii cu regim de înălțime maxim P+2, în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat)
- stații de întreținere auto cu capacitate sub 2 mașini, program de funcționare până la ora 20:00.

Funcțiuni interzise

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care generează un trafic important de persoane și mărfuri, au un program prelungit după ora 20:00
- construcții provizorii de orice natură cu excepția firmelor și panourilor publicitare independente sau adosate construcțiilor, dar numai în condițiile aprobării acestora.
- stații de întreținere auto cu capacitate 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).
- ferme zootehnice

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. Fîntîna Elena