

MEMORIU DE PREZENTARE

1. Introducere

1.1. Date generale de recunoaștere a investiției:

Denumire proiect:	Plan urbanistic zonal – zonă depozitare și producție
Beneficiar:	Consiliul Local Săcele
Inițiator:	Saran Vitalie
Elaborator:	S.C. TECT PRO ARCH S.R.L. Str. Șoimului nr.22, Sânpetru, jud. Brașov C.U.I. 39935367, J8/2234/2018 Tel: 0766 413 990; 0749 855 945 E-mail: contact@arhbv.ro
Amplasament:	Jud. Brașov, mun. Săcele, str. Ecologistilor f.n.
Faza de proiectare:	P.U.Z.
Număr proiect:	SV1
Data elaborării:	05.2019

1.2. Obiectul documentației

Obiectivul pentru care se întocmește prezentul Plan Urbanistic Zonal îl reprezintă stabilirea indicilor și reglementărilor urbanistice pentru terenurile situate în extravilanul municipiului Săcele, str. Ecologistilor f.n., în vederea realizării unei zone de depozitare și producție.

Solicitări ale temei program:

- stabilirea de reglementări specifice zonei de depozitare și producție
- stabilirea de reglementări privind circulația, parcurile și spațiile verzi
- stabilirea indicilor urbanistici de utilizare și ocupare a terenului conform

H.G. nr. 525/1996

- stabilirea modului de amplasare al construcțiilor pe parcele.

Documentația rezolvă problemele funcționale, de circulație, situația juridică și echiparea cu utilități 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 prelungit cu H.C.L. nr. 170/17.12.2015.
- PUZ Zona Lângă CET Brașov aprobată cu HCL nr. 134/2002
- P.U.Z. Construire hale depozitare aprobat cu H.C.L. nr. 42/08.04.2013

În zona au mai fost aprobate Planuri Urbanistice Zonale pentru construire hale, depozitare utilaje agricole, stație betoane și anexa tehnico-administrativă, hale industriale și birouri, sedii firme, hale producție.

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

- documentație cadastrală - ridicare topografică
- studii geotehnice

- studiu de solutie electric

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

În zona au fost aprobate Planuri Urbanistice Zonale pentru construire hale, depozitare utilaje agricole, stație betoane și anexa tehnico-administrativă, hale industriale și birouri, sedii firme, hale producție.

Inițiatorul Planului Urbanistic Zonal dorește realizarea unei zone de depozitare și producție.

2. Stadiul actual al dezvoltării

2.1. Evoluția zonei

Conform Planului Urbanistic General al municipiului Săcele, terenurile studiate sunt situate în extravilan.

Terenurile studiate sunt libere de construcții, cu excepția terenului identificat cu nr. cad. 107549 pe care se regăsește o construcție provizorie.

În zona s-au realizat construcții cu destinația de hale, depozitare utilaje agricole, stații betoane și anexe tehnico-administrative, hale industriale și birouri, sedii firme, hale producție.

2.2. Încadrarea în zonă

Terenurile înscrise în C.F. nr. 106071 nr. cad. 106071 (S=3400mp), C.F. nr. 106081 nr. cad. 106081 (S=1600mp), C.F. nr. 107549 nr. cad. 107549 (S=1124mp), C.F. nr. 107550 nr. cad. 107550 (S=4376 mp), C.F. nr. 109268 nr. cad. 109268 (S=1500 mp), C.F. nr. 109267 nr. cad. 109267 (S=1500 mp) sunt situate în extravilanul municipiului Săcele, între str. Ecologiştilor și str. Rampei, la o distanță de 319m față de DJ103A.

Zona studiată este delimitată:

- la est de strada Rampei
- la nord de teren proprietate privată nr. top. A37/13
- la vest de str. Ecologiştilor
- la sud de terenuri proprietate privată (nr. cad. 105100, nr. cad. 105818, nr. cad. 110249, nr. cad. 110248, nr. cad. 107726, nr. cad. 110354, nr. cad. 110355).

2.3. Elemente ale cadrului natural

Zona studiată este amplasată pe malul drept al Timisului Sec.

Distanța până la raul Timisul Sec este de aproximativ 167ml, diferența de nivel între albia paraului și teren este relativ mare și nu este necesară realizarea unor lucrări privind apărarea împotriva inundațiilor.

2.4. Circulația

În prezent, accesul la zona studiată se realizează atât din strada Rampei (drum de pământ cu lățime de aproximativ 5m) cât și din strada Ecologiştilor (drum de pământ cu lățime de aproximativ 3m).

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenurile reglementate sunt proprietate privată a mai multor persoane fizice.

Zona reglementată, în suprafața de 13502 mp, cuprinde terenurile identificate prin: nr.cad. 106071, nr. cad. 106081, nr. cad. 109267, nr. cad. 109268, nr. cad. 107549, nr. cad. 107550.

Zona studiată este amplasată pe malul drept al Timisului Sec.

Distanța terenului inițiatorului PUZ față de raul Timisul Sec este de aproximativ 167ml, diferența de nivel între albia paraului și teren este relativ mare și nu este necesară realizarea unor lucrări privind apărarea împotriva inundațiilor.

2.6. Echipare edilitară

- Alimentarea cu apă

Conform avizului nr. 1313/30.05.2019 emis de Compania Apa Brasov, pe strada Ecologistilor exista retea de alimentare cu apa HDPE De 110mm si pe DJ103A conducta OL Dn 1000mm.

- Canalizarea

Conform avizului nr. 1313/30.05.2019 emis de Compania Apa Brasov, in zona studiata Compania Apa nu are in administrare retea de canalizare. Cea mai apropiata retea de canalizare (colectorul « I » Dn 1000mm) se afla pe malul opus al raului Timisul Sec.

- Alimentarea cu gaze naturale

Conform avizului nr. 313967364/2019 pe strada Ecologistilor exista retea de distributie gaze naturale.

- Alimentarea cu energie electrică

Conform avizului nr. 70101931631/2019 pe strada Ecologistilor exista LES 0,4 kV, LEA 0,4 kV, pe strada Rampei LES 20 kV, iar terenul nr. cad. 107550 este traversat, in partea de sud-est, de zona de protectie si siguranta a LEA 110 kV.

2.7. Probleme de mediu

Dezvoltarea obiectivului creează premize 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.

In incinta proprietatii se vor prevedea spatii special amenajate pentru colectarea selectiva a deseurilor.

Astfel se vor amplasa recipienti speciali (containere) pentru colectarea selectiva – deseuri nereciclabile, deseuri biodegradabile, hartie si carton, sticla alba/colorata, metal si plastic, respectand prevederile legale in vigoare.

Zona studiată este amplasată pe malul drept al Timisului Sec.

Distanta terenului initiatorului PUZ fata de raul Timisul Sec este de aproximativ 167ml, diferenta de nivel intre albia paraului si teren este relativ mare si nu este necesară realizarea unor lucrări privind apărarea împotriva inundațiilor.

Prin soluțiile prezentate nu se influențează negativ regimul apelor de suprafață sau a celor subterane.

2.8. Optiuni ale populatiei

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 urbanistica

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

3.2. Prevederi ale PUG

Conform PUG, terenul este situat in extravilanul municipiului Sacele.

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.

3.4. Modernizarea circulatiei

Accesul în zonă se va realiza atat din strada Rampei cat si din strada Ecologistilor.

Atat strada Ecologistilor cat si str. Rampei se vor moderniza și 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 1,00 m fiecare si doua trotuare a 1,00m fiecare.

Locurile de parcare se vor asigura in interiorul parcelei si vor fi calculate in functie de specificul activitatii, conform HG nr. 525/1996.

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

3.5.1. Reglementări urbanistice

În conformitate cu cerințele temei – program zona studiată va avea funcțiuni de depozitare și producție.

Se vor prevedea spații verzi de minim 20% în interiorul parcelei.

Regimul maxim de înălțime va fi P+2 (H maxim cornisa 15,00m față de CTA).

Se prevede o zonă funcțională:

- Zonă depozitare și producție

3.5.2. Bilanț teritorial

Existent					
Nr. crt.	Zone funcționale		%	Suprafata (mp)	% zona reglementata
1	Teren extravilan		100	13502	100,00
2	Zona depozitare și producție	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 depozitare și producție			100,00	0	0
5	Zonă circulații publice	subzona rutieră, pietonală	100,00	0	0
6	Zonă gospodărie comunală		100,00	0	0
Total			100,00	13502	100,00
Propus					
Nr. crt.	Zone funcționale		%	Suprafata (mp)	% zona reglementata
1	Teren extravilan		100	0	0,00
2	Zona depozitare și producție	subzona aferentă construcțiilor	60,00	7756,8	
3		subzona aferentă spațiilor verzi private	20,00	2585,6	
4		subzona aferentă circulațiilor private	20,00	2585,6	
Total zonă depozitare și producție			100,00	12928	95,75
5	Zonă circulații publice	subzona rutieră, pietonală	100,00	562	4,16
6	Zonă gospodărie comunală		100,00	12	0,09
Total			100,00	13502	100,00

3.5.3. Indicatori urbanistici

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

Existent - P.O.T.= 0%

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

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

Existent - C.U.T.= 0

Propus - C.U.T. = 1,40

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Cheltuielile pentru asigurarea utilităților necesare vor fi suportate de inițiator.

3.6.1. Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă potabilă se va realiza prin racordarea la conducta de distribuție PE De 110mm existentă pe strada Ecologistilor. Apa potabilă va fi distribuită printr-o rețea de conducte cu diametrul de PE De 32-63mm Pn 10 bar pozat îngropat sub cota de înghet.

3.6.2. Instalațiile de canalizare

Conform avizului emis de catre compania Apa Brasov există rețea de canalizare menajera în zonă. Evacuarea apelor menajere provenite de la imobilele propuse se va face in această rețea de canalizare menajeră, prin extinderea acesteia pana în dreptul terenului. Extinderea se va face prin subtraversarea in tub de protecție a pârâului Timis, se va avea în vedere adâncimea de pozare a rețelei de canalizare ce se va extinde astfel încât să se respecte adancimea de afuiere a paraului. Extinderea de canalizare menajeră se va realiza pe o lungime de aproximativ 456 ml. La această rețea se va realiza racordarea incintei propuse.

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

Apele pluviale colectate de pe zonele de drum din incinta se vor colecta printr-o retea de canalizare pluviala la capatul careia se va monta un separator de hidrocarburi cu filtru de coalescenta. Dupa filtrarea apelor pluviale acestea se vor deversa intr-un bazin de retentie din care apele se vor pompa pentru udarea zonelor verzi din incinta.

3.6.3. Alimentare cu energie electrică

Construcțiile se vor racorda la rețeaua de electricitate din zonă, conform studiului de solutie electric avizat in C.T.A.

3.6.4. Instalațiile de încălzire

Se propune încălzirea imobilelor prin centrale termice proprii pe gaz.

3.7. Protecția mediului

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

3.8. Obiective de utilitate publică

✓ Tipul de proprietate al terenurilor

Terenurile studiate sunt proprietate privată conform extraselor de Carte Funciara anexate.

✓ Circulația terenurilor

Terenul destinat modernizării drumurilor care este proprietate privată va 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.

Întocmit:
Arh. Fintina Elena

REGULAMENT P.U.Z.

4. Introducere

1.1. Date generale de recunoaștere a investiției:

Denumire proiect:	Plan urbanistic zonal – zonă depozitare si productie
Beneficiar:	Consiliul Local Săcele
Inițiator:	Saran Vitalie
Elaborator:	S.C. TECT PRO ARCH S.R.L. Str. Șoimului nr.22, Sânpetru, jud. Brașov C.U.I. 39935367, J8/2234/2018 Tel: 0766 413 990; 0749 855 945 E-mail: contact@arhbv.ro
Amplasament:	Jud. Brașov, mun. Săcele, str. Ecologistilor f.n.
Faza de proiectare:	P.U.Z.
Număr proiect:	SV1
Data elaborării:	05.2019

4.1. 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.

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 proprietate 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 orice categorie de terenuri atât în intravilan cât și în extravilan. În acest sens R.L.U. se aplică pe terenurile studiate situate în extravilanul municipiului Sacele, str. Ecologistilor 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 extravilan

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din extravilan nu este permisă (excepție fac amenajările și construcțiile prevăzute în Legea nr. 50/1991 art. 23, alin. 4).

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.

Se vor respecta zonele de protecție și siguranța aferente LEA 110 kV.

Art 3. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor, care prin natura și destinația lor pot genera riscuri tehnologice, se poate face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale (Legea 137/1995).

Art. 4. 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 depozitare și producție.

Art. 5. Indicatori urbanistici

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

a) $P.O.T. = S_c/S_p \times 100 (\%)$

b) $C.U.T. = S_d/S_p$

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).

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.= 1,40

Art. 6. Circulația terenurilor

Terenul destinat modernizării drumurilor, care este proprietate privată va trece în domeniul public, după aprobarea prezentului P.U.Z. conform planșei U4 - Plan situația juridică.

2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 1. 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) parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie

c) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigetei 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 Local 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. Retragera construcțiilor va fi de minim 15 m din axul drumurilor existente propuse spre modernizare (str. Ecologistilor și str. Rampei).

Retragera față de limitele laterale și posterioare pentru construcții va fi conform Codului Civil.

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

Art. 4. Amplasarea construcției în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

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

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. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor și vor fi dimensionate conform normelor pentru trafic greu. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

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. Locurile de traversare în dreptul intersecțiilor vor fi semnalizate atât cu marcaje pe asfalt cât și prin semne de circulație. În zonele cu trafic auto intens, pe unde se vor stabili traseele de transport în comun, intersecțiile vor fi semaforizate.

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

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

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.

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. Parcelarea

Amplasamentul formează un teritoriu unitar de 13502 mp.

Prin prezenta documentație nu se propune parcelarea zonei reglementate.

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.

Art. 2. Înălțimea construcțiilor

- P+2 - H maxim cornișă 15,00m față de CTA.

Art. 3. 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.

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

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

Se vor prevedea spații verzi amenajate pe fiecare parcelă de minim 20%.

Art. 3. Împrejmuiri

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

La autorizarea construirii pe parcelă, proiectul de gard/împrejmuire va fi componenta obligatorie pentru DTAC.

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:
 - către drumul public vor fi transparente minim 50% din suprafața gardurilor/împrejmuirilor pe fiecare aliniament lăsând vizibile clădirile;
 - înălțimea va fi de maxim 2,00 m;
- b) Gardurile/împrejmuirile amplasate pe limitele laterale sau de spate vor fi de maxim 2,20 m înălțime.

3. Zonificare funcțională

- Zona de depozitare și producție

Funcțiuni admise

- hale de depozitare, producție mică industrie

- sedii de firma, birouri
- funcțiuni comerciale și servicii profesionale

Funcțiuni interzise

- locuinte

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 Consiliului Județean Brașov și al Primăriei municipiului Sacele, 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.

Întocmit:
Arh. Fîntîna Elena