

S.C. Schmidt Architecture Studio S.R.L.
B-dul Muncii nr.13, ap.1, mun. Brașov
C.U.I. 36454911, J8/1750/2016
Tel: 0766 413 990; 0749 855 945
E-mail: contact@arhbv.ro



P.U.Z. modifier – zonă mică industrie
în mun. Săcele, str. Ecologiștilor f.n.
Proiect GM1

FOAIE DE IDENTIFICARE

- | | |
|------------------------------|--|
| 1. Inițiator | Ganea Marcel |
| 2. Denumirea lucrării | Plan urbanistic zonal modifier – zonă mică industrie |
| 3. Amplasament | Jud. Brașov, mun. Săcele, str. Ecologiștilor f.n. |
| 4. Proiect număr | GM1 |
| 5. Faza proiectare | P.U.Z. |
| 6. Proiectant | S.C. SCHMIDT ARCHITECTURE STUDIO S.R.L.
B-dul Muncii nr.13, ap.1, mun. Brașov
C.U.I. 36454911, J8/1750/2016
Tel: 0766 413 990; 0749 855 945
E-mail: contact@arhbv.ro |

Întocmit:
Arh. Fîntînă Elena





BORDEROU

A. PIESE SCRISE

- Foaie de identificare
- Borderou
- Memoriu de prezentare
- Regulament local de urbanism
- Plan de acțiune pentru implementarea investițiilor

B. PIESE DESENATE

- Plan încadrare în zonă	U0
- Plan de încadrare în P.U.Z.	U01
- Plan situația existentă	U1
- Plan reglementări urbanistice-zonificare	U2
- Plan ilustrare urbanistică	U2.1
- Plan reglementări – echipare edilitară	U3
- Plan situația juridică	U4

Întocmit:
Arh. Fântână Elena





MEMORIU DE PREZENTARE

1. Introducere

1.1. Date generale de recunoaștere a investiției:

Denumire proiect:	Plan urbanistic zonal modifier – zonă mică industrie
Beneficiar:	U.A.T. Municipiul Săcele
Inițiator:	Ganea Marcel
Elaborator:	S.C. Schmidt Architecture Studio S.R.L. B-dul Muncii nr.13, ap.1, mun. Brașov C.U.I. 36454911, J8/1750/2016 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:	GM1
Data elaborării:	03.2017

1.2. Obiectul documentației

Obiectivul pentru care se întocmește prezentul Plan Urbanistic Zonal îl reprezintă stabilirea indicilor și reglementărilor urbanistice pentru terenurile situate în intravilanul municipiului Săcele, str. Ecologistilor f.n., înscrise în C.F. nr. 113999 nr. cad. 113999 (S=6000mp), C.F. nr. 102128 nr. top. 2342/1/1 (S=3800mp), C.F. nr. 109946 nr. cad. 109946 (S=2800mp), C.F. nr. 101296 nr. cad. 101296 (S=4528mp), C.F. nr. 101295 nr. cad. 101295 (S=4472mp) în vederea realizării unei zone de mică industrie.

Solicitări ale temei program:

- stabilirea de reglementări specifice zonei de mică industrie
- stabilirea de reglementări privind circulația, parcările 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 aprobată 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.

- P.U.Z. Zona Lângă CET Brașov aprobat cu HCL Săcele nr. 134/2002
- P.U.Z. Construire hale depozitare aprobat cu H.C.L. Săcele nr. 42/08.04.2013
- P.U.Z. Zona str. Zizinului-centura mica-linia CFR Brasov-Bucuresti aprobat cu HCL Brașov nr. 367/2015

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

- documentație cadastrală - ridicare topografică
- studiu geotehnic
- studiu de solutie electric

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

În zonă au fost aprobată proiecte de investiții pentru construcții cu destinația de mică industrie, depozite, prestări servicii etc.

2. Stadiul actual al dezvoltării

2.1. Evoluția zonei

În anul 2002 a fost aprobat cu HCL Săcele nr. 134/2002 P.U.Z. Zona Lângă CET Brașov, P.U.Z. ce cuprinde și terenurile ce fac obiectul prezentei documentații, iar ulterior, în anul 2013 a fost aprobat cu H.C.L. Săcele nr. 42/08.04.2013 P.U.Z. Construire hale depozitare ce se află la est de strada Ecologiștilor.

Prin regulamentul aferent P.U.Z. Zona Lângă CET Brașov aprobat cu HCL Săcele nr. 134/2002 s-a prevăzut ca procentul de ocupare și coeficientul de utilizare al terenurilor să fie stabilite prin documentații P.U.D. Având în vedere modificările legislative apărute ulterior, conform Legii nr. 350/2001 art. 48 alin. 1 "... Planul urbanistic de detaliu nu poate modifica planurile de nivel superior", a fost necesară elaborarea prezentului P.U.Z.

Terenul ce a generat P.U.Z. este înscris în C.F. nr. 113999 nr. cad. 113999 în suprafață de 6000mp și este liber de construcții. Terenul propus spre reglementare prin prezentul P.U.Z. are o suprafață de 21600 mp și cuprinde parcelele înscrise în C.F. nr. 113999 nr. cad. 113999 ($S=6000\text{mp}$), C.F. nr. 102128 nr. top. 2342/1/1 ($S=3800\text{mp}$), C.F. nr. 109946 nr. cad. 109946 ($S=2800\text{mp}$), C.F. nr. 101296 nr. cad. 101296 ($S=4528\text{mp}$), C.F. nr. 101295 nr. cad. 101295 ($S=4472\text{mp}$).

2.2. Încadrarea în zonă

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

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

- la est – strada Ecologiștilor (DE35)
- la nord – teren cu destinația de zonă prestări servicii, mică industrie, depozite (nr. cad. 3131)
- la sud – DJ103A
- la vest – DE28.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Zona propusă spre reglementare este amplasată pe malul drept al Timisului Sec.

Distanta terenului initiatorului P.U.Z. față de râul Timișul Sec este de aproximativ 150ml, diferența de nivel intre albia paraului și teren este relativ mare (terenul este situat cu 6-7m mai sus fata de malul paraului). Conform hărților de hazard ce includ directiva de inundații 2007/60/CE zona studiată nu este inundabilă și se află în exteriorul benzii de inundabilitate de 0,1%.

Nu este necesară realizarea unor lucrări privind apărarea împotriva inundațiilor.

2.4. Circulația

În prezent, accesul la zona studiată se realizează din strada Ecologiștilor (ce are în profil transversal platforma drumului cuprinsă între 2,5m și 3m lățime în dreptul terenului initiatorului) și DE28 (ce are în profil transversal platforma drumului cuprinsă între 3,4m și 4,6m lățime).

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenurile propuse spre reglementare prin P.U.Z. sunt proprietate privată înscrise în C.F. nr. 113999 nr. cad. 113999 (S=6000mp), C.F. nr. 102128 nr. top. 2342/1/1 (S=3800mp), C.F. nr. 109946 nr. cad. 109946 (S=2800mp), C.F. nr. 101296 nr. cad. 101296 (S=4528mp), C.F. nr. 101295 nr. cad. 101295 (S=4472mp). Pe terenurile identificate cu nr. cad. 101295 și nr. cad. 101296 se regăsesc construcții cu destinația de hale depozitare și birouri.

2.6. Echipare edilitară

- Alimentarea cu apă

Conform avizelor emise de Compania Apa Brașov, pe strada Ecologistilor există rețea de alimentare cu apă HDPE De 110mm și pe DJ103A conductă OL Dn 500mm.

- Canalizarea

Conform avizelor emise de Compania Apa Brașov, pe malul opus al pârâului Timiș există colector de canalizare I Dn 1000mm.

- Alimentarea cu gaze naturale

Conform avizelor emise de Distrigaz Sud Rețele, pe terenul studiat există rețele de distribuție gaze naturale OL MP 20''.

- Alimentarea cu energie electrică

În zonă există rețele de distribuție a energiei electrice.

2.7. Probleme de mediu

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 incinta proprietății se vor prevedea spații special amenajate pentru colectarea selectivă a deșeurilor.

Astfel se vor amplasa recipienți speciali (containere) pentru colectarea selectivă – deșeuri nereciclabile, deșeuri biodegradabile, hârtie și carton, sticlă albă/colorată, metal și plastic, respectând prevederile legale în vigoare.

Zona studiată este amplasată pe malul drept al Timișului Sec.

Distanța terenului inițiatorului P.U.Z. față de râul Timișul Sec este de aproximativ 150ml, diferența de nivel între albia pârâului și teren este relativ mare (terenul este situat cu 6-7m mai sus față de malul pârâului). Conform hărților de hazard ce includ directiva de inundații 2007/60/CE zona studiată nu este inundabilă și se află în exteriorul benzii de inundabilitate de 0,1%.

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.

Se interzice autorizarea construcțiilor în apropierea albiilor minore supuse riscului la inundații.

Se vor întreține corespunzător lucrările de amenajare a torenților și de îmbunătățiri funciare (șanțuri, canale de evacuare etc.)

2.8. Optiuni 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 a fost informat și consultat cu privire la realizarea prezentului P.U.Z.

Conform raportului informării și consultării publicului nr. 56173/2020 emis de Primăria municipiului Săcele, în urma informării publicului, nu s-au înregistrat recomandări, sugestii sau opinii la sediul instituției sau pe adresa de e-mail.

3. Propuneri de dezvoltare urbanistica

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Conform studiului geotehnic nr. 343/2017 s-au executat trei foraje în care s-au identificat: sol vegetal cu umplutură (de la 0,00 la 0,80/1,00m), nisip mediu cu rar pietriș (de la 0,80/1,00 la 3,00/3,50m) și pietriș cu nisip (de la 3,00/3,50 la 4,00/6,00m). În forajele executate nu s-a identificat apa subterană.

Adâncimea de îngheț este de -1,00m, terenul este amplasat în zona seismică cu $ag=0,20g$ și $Tc=0,7$ sec.

Presiunea convențională de calcul pentru $B=1,00m$ și $Df=-2,00m$ este 350kPa.

Conform punctajului (8 puncte) studiul geotehnic se încadrează în categoria 1 cu risc geotehnic redus.

3.2. Prevederi ale PUZ aprobat anterior

Conform P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 134/2002, terenul este situat în zona destinață construcțiilor pentru mică industrie, prestări servicii, depozite, etc. și cu interdicție temporară de construire până la întocmire P.U.Z.

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 circulației

Accesul la terenurile studiate se va realiza atât din strada Ecologiștilor cât și din DE28 (profile transversale prezentate în planșa U2), ambele racordate la DJ103A.

DJ103A va avea în profil transversal 10,00m din care 7,00m parte carosabilă încadrată de două trotuare de 1,50m fiecare.

Profilul transversal al DE28 va fi de 8,50m din care 7,00m parte carosabilă și un trotuar de 1,50m, iar profilul transversal al străzii Ecologiștilor va fi de 11,00m din care 7,00m parte carosabilă încadrată de două zone verzi de 1,00m fiecare și două trotuare de 1,00m fiecare.

Modernizarea str. Ecologiștilor s-a propus spre ambele fronturi, în mod egal, pornind de la axul drumului existent.

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

3.5.1. Reglementări urbanistice

În conformitate cu cerințele temei – program zona studiată va avea funcțiunea de mică industrie (producție, sedii firmă, birouri, depozite, etc).

Se vor prevedea zone verzi private și dotări peisagistice de minim 20% din suprafața fiecarei parcele.

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

3.5.2. Bilanț teritorial

Existență							
Nr. crt.	Zone functionale		% teren initiator PUZ	Suprafața teren initiator PUZ (mp)	% zona reglementată		
1	Zona mica industrie	subzona aferentă construcțiilor	0.00	0	14.74		
2		subzona aferentă zonelor verzi private	0.00	0	58.35		
3		subzona aferentă circulațiilor private	0.00	0	26.91		
Total zona mica industrie			100.00	6000	100.00		
4	Zona circulației publice	subzona rutiera, pietonală	0.00	0	0.00		
5	Spatii verzi publice		0.00	0	0.00		
Total			100.00	6000	100.00		
					21600		

Propus					
Nr. crt.	Zone functionale		% teren initiator PUZ	Suprafata teren initiator PUZ (mp)	% zona reglementata
1	Zona mica industrie	subzona aferenta constructiilor	45.00	2519.55	45.00
2		subzona aferenta zonelor verzi private	20.00	1119.8	20.00
3		subzona aferenta circulatiilor private	35.00	1959.65	35.00
Total	zona mica industrie		100.00	5599	100.00
4	Zona circulatii publice	subzona rutiera, pietonala	100.00	313	100.00
5	Spatii verzi publice		100.00	88	100.00
Total			100.00	6000	100.00
					21600

3.5.3. Indicatori urbanistici

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

Existenț - P.O.T.max.= 35%

Propus - P.O.T.max.= 45%

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

Existenț - C.U.T.max.= 0,70

Propus - C.U.T.max.= 1,80

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Cheltuielile pentru asigurarea utilităților necesare vor fi suportate de inițiator.

3.6.1. Alimentare cu apă

Conform avizului de gospodărire a apelor nr. 09/17.01.2018, alimentarea cu apă potabilă se va realiza prin racordarea la conducta de distribuție PE De 110mm existentă pe strada Ecologiștilor.

3.6.2. Instalațiile de canalizare

Conform avizului de gospodărire a apelor nr. 09/17.01.2018, apele uzate menajere provenite de la imobile vor fi colectate prin rețele exterioare de canalizare cu descărcare în colectorul de canalizare "I" situat pe malul stâng al pârâului Timișul Sec, prin traversarea acestuia. Extinderea rețelei de canalizare va fi efectuata de investitor și va fi realizată din conducte PVC Dn 315mm în lungime de aproximativ 206m.

Apele pluviale conventionale curate de pe construcții vor fi colectate prin jgheaburi și burlane și evacuate liber la nivelul solului pe spațiul verde amenajat.

Apele pluviale de pe căile de circulații și parcare vor fi colectate printr-o rețea de canalizare pluvială corect dimensionată, epurate printr-un separator de nisip și produse petroliere și deversate în pârâul Timișul Sec.

3.6.3. Alimentare cu energie electrică

Conform aviz CTE nr. 568/05.10.2017 emis de SDEE Brașov, pentru alimentarea cu energie electrică cu $P_i=50,00\text{ kW}$, $P_{max. abs.}=30,00\text{ kW}$, s-au prevăzut următoarele lucrări:

- realizare RED 0,40kV la viitorul consumator în LES 0,40kV, rețea buclată cu funcționare radială, racordată din cutia de distribuție 0,40kV tip CD 1-6 existentă, aferentă PTA 23 Carfil Hărman.
- realizare branșament individual la viitorul consumator.

Zona de protecție și siguranță a rețelelor edilitare are caracter temporar până la obținerea unui nou aviz al administratorului de rețele și se va definitivă în urma unui nou studiu de coexistență ce se va realiza la faza DTAC.

3.6.4. Alimentarea cu gaze naturale

Se propune racordarea la conducta de gaze naturale existentă pentru încălzirea imobilelor prin centrale termice proprii pe gaz.

Se va respecta zona de protecție a conductei de distribuție gaze naturale OL presiune medie (maxim 3,00m) conform NTPEE-2018, tabel nr. 1.

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 funciară 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.

Introducere

Regulamentul Local de Urbanism (denumit prescurtat R.L.U.) aferent P.U.Z. reprezintă piesa de bază în aplicarea Planului Urbanistic Zonal modifier – zonă mică industrie, acesta întărind și detaliind reglementările din piesele desenate, astfel el cuprinde și detaliază prevederile referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor, pe zone.

I. Dispoziții generale

1. Rolul regulamentului general și regulamentul local de urbanism

R.L.U. are rolul de a detalia sub formă de prescripții (permisivități și restricții) reglementările P.U.Z. ce sunt obligatorii pentru întreg teritoriul reglementat.

Documentația are un caracter de reglementare specifică și stabilește reguli ce se aplică direct până la nivelul parcelelor cadastrale rezultate în urma dezmembrării lor viitoare, constituind element de fundamentare obligatoriu pentru eliberarea certificatului de urbanism. Toate restricțiile impuse se fac publice de către Autoritatea Publică Locală, prin publicarea pe site-ul instituției potrivit art. 48¹ alin. 5 din Legea 350/2001 și prin transmiterea hotărârii însoțite de documentația de aprobare a P.U.Z. către oficiul de cadastru și publicitate imobiliară, în vederea actualizării din oficiu a destinației imobilelor înregistrate în sistemul integrat de cadastru și carte funciară conform art. 47¹ alin. 2 din Legea 350/2001.

R.L.U. cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor care nu sunt limitative și nu pot face derogări de la normative sau legi. R.L.U. se constituie în act de autoritate al Administrației Publice Locale.

2. Baza legală a elaborării

Regulamentul Local de Urbanism s-a întocmit potrivit Ghidului de aplicare al Regulamentului General de Urbanism” aprobat prin ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000, cu respectarea legislației în vigoare:

Legislația specifică:

- Legea privind amenajarea teritoriului și urbanismul (nr. 350/2001) republicată, actualizată
 - H.G. nr. 525/1996 modificat, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
 - Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal indicativ: GM-010-2000 aprobat prin ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000
 - 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.
- Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcții (nr. 50/1991) republicată și actualizată
 - ORDIN nr. 839/2009 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții

- Ordinul pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației (nr. 119/2014)
- Legea privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului (nr. 292/2018) actualizată
- Ordonanța de urgență privind protecția mediului (nr. 195/2005)
- Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr. 82/1998) pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997)
 - STAS 2900-89 – Lucrări de drumuri. Lățimea drumurilor
 - Ordinul pentru aprobarea normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor (nr. 1296/2017)
- Legea apelor (nr. 107/1996) actualizată

Legislația complementară:

- Legea fondului funciar (nr. 18/1991) republicată
- Legea administrației publice locale (nr. 215/2001) actualizată
- Codul Civil
- Legea contenciosului administrativ (nr. 554/2004) actualizată

3. Domeniul de aplicare

Regulamentul General 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 Regulamentul Local de Urbanism se aplică pe terenurile studiate situate în intravilanul municipiului Sacele, str. Ecologiștilor f.n. înscrise în C.F. nr. 113999 nr. cad. 113999 (S=6000mp), C.F. nr. 102128 nr. top. 2342/1/1 (S=3800mp), C.F. nr. 109946 nr. cad. 109946 (S=2800mp), C.F. nr. 101296 nr. cad. 101296 (S=4528mp), C.F. nr. 101295 nr. cad. 101295 (S=4472mp).

II. Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor

4. 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.

5. 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 acelora care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

Se va respecta zona de siguranță față de râul Timișul Sec, limita zonei de siguranță coincide cu retragerea minimă a construcțiilor față de DE28.

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 siguranță aferente rețelelor edilitare.

Zona de protecție și siguranță a liniielor electrice aeriene are caracter temporar până la obținerea unui nou aviz al administratorului de rețele și se va definitivă în urma unui nou studiu de coexistență.

Se va respecta zona de protecție a conductei de distribuție gaze naturale OL presiune medie (maxim 3,00m) conform NTPEE-2018, tabel nr. 1.

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.

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 mică industrie.

Art. 5. Indicatori urbanistici

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

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

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

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).

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

Existenț - P.O.T.max.= 35%

Propus - P.O.T.max.= 45%

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

Existenț - C.U.T.max.= 0,70

Propus - C.U.T.max.= 1,80

Art. 6. Circulația terenurilor

Terenul destinat modernizării drumurilor (DE28, DJ103A și DE35) care este proprietate privată va trece în domeniul public, după aprobarea prezentului P.U.Z. conform planșei U4 - Plan situația juridică.

6. 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) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigări 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.

Retragerea minimă a construcțiilor, prezentată și în planșa U2, este:

- 20,00m din axul DJ103A
- 15,00m din axul străzii Ecologiștilor și DE28

Retragerile față de aliniament sunt obligatorii și nu pot fi diminuate pentru nici una din construcții.

Retragerea față de limitele laterale și posterioare pentru construcții va fi minim 2,00m exceptand parcelele pe care sunt edificate construcții în baza unei autorizații de construire.

Terenul liber de construcții rezultat va fi amenajat cu zone 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 delimită 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 branșamente la rețelele edilitare);
- b) împrejmuirile parcelei;
- c) alei carosabile și paraje pentru autovehicule;
- d) alei pietonale, platforme, rampe pentru persoane cu handicap;
- e) spații plantate;

7. 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 7,00 m lățime dintr-un drum public). 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 de construire, eliberate de administratorul acestora.

Profilul transversal al străzii Ecologiștilor va fi de 11,00m din care 7,00m parte carosabilă încadrată de două zone verzi de 1,00m fiecare și două trotuare de 1,00m fiecare, iar profilul transversal al DE28 va fi de 8,50m din care 7,00m parte carosabilă și un trotuar de 1,50 m.

DJ103A va avea în profil transversal 10,00m din care 7,00m parte carosabilă încadrată de două trotuare de 1,50m fiecare.

Modernizarea str. Ecologiștilor s-a propus spre ambele fronturi, în mod egal, pornind de la axul drumului existent.

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 conformată 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.

Autorizația de construire se va elibera doar după asigurarea terenului necesar modernizării drumului (dezlipire și cedare către domeniul public).

8. 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 rețelelor 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.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului pentru construcții

Art. 1. Parcelarea

Amplasamentul formează un teritoriu unitar de 21600 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.

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

- a) front la stradă de minimum 25 m
- b) suprafață minimă a parcelei de 2000mp
- 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).

Art. 2. Înălțimea maximă a construcțiilor

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

Art. 3. Aspectul exterior al construcțiilor

Materialele permise sunt cele specifice construcțiilor destinate zonei de mică industrie, materiale durabile și finisaje exterioare adecvate funcțiunii (ex. panouri sandwich, tablă, prefabricate, se pot utiliza fațade ventilate etc.).

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

Conținutul reclamelor (sau a altor elemente/sisteme de afișare) nu va contraveni normelor de estetică, civilizație, decentă și bun gust, nu va avea conotații rasiste etc.

10. Reguli cu privire la amplasarea de paraje, spații verzi și împrejmuiiri

Art. 1. Paraje

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 și H.G.R. nr. 525/1996 la faza D.T.A.C., în funcție de specificul activității astfel:

- activități desfășurate pe o suprafață de 10 - 100 mp - un loc de parcare la 25 mp;
- activități desfășurate pe o suprafață de 100 - 1.000 mp - un loc de parcare la 150 mp
- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp - un loc de parcare la o suprafață de 100 mp.

Pentru construcții care înglobează spații cu diferite destinații pentru care sunt norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

Locurile de parcare se vor asigura în interiorul 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 zone verzi amenajate pe fiecare parcelă de minim 20%.

Art. 3. Împrejmuiiri

Aspectul împrejmuirilor se va supune acelorași 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.

III. Zonificare funcțională

- Zonă mică industrie

Funcțiuni admise

Construcții în regim de construire discontinuu, izolat sau cuplat:

- hale depozitare, logistică
- hale producție, mică industrie
- anexe administrative
- sedii de firmă, birouri, prestări servicii
- funcțiuni comerciale și servicii profesionale
- locuințe de serviciu pentru personal care asigură permanență

Funcțiuni interzise

- locuințe individuale/colective
- ferme zootehnice
- activități poluante, cu risc tehnologic
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane

- 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

IV. 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 Inspecția 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. Fîntînă Elena



**PLAN DE ACTIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTITIILOR PROPUSE PRIN
PUZ CONFORM AVIZULUI DE OPORTUNITATE NR. 10/14.11.2017**

➤ Inițiator	Ganea Marcel
➤ Denumirea lucrării	Plan urbanistic zonal modifier – zona mică industrie
➤ Localizare	Jud. Brașov, mun. Săcele, str. Ecologistilor f.n.
➤ Proiect număr	GM1

Pentru realizarea obiectivelor propuse prin prezentul Plan Urbanistic Zonal, se propune următoarea etapizare a realizării investițiilor:

1. Realizarea rețelelor edilitare
2. Realizarea drumurilor de acces
3. Realizarea construcțiilor

Cheltuielile privind extinderea rețelelor edilitare vor fi suportate de către proprietarii tabulari ai terenului ce face obiectul prezentei documentații, iar construcțiile propuse se vor realiza pe cheltuiala proprietarilor tabulari ai terenului la momentul respectiv.

Cheltuielile pentru realizarea și modernizarea drumurilor de interes public ce vor deveni proprietate U.A.T. Săcele prin acordul comun al părților (proprietarii tabulari ai terenului ce face obiectul prezentei documentații și Consiliul Local) vor fi suportate de către autoritatea publică locală pe baza unei Hotărâri a Consiliului Local conform procedurilor legale.

Dacă părțile nu ajung la un acord comun (cedare-primire), proprietarii tabulari ai terenului ce face obiectul prezentei documentații se angajează să suporte cheltuielile pentru realizarea și modernizarea drumurilor de interes public.

Toate aceste lucrări se vor executa pe baza unor proiecte aprobate.

Întocmit:
Arh. Fîntînă Elena

