

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrarii : Plan urbanistic zonal:

„CONSTRUIRE SEDIU ADMINISTRATIV ,
HALE PRODUCTIE SI DEPOZITARE”

Adresa: MUN.SACELE, STR.RAMPEI, FN, JUD. BRASOV

Faza de proiectare: PUZ

Beneficiar: ROSCA IULIA SI ROSCA IOAN

Proiectant general: S.C. TOP-FORM S.R.L.

Proiect nr. 70/2021

1.2. OBIECTUL PUZ

- introducerea terenului studiat in intravilanul municipiului Sacele
- stabilirea de reglementari specifice zonei de industrie si prestari servicii
- stabilirea de reglementari privind circulatia, parcarile si spatiile verzi
- stabilirea indicilor urbanistici de utilizare si ocupare a terenului conform HG 525/1996
- stabilirea de reglementari urbanistice in vederea autorizarii directe fara intocmire PUD
- echiparea edilitara

PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITATII PENTRU ZONA STUDIATA

Conform PUG Sacele aprobat cu HCL nr.23/22.02.2001, terenul studiat se afla in extravilanul mun. Sacele, conform CF nr. 117748 Sacele nr. Cad. 117748, teren in suprafata totala de 15 600 mp, folosinta actuala – arabil.

1.3.SURSE DOCUMENTARE

- LISTA STUDIILOR SI DOCUMENTATIILOR APROBATE ANTERIOR

PUG SACELE aprobat cu HCL nr.23/22.02.2001 prelungit cu HCL nr.170/17.12.2015

- PUZ STATIE BETOANE SI ANEXA TEHNICO-ADMINISTRATIVA
- PUZ HALE INDUSTRIALE SI BIROURI
- PUZ STATIE BETOANE, SEDII FIRME, HALE PRODUCTIE
- PUZ CONSTRUIRE HALE DEPOZITARE APROBAT CU HCL 42/2013

- LISTA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE INTOCMITE CONCOMITENT CU PUZ

Ridicare topografica vizata OCPI

Studiu geotehnic

Studiu de solutie alimetare cu energie electrica.

- PROIECTE DE INVETITII ELABORATE PENTRU DOMENII CE PRIVESC DEZVOLTAREA URBANISTICA A ZONEI

- In zona au fost aprobate PUZ-uri pentru construire hale, depozitare utilaje agricole, statie betoane si anexo tehnico-administrativa, hale industriale si birouri, sedii firme, hale productie.

Initiatorul PUZ doreste realizarea unei zone pentru construire sedii administrative, hale de productie si depozitare.

2.STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

Conform PUG Sacele terenul studiat se afla in extravilan si este liber de constructii. In zona s-au realizat constructii cu destinatia de hale productie,hale depozitare, birouri, sedii de firme ,anexe tehnico admintrative, staii betoane.

2.2. Incadrarea in zona

Terenul studiat se afla in extravilanul mun. Sacele, conform CF nr. 117748 Sacele nr. Cad. 117748, S= 15 600 mp.

Zona studiata este delimitata:

In partea stanga(vest) terenul studiat se invecineaza cu lot A40/1/5 teren neconstruit arabil.
In partea dreapta (est) terenul studiat se invecineaza cu lot lot A40/1/2 teren neconstruit arabil.
In partea din fata (sud) terenul studiat se invecineaza cu DE 35.
In partea din spate (nord) terenul studiat se invecineaza cu DE 44.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul studiat nu prezinta declivitate accentuata, pericole de alunecari de teren sau resurse naturale ce pot restrictiona dezvoltarea urbanistica in zona.

2.4. Circulatia

Circulatia auto si prietonala se realizeaza pe str. Rampei (drum de pamant cu latime de aproximativ 5 m)

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul studiat este proprietate privata persoane fizice fiind teren neconstruit cu acces la strada Rampei.

2.6. Echiparea edilitara

In zona exista retea apa, retea electrica, retea telefonica

- Alimentarea cu apa

Conform aviz nr.2487/03.11.2021 emis de Compania Apa Brasov , pe str.Rampeii exista retea de apa HDPE De110mm

- Canalizarea

Conform aviz nr.2487/03.11.2021 emis de Compania Apa Brasov ,in zona exista pe malul opus al paraului Timis colectorul "I" Dn 1000mm

- Alimentarea cu gaze naturale

Conform aviz nr.316871313/26.10.2021 – in zona studiata nu exista retea de gaz.

- Alimentarea cu energie electrica

Conform avizului eliberat de institutiile abilitate.

- Telefonie

In zona studiata TELEKOM ROMANIA are amplasate cabluri/ echipamente de telecomunicatii/fibra optica instalate

2.7. Probleme de mediu

Dezvoltarea obiectivului creeaza premize pentru protectia mediului cu conditia respectarii prevederilor din PUZ referitoare la evacuarea apelor uzate menajere si pluviale, precum si colectarea si transportarea deseurilor la centrul zonal de depozitare

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

Astfel se vor amplasa containere pentru colectare selectiva- deseuri nereciclabile, deseuri biodegradabile, hartie si carton, aticla alba/colorata, metal si plastic , respencand prevederile legale in vigoare.

Prin solutiile prezentate nu se influenteaza negativ regimul apelor de suprafata sau a celor subterane.

Terenul nu se afla in zone protejate conform CU nr 319/ 16.06.2021

2.8. Optiuni ale populatiei

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1.Prevederi ale PUG

Conform PUG Sacele terenul studiat se afla in extravilanul municipiului Sacele

3.2. Valorificarea cadrului natural

In zona s-au realizat constructii cu destinatia de hale, depozitare utilaje agricole, statii betoane si anexe tehnico-administrative, hale industriale si birouri, sedii firme, hale productie.

Noile constructii ce se vor realiza trebuie să se înscrie în sit, atât prin volum cât și prin aspectul arhitectural .Se va asigura 20 % zona verde in incinta lotului

3.3. Modernizarea circulatiei

CIRCULATII SI ACCESE:

În prezent, accesul la zona studiată se realizează din strada Rampei (DE35) (drum de pamant cu lățime de aproximativ 5m) si DE 44.

Atat str. Rampei (DE35) si str. DE44 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 incinta la nivelul solului conform HG 525/1996.

Platformele de parcaj si caile de circulatie auto si pietonala din incinta se vor realiza cu infrastructura si suprastructura pentru trafic greu si se va asigura accesul autoutilitarelor in caz de incendiu.

3.4. Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Planul urbanist zonal propus este realizat in corelare cu prevederile documentatiilor urbanistice in vigoare pentru zonele invecinate conform CU 319/16.06.2021

- P.U.Z. Construire hale depozitare aprobat cu H.C.L. nr. 42/08.04.2013

- PUZ statie betoane,sedii firme, hale productie

-PUZ -construire hala depozitare, utilaje agricole

-PUZ -hale industriale si birouri

-PUZ- statie de betoane si anexa tehnico-administrativa

Prin elaborarea P.U.Z. în zona studiată se urmărește:

- schimbarea de destinatie a terenului din arabil extravilan in teren constructibil intravilan
- realizarea utilitatilor necesare functionarii de unitati industriale
- realizarea cailor de acces auto si pietonale in incinta

3.4.1 REGLEMENTARI URBANISTICE

Conform CU 319/16.06.2021 zona studiata se afla in extravilan – fara reglementari urbanistice
Pe lotul studiat **se propune realizarea unei singure zone functionale, respectiv zona sedii administrative, hale productie si depozitare.**

Se vor prevedea spatii verzi min 20% in interiorul parcelei

Regimul maxim de inaltime va fi S+P+2E (H max cornisa 12,00 m fata de CTA).

3.4.2 BILANT TERITORIAL

Nr.crt.	ZONE FUNCTIONALE		EXISTENT mp	EXISTENT %	PROPUS mp	PROPUS %
1	TEREN EXTRAVILAN ARABIL		15600,00	100	0	0
2	ZONA SEDIU ADMINISTRATIV	Subzona aferenta constructiilor	0	0	4251,00	28
3	HALE PRODUCTIE SI DEPOZITARE	Subzona aferenta spatiilor verzi private	0	0	3059,40	20
4		Subzona aferenta circulatiilor private	0	0	7896,50	49,46
TOTAL ZONA SEDIU ADMINISTRATIV, HALE PRODUCTIE SI DEPOZITARE			0	0	15206,90	97,46
5	CIRCULATII	Subzona rutiera, pietonală	0	0	303,10	1,95
6	ZONA GOSPODARIE COMUNALA		0	0	90,00	0,59
7	TOTAL ZONA STUDIATA		15600,00	100	15600,00	100

3.4.3 INDICATORI URBANISTICI

Au fost stabilite valori maxime pentru procentul de ocupare al terenului (P.O.T.) si coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), raportand suprafata construita a cladirii si respectiv suprafata desfasurata la suprafata terenului aferent.

PROCENT DE OCUPARE AL TERENULUI (POT)

POT EXISTENT = 0 %

POT MAXIM PROPUS = 60%

COEFICIENT DE OCUPARE AL TERENULUI (CUT)

CUT EXISTENT = 0,00

CUT MAXIM = 1

3.5. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Cheltuielile pentru asigurarea utilitatilor necesare vor fi suportate de initiator.

3.5.1. ALIMENTARE CU APA

Alimentare cu apa potabila se va realiza prin racordarea la conducta de distributie HDPE De110mm existenta pe str.Rampeii.

Apa potabila va fi distribuita printr-o retea de conducte cu diametrul de PE De 32-63 mm Pn 10bar pozat ingropat sub cota de inghet.

3.5.2 CANALIZARE

Conform aviz nr.2487/03.11.2021 emis de Compania Apa Brasov ,in zona exista pe malul opus al paraului Timis colectorul “I” Dn 1000mm

Evacuarea apelor uzate menajere provenite de la imobilele propuse se va face in aceasta retea de canalizare menajera, prin extinderea acesteia pana in dreptul terenului

Apele pluviale provenite de la 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 spatiilor verzi din incinta.

3.5.3.ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA

Constructiile propuse se vor racorda la reseaua electrica din zona, conform studiului de solutie electric avizat in C.T.A.

3.5.4. INSTALATII DE INCALZIRE

Se propune incalzirea imobilelor cu centrale electrice.

3.6. PROTECTIA MEDIULUI

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

3.7.OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

- Tipul de proprietate al terenurilor

Terenul studiat este proprietate privata conform CF nr. 117748 Sacele nr. Cad. 11774

- Circulatia terenurilor

Terenul destinat modernizarii drumurilor care este proprietate privata va trece in dimeniul public, dupa aprobarea prezentului PUZ.

4. CONCLUZII

4.1.PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UNITATII TERITORIALE DE REFERINTA

Investitia propusa va avea ca rezultat promovarea zonei cu potential industrial, oferind posibilitatea de creare de locuri de munca

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privati si categoriile de costuri ce vor cadea în sarcina autoritatii publice locale:

- Costurile pentru lucrari de construire, modernizare, extindere, mansardare si altele asemenea in incinta studiata, proprietate privata, va fi suportata de initiatorul PUZ sau proprietarul imobilului.
- Costurile pentru bransamente la utilitati vor fi suportate de initiatorul PUZ sau proprietarul imobilului.
- Costurile de extindere a retelelor pana la terenul studiat vor fi suportate de initiatorul PUZ sau proprietarul imobilului.
- Costurile privind modernizarea, extinderea si intretinerea cailor de acces publice vor fi suportate de autoritatile publice locale.
- Costurile privind realizarea drumurilor de acces pe proprietati private ale persoanelor private vor fi suportate de initiatorul PUZ sau proprietarul imobilului.

Intocmit,
Arh. Atzberger Magdalena



REGULAMENT P.U.Z.

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrarii : Plan urbanistic zonal:

„CONSTRUIRE SEDIU ADMINISTRATIV ,
HALE PRODUCTIE SI DEPOZITARE”

Adresa: MUN.SACELE, STR.RAMPEI, FN, JUD. BRASOV

Faza de proiectare: PUZ

Beneficiar: ROSCA IULIA SI ROSCA IOAN

Proiectant general: S.C. TOP-FORM S.R.L.

Proiect nr. 70/2021

2. DISPOZITII GENERALE

2.1. Rolul regulamentului general si regulamentul local de urbanism

Regulamentul general de urbanism reprezinta sistemul unitar de norme tehnice si juridice care sta la baza elaborarii planurilor de amenajare a teritoriului, planurilor urbanistice, precum si a regulamentelor locale de urbanism.

Regulamentul general de urbanism stabileste, in aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor si de amplasare a constructiilor si a amenajarilor aferente acestora.

Regulamentul local de urbanism aferent PUZ expliciteaza si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale PUZ.

Acesta se constituie in act de autoritate al administratiei publice locale.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai in spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificari ale Planului Urbanistic Zonal se poate face numai cu respectarea filierei de avizare- aprobare pe care a urmat-o si documentatia initiala.

2.2. Baza legala a elaborarii

Regulamentul Local de Urbanism are la baza:

- Ghidul de aplicare al Regulamentului General de Urbanism aprobat prin ordinul MLPAT nr.21/N/10.04.2000
- Legea privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii (nr.50/1991) republicata si actualizata
- Legea fondului funciar (nr.18/1991) republicata
- Legea administratiei publice locale(nr.69/1991) republicata
- Legea privind circulatia juridica a terenurilor(nr.54/1998)
- Legea privind protectia mediului(nr.137/1995)republicata
- Legea privind calitatea constructiilor(nr.10/1995)
- Legea locuintei(nr.114/1996)
- Legea privind regimul juridic al drumurilor(nr.82/1998 pentru aprobarea O.G. nr.43/1997)
- Legea privind amenajarea teritoriului si urbanismul(nr.350/2001) republicata, actualizata
- Legea apelor(nr.107/1996)
- Legea privind proprietatea publica si 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 igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatieie(nr.119/2014)
- Codul Civil

2.3. Domeniul de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism se aplica in proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor amplasate pe orice categorie de terenuri atat in intravilan cat si extravilan. In acest sens R.L.U. se aplica pe terenul studiat in extravilanul mun. Sacele, str. Rampei, FN.

3. Reguli de baza privind modul de ocupare al terenurilor

3.1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

art.1 Terenuri agricole in extravilan

Autorizarea executarii constructiilor pe terenurile agricole din extravilan nu este permisa (exceptie fac amenajarile si constructiile prevazute in Legea nr.50/1991 art.23, alin.4).

3.2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

art.1 Expunerea la riscuri naturale

Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale, cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisa.

Art.2 Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea amplasarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice precum si in zonele de servitutesi de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, gaze naturale, apa, ale retelelor de canalizare, ale cailor de comunicatie si a altor lucrari de infrastructura, este interzisa.

Art.3 Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice

Autorizarea executarii constructiilor, care prin natura si destinatia lor pot genera riscuri tehnologice, se poate face numai pe baza unui studiu de impact elaborat si aprobat conform prevederilor legale(Legea 137/1995)

Art.4 Asigurarea compatibilitatii functiunilor

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei, stabilita prin documentaia de urbanism, ca fiind zona de birouri, depozitare si productie.

Art.5 Indicatori urbanistici

Valorile indicilor urbanistici propusi se aplica fiecarei parcele, dupa trasarea topografica si intocmirea fisei bunului imobil(FBI), dupa formulele:

a) $P.O.T. = Sc/Sp \times 100(\%)$

b) $C.U.T. = Sd/Sp$

in care:

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

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

Sc = suprafata construita la sol al cladirii

Sd = suprafata desfasurata a cladirii

Sp = suprafata parcelei(asa cum este inscrisa in cadastru)

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

Existent - POT max = 0%

Propus – POT max = 60%

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

Existent - CUT max = 0

Propus – CUT max = 1

Art.6 Circulatia terenurilor

Terenul destinat modernizarii drumurilor, care este proprietate privata, va trece in domeniul public, dupa aprobarea prezentului PUZ conform plansei U 03 – Regim Juridic

3.3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

art.1 Amplasarea fata de drumurile publice

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

- constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de intretinere si de exploatare;*
- parcaje, garaje si statii de alimentare cu carburanti si resurse de energie;*
- conducte de alimentare cu apa si de canalizare, sisteme de transport gaze, titei sau alte produse petroliere, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructuri ori alte instalatii sau constructii de acest gen.*

Art.3 Amplasarea fata de aliniament

In sensul Regulamentului Local de Urbanism, aliniamentul este limita dintre domeniul public si domeniul privat.

Retragerile fata de aliniament sunt obligatorii si nu pot fi diminuate pentru nici una dintre constructii. Retragera constructiilor va fi de minim 15 m din axul drumurile existente propuse a se moderniza (DE 35, DE44).

Terenul liber de constructii rezultat va fi amenajat cu spatii verzi si circulatii interioare.

Art.4 Amplasarea constructiei in interiorul parcelei

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta:

- distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri

Retragerea fata de limitele laterale pentru constructii va fi de minim 3.00m.

Edificabilul parcelei

Amplasarea cladirilor fata de limitele parcelei defineste edificabilul parcelei ca instrument urbanistic de proiectare. Edificabilul parcelei delimiteaza zona in care este permisa amplasarea cladirii. Acestea nu reprezinta suprafata construita la sol a cladirii propuse a se realiza, ci limitele in care trebuie sa se inscrie cladirea cu respectarea P.O.T.-ului admis.

Amenajabilul parcelei:

Amenajabilul parcelei este suprafata parcelei cuprinsa intre suprafata construita la sol a cladirii si limitele parcelei.

Constructiile si amenajarile permise in amenajabilul parcelei sunt:

- instalatii si echipamente edilitare (racorduri si bransamente la retele edilitare)
- imprejmuirea parcelei
- alei carosabile si parcaje pentru autovehicule
- alei pietonal, platforme, rampe pentru persoane cu handicap, platforme colectare deseuri.
- spatii plantate

3.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art.1 Accese carosabile

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor si vor fi dimensionate conform normelor pentru trafic greu. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorului acestora.

Accesul auto si pietonal la zona studiata se va realiza pe DE 35, DE44 prin modernizarea si largirea acestora propunandu-se un profil transversal de 11,00 m – 7,00m carosabil, 1,00m zona verde, 1,00m trotuar stanga-dreapta.

Accesul auto de incinta va respecta normativele privind stingerea incendiilor si gabaritele specifice activitatii.

Art.1 Accese pietonale

Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

SE VOR ASIGURA ACCESE PIETONALE, DIMENSIONATE CA LATIME , IN CONFORMITATE CU DESTINATIA CONSTRUCTIILOR.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloacele specifice de deplasare.

3.5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

Art.1 Racordarea la retele publice de echipare edilitara

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retele de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica.

Art.2 Proprietate publica asupra retelelor edilitare

Retelele de apa, de canalizare ,de drumuri publice si alte utilitati aflate la serviciul public sunt proprietate publica a municipiului, daca legea nu dispune altfel.

Retelele de alimentare cu gaze, energie electrica si telecomunicatii sunt proprietatea publica a statului,daca legea nu dispune altfel.

3.6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

Art.1 Parcelarea

Amplasamentul formeaza un teritoriu unitar de 15 600mp.

Lot minim construibil 5000 mp, front minim la strada 43,00 m.

Prin prezenta documentatie nu se propune parcelarea zonei reglementate.

Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren in minimum 2 loturi alaturate, in vederea realizarii de noi constructii.

Indiferent de modificarile (dezlipire, alipire, parcelare, reparcelare) suferite de parcela ulterior aprobarii PUZ se vor respecta indicatorii urbanistici stabiliti prin regulamentul local de urbanism aferent PUZ.

Art.2 Inaltimea constructiilor

Regimul maxim de inaltime va fi S+P+2E (Hmax cornisa 12,00m fata de CTA)

Art.3 Aspectul exterior al constructiilor

Executarea noilor constructii este permisa numai daca aspectul exterior nu contravine functiunii si nu depreciaza aspectul generala al zonei.

Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii este interzisa.

Se vor utiliza materiale fiabile cu risc mic de poluare a aerului, apei si solului.

3.7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmui

Art.1 Parcaje

Autorizarea executarii constructiilor care prin destinatie necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public. Necesarul locurilor de parcare va fi calculat conform Normativului P132-93 si HG 525/1996 la faza DTAC.

Utilizarea domeniului public pentru spatii de parcare este interzisa.

Pentru parcare suplimentara sau ocazionala pe parcela se pot organiza locuri de parcare in amenajabilul parcelei.

Art.2 Spatii verzi si plantate

Spatiile neconstruite si neocupate de accese , trotuare de garda etc. se inierbeaza si se planteaza, pe limitele de proprietate fiind recomandata o perdea de vegetatie cu inaltime medie si inalta.
Se vor prevedea spatii verzi amenajate pe parcela de minim 20 %.

Art.3 Imprejmuiri

Aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiilor.

La autorizarea construirii pe parcela, proiectul de imprejmuire va fi componenta obligatorie la DTAC. Modul de realizare al imprejmuirilor parcelelor se va face cu respectarea prevederilor din Codul Civil si:

- a) Gardul/ imprejmuirea spre domeniul public se va trata unitar astfel:
 - catre drumul public vor fi transparente minim 50% din suprafata gardurilor/ imprejmuirilor pe fiecare aliniament lasand vizivile cladirile;
 - inaltimea va fi de maxim 2,00m
- b) Gardul/ imprejmuirea amplasate pe limite laterale sau de spate vor fi de maxim 2,20m

4. Zonificarea functionala

- **Zona sedii administrative, hale productie si depozitare**

Funcțiuni admise

- sedii de firma, birouri
- hale de depozitare si hale productie industrie nepoluanta
- functiuni comerciale de tip show-room pentru produsele proprii

Funcțiuni interzise

- locuinte, turism, sanatate, recreere si altele asemenea incompatibile cu functiunile admise.

5. Dispozitii finale

Litigiile dintre solicitantii de autorizatii si autoritatile administratiei publice sunt de competenta instantelor judecatoresti in conditiile Legii contenciosului administrativ.

Controlul respectarii prezentului regulament se face prin compartimentele de specialitate din aparatul propriu al Consiliului Judetean Brasov si al Primariei municipiului Sacele , precum si de Inspectia Judeteana In Constructii in conformitate cu prevederile

Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare si a Legii nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.

