

MEMORIU JUSTIFICATIV PENTRU P.U.Z. CONSTRUIRE LOCUINȚE

I. DATE GENERALE ȘI OBIECTUL PROIECTULUI

I.01. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI :

Denumirea proiectului	CONSTRUIRE LOCUINȚE
Beneficiar:	Docan Orlando, București, str. Aleea Fizicienilor nr. 11, bl. 3B, sc. 1, et. 8, ap. 54, telefon 0745020684;
Amplasament:	Str. Mercur, FN, Săcele, județul Brașov (terenurile care au generat P.U.Z. au numerele CF 108157, respectiv 111914)
Proiectant:	S.C. Right Angle Office S.R.L. șef proiect: Arh. Urb. Radu Barota; Tel.: 0723544928, email: raduarhi@gmail.com
Număr proiect:	042/2021
Faza de proiectare:	P.U.Z.
CertIFICATELE DE URBANISM ÎN BAZA CĂRORA SE ÎNTOCMEȘTE P.U.Z.-UL:	C.U. nr. 519 din 30.09.2021
Data proiect:	Feb. 2022
Data revizie:	Nov 2023

I.2 Obiectul lucrării:

Prezentul proiect s-a întocmit în vederea reglementării din punct de vedere urbanistic unei zone de 11100 de mp. situate în extravilanul orașului Săcele și a introducerii ei în intravilan. Folosința actuală a terenurilor proprietate privată este de "terenuri arabil extravilan", nereglementat urbanistic.

Obiectul investiției:

Terenurile au fost achiziționate în anul toamna anului 2007. Intenția beneficiarilor (Orlando Docan și Asultanie Andrei Alexandru) este de a parcela terenurile și a vinde parcelele în vederea construirii de locuințe. Concomitent cu aceste operații intenția beneficiarilor este de a construi calea de acces și de a ceda-o spre administrare către Primăria Săcele. De asemenea, în conformitate cu condițiile impuse de avizatori, se vor extinde rețelele existente în zona parcelelor.

Obiectul proiectului:

Prin prezentul P.U.Z. se vor delimita zonele funcționale și se va reglementa modul de construire specific pentru fiecare zonă funcțională. În urma avizului de oportunitate, terenul va fi împărțit în trei funcțiuni: Zona de locuințe și funcțiuni complementare, zona de circulații rutiere și pietonale și zona de spații verzi amenajate.

II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

II.1 Evoluția zonei

Terenurile sunt situate în extravilanul orașului Săcele. Din punct de vedere urbanistic zona s-a dezvoltat foarte mult în ultimii ani. În principal dezvoltarea s-a făcut pe teritoriul comunei Târlungeni. Între cele 2 UAT-uri (Săcele și Târlungeni) nu există aici nici o limită naturală, ci doar o delimitare scriptică. Extinderea intravilanului în zona comunei Târlungeni vizează o suprafață de 164 de ha. și înglobează mai multe PUZ-uri care au fost aprobate începând din anul 2009.

Și pe teritoriul comunei Săcele au fost aprobate mai multe PUZ-uri în zona. Unul dintre ele se învecinează în partea de Est cu terenurile studiate. În zona aceluși PUZ aprobat a fost lărgită deja str. Mercur.

Din punct de vedere urbanistic, în momentul de față, putem considera că orice extindere a intravilanului în această zonă este oportună. Din moment ce există deja construcții în zonă, prezența altor clădiri va putea justifica investițiile în infrastructură și utilități.

II.2 Potențialul de dezvoltare

Terenurile sunt situate la mică distanță de municipiul Brașov. Zona este relativ ușor accesibilă și ușor construibilă. De asemenea, în zona există importante resurse de teren liber, ceea ce o face atractivă și pentru cei ce-și doresc o locuință individuală situată în zona peri-urbana a municipiului Brașov. De aici rezultă potențialul ridicat de dezvoltare a zonei.

II.3. Încadrarea în localitate

Folosința actuală a terenurilor proprietate privată este de teren arabil extravilan.

Vecinătăți:

-în partea de Nord : parcelă proprietate privată în extravilan care nu este înscrisă în sistemul E-terra

-în partea de Sud : parcelă proprietate privată în extravilan care nu este înscrisă în sistemul E-terra

-în partea de Est: parcelele se învecinează cu un drum de exploatare- D.E. 75

-în partea de Vest:

- parcele se învecinează cu str. Mercur de pe care se face și accesul

-zona de locuințe individuale construită în baza PUZ Locuințe individuale P+M și funcțiuni complementare în zona DJ 103A Săcele, beneficiar Petroiu Viorel și Petroiu Mariana, aprobat cu HCL nr. 34/2012;

II.4 Elemente ale cadrului natural

Terenurile sunt relativ plate. Se remarcă priveliștea asupra munților din partea de sud.

Forma terenurilor este relativ regulată. Ele permit parcelarea astfel încât, în limita proprietăților, să rezulte un drum și parcele cu un front cuprins între aprox. 16.5 m. și 41 de m și adâncimea de aprox 22 m.

II.5 Circulația

Principala cale de acces în zona este Dj 103 A, drum ce face legătura între Brașov și Târlungeni. Accesul la parcele se face pe str. Mercur în partea de vest. Aceasta strada este momentan doar pietruită. În partea de est exista un drum de exploatare DE 75.

Momentan între drumul de exploatare menționat și str. Mercur nu exista nici o legătură.

II.6 Ocuparea terenurilor

În momentul de fata terenurile sunt libere de construcții.

II. 7 Echiparea edilitara

In zona terenurilor exista următoarele rețele de electricitate și comunicații (cablu/telefonie). Pe str. Mercur există rețea de apă. Rețeaua de gaz se află in zona DJ 103A, iar in zona vizată este prevăzută o rețea aflată in stadiul de racordare/proiectare. Pentru rețeaua de canalizare a fost avizat un proiect de extindere în zonă.

II.8 Probleme de mediu

În momentul de față probleme de mediu nu exista.

III.9 Opțiuni ale populației

În momentul de față, de efectele PUZ sunt vizați în mod direct doar cei doi proprietari ai terenurilor. **Din modul cum a fost formulată tema de proiectare, rezulta ca din intervenția propusă nu vor fi afectate alte proprietăți. Atât parcelarea cât și accesul la parcele se pot face în limita celor 2 parcele.**

Intervenția va aduce beneficii zonei prin:

- faptul ca se terenul agricol extravilan va fi folosit în concordanta cu tendința de dezvoltară a zonei și transformare a acesteia într-o zona de locuințe individuale, de mici dimensiuni.
- cedarea către municipalitate a unei zone importante ce va fi destinată circulației
- aportul adus de beneficiari în legătura cu investițiile în infrastructura.

III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

III. 1 Studii de fundamentare

Pentru întocmirea PUZ-ului sunt necesare doar documentația topografică și studiu geotehnic. Nu sunt necesare alte studii speciale.

Concluziile studiului geotehnic, intocmit de S.C. Geolex Internationa SRL, ing. Alexandru Partene, sunt următoarele:

“Construcțiile se pot funda la o adâncime $D_f = 1,20$ m. pe stratul de nisip cu pietriș si bolovăniș, gălbui, indesar.

Adâncimea de mai sus este raportata la nivelul actual al terenului.

Pentru stratul de fundare alcatuit din nisip cu pietris si bolovanis, galbiu, indesar se poate lua in considerare $P_{conv} = 300$ kPa.

Terenul de fundare nu este influențat in acest cas, de regimul de înaltime a viitoarelor construcții.

[...] Fundațiile se vor încastra cel puțin 20 cm. în terenul bun de fundare.

Inaintea turnarii betonului de egalizare se va solicita proiectantul geotehnician pentru avizarea terenului de fundare prin întocmirea procesului verbal de VERIFICARE A NATURII TERENULUI DE FUNDARE.”

III.2 Prevederi ale PUG

Prin intervenția propusă se urmărește extinderea prevederilor PUG-ului și extinderea intravilanului în concordanță cu tendința de dezvoltare a zonei. Vor fi astfel constituită o zona cu locuințe individuale de mici dimensiuni.

III.3 Valorificarea cadrului natural

Principalele 2 elemente ale cadrului natural: orientarea terenului și priveliștea au fost luate în considerare în propunerea de față. Astfel, curtea din spate, zona mai intimă a construcțiilor va fi orientată către sud și către priveliștea spre munții din zonă.

III.4 Modernizarea circulației

Acest aspect este vizat de următoarele puncte ale intervenției:

-cedarea către domeniul public a unor suprafețe de teren în zona străzii Mercur și a drumului de exploatare (2 benzi de circulație și trotuare de 1,5 m. pe fiecare parte).

-cedarea către domeniul public a unei suprafețe de teren cu lățimea de 9,8 m. pe toată lungimea parcelelor studiate în vederea construirii unei străzi cu dublu sens și a unui trotuar pe partea cu casele propuse și a unor spații verzi publice. În momentul când se va dezvolta zona de parcele de vis-a-vis, dacă va fi necesar și vor exista accese la loturi de pe aceasta parte, va mai fi necesară cedarea de către vecini a unei suprafețe pentru trotuar și alte spații verzi publice.

-cedarea către domeniul public se va face după construirea infrastructurii stradale pe cheltuielile investitorilor privați.

III.5 Zonificare funcțională-reglementari

Bilanț teritorial. Indici urbanistici

Teritoriul vizat de PUZ va fi ocupat de 3 funcțiuni principale:

-zona de locuințe individuale, zona de circulații carosabile și pietonale și zona de spații verzi.

În zona de locuințe individuale vor fi permise prin regulament locuințe individuale cu max. P+1+M și funcțiuni complementare (spații verzi, locuri de joacă pentru copii, clădiri pentru activități educaționale, unități after school, parcaje și garaje, funcțiuni comerciale de mici dimensiuni etc.). Parcelele cu dimensiuni de peste 430 de mp. au fost lăsate în ideea în care vor apărea funcțiuni complementare ce au nevoie de mai mult spațiu.

Bilanț teritorial la nivelul parcelelor care au generat P.U.Z.				
Zone funcționale	Existent		Propus	
	Suprafata	Procente	Suprafata	Procente
Terenuri agricole extravilan	11100	100%	0	0
Zona locuințe individuale și funcțiuni complementare	0	0	7541	67.94%
Zona transporturi rutiere și pietonale	0	0	2990	26.94%
Zona spații verzi amenajate	0	0	569	5.13%

Total	11100	100%	11100	100%
--------------	--------------	-------------	--------------	-------------

Indici urbanistici:

Regim de înălțime: max. P+1+M (H. max. cornisa= 7 m. H max. coama=10 m.); Mansarda= spațiu amenajabil rezultat între planșeul de peste ultimul nivel și șarpanta

P.O.T.: max. 35%;

C.U.T.: max. 0.8

Procent minim spații verzi amenajate pentru fiecare parcelă: 30%

Retrageri față de aliniament: min. 5m. (cu excepția posturi trafo., cutii de distribuție și alte echipamente care trebuie să fie accesate din domeniul public).

Tipologie construcții: Tipologie dominantă- construcții izolate, tipologie admisă – construcții cuplate

Retrageri construcții față de limitele laterale: jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3 m.

Retrageri construcții față de limitele posterioare: jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 5m.

III.5 Dezvoltarea echipării edilitare

Rețeaua de apă

Conform aviz emis de Compania Apa Brașov SA nr. 953/13.05.2024 pe str. Mercur există o rețea de apă. Locuințele propuse se vor branșa la această rețea în baza unor proiecte și avize ce se vor obține la faza DTAC.

Rețele de gaz sau soluții de încălzire și preparare a apei calde alternative

În zona pe DJ 180 există o rețea de gaz. În cazul în care aceasta se va extinde în zona studiată locuințele se vor putea racorda la aceasta. Prin avizul nr. 13078/ 317733147/01.08.2022bG se menționează că în zona există o rețea de gaze naturale aflată într-un stadiu de proiectare/ execuție la solicitarea unei terțe părți.

Totuși, în contextul clarificării legislației NZEB, soluțiile cu centrale de gaz nu sunt în total conforme cu prevederile NZEB cu privire la emisiile de CO₂. Astfel, sunt încurajate soluții de încălzire și preparare a apei calde care să folosească energia din surse regenerabile. Astfel, centralele pe gaz pot fi înlocuite cu soluții ce folosesc energia electrică, cu pompe de căldură de diverse tipuri etc.

Rețeaua de electricitate

Conform avizului Distribuție Electrică România nr. 7010221228186/06.01.2023 și Studiului pentru Alimentare cu energie electrică- PUZ construire locuințe str. Mercur fn.” în zonă se află un post de transformare la o distanță de 600 m. Rețeaua electrică va fi extinsă pe domeniul public până la acel punct de transformare. În zona ansamblului rezidențial sunt propuse un post de transformare și 4 cutii de distribuție.

Rețeaua de canalizare

Conform aviz emis de compania Apa Brașov SA nr. 954/13.05.2024 cel mai apropiat colector de canalizare se afla la o distanță de 3,5 km. față de terenurile studiate. De asemenea, există un proiect avizat favorabil pentru extinderea rețelei de canalizare până la aprox. 340 m. de amplasament. Inițiatorul acestui proiect este S.C. Ludmila Bordianu Make-up Studio S.R.L.. Conform acestui proiect rețeaua de canalizare va fi din țevi PE 110 și vor fi 2 stații de pompare: una în zona PUZ-ului pentru care s-a aprobat această rețea de canalizare și una în zona pârâului Durbav. De la zona studiată până la prima stație de pompare soluția se va adopta o soluție similară cu cea din proiectul aprobat.

Având în vedere soluțiile de mai sus precum și condițiile din CU, construirea imobilelor de locuințe va fi posibilă doar cu racordarea la rețelele publice extinse. Între inițiatorul PUZ și Primăria Săcele s-a agreat ca Primăria Săcele să nu aibă nici o obligație în vederea extinderii rețelelor.

III.7 Protecția mediului

Prin regulamentul de urbanism vor fi încurajate adoptarea unor soluții prietenoase cu mediul, atât pentru construcțiile în sine cât și pentru racordul acestora la utilități.

III.8 Obiective de utilitate publică

Obiectivele de utilitate publică sunt de interes local.

Proiectul propune trecerea unei suprafețe de 3559 mp. din domeniul privat în domeniul public în vederea realizării căilor de comunicație rutieră și pietonală și a unei zone de spații verzi

Categorii de costuri suportate de investitori privați

Prin tema de proiectare și prin proiect sunt vizate următoarele categorii de cheltuieli și investiții ale investitorilor privați:

- Cedarea unei suprafețe de 3559 mp. în vederea modernizării circulațiilor (inclusiv spațiul dedicat plantațiilor aferente căilor de comunicație și spațiilor verzi publice).
- Cheltuieli legate de extinderea rețelelor de utilități

Pentru operațiunea de parcelare și cedare a terenului către domeniul public nu sunt necesare investiții publice.

IV. Concluzii- masuri în continuare

Oportunitatea investiție

În urma analizei și a propunerilor de dezvoltare făcute rezultă ca investiția propusă este oportună din următoarele puncte de vedere:

1. Se înscrie în tendința de dezvoltare a zonei și construirea unui ansamblu de locuințe individuale, cu densitate mică.
2. Proiectul se poate realiza fără afectarea altor proprietăți.
3. Prin proiect este prevăzută cedarea unei suprafețe importante de teren în vederea pentru crearea unei străzi noi. Prin deschiderea acestei noi căi de circulație va deveni mai accesibil și drumul de exploatare din partea de est a proprietății.
4. Propune o serie de investiții în echiparea utilitară zonei.

DATA REVIZIE:

Iulie 2024

INTOCMIT:

Arh. Urb. Radu Barota

Volumul II

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT

P.U.Z. CONSTRUIRE LOCUINTE

-Săcele- str. Mercur F.N.

Proiect nr. : 042/2021
Beneficiar: Radu Barota
Proiectant general: S.C. RIGHT ANGLE OFFICE S.R.L.
Amplasament: Str. Mercur, FN, Săcele, județul Brașov (terenurile care au generat P.U.Z. au numerele CF 108157, respectiv 111914)
Faza de proiectare: P.U.Z.
Data proiect: Feb. 2022
Data revizie: Iulie 2024

CUPRINS-REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul regulamentului local de urbanism
2. Baza legală a Regulamentului Local de Urbanism.
3. Domeniul de aplicare a Regulamentului Local de Urbanism

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
8. Reguli cu privire la echiparea edilitară
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor
10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

III. PRESCRIȚII SPECIFICE LA NIVELUL UNITAȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

IV. PRESCRIȚII SPECIFICE LA NIVELUL UNITAȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

L- Zona locuințelor individuale si funcțiuni complementare

C- Zona transporturi rutiere si pietonale

V- Zona spatii verzi

I.DISPOZITII GENERALE

1. Rolul regulamentului local de urbanism

Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor **P.U.Z. referitoare la amplasarea și amenajarea construcțiilor Sacele, str. Mercur. FN**, în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr.525 /1996, republicat. Prezentul regulament este în concordanță cu prevederile avizului de oportunitate nr. 5 din 19.05.2022 și reglementează, în conformitate cu acesta, modul de organizare a zonelor funcționare și de construire, de amplasare a construcțiilor și echipare edilitară pentru terenurile vizate de PUZ.

2. Baza legală a Regulamentului Local de Urbanism.

La baza Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal stau în principal :

- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul republicată, cu toate modificările ulterioare
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicata;
- Legea nr.50/1991 (republicata), privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor cu toate completările și modificările până la ora actuală
- Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții
- Codul civil
- Ordinul 223/2016 pentru aplicarea normelor metodologice a legii 350/2001
- GM-010 / 2000, ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al P.U.Z.
- GM-007 / 2000, ghid privind elaborarea și aprobarea R.L.U.

3. Domeniul de aplicare a Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism se aplică pentru avizarea, proiectarea și realizarea construcțiilor și amenajărilor amplasate pe terenul studiat din localitatea Săcele, str. Mercur având CF 108157, respectiv 111914 și pe terenurile rezultate în urma dezmembrării ulterioare.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

În zona studiată se stabilesc următoarele categorii de terenuri cu valori naturale / culturale care sunt protejate prin prezentul regulament:

- Spații verzi publice amenajate: 5,13% din suprafața actuală a terenului (amenajate de-a lungul străzii noi create și pe str. Mercur, respectiv în zona actuală a drumului de exploatare).

- Spațiile verzi amenajate la nivelul fiecărei parcele de locuințe: - min. 30% din suprafața lotului;

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora 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.

În zonă nu se află construcții care trebuie protejate. În caz ca se vor descoperi vestigii arheologice, autorizarea lucrărilor de intervenție sau construire conform prezentului regulament, este permisă după obținerea avizului privind descărcarea terenului de sarcina istorică.

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Nu este cazul pentru zona studiată.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Retragerile față de aliniament și limitele laterale sunt detaliate în capitolele specifice. Retrageri față de aliniament a fost stabilită astfel încât, în cazul necesității și solicitării din partea autorităților competente a unor lărgiri de străzi, să nu existe construcții care să împiedice aceste lărgiri.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor de protecție a rețelelor tehnico edilitare și servituțile acestora detaliate în prezentul regulament și în legislație specifică.

În cazul unor construcții legate de gospodăria comunala (posturi de transformare, cutii de distribuție etc.) pentru care este nevoie de acces sau servitute, acestea se pot amplasa pe aliniament.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice direct sau prin servitute conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

8. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor

Se vor aplica prevederile prezentului regulament pentru unitățile și subunitățile teritoriale de referință.

9. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

Se vor aplica prevederile prezentului regulament pentru unitățile și subunitățile teritoriale de referință.

10. Reguli cu privire la normele de igiena

Clădirile și amenajările vor respecta normele de igienă în vigoare la data aprobării prezentului regulament de urbanism și PUZ. Astfel, conform Ordinul nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014.

11. Reguli cu privire la extinderea rețelelor, bransamente și construcții

Autorizarea executării locuințelor este condiționată de realizarea în prealabil a infrastructurii tehnico-edilitare și a căilor de circulație la nivel de piață.

III. PRESCRIPTII SPECIFICE LA NIVELUL UNITAȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ ȘI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Zona locuințelor individuale si funcțiuni complementare – (suprafață de 67,9% din teritoriul reglementat)

SECȚIUNEA 1: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

Sunt admise următoarele funcțiuni:

- locuințe în clădiri cu maxim P+1+M niveluri în regim de construire cuplat sau izolat
- funcțiuni complementare locuirii (spații verzi, locuri de joacă pentru copii în aer liber)
- circulații pietonale și carosabile
- parcaje și garaje

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Sunt admise următoarele funcțiuni în condițiile în care funcționarea acestora să nu genereze disconfort (zgomot și poluare) locuințelor existente, se întocmește **P.U.D. și se obține acordul vecinilor** și cu aprobarea Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației

- funcțiuni comerciale (magazine de mici dimensiuni, restaurant, birouri, farmacii, sedii de bănci etc.) și servicii profesionale (mici ateliere de producție și reparație împreună cu anexele aferente)
- clădiri pentru activități educaționale
- pensiuni și alte unități de cazare (maxim 10 locuri) cu condiția ca acestea să aibă asigurate locurile de parcare în interiorul parcelei
- unități medicale și de tratament, cămine de bătrâni, în regim privat cu condiția ca acestea să nu depășească 40 de paturi.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- locuințe colective sau locuințe înșiruite (din cauza faptului că încă infrastructura nu suportă densități mari de locuire)
- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat sau prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- depozitare en-gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze și stații/service-uri de întreținere auto;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natura 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 rapidă a apelor meteorice.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4- CARACTERISTICILE PARCELELOR

Dimensiunile și fronturile la strada ale parcelelor sunt reglementate de planșa de Reglementari Urbanistice. Fata de planșa de reglementari urbanistice se pot face vor putea face următoarele ajustări fără să fie nevoi de refacerea documentației urbanistice:

-comasări de maxim 2 parcele adiacente, cu respectarea retragerilor fata de aliniament și fata de limitele laterale ale parcelelor (Acest articol este prevăzut pentru cazul în care există accidental un beneficiar care dorește comasarea a 2 parcele alaturare. Este interzisă aplicarea lui generalizată).

-corectarea formei parcelelor în cazul parcelelor 8 și 9;

-dezmembrări și modificări de suprafețe în vederea construirii de clădiri cu rol edilitar (posturi de transformare etc.)

-corecturi cadastrale în limita abaterilor prevăzute de lege.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Retragerea față de aliniament (limita dintre proprietatea publică și proprietatea privată) este de 5 m. În vederea asigurării unei însoriri optime în partea dinspre sud, se recomandă ca amplasarea clădirilor să se facă la limita retragerii.

Pe aliniament pot fi poziționate posturi de transformare, cutii de distribuție precum și alte echipamente ale furnizorilor de utilități care necesită accesul direct din zona de proprietate publică.

Între aliniament și linia de retragere minimă nu pot fi construite garaje, pergole, etc. Retragerea poate fi depășită de balcoane în consolă aflate la etajul 1 și la mansarda clădirilor.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă următoarele:

- În cazul clădirilor izolate, față de limitele laterale, se va păstra o distanță de minim $H/2$ din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3.00m
- Este permisă cuplarea clădirilor în următoarele condiții:

-Cuplarea este posibilă doar în baza acordului dintre vecini prin care aceștia se angajează să construiască clădiri cuplate, fără calcane vizibile. În cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu parcele cu clădiri existente retrase față de limita proprietății, clădirile se vor realiza în regim izolat;

-Construcțiile se vor cupla doar pe una dintre limitele laterale ale parcelelor, față de cealaltă limită fiind obligatorie păstrarea unei distanțe de minim $H/2$, dar nu mai puțin de 3,00m.

- Fata de limitele posterioare se va păstra o distanță de minim H/2 din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5.00m

Retragerile față de limitele laterale și posterioare din prezentul regulament reprezintă un minim obligatoriu. La amplasarea clădirilor se va ține cont și de alte norme și normative în vigoare care pot mări, în funcție de configurație, de materialele utilizate, de vecinătăți etc. distanțele între clădiri sau limitele laterale și posterioare ale parcelelor.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚA DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA

Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile și ferestre; distanța se poate reduce la jumătate dar nu la mai puțin de 4.0 m. dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;

ARTICOLUL 8- CIRCULAȚII ȘI ACCESE

În vedere respectării procentului de spații verzi publice, pentru fiecare parcelă au fost prevăzute accese cu lățimea de maxim 4,6 m. Poziționarea acceselor poate fi modificată față de planșa de Reglementări Urbanistice în funcție de soluțiile de arhitectură.

ARTICOLUL 9 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. Pentru locuințele cu suprafața construită mai mică de 100 de mp. va fi prevăzut un loc de parcare. Pentru locuințele cu suprafața construită mai mare de 100 de mp. vor fi prevăzute 2 locuri de parcare.

Pentru funcțiuni complementare va fi prevăzut câte un loc de parcare la fiecare 100 de mp. de suprafață construită.

În plus, vor fi obligatoriu prevăzute în zona de circulații încă 6 locuri suplimentare (aprox. 20% din cele 30 de locuri de parcare estimate), pentru vizitatori. Poziția lor din planșa de Reglementări Urbanistice poate fi modificată la fazele ulterioare.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă a clădirilor va fi P+1+M

- H max. la cornișă 7 m. de CTA;

- H max. la coama 10.00 m. la streșina față de CTA (conform aviz de oportunitate).

Mansarda este spațiul amenajabil rezultat între planșeul de peste ultimul nivel și șarpantă.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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. (HG 525/1996, Art. 32).

Clădirile vor avea un aspect exterior în concordanță cu importanța funcțiunii. Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul vecinătăților imediate. Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural al același nivel cu fațada principală.

Se recomandă folosirea unor materiale de calitate (lemn tratat, piatră naturală, țiglă, tencuiele decorative de calitate, etc.). În cazul în care se folosesc imitațiile de materiale (cărămidă aparentă, piatră aparentă etc.) acestea

vor fi utilizate pe suprafețe limitate și se vor căuta soluții de calitate, care să semene cât mai mult cu materialul original. Este permisă și recomandată utilizarea tehnologiilor, materialelor ce țin de arhitectura ecologică, pasivă, în vederea îmbunătățirii vieții, a mediului, etc. Pentru finisajele de suprafață se vor utiliza predominant culori pale. Sunt interzise:

- folosirea culorilor stridente
- se interzice folosirea la exterior a unor materiale fabricate pentru interior sau a unor materiale de construcții precare (de tip azbociment, tabla strălucitoare, plastic ondulat, OSB, tapet, placi ceramice cu modele etc.)
- amplasarea pe fațadă în locuri vizibile a aparatelor de aer condiționat, a conductelor pentru instalații etc.
- amplasarea reclamelor și instalațiilor de iluminat sclipitoare

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Construcțiile vor fi racordate la rețeaua de electricitate, respectând condițiile impuse de proprietarii de rețele. Construcțiile se vor fi racordate la rețelele publice de apă și canal, acestea extinzându-se pe cheltuiala proprie a beneficiarilor. Primăria Municipiului Săcele nu are nici o obligație de a extinde rețelele în zona studiată. (Conform avizelor emise sunt interzise soluții individuale de eliminare ale apelor uzate precum mini-stații de epurare, bazine vidanjabile etc.).

Construcțiile vor fi racordate la rețeaua de gaz, în cazul extinderii acesteia. În situația în care prepararea apei calde și încălzirea este prevăzută a fi făcută din surse de încălzire sustenabile (panouri fotovoltaice, pompe de căldură, alte surse regenerabile și cu emisii reduse de carbon), nu este obligatorie racordarea la rețelele de gaze.

Sunt interzise folosirea surselor de încălzire care generează poluare și nu se încadrează în normele de consum și emisii de CO₂ în vigoare.

Autorizarea executării locuințelor este condiționată de realizarea în prealabil a infrastructurii tehnico-edilitare și a căilor de circulație la nivel de piatră.

ARTICOLUL 12 – SPAȚII

LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Procentul spațiilor verzi la nivelul fiecărei parcele va fi de 30%.

În partea din față a parcelei, spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă.

Spațiile neconstruite și neocupate de acces și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100 de mp;

Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru acces și curți.

ARTICOLUL 13 – ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile la partea dinspre stradă:

- sunt permise împrejmuiri din specii plantate care pot constitui constitui garduri verzi. Gardurile verzi pot fi dublate înspre interior de plase de sarma sau alte împrejmuiri transparente cu înălțimea de max. 1,80m. Se recomandă ca aceste împrejmuiri să fie integrate în gardul verde.
- sunt permise împrejmuiri alcătuite dintr-un soclu opac de max 60 cm. înălțime și un registru transparent sau semitransparent dublat cu gard viu, până la înălțimea de 1,8 m.
- împrejmuirile din materiale opace sunt interzise

Împrejmuirile spre părțile laterale și posterioare ale parcelelor vor avea înălțimea de maximum 2,20m.

Se recomanda ca împrejurirea să aibă la partea inferioară un soclu opac de 0.6 m. înălțime și la partea superioară un registru transparent sau semitransparent dublat cu gard viu. Se poate alege și un gard opac din materiale naturale (lemn, piatra, gabioane, metal, tabla, vegetatie).

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

-POT (maxim)=35%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

-CUT (maxim): 0,8

Zona transporturi rutiere si pietonale aferente- **(26,9% din suprafața reglementată)**

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.

- reprezintă suprafețele necesare pentru modernizare circulațiilor existente si constituirea unor noi circulații si cai de acces la viitoarele parcele;
- Se vor respecta profilele stradale aprobate în planșa de Reglementări Urbanistice;

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

- căi de comunicație rutieră și pietonala și construcțiile aferente
- spații alveolare carosabile pentru transportul în comun
- refugii și treceri de pietoni
- rețele tehnico-edilitare
- spații verzi amenajate
- lucrări de terasamente

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

Lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:

- să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țigete, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);
- să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE.

- se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;
- se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru: lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse, modernizarea intersecțiilor;
- se interzic pe terenurile vizibile din circulația publică rutieră, : depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, depozite de deșeuri etc.;

ZONA SPAȚIILOR VERZI AMENAJATE
(5.13% din suprafața reglementată)

GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde spații verzi publice, situate în lungul cailor de comunicație. Acestea, în funcție de amplasament, au o lățime între 1 m și 2,5 m.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE.

Sunt admise spații verzi plantate, obiecte de mobilier urban, iluminat public etc.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

Nu e cazul.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

Orice fel de construcții și amenajări ce nu se înscriu în sfera utilizărilor admise. Este interzisă amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare asupra vegetației și amenajărilor în perimetrul de protecție.

Se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

DATA REVIZIE:

Iulie 2024

INTOCMIT:

Arh. Urb. Radu Barota