



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

Întocmire P.U.Z. – Zonă comerţ, servicii  
în jud. Braşov, mun. Săcele, strada Câmpului  
(DN1A), f.n.  
Nr. proiect 3-27-33

## **MEMORIU DE PREZENTARE**

### **1. Introducere**

#### **1.1. Date de recunoaştere a documentaţiei:**

<b>Denumirea lucrării:</b>	Întocmire P.U.Z. – Zonă comerţ, servicii
<b>Iniţiator:</b>	S.C. WINTER OUTLET S.R.L. şi S.C. GLOBAL SOURCE M.R.K. S.R.L.
<b>Amplasament:</b>	Jud. Braşov, mun. Săcele, str. Câmpului – DN1A, f.n.
<b>Faza de proiectare:</b>	P.U.Z.
<b>Număr proiect:</b>	3-27-33
<b>Data elaborării:</b>	07.2023
<b>Elaborator:</b>	S.C. Schmidt Architecture Studio S.R.L. B-dul Muncii nr.13, ap.1, mun. Braşov C.U.I. 36454911, J8/1750/2016 Tel: 0766 413 990; 0749 855 945 E-mail: contact@arhbv.ro

#### **1.2. Obiectul lucrării**

Obiectivul întocmirii prezentului Plan Urbanistic Zonal îl reprezintă stabilirea reglementărilor urbanistice pentru terenurile situate în intravilanul mun. Săcele, str. Câmpului – DN1A, f.n., identificate prin C.F. nr. 113852, nr. cad. 113852, S=3343mp şi C.F. nr. 111363, nr. cad. 111363, S=1800mp în vederea stabilirii unei zone de comerţ şi servicii.

##### **➤ Solicitări ale temei program:**

- stabilirea de reglementări specifice zonei de comerţ şi servicii;
- stabilirea de reglementări privind circulaţia, parcările şi spaţiile verzi;
- stabilirea indicatorilor urbanistici de utilizare şi ocupare a terenului conform H.G. nr. 525/1996;
- stabilirea modului de amplasare a construcţiilor pe parcele.

Documentaţia tratează problemele funcţionale, de circulaţie, situaţia juridică şi echiparea cu utilităţi edilitare a amplasamentului.

### ➤ **Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată**

Strategia integrată de dezvoltare urbană a Municipiului Săcele pentru perioada 2021-2030 este corelată cu strategii cu un caracter general în sensul că acestea au în vedere arii mai extinse din care Municipiul Săcele face parte, printre aceste strategii numărându-se Politica de coeziune a UE 2021 – 2027, Agenda teritorială a Uniunii Europene 2030, Politica Urbană a României, Planul național de redresare și reziliență (PNRR), Programul Operațional Regional al Regiunii Centru 2021 – 2027, Planul de Dezvoltare Regională Centru 2021-2027, Strategia de Specializare Inteligentă a Regiunii Centru 2021-2027, Planul de amenajare a teritoriului județului Brașov, Strategia de dezvoltare a Județului Brașov orizonturi 2021 – 2030 și Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană a Zonei Metropolitane Brașov. Obiectivele amintite în aceste proiecte vizează numeroase domenii: de la culturalizare, protecția mediului, calitatea vieții sociale, integrare, economie circulară, îmbunătățirea infrastructurii, susținerea turismului, dezvoltare rurală și agricolă până la inovație.

Strategiile cu caracter local, cum ar fi și Planul de Mobilitate Urbană Durabilă a Municipiului Săcele, au în vedere încurajarea dezvoltării sustenabile a mobilității pe teritoriul Municipiului Săcele, precum și îmbunătățirea calității vieții din punctul de vedere al reducerii unor factori de risc atât de natură socială, cât și economică.

Viziunea de dezvoltare formulată în Strategia integrată de dezvoltare urbană a Municipiului Săcele cuprinde modernizarea infrastructurii, cu respectarea principiilor de conservare a mediului înconjurător, dezvoltarea competitivă și durabilă a economiei săcelene, precum și dezvoltarea turismului și a unor servicii publice de calitate, toate acestea având scopul de a încuraja participarea cetățenilor la viața comunității.

Direcțiile strategice de dezvoltare se concentrează pe dezvoltarea infrastructurii și conservarea mediului înconjurător, dezvoltarea economiei locale, a turismului, a sectorului socio-educățional și de sănătate și a capacității administrative.

În Fișele localităților din județul Brașov (2021), viziunea de dezvoltare este concentrată în sloganul „Municipiul Săcele – din nou o comunitate prosperă”, iar printre proiectele prioritate enumerate se află cele care presupun amenajarea de terenuri de sport cu gazon artificial multisport, extinderea sistemului de iluminat public, implementarea unei rețele de apă și a unei rețele de canalizare menajere în cartierele Cernatu și Baciul II, modernizarea și reabilitarea străzii locale, precum și consolidarea canalelor pluviale.

În Strategia de dezvoltare durabilă a județului Brașov 2021-2030 – Perspective de dezvoltare, este menționată necesitatea închiderii depozitelor neconforme de deșeuri din mai multe localități, printre care se numără și Municipiul Săcele, ca obiectiv din domeniul mediului înconjurător. În ceea ce privește dezvoltarea unei infrastructuri de transport durabil, este prevăzută atragerea investițiilor pentru fluidizarea circulației și în această zonă.

### **1.3. Surse documentare**

#### ➤ **Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.**

Documentația de urbanism nr. 36060 din 2000 faza P.U.G. aprobată prin H.C.L. Săcele nr. 23/22.02.2001, cu valabilitate prelungită prin H.C.L. nr. 176/23.08.2018.

➤ **Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.**

- documentație cadastrală - ridicare topografică
- studiu geotehnic
- studiu de soluție – alimentare cu energie electrică

➤ **Date statistice**

Potrivit Strategiei integrate de dezvoltare urbană a Municipiului Săcele pentru perioada 2021-2030, populația Municipiului Săcele cuprindea, la data de 1 iulie 2021, 36.969 locuitori, fiind a treia localitate ca mărime din județul Brașov.

Conform Fișelor localităților din județul Brașov (2021), suprafața totală a municipiului este de 32.136 ha, dintre care 2.237 ha reprezintă terenul intravilan, iar 29.899 ha, terenul extravilan.

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

Conform P.U.G., U.T.R. 4 terenurile studiate au destinația de zonă unități industriale, mică industrie, depozite, prestări servicii.

În partea de nord a zonei studiate, la o distanță de aprox. 16 m se află o construcție cu destinația industrial-edilitară, înscrisă în Cartea Funciară.

## **2. Stadiul actual al dezvoltării**

### **2.1. Evoluția zonei**

➤ **Date privind evoluția zonei**

Conform Planului Urbanistic General al mun. Săcele aprobat cu H.C.L. Săcele nr. 23/22.02.2001, cu valabilitate prelungită prin H.C.L. 176/23.08.2018, terenurile studiate sunt situate în intravilanul localității.

În ultimii 12 ani, în vecinătate, la vest de str. Iernii și la sud de str. Câmpului au fost construite de-a lungul timpului numeroase construcții cu destinația de locuințe, prin urmare, zona este într-o continuă dezvoltare, însă în prezent ponderea cea mai mare o reprezintă terenul neconstruit.

Terenurile din imediata vecinătate (la est și la vest), ce au destinația de zonă unități industriale, mică industrie, depozite, prestări servicii conform P.U.G, sunt libere de construcții.

➤ **Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității**

Municipiul Săcele se află în partea de sud-est a județului Brașov, în regiunea istorică denumită Țara Bârsei, pe cursul râului Târlung, la poalele Masivului Piatra Mare, la o altitudine medie de 663 metri și la o distanță de 15 km față de centrul Municipiului Brașov.

Datorită poziției sale, municipiul Săcele intră în componența Zonei Metropolitane Brașov, fiind străbătut de DN1A și DN1.

➤ **Potențial de dezvoltare**

Din Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană a Municipiului Săcele pentru perioada 2021-2030 reiese ideea că integrarea funcțională a municipiului în Zona Metropolitană Brașov lasă loc pentru numeroase oportunități de dezvoltare generate de intervențiile din această zonă.

## **2.2. Încadrarea în localitate**

### **➤ Poziția zonei față de intravilanul localității**

Terenurile sunt situate în intravilanul municipiului Săcele în zona de unități industriale, mică industrie, depozite, prestări servicii.

Zona ce urmează a se reglementa prin P.U.Z. are următoarele vecinătăți:

- la nord – teren proprietate privată nr. cad. 113015 cu destinația de zonă unități agricole pe care se află o construcție industrial-edilitară P+E;
- la sud – str. Câmpului – DN1A;
- la est: teren proprietate privată liber de construcții nr. cad. 113893 cu destinația de zonă unități industriale, mică industrie, depozite, prestări servicii;
- la vest: teren proprietate privată liber de construcții nr. cad. 105940 cu destinația de zonă unități industriale, mică industrie, depozite, prestări servicii.

### **➤ Relaționarea zonei cu localitatea sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general etc.**

Terenurile sunt situate în partea de vest a municipiului Săcele, la o distanță de aproximativ 2,8km de centrul acestuia și la o distanță de aproximativ 2,7km față de Primăria municipiului Săcele.

## **2.3. Elemente ale cadrului natural**

### **➤ Elementele cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică (relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale)**

Terenurile ce fac obiectul PUZ se află la o distanță de aproximativ 700 m de pârâul Timișul Sec și la o distanță de 400m de pârâul Durbav. Zona studiată este amplasată pe malul drept al Timișului Sec, respectiv pe malul stâng al pârâului Durbav.

Amplasamentul nu se află în zonă inundabilă, prin urmare nu este necesară realizarea unor lucrări privind apărarea împotriva inundațiilor.

În imediata vecinătate nu sunt elemente ale cadrului natural care să poată constitui riscuri naturale sau care să fie afectate de propunerile prezentei documentații de urbanism.

## **2.4. Circulația**

### **➤ Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene, după caz.**

În prezent, la data demarării P.U.Z, accesul la zona studiată se realizează din strada Câmpului – DN1A (drum asfaltat) cu un profil transversal de 11,66m în dreptul zonei studiate din care 8,10m parte carosabilă încadrată de două zone verzi având dimensiuni variabile (pe partea nord-vestică 2,11m respectiv 1,45m pe partea sud-estică).

## **2.5. Ocuparea terenurilor**

### **➤ Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată**

În zonă, la nord de amplasamentul studiat, au fost construite de-a lungul timpului numeroase construcții, iar cea mai apropiată construcție cu destinație industrial-edilitară se află la 16 metri.

Terenurile reglementate, în suprafață totală de 5143 mp, sunt proprietate privată conform extraselor de carte funciară anexate (C.F. nr. 113852, nr. cad. 113852, S=3343mp și C.F. nr. 111363, nr. cad. 111363, S=1800mp) și sunt libere de construcții.

În imediata vecinătate, la est și vest de amplasamentul reglementat, nu sunt edificate construcții.

➤ **Relaționări între funcțiuni**

Construcțiile ce se vor executa în zonă vor avea destinația de comerț, servicii, spațiu comercial, showroom, birouri și spații de depozitare, fiind astfel în concordanță cu prevederile P.U.G. pentru zona în care se află amplasamentul ce face obiectul prezentei documentații.

➤ **Gradul de ocupare a zonei cu fond construit**

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit este în prezent unul redus, însă zona este în dezvoltare.

➤ **Aspecte calitative ale fondului construit**

Construcțiile existente în imediata vecinătate, la nord, se află într-o stare medie spre rea, acestea nefiind construite recent.

➤ **Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine**

Transportul rutier și infrastructura rutieră

Teritoriul administrativ al Municipiului Săcele este străbătut de DN1, DN1A, DJ 103A, DJ 103B și DJ 102I și este acoperit de o rețea de aproximativ 120 de km de drumuri locale la care se adaugă și drumurile de exploatare ce însumează 334,20 km. Rețeaua stradală cuprinde, în mare parte, străzi de categoriile III și IV, dar și câteva tronsoane de străzi din categoria a II-a. Arterele principale traversează municipiul de la vest la sud-est și sunt reprezentate de b-dul Brașovului, b-dul Moroianu și str. Barajului, aflate într-o stare tehnică general bună. Municipiul se confruntă cu un deficit de locuri de parcare, în special în centrul localității.

Transport în comun

Transportul public local urmează traseele: Săcele garaj – Săcele Brădet (linia 701 cu 4 curse pe zi), Săcele Gârcini – Săcele Liceul „Victor Jinga” (linia 702 cu 4 curse pe zi), Săcele Garaj – Brașov Poienelor (linia 710 cu 8 curse pe zi), Săcele Gârcini – Brașov Poienelor (linia 711 cu 8 curse pe zi), Săcele Garaj – Cărpiniș (linia 720 cu 6 curse pe zi).

Transportul în comun acoperă aproximativ 11 km din rețeaua stradală, cuprinde 15 stații amenajate.

Transport feroviar

Municipiul Săcele nu are acces direct la rețeaua feroviară națională, accesul la transportul feroviar făcându-se prin halta Timișul de Jos sau stația Dârste.

➤ **Asigurarea cu spații verzi**

În zonă nu sunt spații verzi publice amenajate.

➤ **Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine**

Nu este cazul.

### ➤ **Principalele disfuncționalități**

Principalele disfuncționalități sunt reprezentate lipsa funcțiilor complementare care să deservească locuințele existente în zonă.

## **2.6. Echipare edilitară**

➤ **Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele alimentare cu caldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale-după caz)**

### • **Apă**

Conform avizului nr. 14/15.01.2024 emis de Compania Apa Brașov, alimentarea cu apă potabilă a construcțiilor se poate face prin extinderea rețelei de distribuție PEHD De110mm existentă pe strada Câmpului - DN1A.

### • **Canalizare**

Conform avizului nr. 14/15.01.2024 emis de Compania Apa Brașov, evacuarea apelor uzate menajere se poate realiza în rețeaua de canalizare PVC De 315mm existentă pe strada Câmpului – DN1A, printr-o conductă nouă de canalizare.

### • **Gaze naturale**

Conform avizului nr. 45523/319688052/23.02.2024 emis de Distrigaz Sud Rețele, pe terenul studiat și în proximitatea acestuia, nu există rețea de distribuție gaze naturale.

### • **Energie electrică**

Conform adresei nr. 6244/20.03.2024, în zonă există rețele de distribuție a energiei electrice.

### • **Telecomunicații**

Conform avizului nr. 127BV/26.02.2024 emis de S.C. Orange România Communications S.A., în zona de interes, societatea are amplasate cabluri/echipamente de telecomunicații/fibră optică instalate. Execuția lucrărilor se va executa numai sub asistența tehnică a S.C. Orange România Communications S.A; pentru aceasta, beneficiarul/constructorul va solicita acordarea de asistență tehnică cu 48 ore înainte de începerea lucrărilor.

### • **Principalele disfuncționalități**

Nu este cazul.

## **2.7. Probleme de mediu**

➤ **Evidențierea riscurilor naturale și antropice**

În vecinătatea amplasamentului, pe o distanță de 1000m nu se regăsesc obiective cu risc din punct de vedere al sănătății populației.

➤ **Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție**

Nu este cazul

### ➤ **Evidențierea potențialului balnear și turistic-după caz**

Nu este cazul.

## **2.8. Opțiuni ale populației**

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

## **3. Propuneri de dezvoltare urbanistică**

### **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

#### **Concluzii ale studiului geotehnic**

Din punct de vedere seismic amplasamentul studiat este încadrat în zona de macroseismicitate  $I=71$  pe scara MSK (unde indicele 1 corespunde unei perioade medii de revenire de 50 ani), conform SR 11100/1-93.

Din punct de vedere seismologic zona are o structură geologică relativ nouă, formată din terenuri deformabile, de consolidare medie, valoarea de vârf a accelerației pentru perimetrul dat este  $a_g = 0.20g$ , conform P100/2013, pentru cutremure având mediul de recurență  $IMR = 225$  de ani; valoarea perioadei de colț este:  $T_c = 0.7s$ , conform P100/2013.

Forajele executate pe amplasamentul în studiu au pus în evidență următoarea succesiune litologică:

- Sub pătura de sol vegetal, de 0.50 m grosime, a fost întâlnit un strat de nisip argilos, de culoare cafenie, aflat în stare consistentă sau consistentă spre vârtoasă, prezentând umiditate medie, cu rare fragmente de pietriș incluse în masa lui.

- Stratul grosier format din fragmente de pietriș și, mai rar, bolovăniș cu interspațiile umplute cu nisipuri prăfoase, a fost întâlnit la adâncimile cuprinse între 0,60 – 3,50 m față de cota terenului natural.

Din punct de vedere granulometric stratul de nisip argilos este neuniform având compoziție: argilă 14,81 %, praf 48,61 %, nisip 35,86 %, pietriș 0,72 %.

Pentru pietrișul cu nisip, valorile orientative ale caracteristicilor geotehnice de calcul sunt următoarele: greutatea volumică ( $\gamma$ ) = 18 – 20 kN/m<sup>3</sup>, unghiul de frecare internă ( $\varphi$ ) = 32 – 37°, coeziunea ( $c$ ) = 0. Conform NP 112-2012, valorile orientative de calcul pentru modulul de deformație liniară  $E$  sunt cuprinse între 30.000 și 50.000 kPa (terenuri cu compresibilitate redusă).

Pietrișurile în amestec cu bolovăniș și nisip sunt cele mai bune tipuri litologice ale aluviului având capacitate portantă mare și tasări sub sarcinile transmise de construcții nule.

Clima din zona amplasamentului în studiu are un specific temperat-continental, caracterizându-se prin nota de tranziție între clima temperată de tip oceanic și cea temperată de tip continental: mai umedă și răcoroasă în zonele de munte, cu precipitații relativ reduse și temperaturi ușor scăzute în zonele mai joase.

Temperatura medie multianuală a aerului este de 7,6°C, temperatura maximă fiind de 37°C în luna august. Umiditatea aerului are valori medii anuale de 75%. Precipitațiile atmosferice au valori de 600 – 700 mm/an. Vantul la sol are direcții predominante dinspre vest și nord-vest și viteze medii cuprinse între 1,5 și 3,2 m/s.

Adâncimea maximă de îngheț a terenului natural din zona perimetrului în studiu, de care trebuie să se țină seama la proiectarea fundațiilor, conform STAS 6054-85 este de 1.00 m.

În zona perimetrului cercetat structura litologică și înclinația mică a terenului nu sunt favorabile declanșării unor fenomene fizico – geologice de amploare (alunecări de teren, etc.).

Luând în considerare condițiile naturale mai sus menționate, la proiectarea construcțiilor se vor lua în calcul următoarele date:

- se poate funda în stratul format din elemente de pietriș și bolovăniș cu interspațiile umplute cu nisip prăfos, începând de la adâncimea de 1.10 m față de cota terenului natural.

- adâncimea minimă de fundare este impusă de adâncimea maximă de îngheț a terenului natural.

- valoarea presiunii convenționale corespunde pentru fundații având lățimea tălpii B = 1.00 m.

- nisip argilos: valoarea presiunii convenționale pentru Df minim=1.10m va fi cuprinsă între 200 și 250 kPa în funcție de consistența terenului.

- pietriș și bolovăniș cu nisip prăfos: Valoarea presiunii convenționale pentru Df minim=1.10m va fi cuprinsă între 300 și 350 kPa în funcție de granulometrie și gradul de umiditate.

La elementele construcțiilor supuse acțiunii umidității terenului se vor prevedea izolații hidrofuge.

Se va asigura colectarea și evacuarea apelor de precipitații din zona construcțiilor, prin măsuri adecvate (trotuare de gardă, scocuri și burlane racordate la rigole de scurgere, etc.).

### **3.2. Prevederi ale P.U.G.**

Conform Planului Urbanistic General al municipiului Săcele, aprobat cu H.C.L. nr. 23/22.02.2001 cu valabilitate prelungită prin HCL nr. 176/23.08.2018, terenurile studiate sunt situate în intravilanul localității, UTR 4 – zonă unități industriale, mică industrie, depozite, prestări servicii, cu interdicție temporară de construire până la întocmire P.U.Z.

### **3.3. Valorificarea cadrului natural**

Cadrele naturale și construite care există în zonă nu vor avea de suferit ca urmare a implementării prevederilor prezentului P.U.Z., măsurile propuse fiind în armonie cu elementele cadrului natural.

### **3.4. Modernizarea circulației**

Accesul la zona reglementată se va realiza din str. Câmpului – DN1A.

Profilul transversal al drumului este prevăzut în planșa U2, după cum urmează:

#### **➤ profil transversal tip 1**

- se aplică la str. Câmpului – DN1A;

- 11,66 m din care 8,10 m parte carosabilă încadrată de două spații verzi de lățime variabilă;

Retragerea minimă a construcțiilor față de str. Câmpului – DN1A este de:

→ 20,00 m de la axul drumului;



Locurile de parcare se vor asigura în interiorul parcelei și vor fi calculate conform H.G. nr. 525/1996 la faza D.T.A.C., în funcție de specificul activității astfel:

- activități desfășurate pe o suprafață de 10-100mp – un loc de parcare la o suprafață de 25mp;

- activități desfășurate pe o suprafață de 100-1000mp – un loc de parcare la o suprafață de 150mp;

- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1000mp – un loc de parcare la o suprafață de 100mp;

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.

**Notă:** Costurile aferente realizării drumurilor private vor fi suportate de investitori, iar costurile aferente drumurilor publice vor fi suportate de către autoritatea publică locală.

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

#### 3.5.1. Reglementări urbanistice

În conformitate cu cerințele temei – program zona reglementată va avea funcțiunea de comerț și prestări servicii.

Se prevede următoarea zonă funcțională:

- **ZS** – zonă de comerț și prestări servicii

#### 3.5.2. Bilanț teritorial al zonei reglementate

Existent					
Nr. crt.	Zone functionale		% din zona functionala	Suprafata (mp)	% din zona reglementata
1	Zona industrială, mica industrie, depozite, prestări servicii cf. P.U.G.	Teren liber de construcții	100	5143	100
<b>Total</b>			<b>100</b>	<b>5143</b>	<b>100</b>
Propus					
Nr. crt.	Zone functionale		% din zona functionala	Suprafata (mp)	% din zona reglementata
1	ZS – Zonă de comerț și prestări servicii	subzona aferenta constructiilor	45	2314	
2		subzona aferenta spatiilor verzi private	20	1029	
3		subzona aferenta circulatiilor private	35	1800	
Total zonă de comerț și prestări servicii			100	5143	100
<b>Total</b>				<b>5143</b>	<b>100</b>

#### 3.5.3. Indicatori urbanistici

- **ZS** – zona de comerț și prestări servicii

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

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

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

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

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

Propus: C.U.T.max.= 1

Regimul maxim de înălțime

Existent: -

Propus: max. P+2 la care se pot adauga unul sau mai multe niveluri subterane,  
H<sub>max. cornișă</sub> = 8,00 m față de CTA, H<sub>max. coamă</sub> = 12,00 m față de CTA

**Notă:** CTA nu va depăși cota de nivel 639,00.

Retragerile minime față de limitele laterale ale parcelelor

- pe latura estică va fi de minim 3,50m
- pe latura vestică va fi de minim 6,00m

Retragerea minimă față de limita posterioară

- minim 16,00 m

Retragerea minimă a construcțiilor față de drumuri:

- minim 20,00m față de axul străzii Câmpului (DN1A)

### **3.6. Dezvoltarea echipării edilitare**

➤ **Alimentare cu apă: lucrări necesare pentru extinderea capacității instalațiilor de alimentare cu apă la sursă, tratare și aducțiune, dezvoltări ale rețelelor de distribuție din zonă, modificări parțiale ale traseelor rețelelor de distribuție existente, etc.)**

Alimentarea cu apă în scop potabil și pentru stingerea incendiilor se va asigura din rețeaua publică de alimentare cu apă a municipiului Săcele în baza avizului nr. 14 din 15.01.2024 emis de Compania Apa Brașov S.A. și a avizului de gospodărire a apelor nr. 74/18.04.2024 emis de Sistemul de Gospodărire a Apelor Brașov. În acest scop se propune execuția unui branșament cuplat la conducta publică PEHD De 110 mm, existentă pe strada Câmpului.

Conducta de branșament va fi din PEHD De 110 mm, L = 18 m și va subtraversa carosabilul străzii Câmpului în zona accesului în incinta propusă. La capătul conductei de branșament se va monta un cămin apometru echipat cu contor de apă principal și vane de secționare. De la căminul apometru se propune realizarea unei rețele ramificate din conducte PEHD De 40 ÷ 110 mm în lungime totală de L = 220 m. Rețeaua va fi echipată cu 3 hidranți de incendiu exteriori și racorduri pentru alimentarea cu apă a instalațiilor de stingere a incendiilor din interior.

Parametri de debit și presiune se vor asigura direct din branșament, iar în cazul în care rețeaua publică de alimentare cu apă nu poate furniza debitul/presiunea necesară, la o fază mai avansată de proiectare se va dimensiona o gospodărie de apă corespunzătoare.

Odată cu extinderea/realizarea rețelei de apă se va avea în vedere și extinderea/realizarea rețelei de hidranți stradali.

➤ **Canalizare: îmbunătățiri și extinderi ale rețelei de canalizare din zonă, extinderi sau propuneri de stații noi de epurare sau stații de preepurare, etc.)**

Apele uzate menajere rezultate vor fi evacuate în colectorul public din PVC De 315 mm existent pe strada Câmpului.

Rețeaua de canalizare propusă va fi realizată din conducte PVC KG De 110 ÷ 250 mm în lungime totală de L=175m și este prevăzută cu 5 cămine de vizitare/schimbare direcție/intersecție dintre care 1 cămin este cel de racord.

Se interzice evacuarea de ape uzate neepurate sau insuficient epurate în apele de suprafață, pe sol sau acviferul freatic, atât pe perioada executării construcțiilor, cât și după punerea în funcțiune a acestora.

Conform avizului nr. 14/15.01.2024 emis de Compania Apa Brașov, este interzisă deversarea apelor pluviale în rețeaua de canalizare menajeră existentă în zonă.

Evacuarea apelor pluviale provenite de pe acoperișul construcțiilor propuse, de pe suprafețele carosabile, pietonale și a parcarii, colectate printr-un sistem de rigole de tip Hauraton-Drainfix Clean 400 cu substrat filtrant din carbon, în lungime totală de 180 m, se infiltrează în sol.

Se interzice depozitarea/aruncarea deșeurilor de orice fel pe malurile cursurilor de apă sau în albia acestora.

Orice poluare accidentală produsă de beneficiar va fi anunțată în timp util dispecerat S.G.A. Brașov, telefon 0268/414567; se vor lua măsuri operative de stopare, eliminare a cauzelor ce au produs-o și pentru înlăturarea efectelor acesteia.

➤ **Alimentare cu energie electrică: asigurarea necesarului de consum electric, propuneri pentru noi stații sau posturi de transformare, extinderi sau devieri de linii electrice, modernizarea liniilor electrice existente, modernizarea iluminatului public, etc.)**

Echiparea edilitară a zonei se va face în conformitate cu documentația ce va fi vizată spre neschimbare de SDEE Brașov.

Atât racordarea la RED a rețelelor proiectate pentru zona reglementată cât și stabilirea sursei de alimentare (a punctului de racordare) se vor concretiza la faza D.T.A.C. în baza unui studiu de soluție.

Terenurile ocupate de RED proiectate la faza P.U.Z. se vor delimita și se vor trece în domeniul public sau se va încheia act notarial pentru uz și servitute (la faza D.T.A.C.) conform planului vizat de SDEE Brașov.

Se va respecta zona de protecție și siguranță a LEA 20 kV de 24,00m (12,00m stânga-dreapta din axul liniei). În zona de protecție și siguranță se instituie restricții și interdicții, în scopul asigurării funcționării normale a capacității energetice și pentru evitarea punerii în pericol a persoanelor, bunurilor și mediului din vecinătate. Amplasarea construcțiilor în zonele de protecție și siguranță se poate face numai după întocmirea unui studiu de coexistență sau pe baza unei analize de risc (întocmită de un proiectant atestat de ANRE și avizată în Comisia Tehnico-Economică) al cărei cost va fi suportat de solicitant.

Sub LEA nu se vor construi parcaje auto pe platformă în aer liber.

➤ **Telecomunicatii: extinderea liniilor de telecomunicații, noi amplasamente pentru oficii poștale, centrale telefonice, relee, posturi de radio și TV, etc.**

Conform avizului nr. 127/26.02.2024 emis de S.C. Orange România Communications S.A., în zonă există amplasate cabluri/echipamente de telecomunicații/fibră optică instalate.

Execuția lucrărilor se va face, conform avizului mai sus menționat, numai sub asistența tehnică a Orange România.

➤ **Alimentare cu gaze naturale-dupa caz extinderi ale capacităților existente, procedura de urmat pentru aprobarea introducerii alimentării cu gaze naturale, etc.**

Conform avizului nr. 45523/319688052/23.02.2024 emis de Distrigaz Sud Rețele, pe terenul studiat și în proximitatea acestuia, nu există rețea de distribuție gaze naturale.

**Notă:** Costurile aferente lucrărilor de extindere a rețelelor edilitare vor fi suportate de către investitori.

### **3.7. Protecția mediului**

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

Amplasamentul nu se află în zonele de protecție sanitară sau a perimetrelor de protecție hidrogeologică ale unor captări de apă subterană, inventariate.

Deșeurile menajere vor fi colectate selectiv, pe categorii, în europubele amplasate pe platforme betonate în interiorul proprietății, de unde vor fi preluate pe bază de contract de către firme specializate în servicii de salubritate cu scopul de a fi transportate la rampa ecologică.

Parcela va dispune de o platformă pentru colectarea selectivă a deșeurilor (carton/hârtie, sticlă, plastic, metal), aceasta fiind accesibilă din drumul public. Platforma va putea deservi una sau mai multe clădiri în funcție de dimensiuni și funcțiune. Deșeurile provenite din executarea lucrărilor de construcții, substanțe poluante cu risc de contaminare biologic sau chimic și aparatura electrocasnică vor fi predate unor operatori specializați.

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.

Soluțiile prezentate nu presupun crearea unui impact negativ asupra regimului apelor de suprafață sau al celor subterane.

Se interzice evacuarea de ape uzate neepurate sau insuficient epurate în apele de suprafață, pe sol sau acviferul freatic, atât pe perioada executării construcțiilor cât și după punerea în funcțiune a acestora.

Gestionarea deșeurilor se va realiza cu respectarea prevederilor OUG nr. 78/2000 privind regimul deșeurilor, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 426/2001 modificată și completată cu OUG nr. 61/2006 și aprobată prin Legea nr. 27/2007 privind regimul deșeurilor, respectiv colectarea deșeurilor reciclabile, evitarea formării de stocuri, predarea acestora către agenți economici autorizați pentru valorificare și interzicerea arderii deșeurilor de orice fel, în locuri neautorizate.

Se vor respecta prevederile H.G. nr. 856/2002 privind evidența gestiunii deșeurilor și pentru aprobarea listei cuprinzând deșeurile, inclusiv deșeurile periculoase. Se interzice depozitarea de produse sau deșeuri în afara spațiilor proprii, amenajate corespunzător.

Orice poluare accidentală produsă de beneficiar va fi anunțată în timp util la dispecerat SGA Brașov, se vor lua măsuri operative de stopare, eliminare a cauzelor ce au produs-o și înlăturarea efectelor acesteia.

În cazul înstrăinării terenului, proprietarii tabulari ai terenurilor ce fac obiectul prezentei documentații, sunt obligați să comunice noilor proprietari obligația de punere în funcțiune a obiectivelor de investiții declarate prin plan, numai după realizarea sistemului centralizat hidroedilitar de alimentare cu apă și canalizare ape uzate.

### **3.8. Obiective de utilitate publică**

#### ▪ Tipul de proprietate a terenurilor

Terenurile reglementate sunt proprietate privată, conform extraselor de Carte Funciară anexate (C.F. nr. 113852, nr. cad. 113852, S=3343mp și C.F. nr. 111363, nr. cad. 111363, S=1800 mp).

#### ▪ Circulația terenurilor

Terenurile ocupate de RED proiectate la faza P.U.Z. se vor delimita și se vor trece în domeniul public sau se va încheia act notarial pentru uz și servitute (la faza D.T.A.C.) conform planului vizat de SDEE Brașov.

### **4. Concluzii, măsuri în continuare**

Propunerile de dezvoltare urbanistică făcute prin prezenta documentație se înscriu în cerințele temei – program.

Planul Urbanistic Zonal va fi cuprins în cadrul P.U.G.-ului la actualizarea acestuia după aprobarea în Consiliul Local.

La întocmirea prezentului P.U.Z. s-au respectat prevederile legislației în vigoare, inclusiv Cod Civil.

Întocmit:  
Arh. Fîntîna Elena



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

Întocmire P.U.Z. – Zonă comerţ, servicii  
în jud. Braşov, mun. Săcele, strada Câmpului  
(DN1A), f.n.  
Nr. proiect 3-27-33

## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

<b>Denumirea lucrării:</b>	Întocmire P.U.Z. – Zonă comerţ, servicii
<b>Iniţiator:</b>	S.C. WINTER OUTLET S.R.L. şi S.C. GLOBAL SOURCE M.R.K. S.R.L.
<b>Amplasament:</b>	Jud. Braşov, mun. Săcele, str. Câmpului – DN1A f.n.
<b>Faza de proiectare:</b>	P.U.Z.
<b>Număr proiect:</b>	3-27-33
<b>Data elaborării:</b>	07.2023
<b>Elaborator:</b>	S.C. Schmidt Architecture Studio S.R.L. B-dul Muncii nr.13, ap.1, mun. Braşov C.U.I. 36454911, J8/1750/2016 Tel: 0766 413 990; 0749 855 945 E-mail: contact@arhbv.ro

### **Introducere**

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

### **I. Dispoziţii generale**

#### **1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.)**

R.L.U. are rolul de a detalia sub formă de prescripţii (permisivităţi şi restricţii) reglementările P.U.Z. ce sunt obligatorii pentru întreg teritoriul reglementat.

Documentaţia are un caracter de reglementare specifică şi stabileşte reguli ce se aplică direct până la nivelul parcelelor cadastrale rezultate în urma dezmembrării lor viitoare, constituind un element de fundamentare obligatoriu pentru eliberarea certificatului de urbanism. Toate restricţiile impuse se fac publice de către Autoritatea Publică Locală, prin publicarea pe site-ul instituţiei, potrivit **art. 48<sup>^</sup>1 alin. 5 din Legea 350/2001**, şi 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. 47<sup>1</sup>, 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.

Conform art. 35 din Ordinul nr. 839/2009 alin. 3, în lipsa reglementărilor din documentațiile de urbanism, în certificatul de urbanism se înscriu informațiile cunoscute de emitent la data solicitării depuse, extrase din Regulamentul General de Urbanism - RGU - aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 525/1996.

Pentru orice speță care nu este reglementată în prezentul regulament se aplică prevederile H.G. nr. 525/1996.

Toate restricțiile și condițiile din prezentul regulament limitează modul de construire cu scopul de a proteja următoarele drepturi fundamentale: dreptul la mediu sănătos, dreptul de proprietate privată, viața intimă, familială și privată în conformitate cu legislația actuală.

Prin legislație, conform prezentului regulament, se înțelege oricare din următoarele: Legi, Ordine de Ministru, Hotărâri de Consiliu Local, Normative, Hotărâri de Guvern, Constituție.

Prin prezentul regulament se consideră că o clădire/un material se încadrează în clădiri/materiale permise dacă respectă legislația în vigoare.

## **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.R. 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
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților
- Legea nr. 185/2013 privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate

Legislația complementară:

- Legea fondului funciar (nr. 18/1991) republicată
- O.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ
- Codul Civil
- Legea contenciosului administrativ (nr. 554/2004) actualizată

### **3. Domeniul de aplicare**

Dreptul de construire se acordă potrivit prevederilor legale, cu respectarea documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale de urbanism aferente.

Regulamentul Local de Urbanism aferent planului urbanistic zonal, 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, materiale și culori, pe zone, în conformitate cu caracteristicile arhitectural-urbanistice ale acestora.

În acest sens prezentul R.L.U. se aplică pe terenurile studiate și reglementate, situate în jud. Brașov, mun. Săcele, str. Câmpului – DN1A f.n. înscrise în C.F. nr. 113852 nr. cad. 113852 în suprafață de 3343 mp și C.F. nr. 111363 nr. cad. 111363 în suprafață de 1800 mp.

Zona reglementată, ce cuprinde terenurile descrise mai sus, este situată în intravilanul municipiului Săcele, strada Câmpului (DN1A), f.n. și este delimitată:

- la nord – teren proprietate privată nr. cad. 113015 cu destinația de zonă unități agricole pe care se află o construcție industrial-edilitară P+E;
- la sud – str. Câmpului – DN1A;
- la est: teren proprietate privată liber de construcții nr. cad. 113893 cu destinația de zonă unități industriale, mică industrie, depozite, prestări servicii;
- la vest: teren proprietate privată liber de construcții nr. cad. 105940 cu destinația de zonă unități industriale, mică industrie, depozite, prestări servicii.

## **II. Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor**

### **1. 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, imobilele situate în intravilan se scot definitiv și temporar din circuitul agricol (conform Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996).

## **2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public**

### *Art. 1. Expunerea la riscuri naturale*

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

Terenurile ce fac obiectul PUZ se află la o distanță de aproximativ 700 m de pârâul Timișul Sec și la o distanță de 400m de pârâul Durbav. Zona studiată este amplasată pe malul drept al Timișului Sec, respectiv pe malul stâng al pârâului Durbav.

Amplasamentul nu se află în zonă inundabilă, prin urmare nu este necesară realizarea unor lucrări privind apărarea împotriva inundațiilor.

### *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.

Conform ord. ANRE nr. 239/2019 Norma tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și siguranță aferente capacităților energetice:

- dimensiunea (lățimea) zonei de protecție și siguranță a unei linii de 20kV este de 24,00m (12m stânga-dreapta din axul liniei electrice).

În zona de protecție și siguranță se instituie restricții și interdicții, în scopul asigurării funcționării normale a capacității energetice și pentru evitarea punerii în pericol a persoanelor, bunurilor și mediului din vecinătate.

Amplasarea construcțiilor în culoarul (zonele) de protecție și siguranță se poate face numai după întocmirea unui studiu de coexistență sau pe baza unei analize de risc (întocmită de un proiectant atestat de ANRE și avizată în Comisia Tehnico-Economică) al cărei cost va fi suportat de solicitant.

Sub LEA nu se vor construi parcaje auto pe platformă în aer liber.

### *Art 3. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice*

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

### *Art. 4. Asigurarea compatibilității funcțiunilor*

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită prin documentația de urbanism aprobată, ca fiind zonă de unități industriale, depozite, prestări servicii.

### *Art. 5. Indicatori urbanistici*

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

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

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

în care:

- P.O.T. = procentul de ocupare al terenului
- C.U.T. = coeficientul de utilizare al terenului
- $S_c$  = suprafața construită la sol a clădirii
- $S_d$  = suprafața desfășurată a clădirii
- $S_p$  = suprafața parcelei (așa cum este înscrisă în cadastru).

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

Existent: P.O.T.max.= 0%  
Propus: P.O.T.max.= 45%

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

Existent: C.U.T.max.= 0  
Propus: C.U.T.max.= 1

#### *Art. 6. Circulația terenurilor*

Terenurile ocupate de RED proiectate la faza P.U.Z. se vor delimita și se vor trece în domeniul public sau se va încheia act notarial pentru uz și servitute (la faza D.T.A.C.) conform planului vizat de SDEE Brașov.

### **3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

#### *Art. 1. Orientarea față de punctele cardinale*

Pentru toate categoriile de construcții comerciale orientarea se va face astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

Se vor orienta spre nord depozitele și atelierele de lucru.

#### *Art. 2. Amplasarea față de drumurile publice*

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul administratorului drumului (conform O.G. nr. 43/1997):

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, țiglei 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 prezentului regulament și Regulamentului General de Urbanism, aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat.

Retragerea minimă a construcțiilor față de DN1A - str. Câmpului:  
- 20,00 m din axul drumului.

#### *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 și retragerile minime față de limitele de proprietate.

Distanța minimă dintre clădiri, pe aceeași parcelă, va fi de 6,00m.

#### Retragerile minime față de limitele laterale vor fi de:

- pe latura estică va fi de minim 3,50m
- pe latura vestică va fi de minim 6,00m

#### Retragerea minimă față de limita posterioară va fi de:

- minim 16,00 m

Retragerile minime și alinierea se vor înscrie în certificatul de urbanism emis la faza următoare de proiectare.

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

#### *Edificabilul parcelei:*

Amplasarea clădirilor față de limitele parcelei definește edificabilul parcelei ca instrument urbanistic de proiectare. Edificabilul parcelei delimitează zona în care este permisă amplasarea clădirii. Acesta nu reprezintă suprafața construită la sol a clădirii propuse a se realiza, ci limitele în care trebuie să se înscrie clădirea cu respectarea P.O.T.-ului admis.

#### *Amenajabilul parcelei:*

Amenajabilul parcelei este suprafața parcelei cuprinsă între suprafața construită la sol a clădirii și limitele parcelei.

Construcțiile și amenajările permise în amenajabilul parcelei sunt:

- a) instalații și echipamente edilitare (racorduri și bransamente la rețelele edilitare);
- b) împrejmuirile parcelei;
- c) alei carosabile și parcaje pentru autovehicule;
- d) alei pietonale, platforme, rampe pentru persoane cu handicap;
- e) zone plantate;
- f) platforme destinate depozitării recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor
- g) panouri publicitare
- f) anexe gospodărești provizorii cu obligativitatea respectării următoarelor condiții

cumulative:

- toate anexele gospodărești (existente și propuse) de pe parcelă, cumulativ, să nu depășească suprafața desfășurată de maxim 50 mp.

- înălțimea va fi de maxim 3,50m măsurată de la cota terenului amenajat (CTA se regăsește și în plan situația existentă - U1 respectiv plan reglementări urbanistice-zonificare-U2).

- se va respecta Codul Civil.

Notă: Se interzice schimbarea de destinație a anexelor gospodărești amplasate în amenajabilul parcelei.

Anexele gospodărești pot fi garaje pentru mașini sau biciclete, copertine pentru mașini, foisor, magazie pentru ustensile, spații tehnice.

Conform Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 aprobate prin Ordinul nr. 839/2009, art. 59, anexele care nu respectă reglementările din documentația de urbanism se vor desființa.

#### **4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

##### *Art. 1. Accese carosabile*

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute. Toate construcțiile vor avea acces carosabil de minimum 3,50 m lățime, dar nu mai lung de 25 m dintr-o stradă publică; în cazul în care lungimea accesului depășește 25 m, acesta va avea lățimea de minimum 5,50 m și va fi prevăzut cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere (H.G. nr. 525/1996, anexa 4).

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

Profilul transversal al drumului existent este prevăzut în planșa U2, după cum urmează:

##### ➤ **profil transversal tip 1**

- se aplică la str. Câmpului – DN1A;
- 11,66 m din care 8,10 m parte carosabilă încadrată de două spații verzi cu lățimi variabile (1,45 m respectiv 2,11 m);

##### *Art. 2. Accesele pietonale*

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

Se vor asigura accese pietonale, dimensionate ca lățime, în conformitate cu destinația construcțiilor. Accesele pietonale vor fi astfel conformate încât să permită circulația lejeră către toate intrările și ieșirile din clădiri și circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

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

#### **5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară**

##### *Art. 1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară*

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

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

Se interzice evacuarea de ape uzate neepurate sau insuficient epurate în apele de suprafață sau în pânza freatică, atât în perioada executării construcțiilor cât și după punerea lor în funcțiune.

Construcțiile propuse vor fi date în folosință concomitent cu racordarea la rețelele centralizate de alimentare cu apă și canalizare menajeră conform legislației în vigoare.

## *Art. 2. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare*

Rețelele de apă, de canalizare, de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații și alte utilități aflate la serviciul public sunt proprietate publică dacă legea nu dispune altfel.

Costurile aferente extinderilor de rețele edilitare vor fi suportate de către proprietarii tabulari ai terenurilor ce fac obiectul prezentei documentații.

## **6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții**

### *Art. 1. Înălțimea construcțiilor*

- max. P+2 la care se pot adauga unul sau mai multe niveluri subterane, Hmax. cornișă = 8,00 m față de CTA, Hmax. coamă = 12,00 m față de CTA

Notă: CTA nu va depăși cota de nivel 639,00.

Se permite amplasarea de funcțiuni tehnice în subteran pe întreaga suprafață a parcelei până la 60 cm față de limitele de proprietate cu condiția asigurării unei suprafețe de minimum 25% din suprafața parcelei cu un strat de pământ vegetal cu o grosime de minimum 2,00 m.

### Înălțimea minimă a construcțiilor

H minim anexe – 2 m

H minim construcții principale – 4 m la cornișă pentru P+Pod

### *Art. 2. Aspectul exterior al construcțiilor*

Executarea noilor construcții este permisă numai dacă aspectul exterior nu contravine funcțiunii și nu depreciază aspectul general al zonei prin utilizarea unor materiale de calitate inferioară sau utilizarea unor culori aprinse care, evident, produc un disconfort vizual;

Aspectul va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină cont de rolul social, caracterul general și particularitățile zonei.

Construcțiile se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate, dar este permis și un concept bazat pe contrast dacă are la bază un studiu de fundamentare care va face parte din documentația tehnică pentru obținerea autorizației de construire. Studiul de fundamentare, lucrare cu caracter științific, va trebui să evidențieze importanța obiectivului care să justifice sporirea expresivității urbane prin crearea unui accent într-o panoramă cu caracter omogen.

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

Se interzice utilizarea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ca tip de învelitoare pentru construcții, sau alte materiale pentru care există studii că ar afecta sănătatea populației sau ar contraveni normativelor de calitate în construcții prin modul de utilizare a acelor materiale pe fațade.

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

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu funcțiunea, legislația sau prezentul regulament este interzisă.

### *Art. 3. Parcelarea*

Amplasamentul formează un teritoriu unitar de 5143 mp.

Amplasamentul studiat nu va face obiectul unei parcelări. Terenurile reglementate se vor alipi în vederea edificării construcțiilor propuse.

## **7. Reguli cu privire la amplasarea parcajelor, mijloacelor de publicitate, spații verzi și împrejurimi**

### *Art. 1. Parcaje*

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Utilizarea domeniului public pentru spații de parcare este interzisă.

Pentru parcare suplimentară sau ocazională pe parcelă se pot organiza locuri de parcare în amenajabilul parcelei.

Locurile de parcare se vor asigura în interiorul parcelei și vor fi calculate la faza D.T.A.C., în funcție de specificul activității, astfel:

- activități desfășurate pe o suprafață de 10-100mp – un loc de parcare la o suprafață de 25mp;
- activități desfășurate pe o suprafață de 100-1000mp – un loc de parcare la o suprafață de 150mp;
- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1000mp – un loc de parcare la o suprafață de 100mp;

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.

### *Art. 2. Amplasarea mijloacelor de publicitate*

Pot fi autorizate lucrări de amplasare panouri publicitare și publicitate luminoasă și pe fațade, pe terase ori acoperișuri ale clădirilor, astfel încât sistemele lor de prindere să nu constituie o sursă de accidente și să nu afecteze structura de rezistență și funcționarea optimă a clădirilor.

Ecranele publicitare, dotate cu sisteme care să permită modificarea intensității luminilor trebuie, prin intensitatea luminii și frecvența succedării imaginilor derulate, să nu prezinte riscul perturbării circulației rutiere în zona în care sunt amplasate, în acest sens fiind obligatoriu avizul emis de poliția rutieră. Pe timp de noapte, intensitatea luminii acestor mijloace de publicitate trebuie să se reducă cu 35%, iar această obligativitate și modul de îndeplinire a acesteia trebuie evidențiat în documentația tehnică pentru obținerea autorizației de construire.

Amplasarea panourilor publicitare, a ecranelor și publicității luminoase pe clădiri se autorizează numai în baza unei expertize tehnice elaborate în condițiile legii de către experți tehnici atestați, precum și a documentației tehnice pentru autorizare, verificată de verificatori de proiecte atestați pentru cerințele esențiale de calitate „rezistență mecanică și stabilitate“, „siguranță în exploatare“ și „securitate la incendiu“, prevăzute de legislația în vigoare privind calitatea în construcții și se reexpertizează tehnic, la fiecare 10 ani de la data emiterii autorizației de construire pentru amplasarea structurii publicitare conform art. 23 alin. 4 și alin. 5 din Legea 185/2013.

Panourile publicitare amplasate pe calcanele sau fațadele clădirilor nu vor depăși limitele acestora.

De-a lungul arterei de centură, strada Câmpului, se pot autoriza lucrări de amplasare a panourilor publicitare, cu acordul administratorului drumului în următoarele condiții: cu distanța de minimum 50,00 m între două panouri publicitare și la minimum 100,00 m față de intersecțiile semaforizate.

#### *Art. 3. Zone verzi și plantate*

Pentru construcțiile propuse se vor prevedea zone verzi, având atât rol decorativ, cât și de protecție.

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

Se vor prevedea spații verzi amenajate pe parcelă:

→ minimum 20% din suprafața terenului.

#### *Art. 4. Împrejmuiri*

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

Este interzisă utilizarea următoarelor materiale pentru împrejmuirile spre stradă: azbociment, plastic ondulat, plăci aglomerate din lemn, prefabricate, tablă.

Modul de realizare a împrejmuirilor parcelelor se face cu respectarea prevederilor din Codul Civil.

Înălțimea maximă a împrejmuirii va fi de 2,00m și se poate dubla cu gard viu.

### **III. Zonificare funcțională**

#### **1. Unități și subunități funcționale**

Pe terenul reglementat se prevede următoarea zonă funcțională:

##### **• Zonă de comerț, servicii (ZS)**

##### Funcțiuni admise

→ construcții în regim de construire discontinuu, izolat sau cuplat:

- supermarket
- spații de alimentație publică - restaurante, baruri, cafenele
- comerț
- galerii comerciale non food
- showroom
- servicii profesionale
- stații de întreținere auto
- panouri publicitare
- spații depozitare
- birouri

##### Funcțiuni interzise

- locuințe individuale/colective
- ferme zootehnice
- activități poluante
- activități ce presupun instalații de ardere
- turnătorii
- lăcașuri de cult
- hale de producție

## **2. Dispoziții finale și concluzii**

Litigiile dintre solicitanții de autorizații și autoritățile administrației publice sunt de competența instanțelor judecătorești în condițiile Legii contenciosului administrativ.

La emiterea autorizației de construire, pe lângă prevederile P.U.Z. și ale prezentului regulament de urbanism, vor fi avute în vedere următoarele aspecte:

a) existența unui risc privind securitatea, sănătatea oamenilor sau neîndeplinirea condițiilor de salubritate minimă;

b) existența riscului de încălcare a normelor de protecție a mediului;

c) evidențierea unor riscuri naturale și/sau antropice care nu au fost luate în considerare cu prilejul elaborării prezentei documentații de urbanism.

Autorizația de construire se emite dacă sunt îndeplinite cumulativ condițiile din prezentul regulament.

Controlul respectării prezentului regulament se face prin compartimentele de specialitate din aparatul propriu al Primăriei municipiului Săcele, precum și de Inspekția Județeană în Construcții, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, și ale Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Prezenta documentație respectă în totalitate prevederile și recomandările R.G.U. și scoate în evidență faptul că urbanizarea propusă va ridica standardul de calitate al funcțiunilor existente în zonă.

Planul Urbanistic Zonal va fi cuprins în cadrul P.U.G.-ului la actualizarea acestuia după aprobarea în Consiliul Local.

Întocmit:  
Arh. Fîntînă Elena