

MEMORIU DE PREZENTARE

1. Introducere

1.1. Date de recunoaştere a documentaţiei:

Denumirea lucrării:	Întocmire PUZ – Zonă locuinţe
Iniţiator:	Bogdan Lorand
Amplasament:	Jud. Braşov, mun Săcele, str. Ciucaş f.n.
Faza de proiectare:	P.U.Z.
Număr proiect:	7-25-33
Data elaborării:	08.2023
Elaborator:	S.C. TECT PRO ARCH S.R.L. Str. Soimului nr.22, com. Sânpetru, jud. Braşov C.U.I. 39935367, J08/2234/2018 Tel: 0749 855 945 E-mail: contact@arh bv.ro

1.2. Obiectul lucrării

Obiectivul întocmirii prezentului Plan Urbanistic Zonal îl reprezintă stabilirea reglementărilor urbanistice pentru terenurile situate în intravilanul municipiului Săcele, str. Ciucaş., f.n., identificate prin C.F. nr. 120518 nr. cad. 120518, C.F. nr. 120516 nr. cad. 120516 în vederea parcelării şi construirii de locuinţe.

Solicitări ale temei program:

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

Documentația tratează problemele funcționale, de circulație, situația juridică și echiparea cu utilități edilitare ale amplasamentului.

1.3. Surse documentare

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.

- Documentația de urbanism faza P.U.G. aprobată prin H.C.L. Săcele nr. 23/22.02.2001 prelungită cu H.C.L. nr.176/23.08.2018;
- Documentația de urbanism faza P.U.Z. „Construire cartier rezidențial” aprobată prin H.C.L. nr. 186/31.08.2006;
- Documentația de urbanism faza P.U.Z. „Zonă locuințe” aprobată prin H.C.L. nr. 136/25.04.2023.

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

- Documentație cadastrală - ridicare topografică;
- Studiu geotehnic;
- Studiu de soluție – alimentare cu energie electrică.

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

În imediata vecinătate, la sud-est de zona reglementată, a fost aprobat cu H.C.L. nr. 136/25.04.2023, un Plan Urbanistic Zonal – „Zonă locuințe”, iar la vest și nord-vest de zona reglementată, a fost aprobat cu H.C.L. nr. 186/31.08.2006, un Plan Urbanistic Zonal – „Construire cartier rezidențial”.

În urma aprobării acestor documentații de urbanism s-au edificat construcții cu destinația de locuințe individuale.

2. Stadiul actual al dezvoltării

2.1. Evoluția zonei

Date privind evoluția zonei

Conform Planului Urbanistic General al municipiului Săcele, aprobat cu H.C.L. nr. 23/22.02.2001 prelungit cu H.C.L. nr.176/23.08.2018, terenurile studiate sunt situate în intravilan, UTR 5 – unități industriale, mică industrie, depozite, prestări servicii cu interdicție temporară de construire până la întocmirea planului urbanistic zonal.

În partea de vest și de sud vest a zonei reglementate, au fost executate mai multe construcții cu destinația de locuințe individuale.

2.2. Încadrarea în localitate

Poziția zonei față de intravilanul localității

Terenurile sunt situate în intravilanul municipiului Săcele.

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

- la vest și nord-vest: terenuri proprietate privată, identificate cu nr. cad. 118308 și nr. cad. 118309, reglementate de P.U.G cu destinația de unități industriale, mică industrie, depozite, prestări servicii cu interdicție temporară de construire până la întocmirea planului urbanistic zonal;
- la nord-est: teren proprietate privată, identificat cu nr. cad. 120517, reglementat de P.U.G cu destinația de unități industriale, mică industrie, depozite, prestări servicii cu

interdicție temporară de construire până la întocmirea planului urbanistic zonal;

- la est și sud-est: teren proprietate privată, identificat cu nr. cad. 117521, reglementat de P.U.G cu destinația de unități industriale, mică industrie, depozite, prestări servicii cu interdicție temporară de construire până la întocmirea planului urbanistic zonal;
- la sud-vest: strada Ciucaș identificată cu nr. cad. 116088;

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 nord a intravilanului municipiului Săcele, la o distanță de aproximativ 1,5km de centrul acestuia, de parc, Biserică, Primărie, 1,4km față de magazin/supermarket, 1,7km de grădiniță, etc.

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)

La o distanță de aproximativ 191 m la nord-vest de terenurile reglementate se află pârâul Durbav.

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 Ciucaș (drum parțial asfaltat și parțial pietruit, cu o lățime variabilă, cuprinsă între 5,37 m - 7,16 m).

2.5. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Terenurile reglementate, în suprafață de 3311 mp conform extraselor de carte funciară anexate (C.F. nr. 120516, nr. cad. 120516 și C.F. nr. 120518 nr. cad. 120518) sunt libere de construcții.

Conform Planului Urbanistic General al municipiului Săcele, aprobat cu H.C.L. nr. 23/22.02.2001 prelungit cu H.C.L. nr.176/23.08.2018, terenurile studiate sunt situate în UTR 5 – unități industriale, mică industrie, depozite, prestări servicii cu interdicție temporară de construire până la întocmirea planului urbanistic zonal.

În partea de vest și de sud vest a zonei reglementate, au fost executate mai multe construcții cu destinația de locuințe individuale.

În imediata vecinătate, la est de zona reglementată, a fost aprobat cu H.C.L. nr. 136/25.04.2023, un Plan Urbanistic Zonal – „Zonă locuințe”, iar la vest și sud-vest de zona reglementată, a fost aprobat cu H.C.L. nr. 186/31.08.2006, un Plan Urbanistic Zonal – „Construire cartier rezidențial”.

Relaționări între funcțiuni

Construcțiile ce se vor executa în zonă, vor avea destinație de locuințe unifamiliale conform planurilor de urbanism aprobate.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

În zona studiată s-a conturat un fond construit pe partea opusă străzii față de terenurile pentru care a fost inițiată prezenta documentație. Zona construită are caracter rezidențial ca urmare a aprobării planurilor urbanistice zonale mai sus menționate.

Aspecte calitative ale fondului construit

Fondul construit de vis-a-vis de terenurile ce au generat prezenta documentație, este unul discontinuu, păstrându-se o aliniere de aproximativ 5 m din aliniament.

Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

În prezent, cele mai multe servicii se regăsesc în centrul municipiului Săcele, la minim 1,5km de amplasament.

Asigurarea cu spații verzi

Conform P.U.Z aprobat cu HCL nr.136 din 25/04/2023 - Plan Urbanistic Zonal – „Zonă locuințe”, spațiilor verzi le revine 40% din suprafața parcelelor, dispus cât mai compact, în cadrul incintei și minim 20mp/locuitor, raportat la întreaga suprafață reglementată. Terenul liber, aferent fiecărui lot, va fi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp.

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Nu este cazul.

Principalele disfuncționalități

Terenurile inițiatorului prezentei documentații sunt nereglementate din punct de vedere urbanistic.

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)**

Alimentare cu apă

Conform avizului de alimentare cu apă și canalizare emis de Compania Apa Brașov S.A. nr. 2423/13.11.2023, în zonă există rețea de distribuție PEHD De 110mm existentă pe str. Ciucaș.

Canalizare

Conform avizului de alimentare cu apă și canalizare emis de Compania Apa Brașov S.A. nr. 2423/13.11.2023, în zonă există rețea de canalizare PVC De 315 mm existentă pe str. Ciucaș.

Este interzisă deversarea apelor pluviale în rețeaua de canalizare menajeră existentă în zonă.

Alimentare cu energie electrică

În zonă există rețele de alimentare cu energie electrică la care construcțiile propuse se vor racorda.

Alimentare cu gaze naturale

În zonă există rețea de distribuție gaze naturale.

2.7. Probleme de mediu

➤ Evidențierea riscurilor naturale și antropice

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

➤ Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă

Nu este cazul.

➤ 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. 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 sunt situate în intravilanul localității, în UTR 5 – unități industriale, mică industrie, depozite, prestări servicii, cu interdicție temporară de construire până la întocmirea planului urbanistic zonal.

3.2. Valorificarea cadrului natural

Cadrele naturale 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.

3.3. Modernizarea circulației

Accesul la parcele se va realiza din strada Ciucaș (care se propune a fi modernizată conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L 166/2006) și din drumul nou propus prin prezenta documentație.

Profilul transversal al drumului modernizat și cel nou propus sunt prevăzute în planșa U2, după cum urmează:

➤ profil transversal tip 1

- se aplică la str. Ciucaș
- 12,00 m din care 7,00 m parte carosabilă încadrată de două zone verzi a câte 1,00 m fiecare și două trotuare a câte 1,50 m fiecare;

➤ profil transversal tip 2

- se aplică la drumul nou propus
- 9,00 m din care 6,00 m parte carosabilă încadrată de două zone verzi a câte 1,00 m fiecare și un trotuar de 1,00 m pe latura de est.

Retragerea minimă a construcțiilor față de drum:

- față de str. Ciucaș (profil transversal tip 1) este de 5,00 m de la aliniament;
- față de drumul nou propus (profil transversal tip 2) este de 3,00 m de la aliniament.

Locurile de parcare se vor asigura în interiorul fiecărei parcele și vor fi calculate astfel:

- 1 loc de parcare la o suprafață utilă mai mică sau egală cu 100mp, 2 locuri de parcare la o suprafață utilă mai mare de 100mp la care se adaugă minim un loc de parcare pentru vizitatori.

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

3.5.1. Reglementări urbanistice

În conformitate cu cerințele temei – program zona reglementată va avea funcțiune de locuire.

Se vor prevedea zone verzi:

- private pe minimum 30% din suprafața fiecărei parcele, dar nu mai puțin de 20 mp pe cap de locuitor
- publice de minim 5% conform Legii nr. 24/2007, art. 10, alin. 3.

În urma dezmembrării terenurilor reglementate, vor rezulta 4 parcele construibile (cu suprafețe cuprinse între 600 și 698mp) și un drum de acces.

Se prevăd următoarele zone funcționale:

- **ZL1** – zonă de locuințe unifamiliale
- **ZC** – zonă de circulație publică.

3.5.2. Bilanț teritorial al zonei reglementate

Existent					
Nr. crt.	Zone functionale		% zona functionala	Suprafata (mp)	% zona reglementata
1	Teren intravilan reglementat de P.U.G. cu destinatia de unitati industriale, depozite, prestari servicii – liber de constructii		100,00	3311	100,00
Total			100,00	3311	100,00
Propus					
Nr. crt.	Zone functionale		% zona functionala	Suprafata (mp)	% zona reglementata
1	ZL1 - Zona de locuinte unifamiliale	subzona aferenta constructiilor	35,00	895,65	
2		subzona aferenta spatiilor verzi private	30,00	767,7	
3		subzona aferenta circulatiilor private	35,00	895,65	
Total ZL1 - Zona de locuinte unifamiliale			100,00	2559	77,29
4	Zona de circulatie publica	subzona rutiera, pietonala	100,00	752	22,71
Total			100,00	3311	100,00

3.5.3. Indicatori urbanistici

ZL1 – zonă de locuințe unifamiliale:

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

Existent: P.O.T.max.= -

Propus: P.O.T.max.= 35%

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

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

Propus: C.U.T.max.= 0,90

- Regimul maxim de înălțime

Existent: -

Propus: max. P+1 cu $H_{\max. \text{ cornișă/atic}} = 7,00$ m față de CADP (cota de acces la domeniul public), $H_{\max. \text{ coamă}} = 11,00$ m față de CADP (cota de acces la domeniul public).

Nota: Podul de peste etaj se poate transforma în pod mansardat, cu condiția ca acesta să nu depășească 60% din suprafața etajului.

Retragerile minime ale construcțiilor față de limitele de proprietate:

Lot	Retrageri minime laterale(m)		Retrageri minime posterioare	Retrageri minime fata de aliniament
1	NE=3,50	SV=3,50	SE=3,50	NV=3,00
2	NE=3,50	SV=3,50	SE=3,50	NV=3,00
3	NE=3,50	SV=3,50	SE=3,50	NV=3,00
4	NE=3,50	SV=3,50	SE=3,50	NV=3,00

Retragerea minimă a construcțiilor față de drum:

- față de str. Ciucaș (profil transversal tip 1) este de 5,00 m de la aliniament;
- față de drumul nou propus (profil transversal tip 2) este de 3,00 m de la aliniament.

Distanța între clădirile situate pe aceeași parcelă va fi minim $H/2$, dar nu mai puțin de 3,50m.

Se pot amenaja în afara edificabilului parcelei (în amenajabilul parcelei) anexe, pe baza unei autorizații provizorii, cu următoarele condiții cumulate:

- suprafața totală a tuturor anexelor să nu depășească 10% din suprafața parcelei;
- să nu depășească P.O.T.-ul parcelei;
- să nu depășească înălțimea maximă de 3,20 m (H parter);
- să respecte Codul Civil.

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.)**

Conform avizului de gospodărie a apelor nr. 17/08.02.2024, alimentarea cu apă potabilă a viitoarelor construcții de pe amplasament se va realiza prin extinderea rețelei de apă PEHD De 110mm existentă pe str. Ciucaș, conform Avizului de principiu nr. 2423/13.11.2023, emis de Compania Apa Brașov S.A.

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.)**

Conform avizului de gospodărie a apelor nr. 17/08.02.2024, alimentarea cu apă potabilă a viitoarelor construcții de pe amplasament, apele uzate menajere se vor descărca în rețeaua de canalizare PVC KG Dn 315mm existentă pe str. Ciucaș conform Avizului de principiu nr. 2423/13.11.2023, emis de Compania Apa Brașov S.A., printr-o nouă rețea de canalizare din conducte PVC KG 160-200 mm.

Este interzisă deversarea apelor pluviale în rețeaua de canalizare menajeră existentă.

Apele pluviale provenite de pe acoperișurile construcțiilor se vor colectate prin jgheaburi și burlane, cu descărcare liberă la nivelul solului.

➤ **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 planșa 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.

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

În zonă există amplasate cabluri/echipamente de telecomunicații/fibră optică instalate.

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

În zonă există rețea de distribuție gaze naturale la care construcțiile propuse se vor racorda.

Se propune încălzirea imobilelor prin centrale termice proprii pe gaz.

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.

Deșeurile menajere vor fi colectate selectiv, pe categorii, în europubele amplasate pe platforme betonate în interiorul proprietăților, 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.

Fiecare parcelă va dispune de o platformă pentru colectarea selectivă a deșeurilor (carton/hârtie, sticlă, plastic, metal), aceasta fiind accesibilă din drumul public. Platformele vor 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.

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, în suprafață de 3311 mp sunt proprietate privată conform extraselor de carte funciară anexate (C.F. nr. 120516 nr. cad. 120516 și C.F. nr. 120518 nr. cad. 120516).

- Circulația terenurilor

Terenul necesar pentru modernizarea străzii Ciucaș și realizarea noului drum propus, va trece în domeniul public după aprobarea prezentului P.U.Z.

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

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Denumirea lucrării:	Întocmire PUZ – Zonă locuinţe
Iniţiator:	Bogdan Lorand
Amplasament:	Jud. Braşov, mun Săcele, str. Ciucaş f.n.
Faza de proiectare:	P.U.Z.
Număr proiect:	7-25-33
Data elaborării:	08.2023
Elaborator:	S.C. TECT PRO ARCH S.R.L. Str. Soimului nr.22, com. Sânpetru, jud. Braşov C.U.I. 39935367, J08/2234/2018 Tel: 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 locuinţe, 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[^]1 alin. 5** din **Legea 350/2001**, şi prin transmiterea hotărârii însoţite de documentaţia de aprobare a P.U.Z. către oficiul de cadastru şi publicitate imobiliară în vederea actualizării din oficiu a destinaţiei imobilelor înregistrate în sistemul integrat de cadastru şi carte funciară conform **art. 47[^]1, 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 intravilanul municipiului Săcele, str. Ciucaș f.n. înscrise în C.F. nr. 120516 nr. cad. 120516 și C.F. nr. 120518 nr. cad. 120518 în suprafață de 3311 mp.

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

- la vest și nord-vest: terenuri proprietate privată, identificate cu nr. cad. 118308 și nr. cad. 118309, reglementate de P.U.G cu destinația de unități industriale, mică industrie, depozite, prestări servicii cu interdicție temporară de construire până la întocmirea planului urbanistic zonal;
- la nord-est: teren proprietate privată, identificat cu nr. cad. 120517, reglementat de P.U.G cu destinația de unități industriale, mică industrie, depozite, prestări servicii cu interdicție temporară de construire până la întocmirea planului urbanistic zonal;
- la est și sud-est: teren proprietate privată, identificat cu nr. cad. 117521, reglementat de P.U.G cu destinația de unități industriale, mică industrie, depozite, prestări servicii cu interdicție temporară de construire până la întocmirea planului urbanistic zonal;
- la sud-vest: strada Ciucaș identificată cu nr. cad. 116088;

II. Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor

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

Art. 1. Terenuri agricole din intravilan

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

Prin autorizația de construire, imobilele situate în intravilan se scot definitiv și temporar din circuitul agricol (conform Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996).

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

Art. 1. Expunerea la riscuri naturale

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

Amplasamentul studiat se află la 191 m de pârâul Durbav și conform hărților de risc la inundații, terenul nu este inundabil.

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.

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 construcțiilor propuse și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită prin documentația de urbanism, ca fiind zonă de locuințe.

Art. 5. Indicatori urbanistici

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

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

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

în care:

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

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

Sc = suprafața construită la sol a clădirii

Sd = suprafața desfășurată a clădirii

Sp = suprafața parcelei (așa cum este înscrisă în cadastru).

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

Existent: P.O.T.max.= -

Propus: P.O.T.max.= 35%

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

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

Propus: C.U.T.max.= 0,9

Art. 6. Circulația terenurilor

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

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 Braşov.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 1. Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale (art. 3 alin.1 și alin.2 din Ordinul nr. 119/2014):

(1) Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate;

(2) În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1).

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, țigetei sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

Art. 3. Amplasarea față de aliniament

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

Retragerea minimă a construcțiilor față de drum:

- față de str. Ciucaș (profil transversal tip 1) este de 5,00 m de la aliniament;
- față de drumul nou propus (profil transversal tip 2) este de 3,00 m de la aliniament.

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.

Retragerile față de limitele laterale și față de limita posterioară vor fi de:

→ minim 3,50 m.

Retragerile minime se vor înscrie în certificatul de urbanism emis pentru fiecare parcelă 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 branșamente 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
- h) anexe gospodărești provizorii cu obligativitatea respectării următoarelor condiții

cumulative:

- autorizația de construire provizorie va avea un termen de max. 10 ani pentru amplasarea anexei, după care se poate prelungi cu încă 10 ani în caz că legislația și documentația de urbanism o permit, iar în cazul în care autorizația nu se prelungește, terenul va fi adus la situația inițială prin desființarea anexei.

- toate anexele gospodărești de pe parcelă, cumulat, să nu depășească 10% din suprafața parcelei.

- sa nu depaseasca P.O.T.-ul parcelei

- înălțimea va fi de maxim 3,20m (H parter)

- 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, foișoare, magazii pentru ustensile de grădinărit, terase acoperite, 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.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 1. Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute. 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).

Profilele transversale ale drumurilor modernizate și nou-proiectate sunt prevăzute în planșa U2, după cum urmează:

➤ **profil transversal tip 1**

- se aplică la str. Ciucaș

- 12,00 m din care 7,00 m parte carosabilă încadrată de două zone de spații verzi a câte 1,00 m fiecare și două trotuare a câte 1,50 m fiecare;

➤ **profil transversal tip 2**

- se aplică la drumul nou propus

- 9,00 m din care 6,00 m parte carosabilă încadrată de două zone de spații verzi a câte 1,00 m fiecare și un trotuar de 1,00 m pe latura de est.

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.

Autorizația de construire se va elibera doar după asigurarea terenului necesar modernizării drumului (dezmembrare și trecere în domeniul public).

Costurile aferente amenajării acceselor vor fi suportate de către proprietarii tabulari ai terenurilor ce fac obiectul prezentei documentații.

8. 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 pânda 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 drumuri publice și alte utilități aflate la serviciul public sunt proprietate publică dacă legea nu dispune altfel.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații 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.

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

Art. 1. Înălțimea construcțiilor

- P+1 cu $H_{\max. \text{ cornișă/atic}} = 7,00$ m față de CADP (cota de acces la domeniul public),
 $H_{\max. \text{ coamă}} = 11,00$ m față de CADP (cota de acces la domeniul public).

Nota: Podul de peste etaj se poate transforma în pod mansardat, cu condiția ca acesta să nu depășească 60% din suprafața etajului.

Înălțimea minimă a construcțiilor

H minim anexe – 2 m

H minim locuințe – 3 m la cornișă pentru P+Pod

Art. 2. Aspectul exterior al construcțiilor

Executarea noilor construcții este permisă numai dacă aspectul exterior nu contravine funcțiunii;

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.

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.

Nu se vor folosi pentru fațade culorile primare stridente: roșu, albastru, verde și galben.

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 3311 mp.

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 2 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții.

Indiferent de modificările (dezlipire, alipire, parcelare, reparcelare) suferite de parcele ulterior aprobării P.U.Z se vor respecta indicatorii urbanistici stabiliți prin regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. astfel: dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.

În urma dezmembrării terenurilor reglementate vor rezulta 5 loturi din care 4 loturi pentru locuințe (cu regim de înălțime P+1) și 1 lot pentru drum.

Parcelarea se va realiza conform prezentului P.U.Z. cu respectarea prevederilor H.G. nr. 525/1996.

Suprafața minimă a unei parcele pentru edificarea de locuințe este de 500mp.

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

- a) lățimea parcelei de minimum 12 m
- b) suprafața minimă a parcelei de 500 mp
- c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile de mai sus (a, b, c).

10. 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.

Locurile de parcare se vor asigura în interiorul fiecărei parcele și vor fi calculate astfel:

- 1 loc de parcare la o suprafață utilă mai mică sau egală cu 100mp, 2 locuri de parcare la o suprafață utilă mai mare de 100mp la care se adaugă minim un loc de parcare pentru vizitatori.

Art. 2. Zone verzi și plantate

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

Se vor prevedea zone verzi:

- private pe minimum 30% din suprafața fiecărei parcele, dar nu mai puțin de 20 mp pe cap de locuitor
- publice de minim 5% conform Legii nr. 24/2007, art. 10, alin. 3.

Art. 3. 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

11. Unități și subunități funcționale

Pe terenurile reglementate se prevăd următoarele zone funcționale:

▪ **Zona de locuințe unifamiliale (ZL1)**

Funcțiuni admise

- locuințe unifamiliale în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);
- anexe gospodărești (garaje pentru mașini sau biciclete, copertine pentru mașini, foisoare, magazii pentru ustensile de grădinarit, terase acoperite, spații tehnice);
- activități economice la domiciliu, care nu impun servituți în utilizarea zonei de locuit.

Funcțiuni complementare locuirii admise cu condiționarea obținerii acordului proprietarilor parcelelor învecinate:

- funcțiuni complementare locuirii: servicii profesionale și cabinete profesionale.

În sensul prezentului regulament, acordul proprietarilor parcelelor învecinate reprezintă, în cazul persoanelor fizice, un acord notarial în conformitate cu Ordinul nr. 839/2009 art. 27, iar, în cazul persoanelor juridice, acordul ștampilat și semnat de reprezentantul/reprezentanții acestora.

Funcțiuni interzise

- funcțiuni care generează un trafic important de persoane și mărfuri și/sau un program prelungit după ora 20:00;

- activități poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a substanțelor inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- dispunerea de panouri luminoase pentru imagini în mișcare (display-uri electronice);
- ferme zootehnice;
- locuințe colective

▪ **Zona circulații (ZC)**

Funcțiuni admise

- instalații de iluminat nocturn
- rețele edilitare
- mobilier urban
- trotuare, alei
- refugii și treceri pentru pietoni
- zone verzi mediane, laterale și fâșii verzi intermediare
- servicii compatibile funcției de bază a zonei
- lucrări de întreținere, reabilitare, supralărgire, conform proiectelor tehnice aprobate conform legii
- lucrări și/sau zone de protecție împotriva poluării vizuale, fonice, olfactive
- toate lucrările la rețeaua de drumuri se vor face conform proiectelor tehnice avizate și aprobate conform legii

Funcțiuni interzise

- orice intervenții, construcții care contravin normelor în vigoare pentru spațiile publice

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

- L1 – Zonă de locuințe unifamiliale
- C – Zonă de circulație publică

V. 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. Fîntîna Elena