

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. – Locuințe unifamiliale
în jud. Braşov, mun. Săcele, str. Bolnoc, f.n
Proiect nr. 3-31-31

FOAIE DE GARDĂ

1. Inițiator	S.C. SEA VIEW RESIDENCE S.R.L
2. Denumirea lucrării	Întocmire P.U.Z. –Locuințe unifamiliale
3. Amplasament	Jud. Braşov, mun. Săcele, str. Bolnoc, f.n.
4. Proiect număr	3-31-31
5. Faza proiectare	P.U.Z.
6. Proiectant	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

Întocmit:
Arh. Fîntîna Elena

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

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

B. PIESE DESENATE

- | | |
|---|------|
| - Plan încadrare în zonă | U01 |
| - Plan de încadrare în P.U.G. | U02 |
| - Plan de încadrare în zona - suprapunere cu P.U.Z. Modificator Apa
Rece-Camping Darste aprobat cu H.C.L. nr. 254/26.11.2020 | U03 |
| - Plan suprapunere cu P.U.Z. Modificator Apa
Rece-Camping Darste aprobat cu H.C.L. nr. 254/26.11.2020 | U04 |
| - Plan situația existentă | U1 |
| - Plan reglementări urbanistice-zonificare | U2 |
| - Plan ilustrare urbanistică | U2.1 |
| - Plan reglementări echipare edilitară | U3 |
| - Plan situația juridică | U4 |

Întocmit:
Arh. 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. – Locuințe unifamiliale
în jud. Braşov, mun. Săcele, str. Bolnoc, f.n
Proiect nr. 3-31-31

MEMORIU DE PREZENTARE

1. Introducere

1.1. Date generale de recunoaştere a documentaţiei:

Denumirea lucrării:	Întocmire P.U.Z. – Locuințe unifamiliale
Inițiator:	S.C. SEA VIEW RESIDENCE S.R.L.
Elaborator:	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
Amplasament:	Jud. Braşov, mun. Săcele, str. Bolnoc, f.n.
Faza de proiectare:	P.U.Z.
Număr proiect:	3-31-31
Data elaborării:	12.2021

1.2. Obiectul lucrării

Obiectivul pentru care se întocmeşte prezentul Plan Urbanistic Zonal îl reprezintă stabilirea indicilor și reglementărilor urbanistice pentru terenul situat în intravilanul municipiului Săcele, str. Bolnoc, f.n. (la intersecția cu str. Col Kiss Sandor) înscris în C.F. nr. 117817 nr. cad. 117817, în vederea construirii unor locuințe unifamiliale.

Solicitări ale temei program:

- stabilirea de reglementări specifice zonei de locuințe;
- stabilirea de reglementări privind circulația, parcările și spațiile verzi
- stabilirea indicilor urbanistici de utilizare și ocupare a terenului conform H.G. nr. 525/1996
- stabilirea modului de amplasare al construcțiilor pe parcele.

Documentația rezolvă problemele funcționale, de circulație, situația juridică și echiparea cu utilități edilitare a amplasamentului.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată

Strategiile cu caracter local, Planul de Mobilitate Urbană Durabilă a Municipiului Săcele și Strategia de Dezvoltare Locală a Comunității Gârcini, 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 prioritare 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 aprobate anterior P.U.Z.

- P.U.G. aprobat cu H.C.L. nr. 23/22.02.2001, cu valabilitate prelungită prin H.C.L. nr. 176/23.08.2018
- P.U.Z. „Locuințe și dotări complementare” aprobat cu H.C.L. nr. 31/26.01.2023
- P.U.Z. „Modificator Apa Rece – Camping Dârste” aprobat cu H.C.L. nr. 254/2020

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, populația municipiului fiind împărțită astfel: 65,65% români; 20,16% maghiari; 1,07% romi; 0,22% germani; 0,10% de alte etnii și o pondere de 12,81% cu etnie nedeclarată. Caracterul multicultural al zonei este

completat și de existența unei multitudini de confesiuni religioase: ortodoxă (60,48%), romano-catolică (4,32%), reformată (2,77%), greco-catolică (0,39%), evanghelică luterană (12,56%), evanghelică (0,62%), culte neo-protestante (4,69%), atei (0,23%), confesiune nedeclarată (12,98%), alte confesiuni (0,98%).

Majoritatea cetățenilor (33,65%) au vârste cuprinse între 40 și 65 de ani, fiind urmași ca pondere de cei cu vârste între 0 și 19 ani (27,51%), și cei din categoria 20-39 de ani (24,08%), în timp ce 14,77% dintre aceștia au peste 65 de ani.

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.

Fondul locativ este alcătuit din 114 blocuri de apartamente care cuprind 4100 apartamente și 7213 case/locuințe unifamiliale.

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

Pentru terenul studiat identificat prin C.F. nr. 117817, nr. cad. 117817 s-a solicitat certificatul de urbanism nr. 651 din 22.12.2021 și avizul de oportunitate nr. 6 din 10.06.2022, pentru elaborare P.U.Z. locuințe unifamiliale.

În vecinătate au fost aprobate două planuri urbanistice zonale pentru construire locuințe, dotări complementare, locuințe și unități turistice. În urma aprobării acestor documentații de urbanism au fost emise autorizații de construire și au fost edificate construcții.

2. Stadiul actual al dezvoltării

2.1. Evoluția zonei

Date privind evoluția zonei

Conform Planului Urbanistic General al municipiului Săcele, terenul studiat este situat în intravilan și are destinația de zonă de turism și agrement (construcții turistice, vile, pensiuni și dotări turistice).

În zonă, în partea de nord, între str. Bolnoc și str. Stejarului a fost aprobat cu H.C.L. nr. 31/26.01.2023 P.U.Z. „Locuințe și dotări complementare”, iar la nord-vest de str. Col. Kiss Sandor a fost aprobat cu H.C.L. nr. 254/2020 “P.U.Z. Modificator Apa Rece – Camping Dârste”.

La est de zona reglementată, la o distanță de aprox. 17m se află o construcție D+P+E+M cu destinația de locuință.

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, Săcele intră în componența Zonei Metropolitane Brașov, fiind străbătut de DN1 A și DN1. Teritoriul se învecinează la vest cu Municipiul Brașov și orașul Predeal, la nord cu comunele Hărman și Târlungeni, la nord-est cu comuna Vama Buzăului, iar la est și sud-est cu o parte din județul Prahova.

În această zonă se întâlnesc toate formele geomorfologice, precum și o rețea hidrografică bine dezvoltată. Relieful muntos influențează semnificativ fenomenele climatice: temperatura maximă absolută fiind, în județul Brașov, de 37,3° C, iar cea minimă depășind -25 °C.

Suprafața spațiilor verzi este de aproximativ 11 ha, gradul de acoperire cu păduri și alte tipuri de vegetație forestieră fiind de 64,23%. Principalele categorii de spații verzi sunt: spațiile verzi cu acces nelimitat, spațiile verzi publice și de folosință specializată, bazele de agrement, bazele sportive, spațiile verzi cu acces limitat și suprafețele plantate din curțile particulare. Municipiul se bucură și de o diversitate a florei și faunei, precum și de existența a trei arii naturale protejate.

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.

Potențialul de dezvoltare culturală este susținut de mozaicul etnic, iar istoria, obiceiurile și portul tradițional pot fi admirate în Muzeul Etnografic Săcele. În zonă își desfășoară activitatea în domeniul culturii mai multe organizații non-guvernamentale: Asociația Cultural Sportivă Izvorul, Despărțământul ASTRA „Frații Popcea”, Asociația Portavicum, Asociația Zestrea Săceleană, Asociația Ceangăilor Bârșa, Asociația Culturală Maghiară din cele Șapte sate și Asociația HMIK, care organizează evenimente tradiționale precum: Sântilia, Serbarea populară maghiară de Sf. Mihail, Festivalul Oieritului, Festivalul Toamnei și Balul Plăcintelor Mocănești.

Infrastructura culturală cuprinde Centrul Multicultural și Educațional, sala festivă a Liceului Tehnologic „Victor Jinga”, sala multifuncțională a Centrului de Zi, Biblioteca Municipală „V. Tudoran”, bibliotecile din cadrul unităților de învățământ și Muzeul Etnografic Săcele.

Viața sportivă este menținută de tradiția sporturilor de iarnă, precum și de rugby și fotbal. Baza sportivă pentru activități de interior este formată din sala de sport din Cartierul Ștefan Cel Mare, sala de sport a Liceului „George Moroianu” și sala de sport a Liceului „Victor Jinga”. Există, de asemenea, și 2 terenuri de sport multifuncționale în cartierele Ștefan cel Mare și Movilei, 4 terenuri de sport școlar, un teren de fotbal cu gazon natural, 1 teren de rugby, 3 terenuri sintetic de fotbal și un teren de tenis.

În ultimii ani a crescut semnificativ activitatea Clubului Sportiv „Babarunca”, precum și cea a Festivalului de Sport Montan, acest aspect reprezentând o ocazie pentru ca municipiul să fie promovat pentru turiști și sportivi. La acestea se adaugă și potențialul geografic al zonei dat de Masivele Piatra Mare și Ciucaș, de zona Canionului 7 Scări, Tamina, Cascada din roci calcareose, Peștera de gheață, Prăpastia Ursului precum și de Cabana și Dealul Bolnoc, care impune implicarea autorităților în asigurarea accesibilității și infrastructurii care să le permită celor interesați să se bucure de resursele municipiului și chiar să contribuie direct sau indirect la dezvoltarea acestuia prin potențiale investiții.

Municipiul dispune și de un bogat patrimoniu cultural-istoric, alcătuit din Ansamblul „Mocănime” – sec. XIX-XX, Biserica ortodoxă „Adormirea Maicii Domnului” din Satulung, Ansamblul bisericii ortodoxe „Sf. Adormire a Maicii Domnului” din Turcheș, Biserica ortodoxă „Sf. Nicolae” din Baci, Ansamblul bisericii Ortodoxe „Sfântul Nicolae” din Cernatu, Biserica Ortodoxă „Sfinții Arhangheli” din Satulung, Biserica Catolică din Turcheș și Bisericile Evanghelice din Baci, Turcheș, Cernatu și Satu Lung, Muzeul etnografic din Săcele, Casa memorială „Darie Magheru”, din Turcheș și troițele din localitate.

Infrastructura de cazare se extinde și se află într-un proces de continuă modernizare. Structurile de cazare nu sunt concentrate în centrul localității, acestea se află mai degrabă în zonele cu destinație turistică (Dâmbu Morii, Brădet, Babarunca și în vecinătatea DN1). În anul

2020, municipiul Săcele număra 4 hoteluri, 2 hosteluri, 4 vile turistice, o cabană, 22 de pensiuni turistice și 5 pensiune agroturistice.

2.2. Încadrarea în localitate

Poziția zonei față de intravilanul localității

Terenul ce se reglementează prin prezenta documentație se află în intravilanul municipiului Săcele, în partea de sud-vest a acestuia.

Zona reglementată prin prezenta documentație este delimitată:

- la vest: de teren proprietate privată înscris în C.F. nr. 104275 nr. cad. 104275 cu destinația de zonă verde conform P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 254/2020
- la nord-vest: de str. Colonel Kiss Sandor (nr.cad. 117983)
- la nord-est: de str. Bolnoc (nr.cad. 116720);
- la est: de teren proprietate privată nr. top. 2050/8/1/1/1/3/2 cu destinația de turism și agrement conform P.U.G.;
- la sud: de teren proprietate mun. Săcele C.F. nr. 115188 nr.cad. 115188 cu destinația de teren forestier și teren proprietate privată nr. top. 2050/8/1/1/1/3/3/1 cu destinația de turism și agrement conform P.U.G.

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

Terenul se află în municipiul Săcele, în partea de sud-vest a acestuia, la intersecția str. Stejarului cu str. Bolnoc și la o distanță de aprox. 365m de DN1 (E60).

Terenul este amplasat la o distanță de aprox. 350m de un teren de fotbal, 387m de afterschool, 1100m de magazin, 1400m de Biserică, 2400m de liceu, 550m de farmacie, 3600m de Primărie.

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)

Amplasamentul este situat în partea sud-estică a Depresiunii Țării Bârsei, în zona de contact dintre șesul aluvial al râului Timiș și versantul vestic al masivului Bolnoc.

Terenul prezintă un relief în pantă și este stabil, fără accidente.

În apropiere sunt elemente ale cadrului natural care, prin respectarea reglementărilor propuse prin prezenta documentație de urbanism, nu vor fi afectate semnificativ de investiția propusă.

2.4. Circulația

În prezent, la data demarării P.U.Z.-ului, circulația principală în zonă se desfășoară pe str. Bolnoc și Col. Kiss Sandor, străzi ce au parte carosabilă asfaltată de aprox. 7m (două benzi de circulație).

Accesul la terenul ce urmează a fi reglementat se realizează din str. Bolnoc.

2.5. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Terenul ce urmează a fi reglementat este proprietate privată conform extrasului de carte funciară anexat și este liber de construcții.

În vecinătate, pe parcela situată la est de terenul ce face obiectul prezentei documentații este edificată o locuință în regim de înălțime D+P+E+M.

Relaționări între funcțiuni

În vecinătate au fost aprobate două planuri urbanistice zonale pentru construire locuințe, dotări complementare, locuințe și unități turistice. În urma aprobării acestor documentații de urbanism au fost emise autorizații de construire și au fost edificate construcții cu aceste destinații, prin urmare, construcțiile ce se vor edifica pe terenul studiat vor fi compatibile cu cele existente în zonă.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Terenurile din imediata vecinătate sunt libere de construcții, cu excepția parcelei situate la est de terenul studiat, parcelă pe care este edificată o locuință în regim de înălțime D+P+E+M.

Aspecte calitative ale fondului construit

Construcțiile aflate în zonă se află în stare bună, majoritatea fiind construite după anul 2000 după aprobarea planurilor urbanistice zonale.

Parcelele reglementate pentru locuințe prin „P.U.Z. - Reactualizare P.U.Z. Construire cartier locuințe” aprobat cu H.C.L. nr. 16/2002 au suprafețe de aprox. 400mp, P.O.T. max. 35%, C.U.T. max. 0,8, regim de înălțime S+P+E, acoperișul fiind atât tip șarpantă cât și tip terasă.

Parcelele reglementate pentru locuințe prin „P.U.Z. Modificator Apa Rece – Camping Dârste” aprobat cu H.C.L. nr. 254/2020 vor avea suprafețe de minim 500mp, P.O.T. max. 30%, C.U.T. max. 0,8, regim de înălțime S+P+E+M, înălțimea maximă la cornișă/streașină 8m, la coamă max. 11m, acoperișul permis fiind atât tip șarpantă cât și tip terasă.

Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

Prin P.U.Z. „Locuințe și dotări complementare” aprobat cu H.C.L. nr. 31/26.01.2023 s-a propus o zonă comercială cu unități de învățământ și o zonă de dotări sociale (grădiniță).

Asigurarea cu spații verzi

Spațiile verzi publice sunt cele adiacente drumurilor. În partea de sud a terenului studiat se află pădurea care aparține domeniului public.

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

La o distanță de aprox. 400m spre vest, se află pârâul Timiș pentru care s-a stabilit prin „P.U.Z. Modificator Apa Rece – Camping Dârste” aprobat cu H.C.L. nr. 254/2020 o zonă inundabilă 1%, o zonă de protecție și o zonă verde aferentă cursurilor de apă.

Terenul studiat este stabil, fără accidente, iar vecinătățile sunt fără riscuri.

Principalele disfuncționalități

Lipsește reglementările de urbanism pentru realizarea unui complex rezidențial, prin urmare se propun reglementări ce creează premiza edificării unor construcții durabile.

Frontul la stradă nu deservește eficient din punct de vedere funcțional parcela studiată din cauza declivității acesteia, motiv pentru care se propune un drum de incintă privat caracteristic terenului în pantă.

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 căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale-după caz)

- Apă

Conform avizului nr. 110/26.01.2024 emis de Compania Apa Brașov, alimentarea cu apă potabilă a construcțiilor ce se vor edifica în zona studiată se poate realiza printr-o nouă rețea de distribuție ce se va racorda la rețeaua de apă HDPE De 160mm existentă în zonă.

- Canalizare

Conform avizului nr. 110/26.01.2024 emis de Compania Apa Brașov, evacuarea apelor uzate menajere se poate face printr-o nouă rețea de canalizare, în colectorul menajer PVC De 315mm existent în zonă.

- Gaze naturale

Conform avizului nr. 46973/319.762.881/20.03.2024 RG emis de S.C. Distrigaz Sud Rețele S.R.L. în zonă există rețele de distribuție gaze naturale.

- Energie electrică

Conform avizului nr.7010220214485/08.09.2022 emis de Distribuție Energie Electrică România Sucursala Brașov, în zonă există rețea electrică de distribuție de medie tensiune/joasă tensiune.

- Telecomunicații

Conform avizului nr. 75BV/11.02.2022 emis de S.C. Telekom România Communications S.A., în zona de interes sunt amplasate cabluri/echipamente de telecomunicații/fibră optică instalate.

Principalele disfuncționalități

Nu este cazul

2.7. Probleme de mediu

În prezent, pe teritoriul analizat în cadrul P.U.Z. nu există factori de poluare, cu excepția celor generați de circulația rutieră.

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.

Relația cadrul natural-cadrul construit

Terenul are destinația de zonă de turism și agrement (construcții turistice, vile, pensiuni și dotări turistice) conform P.U.G. Săcele și este liber de construcții.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Nu este cazul.

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.

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

Conform raportului informării și consultării publicului nr. 93210/10.01.2023 emis de Primăria municipiului Săcele, în urma publicării anunțului, documentației și amplasării panoului cu privire la intenția de elaborare P.U.Z. au fost primite două adrese în 05.04.2022 prin care petentele consideră că este impetuos necesar a se opri construcțiile întrucât reprezintă o amenințare la adresa naturii și un deranj permanent pentru locatari, iar în lipsa aprobării celor care locuiesc în zonă, construcțiile sunt inacceptabile.

În urma adreselor, elaboratorul documentației a formulat punctele de vedere prin care se arată că parcela ce face obiectul studiului urbanistic este proprietate privată pe care se dorește o dezvoltare în armonie cu cadrul natural în vederea construirii de locuințe unifamiliale care, prin calitatea superioară a materialelor, gradului de confort precum și amenajările pe parcelă vor avea ca efect ridicarea standardelor zonei. Totodată se arată că terenul nefiind în proprietatea reclamantelor sau nefiind domeniu public cu destinația de spații verzi/parc, preferințele acestora de a nu se construi nimic pe proprietatea altcuiva este ilegală.

În ceea ce privește afirmația că aceste construcții sunt inacceptabile și nu pot fi aprobate în lipsa acordurilor locuitorilor din zonă, elaboratorul subliniază aspectul că documentațiile de urbanism sunt acte administrative cu caracter normativ și nu pot fi condiționate de vreun acord notarial/aprobarea unor persoane din zonă care nu sunt direct învecinate și cărora nu le este afectat dreptul la proprietate, zona reglementată fiind exclusiv în proprietatea inițiatoarei.

Ținând cont de cele menționate, elaboratorul consideră că forma preliminară a documentației nu este necesar a fi modificată, reclamațiile fiind pur subiective și neavând fundament legal.

La următoarea etapă de informare au fost înregistrate sugestii, opinii și recomandări din partea unei doamne avocat în calitate de reprezentant convențional al locuitorilor din cartierul Bolnoc prin care solicită/reclamă următoarele:

- parcelarea nu este specifică zonei (zona are în general o parcelare rectangulară, nu radială); existența unor imobile din vecinătatea străzilor care vor avea expuse spre acestea doar fațadele laterale/posterioare;
- reglementarea zonei studiate cu funcțiune de construcții case unifamiliale (...) cu încadrarea arhitecturii în specificul zonei montane, avându-se în vedere reducerea înălțimii ținând cont de panta terenului; mobilarea propusă nu aduce beneficii zonei doar intervine agresiv în munte, înlocuindu-l cu o structură din beton de tip fortăreață,
- înlocuirea etajului retras cu mansardă "cinstită"
- mansardă și acoperiș în două sau patru ape;
- raportul dintre fațadele vitrate și cele pline prea mare;

- inexistența legăturii pietonale existente cu cea propusă;
- primul acces auto la prima parcelă poate crea conflicte de circulație siguranța circulației trebuie analizată în detaliu;
- parcelarea nespecifică zonei;
- aspectul de "cetate fortificată" datorită pantei accentuate;
- percepția unor clădiri cu Rh P+3 (demisolul este de fapt un parter raportat la cota drumului de acces pe proprietate)
- reglementarea expresă a interdicției de a se construi locuințe colective;
- alocarea unui "CUT" (?!) mai mare zonei verzi.
- limitarea investiției propuse astfel încât să fie păstrat peisajul, dealul Bolnoc să fie tratat și cu destinația de spațiu verde;
- încadrarea mobilării în sit prin limitarea construcțiilor "ca la mare" la cele "ca la munte" și conservarea zonei cu "specificul ei montan" prin impunerea din partea autorității locale a unor "rigori urbanistice atât în ce privește arhitectura cât și volumetria", respectiv protejarea "peisajului preexistent", lipsa avizului "agenției de cultură" aviz care nu a fost solicitat prin certificatul de urbanism.

Totodată se solicită ca sugestiile formulate să fie luate în considerare, să fie înaintate elaboratorului în vederea analizării și încadrării în proiectul de elaborare P.U.Z., exprimându-și de asemenea speranța de a nu fi nevoiți (locuitorii) să atace (în instanță) "certificatul de urbanism odată cu adoptarea H.C.L. de aprobare P.U.Z."

Elaboratorul a transmis punctul de vedere prin care declară că documentația nu a suferit modificări, acestea nefiind necesare întrucât:

- „parcelarea radială” a fost dictată de tipologia terenului, o parcelare rectangulară „specifică zonei” ducând la o "soluție arhitecturală cu un impact mai agresiv asupra contextului". Soluția a urmărit generarea unor volumetrii ce se mulează pe terenul studiat.
- cele 9 locuințe au fost propuse a fi dispuse ținându-se cont de mai mulți parametrii astfel încât să-și aducă aportul la estetica generală a țesutului urban după implementare.
- aspectul ansamblului de tip fortăreață intră în contradicție cu afirmația că s-a abuzat de suprafețele vitrate, elaboratorul considerând că se negociază în mod nejustificat și total subiectiv stilistica unui produs arhitectural, punând sub semnul întrebării intențiile autorilor acestor critici
- specificul locului rămâne la nivel de sintagmă, nefiind susținut de situația reală din teren. Doar simplul motiv că predomină o soluție constructivă nu poate fi o caracteristică definitorie într-o regiune. Acoperișul tip terasă permite integrarea în arhitectura construcțiilor a straturilor de vegetație care vor ajuta la diminuarea impactului pe care acestea îl pot avea la inserarea în context. De asemenea invocarea agresivității "arhitecturii moderne epatante" nu este justificată întrucât analizând construcțiile din vecinătate se observă o amprență la sol "sufocant" de mare raportat la dimensiunile parcelelor, spațiu verde aproape inexistent, o stilistică de catalog, toate unite de împrejurimi opace. Soluția prezentată propune un complex rezidențial aerisit, cu spațiu verde generos, terase verzi, volumetrii transparente, toate împrejmuite cu gard viu.
- linia imaginară perpendiculară pe panta terenului la o distanță de 11m reprezintă edificabilul pe verticală permis pe acest teren. În acest mod se asigură o integrare armonioasă a volumelor ce vor avea înălțimi dictate de declivitatea terenului. Percepția

unor clădiri cu P+2E deși acestea sunt construite într-un sistem terasat, reprezintă o problemă subiectivă, de perspectivă și nu de încălcare a normelor privind regimul de înălțime.

- căile de acces vor rămâne private, delimitate de gard, cu barieră la intrare, traficul fiind constituit de locuitorii ansamblului ceea ce va genera un flux mic care nu va supraîncărca drumul de acces, "conflictul de circulație" invocat fiind inexistent.
- în RLU aferent P.U.Z., la funcțiuni interzise sunt menționate expres și locuințele colective.
- asocierea zonei verzi cu coeficientul de utilizare al terenului nu are sens.
- terenul ce face obiectul studiului nu reprezintă "Dealul Bolnoc", investiția urmărește o implementare non-agresivă și armonioasă fără ca dealul să sufere modificări radicale (soluție arhitecturală mulată pe declivitatea reliefului, volume propuse ca făcând parte integrantă din teren cu sistem constructiv tip terasă, volumetrii ce se subordonează dealului), afirmațiile ca muntele va fi înlocuit de betoane "denotă superficialitatea cu care soluția a fost înțeleasă". Imaginea dealului ca fiind o resursă de mediu ce "oferă zonei un cadru natural, aer curat și un peisaj specific zonei montane" este în contradicție cu realitatea — teren despădurit, netoaletat, neutilizat, departe de a reprezenta elementul pitoresc din zonă.
- divizarea stilului arhitectural "ca la mare" nu își are obiectul pe de-o parte pentru că materialele și tehnologiile moderne duc la edificarea unor construcții performante și durabile indiferent de localizarea sitului, pe de altă parte construcțiile reale existente în zonă nu prezintă particularități specifice "ca la munte", ele putând fi amplasate foarte bine și într-o zonă de câmpie fără a intra în polemică de stil cu construcțiile vecine.
- terenul nu este situat într-o zonă protejată cu cerințe specifice referitoare la stilistică și imaginea de ansamblu a unor construcții nou propuse, reglementările în vigoare pentru zona respectivă se respectă și prin urmare soluția arhitecturală prezentată este validă.

Elaboratorul consideră că petiția este un punct de vedere strict legat de stilistică pe care îl apreciază ca fiind de un "conservatorism extrem", prin care doar critică modul în care inițiatorul își exercită dreptul la proprietate și proiectantul dreptul de a întocmi documentația de urbanism și de a exercita actul creativ și prin urmare consideră că nu sunt necesare modificări la documentația prezentată, aceasta încadrându-se în tema de proiectare și în prevederile avizului de oportunitate.

Până la data întocmirii raportului informării și consultării publicului nu s-au mai înregistrat alte sugestii/opinii/opoziții/solicitări cu privire la documentația de urbanism în cauză.

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Concluzii ale studiului geotehnic

În prezent terenul prezintă un relief în pantă și modelat pe alocuri prin trepte orizontale. Terenul este stabil, fără accidente.

Sondajele efectuate au întâlnit apă subterană la adâncimea de 1,50m în F3 și sub formă de infiltrații la 2,70m în F2 (pe versant).

Din datele cunoscute, nivelul apei subterane poate varia până la 1,00m, dar nu mai mult, în perioadele cu precipitații abundente.

Se poate funda începând cu adâncimea $D_f = 5,60\text{m}$ de la cota terenului actual, pe stratul de pietriș cu nisip la baza pantei și începând cu adâncimea $D_f = 2,90\text{m}$ pe versant.

Pentru acest strat se va lua în considerare presiunea convențională $P_{conv} = 450 \text{ KPa}$, la o lățime a fundației de 1,00m. Pentru adâncimi mai mari se vor aplica corecțiile prevăzute de NP 112-2012.

Pentru prelucrarea apelor de infiltrații se vor executa drenuri pe laturile din amonte ale construcțiilor.

La executarea săpăturilor, înainte de turnarea fundațiilor va fi solicitat pentru avizarea terenului de fundare proiectantul geotehnician.

3.2. Prevederi ale P.U.G./P.U.Z.

Conform Planului Urbanistic General aprobat, terenul reglementat este situat în intravilan și are destinația de zonă de turism și agrement cu interdicție temporară de construire până la întocmirea Planului Urbanistic Zonal.

3.3. Valorificarea cadrului natural

În apropiere sunt elemente ale cadrului natural care, prin respectarea reglementărilor propuse prin prezenta documentație de urbanism, nu vor fi afectate semnificativ de investiția propusă.

Construcțiile se vor integra în peisajul natural deoarece se propune proiectarea la faza D.T.A.C. a unor locuințe unifamiliale de lux cu spații ce se concentrează pe integrarea lor armonioasă în peisajul natural existent. Se vor alege materiale și culori care se îmbină armonios cu mediul înconjurător și ajută la reducerea impactului vizual al construcțiilor asupra peisajului.

Prin maximizarea spațiilor vitrate a locuințelor proiectate se vor maximiza vederile spectaculoase și se va permite pătrunderea în interior a luminii naturale abundente. Astfel este sine qua non amenajarea peisajului în jurul locuinței, care poate include crearea de terase și grădini pe acoperiș, zone de relaxare în aer liber și chiar încorporarea unor elemente naturale, cum ar fi roci sau apă, în designul peisagistic.

Locuințele unifamiliale propuse cu un acoperiș tip terasă se încadrează perfect în peisajul înconjurător, adăugând un element de eleganță și funcționalitate în peisajul natural. Încadrat de verdeața luxuriantă a pădurii înconjurătoare, acoperișul tip terasă se îmbină armonios cu elementele naturale. Forma sa se potrivește cu topografia terenului, reflectând și accentuând liniile fluide ale dealului.

În ansamblu, acoperișul tip terasă a locuințelor va fi mai mult decât o simplă soluție constructivă, este o operă arhitecturală integrată perfect în peisajul natural, adăugând frumusețe și funcționalitate casei și contribuind la crearea unei atmosfere deosebite și de relaxare.

3.4. Modernizarea circulației

Accesul la parcelele ce vor rezulta în urma dezmembrării terenului nr. cad. 117817, se va realiza din str. Bolnoc și din drumul de incintă nou creat care va rămâne privat.

Accesul rutier la/din str. Bolnoc are următoarele caracteristici:

- Lungimea de amenajare a intersecției este de 20.60 m (conform planșelor).
- Razele circulare de racordare sunt $R=6.00 \text{ m}$.
- În profil longitudinal aleea de acces are declivitatea cuprinsă între 4.5% -15.96%
- Lățimea aleilor de acces este de 6.00 m, cu acces pietonal la nivel pe ambele părți de 1.50 m, în profil transversal fiind de tip acoperiș cu pante de 2.5%;

- Distanța față de cea mai apropiată intersecție situată pe partea stângă, amenajată la nivel cu relație de stânga – dreapta este de aproximativ 65 m.

Sistemul rutier pentru aleile de acces din str. Bolnloc este următorul:

- 4 cm strat de uzură BA16 rul 50/70;
- 6 cm strat de legătură BAD22.4 leg 50/70;
- 20 cm strat de bază din piatră spartă cu împănare;
- 30 cm strat de fundație superioară din balast;

Scurgerea apelor pluviale în lungul aleilor de acces este asigurată în mod natural și preluate prin intermediul unor rigole cu grătar în dreptul accesului cu strada Bolnloc.

Scurgerea apelor pluviale de pe strada principală nu va fi afectată de amenajarea intersecției sau de lucrările prevăzute în amplasament.

Drumurile vor avea următoarele profile transversale:

➤ profil transversal tip 1

- se aplică la str. Colonel Kiss Sandor
- 12-88-14,08 m din care 8,38-9,58 m parte carosabilă, încadrată de un trotuar de 3,00m (pe partea opusă terenului reglementat) și un trotuar de 1,50 m (pe partea terenului reglementat).

➤ profil transversal tip 2

- se aplică la str. Bolnloc
- 10,30 m din care 6,80 m parte carosabilă încadrată de un trotuar de 2,00m (pe partea opusă terenului reglementat) și un trotuar de 1,50 m (pe partea terenului reglementat).

➤ profil transversal tip 3

- se aplică la drumul de incintă nou creat privat;
- 9,00 m din care 6,00 m parte carosabilă încadrată de două trotuare de 1,50 m fiecare.

➤ profil transversal tip 4

- se aplică la drumul de incintă nou creat privat;
- 4,50 m din care parte carosabilă 3,00m și parte pietonală de 1,50 m.

Locurile de parcare se vor asigura în interiorul parcelei 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 mai mare de 100mp.

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

3.5.1. Reglementări urbanistice

Zona reglementată va avea funcțiunea de locuințe unifamiliale.

Se vor prevedea zone verzi private pe minimum 50% din suprafața fiecărei parcele, dar nu mai puțin de 20 mp pe cap de locuitor.

3.5.2. Se prevăd trei zone funcționale edificabile:

➤ Zona de locuințe unifamiliale izolate (ZL1)

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

Existent conform P.U.G.	P.O.T.max.= 35%
Propus:	P.O.T.max.= 31%

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

Existent conform P.U.G.	C.U.T.max.= 1
Propus:	C.U.T.max.= 0,8

Regimul maxim de înălțime

Existent:	-
Propus:	D+P+E (Hmax. = 11,00 m față de C.T.A.)

C.T.A. maxim va fi ± 50 cm față de C.T.N. din ridicarea topografică a prezentului P.U.Z.

Retrageri minime ale construcțiilor:

- LOT 1
 - Față de limita din Nord, Est, Sud: 5,50 m
 - Față de limita din Vest: 1,00 m

- LOT 2
 - Față de limita din Nord, Vest, Est, Sud: 5,50 m

- LOT 3
 - Față de limita din Nord: pe limită
 - Față de limita din Vest, Est, Sud: 5,50 m

- LOT 4
 - Față de limita din Nord: 1,00 m
 - Față de limita din Vest, Est, Sud: 5,50 m

- LOT 5
 - Față de limita din Nord: 3,00 m
 - Față de limita din Nord-Vest, Vest, Est, Sud: 5,50 m

- LOT 6
 - Față de limita din Nord, Vest, Est, Sud: 5,50 m

- LOT 7
 - Față de limita din Nord, Vest, Est: 5,50 m
 - Față de limita din Sud: 1,00 m

- LOT 8
 - Față de limita din Nord, Vest: 5,50 m
 - Față de limita din Est: 3,50 m
 - Față de limita din Sud: 1,00 m

➤ Zona de locuințe unifamiliale izolate (ZL2)

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

Existent conform P.U.G. P.O.T.max.= 35%

Propus: P.O.T.max.= 31%

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

Existent conform P.U.G. C.U.T.max.= 1

Propus: C.U.T.max.= 0,7

Regimul maxim de înălțime

Existent: -

Propus: D+P (Hmax. = 7,00 m față de C.T.A.)

C.T.A. maxim va fi $\pm 50\text{cm}$ față de C.T.N. din ridicarea topografică a prezentului P.U.Z..

- Retragerea minimă a construcțiilor față de limitele parcelei (lotul nr. 9) este de 3,50 m.

➤ Zona de gospodărire (ZG)

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

Existent conform P.U.G. P.O.T.max.= 35%

Propus: P.O.T.max.= 100%

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

Existent conform P.U.G. C.U.T.max.= 1

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

Regimul maxim de înălțime

Existent: -

Propus: P (Hmax. = 3,00 m față de C.T.A.)

- Nu se aplică retrageri față de limitele parcelei (pentru lotul nr. 10).

Notă: Parcelele rezultate nu se vor împrejmui spre căile de acces din interior.

Între parcelele rezultate se poate realiza gard viu cu Hmax. 1,00m.

Retragerile lucrărilor de amenajare a terenului față de limitele de proprietate vor respecta fig. 1 și fig. 2 și se vor aplica față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, nu față de drum.

Subsolul/demisolul poate fi retras față de limita de proprietate cu 3,00m, doar cu respectarea fig. 1 și fig. 2 și se va aplica față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, nu față de drum.

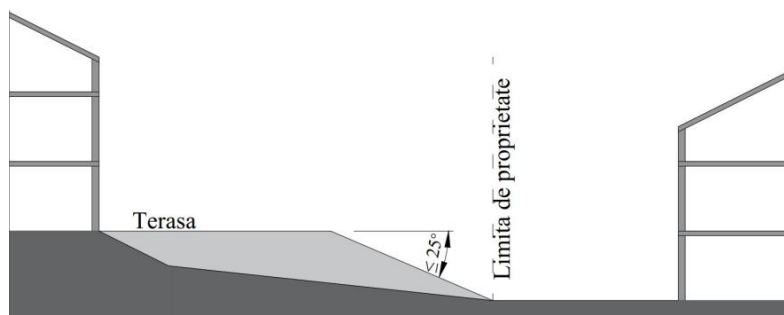


Fig. 1 Dig fără relevanță pentru zona liberă

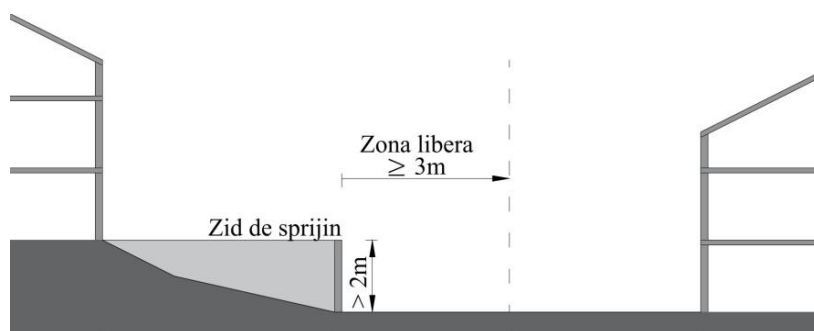


Fig. 2 Perete de sprijin cu relevanță pentru zona liberă

3.5.3. Bilanț teritorial

Existent					
Nr. crt.	Zone functionale		%	Suprafata (mp)	% zona reglem.
1	Teren intravilan liber de constructii - zona de turism si agrement (constructii turistice, vile, pensiuni si dotari turistice) cf. P.U.G.		100	9160	
Total			100	9160	100
Propus					
Propus general					
1	Suprafata maxima de teren ocupata de constructii		27	2467	
2	Suprafata minima de teren aferenta zonelor verzi		43	3922	
3	Suprafata de teren aferenta circulatiilor, parcajelor, amenajarilor peisagistice		30	2771	
Total			100	9160	100
Propus defalcat					
Nr. crt.	Zone functionale		%	Suprafata (mp)	% zona reglem.
1	Zona locuinte unifamiliale izolate (ZL1)	subzona aferenta constructiilor	31	2272	
2		subzona aferenta spatiilor verzi private	50	3664	
3		subzona aferenta circulatiilor private	19	1392	
Total zona locuinte unifamiliale izolate (ZL1)			100	7328	80,00
4	Zona locuinte unifamiliale izolate (ZL2)	subzona aferenta constructiilor	31	160	
5		subzona aferenta spatiilor verzi private	50	258	
6		subzona aferenta circulatiilor private	19	98	
Total zona locuinte unifamiliale izolate (ZL2)			100	515	5,62
7	Zona de gospodarie	subzona aferenta constructiilor	100	36	
8		subzona aferenta spatiilor verzi private	0	0	
9		subzona aferenta circulatiilor private	0	0	
Total zona de gospodarie			100	36	0,39
10	Zona circulatii private	subzona rutiera, pietonala	100	974	10,63
11	Zona circulatie publica		100	307	3,35
Total			100	9160	100

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare.

Cheltuielile pentru asigurarea utilităților necesare vor fi suportate de proprietarul terenului ce face obiectul prezentei documentații.

3.6.1. Alimentare cu apă

Conform avizului nr. 110/26.01.2024 emis de Compania Apa Brașov și avizului de gospodărire a apelor nr. 154/13.07.2022 emis de Sistemul de Gospodărire a Apelor Brașov, alimentarea cu apă potabilă a construcțiilor se va face prin extinderea rețelei de distribuție PEHD De 160mm existentă pe str. Bolnoc, cu o rețea nouă din țevi PEHD cu L=155m.

3.6.2. Evacuarea apelor uzate menajere

Conform avizului nr. 110/26.01.2024 emis de Compania Apa Braşov şi avizului de gospodărire a apelor nr. 154/13.07.2022 emis de Sistemul de Gospodărire a Apelor Braşov, evacuarea apelor uzate menajere se va face printr-o nouă reţea de canalizare, în colectorul menajer PVC De 315mm existent pe str. Bolnoc.

3.6.3. Evacuarea apelor pluviale

Apele pluviale de pe construcţii vor fi colectate prin scocuri şi burlane şi se vor descărca liber la nivelul solului.

Scurgerea apelor pluviale în lungul aleilor de acces este asigurată în mod natural şi vor fi preluate prin intermediul unor rigole cu grătar în dreptul accesului cu strada Bolnoc.

Scurgerea apelor pluviale de pe strada principală nu va fi afectată de amenajarea intersecţiei sau de lucrările prevăzute în amplasament.

3.6.4. Apărare împotriva inundaţiilor

Terenul studiat nu se află într-o zonă inundabilă.

3.6.5. Energie electrică

Conform avizului nr.7010220214485/08.09.2022 emis de Distribuţie Energie Electrică România Sucursala Braşov, echiparea edilitară a zonei se va face în conformitate cu planul E312-02 (întocmit de S.C. 66 PRO S.R.L.) vizat spre neschimbare de SDEE Braşov şi COR mt jt Tara Bârsei.

Atât racordarea la RED a reţelelor proiectate pentru zona studiată în P.U.Z. cât şi stabilirea sursei de alimentare (a punctului de racordare) se vor concretiza la faza DTAC.

Terenurile ocupate de RED proiectate la faza P.U.Z., se vor delimita şi se vor trece în domeniul public sau se va încheia act notarial pentru uz şi servitute (la faza DTAC), conform planului vizat.

Săpăturile în zona traseelor de cabluri se vor face numai manual, cu asistenţă tehnică din partea operatorului de distribuţie.

Executarea lucrărilor în apropierea instalaţiilor operatorului de distribuţie se va face cu respectarea strictă a condiţiilor din aviz, precum şi a normelor tehnice de protecţia muncii specifice.

Se vor respecta următoarele zone de protecţie şi siguranţă:

- pentru linii electrice aeriene cu tensiunea mai mică sau egală cu 1kV: zona de protecţie şi zona de siguranţă coincid cu culoarul de trecere al liniei, sunt simetrice faţă de axul liniei şi se delimitează la 1 m în exteriorul conductoarelor extreme ale liniei, în plan orizontal şi vertical;

- zonele de siguranţă comune pentru LEA cu tensiunea nominală mai mică sau egală cu 1 kV şi obiecte învecinate cu acestea sunt stabilite prin respectarea distanţelor de siguranţă prevăzute în anexa nr.5 din Ordinul ANRE 239/2019;

- dimensiunea (lăţimea) zonei de protecţie şi de siguranţă a unei linii de 20 kV este de 24,00 m (12,00 m stg. - dr. din axul liniei).

În zona de protecţie şi siguranţă se instituie restricţii şi interdicţii, în scopul asigurării funcţionării normale a capacităţii energetice şi pentru evitarea punerii în pericol a persoanelor, bunurilor şi mediului din vecinătate.

Amplasarea construcțiilor în culoarul (zonele) de protecție și siguranță se poate face numai după întocmirea unui studiu de coexistență (documentație tehnico-economică în care se determină, pe baza de calcule, măsurători, observații, etc, implicațiile de natură mecanică și/sau electrică pe care le are asupra rețelei electrice amplasarea unor instalații sau construcții în culoarul sau zonele de protecție și/sau de siguranță ale LEA/PTA și se stabilesc, dacă este cazul, lucrările necesare pentru îndeplinirea condițiilor de coexistență stabilite de norme precum și costurile acestor lucrări) sau pe baza unei analize de risc întocmită de un proiectant (atestat de ANRE) și avizată în Comisia Tehnico Economica. Costul analizei de risc se suportă de către solicitant.

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

Pentru protecția instalațiilor se interzice persoanelor fizice sau juridice:

a) să efectueze construcții de orice fel în zona de siguranță a instalațiilor, fără avizul de amplasament al operatorului de distribuție;

b) să efectueze săpături de orice fel sau să înființeze plantații în zona de siguranță a rețelelor electrice de distribuție, fără acordul operatorului de distribuție;

c) să depoziteze materiale pe culoarele de trecere și în zonele de protecție și de siguranță a instalațiilor, fără acordul operatorului de distribuție;

d) să arunce obiecte de orice fel pe rețelele electrice de distribuție sau să intervină în orice alt mod asupra acestora;

e) să deterioreze construcțiile, îngrădirile sau inscripțiile de identificare și de avertizare aferente instalațiilor de distribuție;

f) să limiteze sau să îngreuească prin execuția de împrejmuire, prin construcții ori prin orice alt mod accesul la instalații al operatorului de distribuție.

3.6.6. Gaze naturale

Conform avizului nr. 46973/319.762.881/20.03.2024 RG emis de S.C. Distrigaz Sud Rețele S.R.L. în zonă există rețele de distribuție gaze naturale.

Se va respecta distanța de protecție (0,50m) și siguranță (2,00m) față de conducta de gaze naturale PE DN 63mm RP subterană.

3.6.7. Telecomunicații

Conform avizului nr. 75BV/11.02.2022 emis de S.C. Telekom România Communications S.A., în zona de interes sunt amplasate cabluri/echipamente de telecomunicații/fibră optică.

Execuția lucrărilor se va face, conform avizului mai sus menționat, numai sub asistența tehnică a Telekom România Communications S.A.

3.7. Protecția mediului

Complexul de locuințe propus va fi privat închis.

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.

Se va amenaja în incintă, în zona ZG, o anexă pentru colectarea selectivă a deșeurilor (carton/hârtie, sticlă, plastic, metal). 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.

În cazul înstrăinării terenului, beneficiarul P.U.Z.-ului este obligat să comunice noilor proprietari obligativitatea respectării avizului APM Braşov și a realizării sistemului centralizat hidroedilitar de alimentare cu apă și canalizare ape uzate.

Investițiile care se vor realiza vor fi puse în funcțiune numai după realizarea sistemului hidroedilitar de alimentare cu apă și canalizare ape uzate.

3.8. Obiective de utilitate publică

✓ Tipul de proprietate al terenurilor

Terenul reglementat este proprietate privată conform extrasului de carte funciară anexat.

✓ Circulația terenurilor

Terenul destinat circulației publice propus pentru lărgirea str. Colonel Kiss Sandor, va fi trecut în domeniul public după aprobarea prezentului P.U.Z.

4. Concluzii, măsuri în continuare

Propunerile de dezvoltare urbanistică făcute prin prezenta documentație se înscriu în cerințele temei – program, avantajează și comunitatea prin achitarea impozitelor și taxelor, prin dezvoltarea pe o suprafață de 9160mp a 9 locuințe de lux (atipic pentru densitatea mult mai mare existentă în zonă/cartierul Bolnoc) și prin modificarea prevederilor P.U.G. care ar fi permis realizarea unor hoteluri, moteluri, pensiuni (sau orice alte construcții cu funcțiune turistică) ce presupun un flux mult mai mare de autovehicule, trafic semnificativ și o posibilă dezvoltare agresivă.

Prezentul P.U.Z. va fi cuprins în cadrul P.U.G.-ului la actualizarea acestuia după aprobarea în Consiliul Local.

Întocmit:
Arh. Fîntîna Elena

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. Date generale de recunoaştere a investiţiei:

Denumire proiect:	Întocmire P.U.Z. – Locuinţe unifamiliale
Iniţiator:	S.C. SEA VIEW RESIDENCE S.R.L.
Elaborator:	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
Amplasament:	Jud. Braşov, mun. Săcele, str. Bolnoc, f.n.
Faza de proiectare:	P.U.Z.
Număr proiect:	3-31-31
Data elaborării:	12.2021

Introducere

Regulamentul Local de Urbanism (denumit prescurtat R.L.U.) aferent P.U.Z. reprezintă piesa de bază în aplicarea Planului Urbanistic Zonal – locuinţe unifamiliale, în jud. Braşov, mun. Săcele, str. Bolnoc f.n. (la intersecţia cu str. Col Kiss Sandor) înscris în C.F. nr. 117817 nr. cad. 117817, 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.

II. 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 element de fundamentare obligatoriu pentru eliberarea certificatului de urbanism.

Toate restricțiile impuse se fac publice de către Autoritatea Publică Locală, prin publicarea pe site-ul instituției potrivit **art. 48¹ alin. 5** din **Legea 350/2001** și prin transmiterea hotărârii însoțite de documentația de aprobare a P.U.Z. către oficiul de cadastru și publicitate imobiliară, în vederea actualizării din oficiu a destinației imobilelor înregistrate în sistemul integrat de cadastru și carte funciară conform **art. 47¹ alin. 2** din **Legea 350/2001**.

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

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

Legislația complementară:

- Legea fondului funciar (nr. 18/1991) republicată
- Ordonanța de urgență a guvernului privind Codul administrativ (O.U.G. nr. 57/2019)
- Codul Civil
- Legea contenciosului administrativ (nr. 554/2004) actualizată

2.1. 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 în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe terenul reglementat, înscris în C.F. nr. 117817 nr. cad. 117817, în suprafață de 9160 mp.

Zona reglementată prin prezenta documentație este delimitată:

- la vest: de teren proprietate privată înscris în C.F. nr. 104275 nr. cad. 104275 cu destinația de zonă verde conform P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 254/2020
- la nord-vest: de str. Colonel Kiss Sandor (nr.cad. 117983)
- la nord-est: de str. Bolnoc (nr.cad. 116720);
- la est: de teren proprietate privată nr. top. 2050/8/1/1/1/3/2 cu destinația de turism și agrement conform P.U.G.;
- la sud: de teren proprietate mun. Săcele C.F. nr. 115188 nr.cad. 115188 cu destinația de teren forestier și teren proprietate privată nr. top. 2050/8/1/1/1/3/3/1 cu destinația de turism și agrement conform P.U.G.

3. Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor

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

Art. 1. Terenuri agricole în 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.

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

Art. 1. Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea amplasării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, ale rețelelor de canalizare, ale căilor de comunicație și a altor asemenea lucrări de infrastructură, este interzisă.

Se vor respecta următoarele zone de protecție și siguranță:

- pentru linii electrice aeriene cu tensiunea mai mică sau egală cu 1kV: zona de protecție și zona de siguranță coincid cu culoarul de trecere al liniei, sunt simetrice față de axul liniei și se delimitează la 1 m în exteriorul conductoarelor extreme ale liniei, în plan orizontal și vertical;

- zonele de siguranță comune pentru LEA cu tensiunea nominală mai mică sau egală cu 1 kV și obiecte învecinate cu acestea sunt stabilite prin respectarea distanțelor de siguranță prevăzute în anexa nr.5 din Ordinul ANRE 239/2019;

- dimensiunea (lățimea) zonei de protecție și de siguranță a unei linii de 20 kV este de 24,00 m (12,00 m stg. - dr. 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 culoarul (zonele) de protecție și siguranță se poate face numai după întocmirea unui studiu de coexistență (documentație tehnico-economică în care se determină, pe baza de calcule, măsurători, observații, etc, implicațiile de natură mecanică și/sau electrică pe care le are asupra rețelei electrice amplasarea unor instalații sau construcții în culoarul sau zonele de protecție și/sau de siguranță ale LEA/PTA și se stabilesc, dacă este cazul, lucrările necesare pentru îndeplinirea condițiilor de coexistență stabilite de norme precum și costurile acestor lucrări) sau pe baza unei analize de risc întocmită de un proiectant (atestat de ANRE) și avizată în Comisia Tehnico Economica. Costul analizei de risc se suportă de către solicitant.

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

Pentru protecția instalațiilor se interzice persoanelor fizice sau juridice:

a) să efectueze construcții de orice fel în zona de siguranță a instalațiilor, fără avizul de amplasament al operatorului de distribuție;

b) să efectueze săpături de orice fel sau să înființeze plantații în zona de siguranță a rețelelor electrice de distribuție, fără acordul operatorului de distribuție;

c) să depoziteze materiale pe culoarele de trecere și în zonele de protecție și de siguranță a instalațiilor, fără acordul operatorului de distribuție;

d) să arunce obiecte de orice fel pe rețelele electrice de distribuție sau să intervină în orice alt mod asupra acestora;

e) să deterioreze construcțiile, îngrădirile sau inscripțiile de identificare și de avertizare aferente instalațiilor de distribuție;

f) să limiteze sau să îngreuească prin execuția de împrejmuire, prin construcții ori prin orice alt mod accesul la instalații al operatorului de distribuție.

Se va respecta distanța de protecție (0,50m) și siguranță (2,00m) față de conducta de gaze naturale PE DN 63mm RP subterană.

Art. 2. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită prin documentația de urbanism, ca fiind zonă de locuințe.

Art. 3. Indicatori urbanistici

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

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

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

în care:

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

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

Sc = suprafața construită la sol a clădirii

Sd = suprafața desfășurată a clădirii

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

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

Existent conform P.U.G. P.O.T.= 35 %

Propus - P.O.T.max.= 31% pentru ZL1 și ZL2

- P.O.T.max = 100% pentru ZG

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

Existent conform P.U.G. C.U.T.max.= 1,00

Propus - C.U.T.max.= 0,8 pentru ZL1

- C.U.T.max.= 0,7 pentru ZL2

- C.U.T.max = 1 pentru ZG

3.3. 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 conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;

b) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigii sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

Art. 3. Amplasarea față de aliniament

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

Alinierile construcțiilor față de aliniament sunt obligatorii și nu pot fi diminuate pentru nici una din construcții urmând să devină definitive dacă nu se stabilesc alte restricții și proceduri prin documentații de rang superior/legi.

Retragerea minimă a construcțiilor față de str. Col. Kiss Sandor și str. Bolnoc este de 5,50 de la noua limită de proprietate a parcelelor rezultate în urma dezmembrării, cu excepția construcțiilor ce se vor executa pe lotul nr. 10 (zona ZG).

Retragerea minimă a construcțiilor față de drumul privat nou propus:

- pentru lotul 1 - 1,00m față de latura vestică și minim 5,50m față de latura sudică
- pentru lotul 2 – 5,50m
- pentru lotul 3 – pe limită
- pentru lotul 4 – 1,00m
- pentru lotul 5 – 3,00m
- pentru lotul 6 – 5,50m
- pentru lotul 7 – 1,00m
- pentru lotul 8 – 1,00m față de latura sudică și 3,50m față de latura estică

Retragerile lucrărilor de amenajare a terenului față de limitele de proprietate vor respecta fig. 1 și fig. 2 și se vor aplica față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, nu față de drum.

Subsolul/demisolul poate fi retras față de limita de proprietate cu 3,00m, doar cu respectarea fig. 1 și fig. 2 și se va aplica față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, nu față de drum.

Retragerile minime se vor înscrie în certificatul de urbanism emis pentru fiecare parcelă la faza următoare de proiectare.

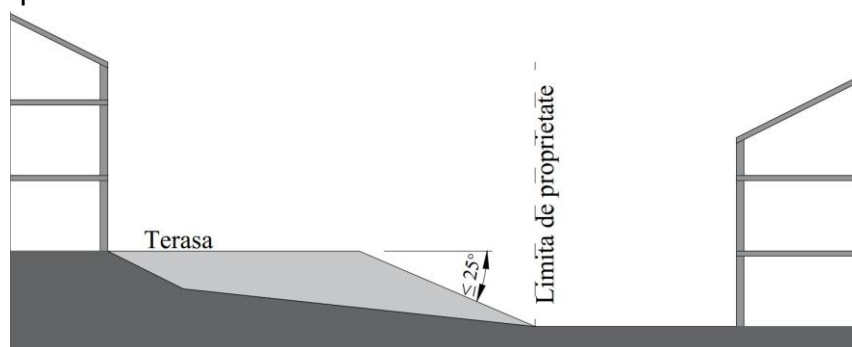


Fig. 1 Dig fără relevanță pentru zona liberă

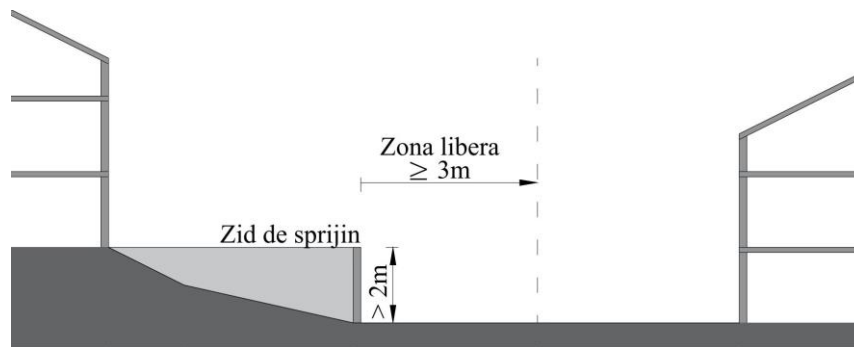


Fig. 2 Perete de sprijin cu relevanță pentru zona liberă

Art. 4. Amplasarea construcției în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- distanțele minime obligatorii față de limitele parcelei;
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri;
- distanța între clădiri va fi de minim 11,00 m.
- distanța între clădiri va fi mai mare decât înălțimea maximă a clădirii celei mai înalte, în caz contrar se va întocmi un studiu de însorire.

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

Retrageri minime ale construcțiilor:

- LOT 1
 - Față de limita din Nord, Est, Sud: 5,50 m
 - Față de limita din Vest: 1,00 m
- LOT 2
 - Față de limita din Nord, Vest, Est, Sud: 5,50 m
- LOT 3
 - Față de limita din Nord: pe limită
 - Față de limita din Vest, Est, Sud: 5,50 m
- LOT 4
 - Față de limita din Nord: 1,00 m
 - Față de limita din Vest, Est, Sud: 5,50 m
- LOT 5
 - Față de limita din Nord: 3,00 m
 - Față de limita din Nord-Vest, Vest, Est, Sud: 5,50 m
- LOT 6
 - Față de limita din Nord, Vest, Est, Sud: 5,50 m
- LOT 7
 - Față de limita din Nord, Vest, Est: 5,50 m
 - Față de limita din Sud: 1,00 m

- LOT 8
 - Față de limita din Nord, Vest: 5,50 m
 - Față de limita din Est: 3,50 m
 - Față de limita din Sud: 1,00 m
- Pentru lotul nr. 9 retragerea față de limitele parcelei este de minim 3,50 m.
- Pentru lotul nr. 10 nu se aplică retrageri față de limitele parcelei.

Notă:

Retragerile lucrărilor de amenajare a terenului față de limitele de proprietate vor respecta fig.1 și fig.2 și se vor aplica față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, nu față de drum.

Subsolul/demisolul poate fi retras față de limita de proprietate cu 3,00m, doar cu respectarea fig. 1 și fig. 2 și se va aplica față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, nu față de drum.

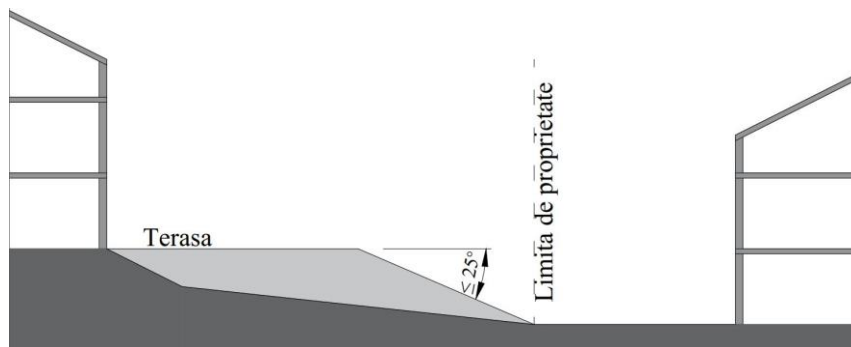


Fig. 1 Dig fără relevanță pentru zona liberă

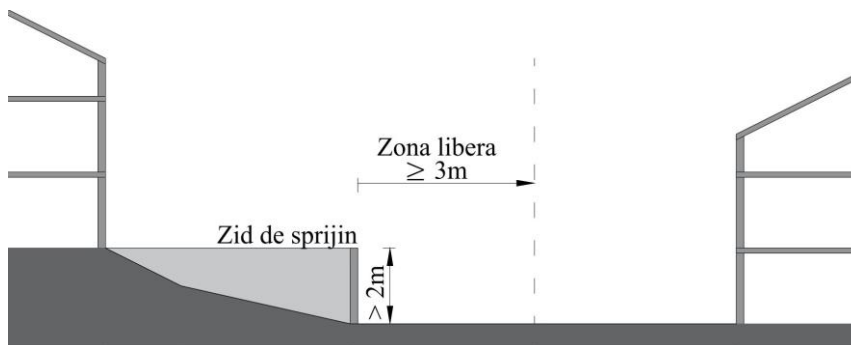


Fig. 2 Perete de sprijin cu relevanță pentru zona liberă

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) împrejuririle parcelei;
- c) alei carosabile și parcaje pentru autovehicule;
- d) alei pietonale, platforme, rampe pentru persoane cu handicap;
- e) zone plantate;

3.4. 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.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor și vor fi dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

Drumurile de acces vor avea următoarele profile transversale:

- profil transversal tip 1
 - se aplică la str. Colonel Kiss Sandor
 - 12,88-14,08 m din care 8,38-9,58 m parte carosabilă, încadrată de un trotuar de 3,00m (pe partea opusă terenului reglementat) și un trotuar de 1,50 m (pe partea terenului reglementat).
- profil transversal tip 2
 - se aplică la str. Bolnoc
 - 10,30 m din care 6,80 m parte carosabilă încadrată de un trotuar de 2,00m (pe partea opusă terenului reglementat) și un trotuar de 1,50 m (pe partea terenului reglementat).
- profil transversal tip 3
 - se aplică la drumul de incintă nou creat privat;
 - 9,00 m din care 6,00 m parte carosabilă încadrată de două trotuare de 1,50 m fiecare.
- profil transversal tip 4
 - se aplică la drumul de incintă nou creat privat;
 - 4,50 m din care parte carosabilă 3,00m și parte pietonală de 1,50 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 la toate intrările și ieșirile din clădiri.

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.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

3.5. 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.

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.

Asigurarea utilităților necesare locuințelor propuse se va face prin grija exclusivă a proprietarului parcelei ce face obiectul P.U.Z-ului.

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.

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

Art. 1. Înălțimea construcțiilor

Pentru ZL1 - D+P+E (Hmax. = 11,00 m față de C.T.A.).

Pentru ZL2 - D+P (Hmax. = 7,00 m față de C.T.A.)

Pentru ZG - P (Hmax. = 3,00m față de C.T.A.)

C.T.A. maxim va fi ± 50 cm față de C.T.N. din ridicarea topografică a prezentului P.U.Z..

Înălțimea minimă a construcțiilor

Hminim anexe – 2m

Hminim locuințe – 4m pentru P

Art. 2. Aspectul exterior al construcțiilor

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

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

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

Se vor utiliza materiale durabile și finisaje exterioare adecvate funcțiunii.

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

Acoperișul va fi tip terasă sau tip șarpantă.

Art. 3. Parcelarea

Amplasamentul formează un teritoriu unitar de 9160 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. În urma dezmembrării terenului reglementat, vor rezulta 12 loturi din

care 9 loturi pentru locuințe (8 pentru locuințe cu regim de înălțime D+P+E și 1 pentru locuință cu regim de înălțime D+P), 1 lot pentru drum, 1 lot pentru gospodărire și un lot aferent suprafeței de teren ce va trece în domeniul public conform planșei U4 – Plan situația juridică, lot ce nu este numerotat ca lot separat.

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.

3.7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejuriri

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 astfel:

- 1 loc de parcare la o suprafață utilă mai mică sau egală cu 100mp

- 2 locuri de parcare la o suprafața mai mare de 100mp

Art. 2. Zone verzi private și spații verzi publice

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

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

Se vor prevedea zone verzi private pe minimum 50% din suprafața fiecărei parcele, dar nu mai puțin de 20 mp pe cap de locuitor.

Art. 3. Împrejuriri

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

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

Modul de realizare al împrejuririlor parcelelor se face cu respectarea prevederilor din Codul Civil și:

- a) parcelele rezultate nu se vor împrejmui spre căile de acces din interior;
- b) între parcelele rezultate se poate realiza gard viu cu $H_{max} = 1,00m$.

4. Zonificare funcțională

Pe terenul studiat se prevăd următoarele zone funcționale:

- **ZL1, ZL2** – zonă de locuințe unifamiliale izolate

Funcțiuni admise

- locuințe unifamiliale izolate
- anexe gospodărești (foișoare, terase acoperite, garaje, magazii)
- activități economice la domiciliu, care nu impun servituți în utilizarea zonei de locuit

Funcțiuni complementare locuirii admise cu condiționarea obținerii acordului proprietarilor/coproprietarilor parcelei cu destinația drum de acces (lot 11):

- 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 complementare locuirii: servicii profesionale și cabinete profesionale 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

- **ZC** – zona de circulație publică

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 fără să afecteze circulația
- 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 legilor și normelor în vigoare pentru spațiile publice la momentul depunerii cererii pentru emiterea certificatului de urbanism

- dispunerea în intersecții de panouri luminoase pentru imagini în mișcare (display-uri electronice).

- **ZCPV** – zona de circulație privată

- Funcțiuni admise

- instalații de iluminat nocturn
- rețele edilitare
- trotuare, alei

- Funcțiuni interzise

- orice intervenții, construcții care contravin legilor și normelor în vigoare pentru zonele de circulație sau care să perturbe circulația.

- **ZG** – zonă de gospodărire

- Funcțiuni admise (regim autorizare provizoriu)

- cabină pază
- depozitare unelte de întreținere a spațiilor verzi
- depozitare unelte mentenanță complex rezidențial
- post trafo sau orice alte construcții de distribuție a utilităților
- anexe destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a resturilor menajere (supraterană/subterană)
- firme luminoase/totem publicitar, dar nu display-uri electronice

- Funcțiuni interzise

- autorizări în regim permanent
- orice altă funcțiune care nu este prevăzută la funcțiuni administrative

4. Dispoziții finale

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

Controlul respectării prezentului regulament se face prin compartimentele de specialitate din aparatul propriu al 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.

5. Concluzii

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.

Prezentul P.U.Z. va fi cuprins în cadrul P.U.G.-ului la actualizarea acestuia după aprobarea în Consiliul Local.

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. – Locuințe unifamiliale
în jud. Braşov, mun. Săcele, str. Bolnoc, f.n
Proiect nr. 3-31-31

**PLAN DE ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIILOR PROPUSE PRIN
P.U.Z. CONFORM AVIZULUI DE OPORTUNITATE NR. 6/10.06.2022**

- **Inițiator** S.C. SEA VIEW RESIDENCE S.R.L.
- **Denumirea lucrării** Întocmire P.U.Z. – locuințe unifamiliale
- **Localizare** Jud. Braşov, mun. Săcele, str. Bolnoc, f.n.
- **Proiect număr** 3-31-31

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

1. Parcelarea terenului conform P.U.Z.
2. Trecerea în domeniul public a suprafeței aferente drumului public
3. Realizarea rețelelor edilitare
4. Realizarea drumurilor de acces
5. Realizarea construcțiilor

Cheltuielile privind parcelarea terenului și asigurarea utilităților necesare locuințelor propuse vor fi suportate de către inițiatorul P.U.Z., iar construcțiile propuse se vor realiza pe cheltuiala proprietarilor parcelelor rezultate în urma dezmembrării.

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

Întocmit:
Arh. Fîntîna Elena