



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

Întocmire P.U.Z. – Zonă servicii, depozitare, mică
producție
Jud. Braşov, mun. Săcele, str. Depozitelor f.n.
Proiect nr: 3-25-33

MEMORIU DE PREZENTARE

1. Introducere

1.1. Date de recunoaştere a documentaţiei:

Denumirea lucrării:	Întocmire P.U.Z. – Zona de servicii, depozitare, mică producție
Iniţiator:	S.C. DAVIAS STEEL S.R.L.
Amplasament:	Jud. Braşov, mun. Săcele, str. Depozitelor f.n.
Faza de proiectare:	P.U.Z.
Număr proiect:	3-25-33
Data elaborării:	08.2023
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

1.2. Obiectul lucrării

Obiectivul întocmirii prezentului Plan Urbanistic Zonal îl reprezintă stabilirea reglementărilor urbanistice pentru terenurile situate în extravilanul mun. Săcele, str. Depozitelor, f.n., identificate prin C.F. nr. 109754 nr. cad. 109754, C.F. nr. 110870 nr. cad. 110870 și C.F. nr. 110883 nr. cad. 110883 în vederea realizării unei zone de servicii cu depozitare și mică producție.

În acest scop a fost solicitat certificat de urbanism pentru parcelele nr. cad. 109754, nr. cad. 110870, nr. cad. 110883, nr. cad. 109756, nr. cad. 110872, nr. cad. 110885 în suprafață totală de 11244mp, însă în certificatul de urbanism nr. 451/24.08.2023 se precizează că pentru imobilele identificate cu nr. cad. 109756, nr. cad. 110872 și nr. cad. 110885 certificatul nu poate fi utilizat în scopul declarat întrucât conform H.C.L. nr. 171/25.05.2023 se interzice până la aprobarea P.U.G. extinderea intravilanului în afara limitelor intravilanului propus prin documentația de actualizare a P.U.G. al municipiului Săcele aflată în curs de avizare, motiv pentru care prezenta documentație reglementează

doar parcelele identificate prin C.F. nr. 109754 nr. cad. 109754, C.F. nr. 110870 nr. cad. 110870 și C.F. nr. 110883 nr. cad. 110883 în suprafață totală de 9232mp.

➤ **Solicitări ale temei program:**

- introducerea terenurilor în intravilan conform Legii nr. 350/2001 art. 47¹ alin. 1;
- stabilirea de reglementări specifice zonei de servicii cu depozitare și mică producție;
- stabilirea de reglementări privind circulația, parcările și spațiile verzi;
- stabilirea indicatorilor urbanistici de utilizare și ocupare a terenului conform H.G. nr. 525/1996;
- stabilirea modului de amplasare a construcțiilor pe parcele.

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

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

Conform P.U.G. în curs de avizare al municipiului Săcele, terenurile ce fac obiectul prezentei documentații, se află la limita intravilanului municipiului Săcele.

1.3. Surse documentare

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

- Documentația de urbanism nr. 36060 din 2000 faza P.U.G. aprobată cu H.C.L. Săcele nr. 23/22.02.2001, prelungită cu H.C.L. 176/23.08.2018.
- Documentația de urbanism faza P.U.Z. „Zona lângă C.E.T. Brașov”, aprobată cu H.C.L. nr. 134/29.11.2002.
- Documentația de urbanism faza P.U.Z. - „Construire hale depozitare”, aprobată cu H.C.L. nr. 42/2013.
- Documentația de urbanism faza P.U.Z. „Construire service auto”, aprobată cu H.C.L. nr. 117/30.04.2020.
- Documentația de urbanism faza P.U.Z. modificator „Zona mică industrie”, aprobată cu H.C.L. nr. 260/28.10.2021.

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

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

➤ **Date statistice**

Conform datelor statistice disponibile pe situl Institutului Național de Statistică – la 1 iulie 2021, municipiul Săcele avea o populație de 36.969 locuitori, fiind practic a treia localitate ca mărime din județul Brașov, după municipiul reședință și municipiul Făgăraș. Localitatea face parte integrantă din Zona Metropolitană Brașov, alături de alte 16 unități administrative urbane și rurale, constituind axa urbană Săcele-Brașov-Ghimbav-Codlea, ce are rolul de a polariza majoritatea activităților economico-sociale ale zonei.

Din datele statistice aferente ultimilor 5 ani, se remarcă o creștere semnificativă a cifrei de afaceri, generată de activitățile de comerț, care reprezintă la nivelul anului 2020 aproape jumătate din veniturile realizate de întreg mediul de afaceri săcelean (42%). Chiar dacă în sectorul serviciilor, evoluțiile nu sunt atât de spectaculoase, totuși se remarcă și aici o creștere constantă a cifrei de afaceri, chiar dacă ponderea rămâne în general neschimbată (20%).

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

În vecinătate s-au aprobat Planuri Urbanistice Zonale pentru zone de servicii și mică industrie.

În vecinătate, la nord de drumul județean și la nord vest de zona reglementată, au fost aprobate următoarele documentații de urbanism:

- P.U.Z. „Zona lângă C.E.T. Brașov”, aprobat cu H.C.L. nr. 134/29.11.2002.
- P.U.Z. „Construire hale depozitare”, aprobat cu H.C.L. nr. 42/2013.
- P.U.Z. „Construire service auto”, aprobat cu H.C.L. nr. 117/30.04.2020.
- P.U.Z. modificator „Zona mică industrie”, aprobat cu H.C.L. nr. 260/28.10.2021.

În urma aprobării acestor documentații de urbanism s-au edificat mai multe construcții cu destinație de servicii și mică industrie, cu un regim de înălțime cuprins între P și P+2+M.

Inițiatorul Planului Urbanistic Zonal dorește realizarea unei zone de servicii cu depozitare și mică producție.

2. Stadiul actual al dezvoltării

2.1. Evoluția zonei

➤ **Date privind evoluția zonei**

Conform Planului Urbanistic General al municipiului Săcele nr. 36060/2000, 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 extravilanul localității.

În ultimii ani, în apropierea terenurilor studiate, au fost aprobate Planuri Urbanistice Zonale, prin urmare, zona este în dezvoltare.

➤ **Potențial de dezvoltare**

Zona analizată are un potențial de dezvoltare din punct de vedere al creșterilor serviciilor și producțiilor. Conform P.U.G. Săcele aflat în curs de avizare, terenurile ce urmează a fi reglementate se află la limita intravilanului.

2.2. Încadrarea în localitate

➤ **Poziția zonei față de intravilanul localității**

Terenurile sunt situate în extravilanul municipiului Săcele, la o distanță de aproximativ 90 m față de DJ103A și la o distanță de aproximativ 3 km față de intravilanul localității (conform P.U.G. aprobat), iar conform P.U.G. în curs de avizare, terenurile se află la limita intravilanului.

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

- la nord – teren identificat cu nr. cad 114167 și teren identificat cu nr. cad. 110782 (terenuri situate în extravilan, nereglementate din punct de vedere urbanistic);

- la sud – teren identificat cu nr. cad 111410 (teren situat în extravilan, nereglementat din punct de vedere urbanistic);
- la vest – drum identificat cu nr. cad 115513;
- la est – varianta de ocolire a municipiului Braşov - VO1K identificat cu nr. cad 110376.

➤ **Relaţionarea zonei cu localitatea sub aspectul poziţiei, accesibilităţii, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituţii de interes general etc.**

Terenurile sunt situate în partea de nord a municipiului, la o distanţă de aproximativ 8km de centrul acestuia, la o distanţă de aproximativ 4,4 km faţă de magazin/supermarket, la o distanţă de aproximativ 11,2 km de parc, la o distanţă de aproximativ 11 km de grădiniţă, Biserică, Primărie etc.

2.3. Elemente ale cadrului natural

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

Zona propusă spre reglementare este amplasată pe malul drept al Timişului Sec.

Distanţa terenurilor reglementate faţă de râul Timişul Sec este de aproximativ 156m, diferenţa de nivel între albia pârâului şi teren este relativ mare. Conform hărţilor de hazard ce includ directiva de inundaţii 2007/60/CE zona studiată nu este inundabilă.

Nu este necesară realizarea unor lucrări privind apărarea împotriva inundaţiilor.

2.4. Circulaţia

➤ **Aspecte critice privind desfăşurarea, în cadrul zonei, a circulaţiei rutiere, feroviare, navale, aeriene, după caz.**

În prezent, la data demarării P.U.Z, accesul la zona studiată se poate realiza din drumul identificat cu nr. cad. 115513 (drum cu lăţime de aproximativ 4m).

➤ **Capacităţi de transport, greutate în fluenta circulaţiei, incomodări între tipurile de circulaţie, precum şi dintre acestea şi alte funcţiuni ale zonei, necesităţi de modernizare a traseelor existente şi de realizarea a unor artere noi, capacităţi şi trasee ale transportului în comun, intersecţii cu probleme, priorităţi.**

În partea de est a amplasamentului studiat, se află varianta de ocolire a municipiului Braşov (VO1K) care este o şosea de centură ce ocoleşte municipiul Braşov, destinată în special traficului de marfă şi de tranzit. Are o lungime totală de 24,3 km pe care se poate circula pe câte două benzi pe sens.

2.5. Ocuparea terenurilor

➤ **Principalele caracteristici ale funcţiunilor ce ocupă zona studiată**

În zonă au fost aprobate mai multe planuri urbanistice zonale pentru construirea de clădiri cu destinaţia servicii şi mică industrie, iar cea mai apropiată construcţie, cu destinaţia de servicii, este de aproximativ 23m.

Terenurile reglementate, în suprafaţă totală de 9232 mp, sunt proprietate privată conform extraselor de carte funciară anexate (C.F. nr. 109754 nr. cad. 109754, C.F. nr. 110870 nr. cad. 110870 şi C.F. nr. 110883 nr. cad. 110883) şi sunt libere de construcţii.

➤ **Relaționări între funcțiuni**

Construcțiile ce se vor executa în zonă vor avea destinația de servicii cu depozitare și mică producție, conform planurilor de urbanism aprobate.

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

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit este în prezent unul redus în partea de est, sud și vest, însă zona este în dezvoltare.

➤ **Aspecte calitative ale fondului construit**

Fondul construit din vecinătate este unul discontinuu, starea acestuia fiind medie. Construcțiile învecinate au un regim de înălțime cuprins între P-P+2E+M.

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

În prezent, serviciile din zonă sunt de ordin industrial și de mică producție. Conform planurilor de urbanism aprobate, se vor edifica construcții pentru servicii cu depozitare și mică producție.

➤ **Asigurarea cu spații verzi**

În imediata vecinătate nu există spații verzi publice amenajate.

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

Conform avizului nr. 220/30.04.2024 emis de Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare Filiala Teritorială de Îmbunătățiri Funciare Brașov, terenurile ce au generat prezentul P.U.Z. nu face parte din amenajările de îmbunătățiri funciare, aflate în administrarea A.N.I.F. – Filiala Teritorială de Î.F. Brașov.

➤ **Principalele disfuncționalități**

Principalele disfuncționalități sunt reprezentate de profilul transversal al drumului de acces și frontul parcelelor reglementate.

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 și canalizare**

Conform avizului de alimentare cu apă și canalizare emis de Compania Apa Brașov sub nr. 13/16.01.2024 alimentarea cu apă a construcțiilor ce se vor edifica în zona studiată se poate face prin extinderea rețelei de distribuție HDPE De 160mm existente pe DJ103A, iar evacuarea apelor uzate menajere se poate realiza în colectorul de canalizare Dn1500mm existent pe malul opus al pâ râului Timiș, printr-o conductă nouă de canalizare.

• **Energie electrică**

În zonă există rețea electrică de distribuție.

- **Gaze naturale**

Conform avizului nr. 45484/319686421/22.04.2024 RG emis de Distrigaz Sud Rețele, în zonă există rețele de distribuție gaze naturale.

- **Telecomunicații**

Conform avizului nr. 123 BV/26.02.2024 emis de Orange Romania Communications S.A., în zonă există amplasate cabluri/echipamente de telecomunicații/fibră optică instalate.

2.7. Probleme de mediu

- **Relația cadrul natural-cadrul construit**

Construcțiile propuse vor respecta caracterul peisajului existent și se vor încadra în specificul funcțional al zonei. Se va asigura un echilibru între suprafețele ce vor fi ocupate de construcții și cele ce vor fi amenajate ca zone verzi.

- **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**

Conform avizului nr. 5106/29.08.2024 emis de Direcția Județeană pentru Cultură Brașov, imobilul ce face obiectul documentației nu se află în zonă de protecție (monument/ansamblu/sit) sau în zonă construită protejată și nici nu face obiectul unui studiu de fundamentare istorico-științific pentru delimitarea zonelor de protecție a monumentelor istorice sau zonelor construite protejate ale secțiunilor de specialitate din planurile urbanistice.

Conform punctului de vedere nr. 940/26.07.2024, emis de Muzeul Județean de Istorie Brașov, în cazul în care cu prilejul lucrărilor de săpătură vor fi descoperite vestigii arheologice beneficiarul va anunța autoritățile locale și lucrările vor fi întrerupte până la salvarea informațiilor și recuperarea materialului arheologic de către arheologi.

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

Nu este cazul.

2.8. Opțiuni ale populației

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

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Concluzii ale studiului geotehnic

Terenul este omogen, fiind un teren bun de fundare, presiunea convențională fiind cuprinsă între valorile de: $P_{conv} = 200\text{kPa}$ și $P_{conv} = 320\text{ kPa}$ – pentru pământurile coezive alcătuite din prafuri nisipos argiloase.

Conform „Cod de proiectare seismică – Partea – I – prevederi pentru clădiri”, indicativ P100-1/2013, pentru perimetrul cercetat se va lua în considerare:

- accelerația terenului **ag = 0.20g**
- valoarea perioadei de **Tc = 0.7s**.

Adâncimea maximă de îngheț

Potrivit STAS 6054/77, în zona la care ne referim adâncimea de îngheț măsoară 1,00 m raportată de la cota terenului amenajat exterior.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Conform Planului Urbanistic General al municipiului Săcele, aprobat cu H.C.L. nr. 23/22.02.2001 cu valabilitate prelungită prin H.C.L. nr. 176/23.08.2018, terenurile sunt situate în extravilanul localității, nereglementate din punct de vedere urbanistic.

3.3. Valorificarea cadrului natural

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

3.4. Modernizarea circulației

Accesul la parcele se va realiza din drumul identificat cu nr. cad. 115513 care a fost propus spre modernizare prin P.U.Z. „Construire service auto”, aprobat cu H.C.L. nr. 117/30.04.2020.

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

➤ profil transversal tip 1

- 10,00 m din care 7,00 m parte carosabilă încadrată de două trotuare a câte 1,50 m fiecare;

Retragerea minima a construcțiilor față de drum - profil transversal tip 1 (drum identificat cu nr. cad. 115513 propus spre modernizare conform P.U.Z. „Construire service auto”, aprobat cu H.C.L. nr. 117/30.04.2020) este de 9,00 m de la aliniamentul propus;

Locurile de parcare se vor asigura în interiorul parcelei și vor fi calculate conform H.G. nr. 525/1996, Anexa 5:

Pentru construcții industriale vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:

- activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 m², un loc de parcare la 25 mp;
- activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000 m², un loc de parcare la 150 mp;
- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 m², un loc de parcare la o suprafață de 100 mp;

Pentru construcții care înglobează spații cu diferite destinații pentru care sunt norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

Notă: Costurile aferente realizării drumurilor private vor fi suportate de proprietarii tabulari ai terenurilor ce fac obiectul prezentei documentații, iar costurile aferente drumurilor publice vor fi suportate de către autoritatea publică locală.

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

3.5.1. Reglementări urbanistice

În conformitate cu cerințele temei – program zona reglementată va avea funcțiunea de zonă de servicii, depozitare și mică producție. Construcțiile propuse se vor încadra în categoria D pericol de incendiu, însă la faza D.T.A.C. se vor putea edifica construcții ce se vor încadra în categoriile A, B, C pericol de incendiu cu obligativitatea obținerii avizului Transelectrica S.A. și Inspectoratului pentru Situații de Urgență.

Suprafața de teren ce se află parțial în interiorul zonei de protecție și siguranță a LEA 400kV va fi introdusă în intravilan, va avea destinație de zonă verde și nu se va împrejmuși.

Se vor prevedea zone verzi pe minimum 20%.

Se prevăd următoarele zone funcționale:

- **ZSDP** – Zona de servicii, depozitare, mică producție
- **ZV** – Zonă verde privată
- **ZC** – Zonă circulații publice

3.5.2. Bilanț teritorial

Existent					
Nr. crt.	Zone funcționale		% din zona funcțională	Suprafață (mp)	% din zona reglementată
1	Teren extravilan liber de construcții		100	9232	100,00
Total			100	9232	100,00
Propus					
Nr. crt.	Zone funcționale		% din zona funcțională	Suprafață (mp)	% din zona reglementată
1	ZSDP - Zonă de servicii, depozitare și mica producție	subzona aferentă construcțiilor	60,00	3931,8	
2		subzonă aferentă spațiilor verzi private	20,00	1310,6	
3		subzonă aferentă circulațiilor private	20,00	1310,6	
Total zona de servicii, depozitare și mica producție			100,00	6553	70,98
4	ZC - Zonă circulație publică	subzonă rutieră, pietonală	100,00	74	0,80
5	ZV - Zonă spații verzi		100,00	2605	28,22
Total				9232	100,00

3.5.3. Indicatori urbanistici

- **ZSDP – Zona de servicii, depozitare și mică producție**

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

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

Propus: P.O.T.max.= 60%

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

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

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

Regimul maxim de înălțime

Existent: -

Propus: max. P+2 (la care se pot adăuga unul sau mai multe niveluri subterane) cu $H_{\text{maxim cornisa/atic}} = +9,00$ m față de C.T.A., $H_{\text{maxim coama}} = +12,00$ m față de C.T.A.

Retragerile minime față de limitele laterale ale parcelelor:

- minim 3,00m

Retragerea minimă față de limita posterioară

- coincide cu limita zonei de protecție aferentă LEA 400 kV

Alinierea construcțiilor față de drum:

Retragerea minimă a construcțiilor față de drum - profil transversal tip 1 - este de 9,00 m de la aliniamentul propus.

Distanța între cladirile pe aceeași parcelă:

- minim $H/2$, dar nu mai puțin de 6,00m

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 alimentare cu apă emis de Compania Apa Brașov sub nr. 13/16.01.2024 și a avizului nr. 117/13.06.2024 emis de Sistemul de Gospodărire a Apelor Brașov, alimentarea cu apă a construcțiilor ce se vor edifica în zona studiată se poate face prin extinderea rețelei de distribuție HDPE De 160mm existente pe DJ103A.

➤ **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 canalizare emis de Compania Apa Brașov sub nr. 13/16.01.2024 evacuarea apelor uzate menajere se poate realiza în colectorul de canalizare Dn1500mm existent pe malul opus al pârâului Timiș, printr-o conductă nouă de canalizare.

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

Conform avizului nr. 45484/319686421/22.04.2024 RG emis de Distrigaz Sud Rețele, în zonă există rețele de distribuție gaze naturale la care imobilele se vor racorda. Lucrările propuse nu afectează rețeaua de distribuție gaze naturale.

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

Conform avizului nr. 123 BV/26.02.2024 emis de Orange Romania Communications S.A., în zonă există amplasate cabluri/echipamente de telecomunicații/fibră optică instalate.

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 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.

Parcelele vor 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.

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

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 hidroedilitar de alimentare cu apă și canalizare ape uzate.

3.8. Obiective de utilitate publică

▪ Tipul de proprietate a terenurilor

Terenurile reglementate sunt proprietate privată, conform extraselor de Carte Funciară anexate (C.F. nr. 109754 nr. cad. 109754 S=1542 mp, C.F. nr. 110870 nr. cad. 110870 S=3849 mp și C.F. nr. 110883 nr. cad. 110883 S=3841 mp).

▪ Circulația terenurilor

Terenul destinat modernizării drumului identificat cu nr. cad 115513 propus spre

modernizare va trece în domeniul public după aprobarea prezentului P.U.Z.

Terenurile ocupate de RED proiectate se vor delimita și se vor trece în domeniul public sau se va încheia act notarial pentru uz și servitute (la faza DTAC) conform planului vizat de SDEE Brașov.

4. Concluzii, măsuri în continuare

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

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

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

Întocmit:
Arh. Fîntîna Elena



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

Întocmire P.U.Z. – Zonă servicii, depozitare,
mică producție
Jud. Braşov, mun. Săcele, str. Depozitelor f.n.
Proiect nr: 3-25-33

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Denumirea lucrării:	Întocmire P.U.Z. – Zona de servicii, depozitare, mică producție
Inițiator:	S.C. DAVIAS STEEL S.R.L.
Amplasament:	Jud. Braşov, mun. Săcele, str. Depozitelor f.n.
Faza de proiectare:	P.U.Z.
Număr proiect:	3-25-33
Data elaborării:	08.2023
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

Introducere

Regulamentul Local de Urbanism (denumit prescurtat R.L.U.) aferent P.U.Z. reprezintă piesa de bază în aplicarea Planului Urbanistic Zonal – Zona de servicii, depozitare, mică producție, acesta întărind și detaliind reglementările din piesele desenate.

Astfel, el 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 pe zone.

I. Dispoziții generale

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

R.L.U. are rolul de a detalia sub formă de prescripții (permisivități și restricții) reglementările P.U.Z. ce sunt obligatorii pentru întreg teritoriul reglementat.

Documentația are un caracter de reglementare specifică și stabilește 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 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
- 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 extravilanul mun. Săcele, str. Depozitelor, f.n., identificate prin C.F. nr. 109754 nr. cad. 109754, C.F. nr. 110870 nr. cad. 110870 și C.F. nr. 110883 nr. cad. 110883, în suprafață totală de 9232mp.

Terenurile sunt situate în extravilanul municipiului Săcele, la o distanță de aproximativ 90 m față de DJ103A și la o distanță de aproximativ 3 km față de intravilanul localității (conform P.U.G. aprobat), iar conform P.U.G. în curs de avizare, terenurile se află la limita intravilanului.

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

- la nord – teren identificat cu nr. cad 114167 și teren identificat cu nr. cad. 110782 (terenuri situate în extravilan, nereglementate din punct de vedere urbanistic);
- la sud – teren identificat cu nr. cad 111410 (teren situat în extravilan, nereglementat din punct de vedere urbanistic);
- la vest – drum identificat cu nr. cad 115513;
- la est – varianta de ocolire a municipiului Brașov - VO1K identificat cu nr. cad 110376.

II. Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor

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

Art. 1. Terenuri agricole în extravilan

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din extravilan nu este permisă (excepție fac amenajările și construcțiile prevăzute în Legea nr. 50/1991 art. 23, alin. 4).

Art. 2. 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).

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

Art. 1. Expunerea la riscuri naturale

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

Zona propusă spre reglementare este amplasată pe malul drept al Timișului Sec.

Distanța terenurilor reglementate față de râul Timișul Sec este de aproximativ 156m, diferența de nivel între albia pârâului și teren este relativ mare. Conform hărților de hazard ce includ directiva de inundații 2007/60/CE zona studiată nu este inundabilă.

Nu este necesară realizarea unor lucrări privind apărarea împotriva inundațiilor.

Art. 2. Expunerea la riscuri tehnologice

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

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

- dimensiunea (lățimea) zonei de protecție și siguranță a unei linii de 400kV este de 75,00m (37,5m stânga-dreapta din axul liniei electrice).

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

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

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

În cazul apropierii LEA față de culturi pe spalieri metalice sau îngrădiri metalice se vor respecta următoarele distanțe:

- se va păstra distanța minimă pe verticală de 8m între conductorul inferior al LEA la săgeată maximă și sol

- se va păstra distanța minimă pe verticală de 5m între conductorul inferior al LEA la săgeată maximă și partea superioară a spalierului sau îngrădirii.

Suprafața de teren ce se află parțial în interiorul zonei de protecție și siguranță a LEA 400kV va fi introdusă în intravilan, va avea destinație de zonă verde și nu se va împrejmui.

Se vor respecta prevederile Legii nr. 123/2012 (Legea energiei electrice și a gazelor naturale).

Zona de protecție și siguranță a rețelelor edilitare este strâns legată de existența rețelelor respective, prin urmare, au un caracter temporar și pot fi eliminate sau

diminuate/mărite fără modificarea documentației de urbanism, pe baza legislației speciale și obligatoriu a avizului favorabil emis de administratorul rețelei.

Art 3. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

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

Art. 4. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

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

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.= 0%
Propus: P.O.T.max.= 60%

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

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

Art. 6. Circulația terenurilor

Terenul destinat modernizării drumului identificat cu nr. cad 115513 propus spre modernizare conform P.U.Z. „Construire service auto”, aprobat cu H.C.L. nr. 117/30.04.2020, va trece în domeniul public după aprobarea prezentului P.U.Z.

Terenurile ocupate de RED proiectate se vor delimita și se vor trece în domeniul public sau se va încheia act notarial pentru uz și servitute (la faza DTAC) conform planului vizat de SDEE Brașov.

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 (anexa 3 din H.G. nr. 525/1996):

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

Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătărilor și a spațiilor de preparare.

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, țigeli 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 este de:

→ 9,00 m de la aliniamentul nou propus pentru profil transversal tip 1;

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 vor fi de:

→ minim 3,00 m.

Retragerea față de limita posterioară va fi:

→ limita zonei de protecție și siguranță LEA 400 kV

Distanța între cladirile pe aceeași parcelă:

→ minim $H/2$, dar nu mai puțin de 6,00m

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

Terenul liber de construcții rezultat va fi amenajat cu zone verzi și circulații interioare, cu excepția suprafeței de teren aflată sub zona de protecție și siguranță a LEA 400kV care va fi amenajată ca spațiu/zonă verde și nu se vor amenaja alei/drumuri interioare.

Edificabilul parcelei:

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

Amenajabilul parcelei:

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

Construcțiile și amenajările permise în amenajabilul parcelei sunt:

- a) instalații și echipamente edilitare (racorduri și bransamente la rețelele edilitare);
- b) împrejmirile 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

4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 1. Accese carosabile

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

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

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

➤ **profil transversal tip 1**

- 10,00 m din care 7,00 m parte carosabilă încadrată de două trotuare a câte 1,50 m fiecare;

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 (dezlipire și trecere în domeniul public).

Costurile aferente amenajării acceselor vor fi suportate de către proprietarii tabulari ai terenurilor ce fac obiectul prezentei documentații, costurile aferente realizării drumurilor private vor fi suportate de proprietarii tabulari ai terenurilor ce fac obiectul prezentei documentații, iar costurile aferente drumurilor publice vor fi suportate de către autoritatea publică locală.

5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară

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

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

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

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

Art. 2. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

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

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

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

Art. 1. Înălțimea construcțiilor

- max. P+2 (la care se pot adăuga unul sau mai multe niveluri subterane) cu $H_{\text{maxim}}^{\text{cornisa/atic}} = +9,00$ m față de C.T.A., $H_{\text{maxim}}^{\text{coama}} = +12,00$ m față de C.T.A.

Înălțimea minimă a construcțiilor

H minim anexe – 2 m

H minim clădiri destinate serviciilor, depozitărilor și mica producție – 3 m la cornișă

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.

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

Se interzice utilizarea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ca tip de învelitoare pentru construcții, sau alte materiale pentru care există studii că ar afecta

sănătatea populației sau ar contraveni normativelor de calitate în construcții prin modul de utilizare a acelor materiale pe fațade.

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

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

Art. 3. Parcelarea

Amplasamentul formează un teritoriu unitar de 9232 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.

Prin prezenta documentație nu se propune parcelarea terenurilor reglementate, ci alipirea acestora în vederea edificării construcțiilor.

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

Art.1. Parcaje

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

Utilizarea domeniului public pentru spații de parcare este interzisă.

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

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

Locurile de parcare se vor asigura în interiorul parcelei și vor fi calculate conform H.G.R. nr. 525/1996 astfel:

Pentru construcțiile industriale:

- activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 mp, un loc de parcare la 25 mp;
- activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp;
- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafață de 100 mp.

Pentru construcții care înglobează spații cu diferite destinații pentru care sunt norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

Art. 2. Amplasarea mijloacelor de publicitate

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

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

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

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

Art. 3. Zone verzi și plantate

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

Se vor prevedea spații verzi amenajate pe parcelă:

→ minimum 20%

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, tablă.

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

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

III. Zonificare funcțională

1. Unități și subunități funcționale

Pe terenul reglementat se prevad următoarele zone funcționale:

- **Zonă de servicii, depozitare și mică producție - ZSDP**

Funcțiuni admise

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

- hale de depozitare și producție.
- stații de întreținere auto
- ateliere
- panouri publicitare
- showroom
- servicii profesionale
- logistică

- anexe necesare desfășurării activității

Funcțiuni admise cu condiționări

→ funcțiuni conexe/secundare necesare desfășurării activității cu condiția de a reprezenta max. 40% din suprafața desfășurată a construcției:

- sedii de firmă
- birouri
- comerț - puncte de vânzare produse finite, materie primă etc.
- alimentație publică (cantină)

→ locuința de intervenție:

- locuința destinată cazării personalului unităților economice, care, prin contractul de muncă, îndeplinește activități sau funcții ce necesită prezență permanentă sau în caz de urgență în cadrul unităților economice.

Funcțiuni interzise

- locuințe individuale/colective
- activități ce presupun instalații de ardere sau orice alte activități poluante
- turnătorii
- lăcașuri de cult
- ferme zootehnice

• **Zona circulației publice - 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
- dispunerea în intersecții de panouri luminoase pentru imagini în mișcare (display-uri electronice).

• **Zona verde privată - ZV**

Funcțiuni admise

- grădină, spații plantate

- amplasare mobilier specific
- spații pentru administrare și întreținere

Funcțiuni interzise

- orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare la momentul depunerii cererii pentru emiterea certificatului de urbanism
- amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare asupra vegetației și amenajărilor

2. Dispoziții finale și concluzii

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

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

- a) existența unui risc privind securitatea, sănătatea oamenilor sau neîndeplinirea condițiilor de salubritate minimă;
- b) existența riscului de încălcare a normelor de protecție a mediului;
- c) evidențierea unor riscuri naturale și/sau antropice care nu au fost luate în considerare cu prilejul elaborării prezentei documentații de urbanism.

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

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

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

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

Întocmit:
Arh. Fîntînă Elena