

S.C. TECT PRO ARCH S.R.L.  
Str. Șoimului nr.22, com. Sânpetru, jud. Brașov  
C.U.I. 39935367, J08/2234/2018  
Tel: 0749 855 945  
E-mail: contact@arhbv.ro

Întocmire P.U.Z. - Zonă locuințe  
Jud. Brașov, mun Săcele, str. Ciucaș f.n.  
Proiect nr. 7-25-33

## **FOAIE DE GARDĂ**

- |                              |   |
|------------------------------|---|
| <b>1. Inițiator</b>          | Bogdan Lorand   |
| <b>2. Denumirea lucrării</b> | Întocmire P.U.Z. – Zonă locuințe  |
| <b>3. Amplasament</b>        | Jud. Brașov, mun Săcele, str. Ciucaș f.n.   |
| <b>4. Proiect număr</b>      | 7-25-33   |
| <b>5. Fază proiectare</b>    | P.U.Z.  |
| <b>6. Proiectant</b>         | S.C. TECT PRO ARCH S.R.L.<br>Str. Șoimului nr.22, com. Sânpetru, jud. Brașov<br>C.U.I. 39935367, J08/2234/2018<br>Tel: 0749 855 945<br>E-mail: contact@arhbv.ro |

Întocmit:  
Arh. Fîntîină Elena

## **BORDEROU**

### **A. PIESE SCRISE**

- Foaie de gardă
- 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 suprapunere planșă aferentă "Actualizare P.U.Z.- U03  
Aeroportul Internațional Brașov-Ghimbav"
- 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

## **MEMORIU DE PREZENTARE**

### **1. Introducere**

#### **1.1. Date de recunoaștere a documentației:**

<b>Denumirea lucrării:</b>	Întocmire P.U.Z. – Zonă locuințe
<b>Inițiator:</b>	Bogdan Lorand
<b>Amplasament:</b>	Jud. Brașov, mun Săcele, str. Ciucaș f.n.
<b>Faza de proiectare:</b>	P.U.Z.
<b>Număr proiect:</b>	7-25-33
<b>Data elaborării:</b>	08.2023
<b>Elaborator:</b>	S.C. TECT PRO ARCH S.R.L. Str. Șoimului nr.22, com. Sânpetru, jud. Brașov C.U.I. 39935367, J08/2234/2018 Tel: 0749 855 945 E-mail: contact@arhbv.ro

#### **1.2. Obiectul lucrării**

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

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

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

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

### **1.3. Surse documentare**

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

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

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

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

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

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

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

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

### **2.1. Evoluția zonei**

#### **Date privind evoluția zonei**

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

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

### **2.2. Încadrarea în localitate**

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

Terenurile sunt situate în intravilanul municipiului Săcele.

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

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

interdicție temporară de construire până la întocmirea planului urbanistic zonal;

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

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

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

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

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

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

### **2.4. Circulația**

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

În prezent, la data demarării P.U.Z., accesul la zona studiată se realizează din strada Ciucaș (drum parțial asfaltat și parțial pietruit, cu o lățime variabilă, cuprinsă între 5,69 m - 7,16 m).

### **2.5. Ocuparea terenurilor**

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

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

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

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

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

### **Relaționări între funcțiuni**

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

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

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

### **Aspecte calitative ale fondului construit**

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

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

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

### **Asigurarea cu spații verzi**

Conform P.U.Z aprobat cu H.C.L. nr.136 din 25.04.2023 - Plan Urbanistic Zonal – „Zonă locuințe”, spațiilor verzi le revine 40% din suprafața parcelelor, dispus cât mai compact, în cadrul incintei și minim 20mp/locuitor, raportat la întreaga suprafață reglementată.

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

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

Amplasamentul în cauză nu prezintă riscuri de alunecări de teren, iar în vecinătate nu există obiective sau unități industriale care ar putea genera riscuri în situații normale sau accidentale.

### **Principalele disfuncționalități**

Terenurile inițiatore ale prezentei documentații sunt nereglementate din punct de vedere urbanistic.

## **2.6. Echipare edilitară**

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

- **Alimentare cu apă**

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

- **Canalizare**

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

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

- **Alimentare cu energie electrică**

Conform avizului nr. 7010231141990/27.06.2024, emis de Distribuție Energie Electrică România, în zonă există rețea electrică de distribuție de joasă tensiune.

- **Alimentare cu gaze naturale**

Conform avizului nr. 63578/320.676.300/16.01.2025 RG emis de DISTRIGAZ SUD REȚELE, în zona studiată există rețea de distribuție gaze naturale.

- **Telecomunicații**

Conform avizului nr. 1BV/04.01.2024 emis de S.C. Orange România Communications S.A., în zona de interes, societatea are amplasate cabluri/echipamente de telecomunicații/fibră optică instalate.

## **2.7. Probleme de mediu**

- **Evidențierea riscurilor naturale și antropice**

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

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

## **2.8. Opțiuni ale populației**

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

Conform raportului informării și consultării publicului nr. 65290/09.07.2024 emis de Primăria municipiului Săcele, în urma transmiterii notificărilor, nu au fost înregistrate sugestii, opinii, observații.

În urma derulării procedurii de informare și consultare a publicului nu au fost depuse propuneri/opinii/sesizări legate de elaborarea proiectului, la sediul instituției sau pe adresa de email.

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

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

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

##### **1. Date hidrologice-hidrogeologice**

Perimetrul studiat nu este afectat de artere hidrografice, apele pluviale nu băltesc, iar pânza de apă freatică se întâlnește la peste 5 m, așadar din acest punct de vedere nu sunt probleme.

## **2. Adâncimea 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. Zonarea seismică**

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

- accelerația terenului  $a_e = 0,20g$
- perioada de control (colt)  $T_c = 0,7$  s.

## **4. Condiții de fundare**

Terenul este omogen, fiind un teren bun de fundare, presiunea convențională fiind cuprinsă între valorile de:

$P_{conv} = 200kPa$  și  $P_{conv} = 320$  kPa – pentru pământurile coezive alcătuite din prafuri nisipos argiloase cu pietriș.

## **5. Stabilirea categoriei geotehnice**

Având în vedere prevederile normativului NP074/2022, categoria geotehnică în care se încadrează amplasamentul cercetat este 1, deci cu risc geotehnic redus.

## **6. Concluzii și recomandări**

Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale.

Amplasamentul în cauză nu prezintă riscuri de alunecări de teren sau inundații, iar în vecinătate nu există obiective sau unități industriale care ar putea genera riscuri în situații normale sau accidentale.

La faza DTAC, PT se vor avea în vedere un minim de măsuri constructive, care să permită preluarea împingerilor sau deplasărilor neuniforme cauzate de umezirea, respectiv uscarea terenului de fundare (având în vedere sensibilitatea la umezire a nisipurilor argiloase) și anume:

- conductele purtătoare de apă vor fi montate aparent, pentru a se putea interveni rapid în caz de avarii și vor fi prevăzute cu racorduri elastice și etanșe la traversarea zidurilor sau a fundațiilor;
- realizarea de trotuare perimetrare etanșe în jurul construcțiilor, cu lățimea de min. 1,00 m, așezate pe un strat de pământ local, cu grosime de min. 0,20 m și pantă spre exterior;
- evacuarea apelor superficiale (rigole, drenuri), pentru a se evita stagnarea apelor la distanțe mai mici de 10 m în jurul construcției;
- apele de pe acoperiș vor fi colectate de jgheaburi și burlane și dirijate prin rigole impermeabile către un colector (sistem de canalizare, etc.);
- umpluturile în jurul fundațiilor vor fi executate și vor fi compactate în straturi până la atingerea nivelului terenului natural.

Săpăturile pentru fundații se vor executa în plin aer, cu sprijiniri adecvate, în perioade lipsite de precipitații și nu vor fi lăsate deschise timp îndelungat (mai ales în timpul iernii), pentru a nu risca prăbușiri ale pereților săpăturii, datorită ciclurilor repetate de umezire-uscarea sau de îngheț-dezgheț.

În zonele cu pantă și la construcțiile cu demisol/subsol, datorită apelor de infiltrație se recomandă realizarea de drenaje în jurul construcțiilor pe latura din amonte și pe flancuri.

Taluzele se vor amenaja sub un unghi care să le asigure stabilitatea, astfel ca tangenta unghiului de înclinare față de orizontală să nu depășească valoarea de 1/1,25 în cazul nisipurilor prăfoase sau argiloase și 2/1...4/1 în cazul rocilor stâncoase. În situația ca terenul poate fi astfel amenajat, la baza taluzurilor se vor realiza ziduri simple de sprijin.

Nu se vor amplasa construcții în albia majoră (zona inundabilă) și în apropierea malurilor râului.

Pentru fazele DTAC, PT se va elabora studiu geotehnic pentru fiecare lot, respectiv construcție, neadmitându-se asimilarea din suprafețele adiacente.

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

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

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

### **3.4. Modernizarea circulației**

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

Profilele transversale ale drumurilor sunt prevăzute în planșa U2, după cum urmează:

➤ **profil transversal tip 1**

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

➤ **profil transversal tip 2**

- se aplică la drumul nou propus
- 9,00 m din care 6,00 m parte carosabilă încadrată de două zone verzi din care cea dinspre vest este de 0,50 m și cealaltă dinspre est este de 1,00 m și un trotuar de 1,50 m pe latura de est.
- 12,00 m întoarcere provizorie în T (până la extinderea tramei stradale din nord-est).

Retragerea minimă a construcțiilor față de drum:

- față de str. Ciucaș (profil transversal tip 1) este de 5,00 m de la aliniamentul nou propus;
- față de drumul nou propus (profil transversal tip 2) este de 6,00 m de la aliniament, excepție face lotul 1 unde retragerea este de 3,00 m de la aliniament.

Locurile de parcare se vor asigura în interiorul fiecărei parcele și vor fi calculate astfel:  
 - 1 loc de parcare la o suprafață utilă mai mică sau egală cu 100mp, 2 locuri de parcare la o suprafață utilă mai mare de 100mp la care se adaugă minim un loc de parcare pentru vizitatori.

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

#### 3.5.1. Reglementări urbanistice

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

Se vor prevedea zone verzi:

- private pe minimum 30% din suprafața fiecărei parcele, dar nu mai puțin de 20 mp pe cap de locuitor

- publice de minim 5% conform Legii nr. 24/2007, art. 10, alin. 3.

În urma dezmembrării terenurilor reglementate, vor rezulta 4 parcele construibile (cu suprafețe cuprinse între 550 ≈ 700 mp) și un drum de acces.

Se prevăd următoarele zone funcționale:

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

#### 3.5.2. Bilanț teritorial al zonei reglementate

Existent					
Nr. crt.	Zone funcționale		% zonă funcțională	Suprafață (mp)	% zona reglementată
1	Teren intravilan reglementat de P.U.G. cu destinația de unități industriale, depozite, prestări servicii – liber de construcții		100,00	3311	100,00
<b>Total</b>			<b>100,00</b>	<b>3311</b>	<b>100,00</b>
Propus					
Nr. crt.	Zone funcționale		% zonă funcțională	Suprafață (mp)	% zona reglementată
1	ZL1 - Zonă de locuințe unifamiliale	subzona aferentă construcțiilor	35,00	895,65	
2		subzonă aferentă spațiilor verzi private	30,00	767,7	
3		subzonă aferentă circulațiilor private	35,00	895,65	
Total ZL1 - Zonă de locuințe unifamiliale			100,00	2559	77,29
4	Zonă de circulație publică	subzonă rutieră, pietonală și spații verzi	100,00	752	22,71
<b>Total</b>			<b>100,00</b>	<b>3311</b>	<b>100,00</b>

#### 3.5.3. Indicatori urbanistici

**ZL1** – zonă de locuințe unifamiliale:

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

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

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

- Coeficient de utilizare a terenului (C.U.T.)  
Existent: C.U.T.max.= -  
Propus: C.U.T.max.= 0,9
- Regimul maxim de înălțime  
 Existent: –  
 Propus: max. P+1 cu  $H_{\text{max. cornișă/atic}} = 7,00$  m față de CTA,  $H_{\text{max. coamă}} = 11,00$  m față de CTA.  
 Nota: Podul de peste etaj se poate transforma în pod mansardat, cu condiția ca acesta să nu depășească 60% din suprafața etajului.  
 Retragera minimă a construcțiilor față de limitele laterale de proprietate și față de limita posterioară va fi de  $H/2$ , dar nu mai puțin de 3,50m.  
 Distanța între clădirile situate pe aceeași parcelă va fi minim  $H/2$ , dar nu mai puțin de 3,50m.  
 Se pot amenaja în afara edificabilului parcelei (în amenajabilul parcelei) anexe, pe baza unei autorizații provizorii, cu următoarele condiții cumulate:
  - suprafața totală a tuturor anexelor să nu depășească 10% din suprafața parcelei;
  - să nu depășească P.O.T.-ul parcelei;
  - să nu depășească înălțimea maximă de 3,20 m (H parter);
  - să respecte Codul Civil.

### 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

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

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

Conform adresei emise de ISU Brașov sub nr. 3 172 551/07.03.2024, odată cu extinderea/realizarea rețelei de apă se va avea în vedere și extinderea/realizarea rețelei de hidranți stradali.

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

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

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

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

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

Conform avizului nr. 7010231141990/27.06.2024, emis de Distribuție Energie Electrică România, în zonă există rețea electrică de distribuție de joasă tensiune, iar echiparea edilitară a zonei se va face în conformitate cu planul nr. E391-02 vizat spre neschimbare de DEER Sucursala Brașov și COR mt+ jt , din lucrarea „Echipare edilitară faza PUZ” întocmită de SC 66 PRO SRL.

Atât racordarea la RED a rețelelor proiectate pentru zona studiată în PUZ cât și stabilirea sursei de alimentare (a punctului de racordare) se vor concretiza la faza DTAC în baza unui studiu de soluție.

Eventualele lucrări de reglementare LEA jt se vor realiza la faza DTAC.

Obiectivul nu este amplasat în zona de siguranță a rețelelor electrice de distribuție publică și se încadrează în distanțele normate față de acestea.

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.

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 electrica pe care le are asupra rețelei electrice amplasarea unor instalații sau construcții în culoarul sau zonele de protecție și/sau de siguranță ale LEA 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-Economică. Costul analizei de risc se suportă de către solicitant.

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

Conform avizului nr. 1BV/04.01.2024 emis de S.C. Orange România Communications S.A., în zona de interes, societatea are amplasate cabluri/echipamente de telecomunicații/fibră optică instalate.

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

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

Conform avizului nr. 63578/320.676.300/16.01.2025 RG emis de DISTRIGAZ SUD REȚELE, în zonă există rețea de distribuție gaze naturale la care construcțiile propuse se vor racorda, cu următoarele mențiuni:

- Racordarea la rețeaua de distribuție gaze naturale se va face în regim de medie presiune, în funcție de solicitările din zona respectivă și în conformitate cu Regulamentul privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 7/2022. În acest sens, este necesară depunerea și înregistrarea la DGSR, a unei cereri de racordare la sistemul de distribuție
- Lucrările de reamplasare a racordului de gaze naturale și a postului de reglare-măsurare (dacă situația din teren o impune) se realizează de beneficiarul investiției propuse, conform prevederilor Regulamentului privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 7/2022, prin intermediul unui operator economic autorizat de Autoritatea Națională de Reglementare în Domeniul Energiei (ANRE) selectat de acesta.
- Adâncimea de pozare a conductei este de minim 0,9 m față de generatoarea superioară a acesteia sau a racordului la sistemul de distribuție, iar branșamentele sunt racordate prin intermediu unui teu de branșament cu o înălțime de aprox. 0,2 m și adâncimea de pozare a branșamentelor scade până la 0,5 m în capătul acestora Adâncimea de pozare poate suferi modificări în timp din cauza lucrărilor derulate în zona respectivă (reabilitări în trama stradală, spațiu verde transformat în tramă stradală, trotuar, parcări, etc).
- Soluția de modificare a obiectivelor de gaze naturale afectate de viitoarele construcții propuse se va stabili la cerere, de Distribuție Sud Rețele. Pentru devierea rețelei de distribuție gaze vă solicităm online sau la Birourile Recepție Clienți ale DGSR, avizul de principiu de deviere, prin depunerea unei documentații specifice; în baza solicitării avizului de deviere, specialiștii noștri vor emite Soluția de deviere. Conform art. 190 din Legea energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, suportarea tuturor cheltuielilor de modificare a traseului rețelelor de distribuție gaze naturale afectate (respectiv dezafectarea celor vechi, proiectarea și execuția celor noi) revine solicitantului lucrării. Rețeaua deviată va intra în patrimoniul ENGIE România SA cu titlu gratuit și fără viitoare despăgubiri.
- În zona de protecție și de siguranță se interzice executarea lucrărilor de orice natură fără aprobarea prealabilă a operatorului de distribuție de gaze naturale.
- Conform Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, Art. 190 - Pentru protecția obiectivelor de distribuție din sectorul gazelor naturale se interzice terților:
- să realizeze construcții de orice fel în zona de siguranță a obiectivelor de gaze naturale; în cazul în care, în mod excepțional, este necesar ca pe terenul pe care sunt amplasate acestea să se execute o construcție, solicitantul va suporta toate cheltuielile aferente modificărilor necesare, , cu respectarea tuturor prevederilor referitoare la proiectarea și execuția lucrărilor în sectorul gazelor naturale și sub condiția cedării în patrimoniul operatorului a bunului rezultat.
- să efectueze săpături sau lucrări de orice fel în zona de protecție a obiectivelor de gaze naturale, fără avizul prealabil al operatorului de sistem.
- să depoziteze materiale pe căile de acces și în zona de protecție a obiectivelor de gaze naturale
- să intervină în orice mod asupra conductelor, echipamentelor și instalațiilor de gaze naturale.
- Amplasarea de obiective noi, construcții noi și/sau lucrări de orice natură în zona de protecție a conductelor de distribuție a gazelor naturale, a stațiilor de reglare sau reglare-măsurare a gazelor naturale (PM/PRM/SRS/SRM/SRD), a stațiilor de protecție catodică (SPC, DSP, DF, DBN) a racordurilor sau a instalațiilor de utilizare a

gazelor naturale se realizează numai cu respectarea normelor tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE-2018 aprobate prin Ordinul ANRE nr. 89/2018 (distanțe minime admise pentru regimul de medie presiune, conform Tabel nr.1 și nr.2), a prevederilor Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012 precum și a Ordinului MEC nr. 47/2003.

- Conform prevederilor NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018, construcțiile și/sau instalații subterane propuse care se realizează ulterior rețelelor de distribuție sau instalațiilor de utilizare a gazelor naturale montate subteran și care intersectează traseul acestora se vor monta/amplasa la o distanță de siguranță minimă admisă pentru regimul de medie presiune, doar în cazul rețelelor de distribuție, conform Tabel 1 „Distanțe de siguranță între conductele (rețelele de distribuție/instalațiile de utilizare) subterane de gaze naturale și diferite construcții sau instalații”. Distanța de siguranță, exprimată în metri, se măsoară în proiecție orizontală între limitele exterioare ale generatoarele conductelor și construcțiile sau instalații subterane proiectate.
- În cazul în care lucrările se desfășoară în zona stațiilor de reglare, reglare-măsurare sau măsurare (SRS/SRM), se vor respecta distanțele minime admise, pentru regimul de medie presiune, conform Tabel 2 „Distanțe de siguranță între stații de reglare, reglare – măsurare, măsurare a gazelor naturale și diferite construcții sau instalații”.
- Distanțele dintre rețeaua de distribuție gaze naturale și conductele care transportă fluide combustibile, depozite de carburanți, stațiile de distribuție carburanți, stațiile de îmbuteliere GPL/SKID, etc. se stabilesc conform reglementărilor și prescripțiilor tehnice specifice domeniului respectiv.
- Având în vedere că sistemul de distribuție de gaze naturale este un sistem dinamic, într-o continuă modificare, prin certificatele de urbanism emise în vederea construirii și amenajării terenului, se va solicita și avizul DGSR.
- Pentru execuția de branșamente/racorduri la rețelele tehnico-edilitare (apă, canalizare, energie electrică, etc.) veți solicita avizul DGSR de execuție prin depunerea documentației tehnice specifice, care să cuprindă documentele prevăzute de Ordinul MEC nr. 47/2003 pentru aprobarea Procedurii de emitere a avizului în vederea autorizării executării construcțiilor amplasate în vecinătatea obiectivelor/sistemelor din sectorul petrol și gaze naturale, printre care, să se regăsească și planurile cu lucrările propuse conform soluțiilor tehnice de racordare emise de deținătorii de utilități, agreeate de solicitant cu aceștia și întocmite de proiectanți de specialitate.

Racordarea la rețeaua de distribuție gaze naturale și a postului de reglare-măsurare (dacă situația din teren o impune) se realizează de beneficiarul investiției propuse, conform prevederilor Regulamentului privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 7/2022, prin intermediul unui operator economic autorizat de Autoritatea Națională de Reglementare în domeniul Energiei (ANRE) selectat de acesta.

Se propune încălzirea imobilelor prin centrale termice proprii pe gaz.

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

### **3.7. Protecția mediului**

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

Deșeurile menajere vor fi colectate selectiv, pe categorii, în europubele amplasate pe platforme betonate în interiorul proprietăților, de unde vor fi preluate pe bază de contract de

către firme specializate în servicii de salubritate cu scopul de a fi transportate la rampa ecologică.

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

Dezvoltarea obiectivului creează premise pentru protecția mediului, cu condiția respectării prevederilor din P.U.Z. referitoare la evacuarea apelor uzate menajere și pluviale, precum și colectarea și transportarea deșeurilor la centrul zonal de depozitare.

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

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

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

Pe perioada șantierului se vor lua toate măsurile ce se impun în vederea reducerii impactului asupra vecinilor și încadrării în normele sanitare în ceea ce privește zgomotul și noxele din aer.

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

Conform avizului nr. 5073/11.06.2024 emis de Agenția pentru Protecția Mediului Brașov, amplasamentul studiat nu se află în interiorul sau în vecinătatea unei arii naturale protejate.

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

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

- Tipul de proprietate a terenurilor

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

- Circulația terenurilor

Terenul necesar pentru modernizarea străzii Ciucaș și realizarea noului drum propus, va trece în domeniul public după aprobarea prezentului P.U.Z. conform planșei U4 – Plan situația juridică.

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

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

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

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

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

Întocmit:  
Arh. Fîntîna Elena

## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

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

### **Introducere**

Regulamentul Local de Urbanism (denumit prescurtat R.L.U.) aferent P.U.Z. reprezintă piesa de bază în aplicarea Planului Urbanistic Zonal – zonă locuințe, 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. 48<sup>^1</sup> 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. 47<sup>^1</sup>, alin. 2** din **Legea 350/2001**.

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

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

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

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

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

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

## **2. Baza legală a elaborării**

Regulamentul Local de Urbanism s-a întocmit potrivit Ghidului de aplicare al „Regulamentului General de Urbanism” aprobat prin ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000, cu respectarea legislației în vigoare:

Legislația specifică:

- Legea privind amenajarea teritoriului și urbanismul (nr. 350/2001) republicată, actualizată
- H.G.R. nr. 525/1996 modificat, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal indicativ: GM-010-2000 aprobat prin ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism.
- Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcții (nr. 50/1991) republicată și actualizată
- ORDIN nr. 839/2009 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
- Ordinul pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației (nr. 119/2014)
- Legea privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului (nr. 292/2018) actualizată
- Ordonanța de urgență privind protecția mediului (nr. 195/2005)
- Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr. 82/1998) pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997)
- STAS 2900-89 – Lucrări de drumuri. Lățimea drumurilor
- Ordinul pentru aprobarea normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor (nr. 1296/2017)
- Legea apelor (nr. 107/1996) actualizată

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

Legislația complementară:

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

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

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

Regulamentul Local de Urbanism aferent planului urbanistic zonal, cuprinde și detaliază prevederile referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor, materiale și culori, pe zone, în conformitate cu caracteristicile arhitectural-urbanistice ale acestora.

În acest sens prezentul R.L.U. se aplică pe terenurile studiate și reglementate, situate în intravilanul municipiului Săcele, str. Ciucaș f.n. înscrise în C.F. nr. 120516 nr. cad. 120516 și C.F. nr. 120518 nr. cad. 120518 în suprafață de 3311 mp.

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

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

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

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

#### *Art. 1. Terenuri agricole din intravilan*

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

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

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

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

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

Amplasamentul studiat nu este inundabil și nu prezintă riscuri de alunecări de teren, iar în vecinătate nu există obiective sau unități industriale care ar putea genera riscuri în situații normale sau accidentale.

### *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 avizului nr. 7010231141990/27.06.2024, emis de Distribuție Energie Electrică România, 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, îngradirile sau inscripțiile de identificare și de avertizare aferente instalațiilor de distribuție;

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

Conform avizului nr. 1BV/04.01.2024 emis de S.C. Orange România Communications S.A. se vor lua următoarele măsuri de protejare a rețelelor telefonice:

- executia lucrarilor, pentru care s-a solicitat avizul, efectuate in zona instalatiilor telecomunicatii se vor executa numai sub asistenta tehnica a Orange. Pentru aceasta cu 48 ore inainte de inceperea lucrarilor beneficiarul/constructorul va solicita acordarea de asistenta tehnica.

- predarea amplasamentului privind rețeaua tc. existenta se va concretiza prin semnarea unui Proces Verbal de predare/primire amplasament, ce va constitui anexa a unei minute/conventii, semnate de ambele parti, beneficiar/constructor si Orange, la predarea amplasamentului.

- în cazul în care sunt produse avarii ale instalațiilor de telecomunicații, ca urmare a nerespectării prevederilor avizului, contravaloarea lucrarilor de remediere a instalatiilor avariate, precum și daunele solicitate de clientii Orange din cauza intreruperii furnizarii serviciilor, vor fi suportate de cel care a produs avaria.

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

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

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

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

#### *Art. 5. Indicatori urbanistici*

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

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

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

în care:

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

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

Sc = suprafața construită la sol a clădirii

Sd = suprafața desfășurată a clădirii

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

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

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

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

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

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

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

#### *Art. 6. Circulația terenurilor*

Terenul necesar pentru modernizarea străzii Ciucaș și realizarea noului drum propus, va trece în domeniul public după aprobarea prezentului P.U.Z. conform planșei U4 – Plan situația juridică.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, 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 față de drum:

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

- față de drumul nou propus (profil transversal tip 2) este de 6,00 m de la aliniament, excepție face lotul 1 unde retragerea este de 3,00 m de la aliniament.

### *Art. 4. Amplasarea construcției în interiorul parcelei*

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri și retragerile minime față de limitele de proprietate.

Retragerea minimă a construcțiilor față de limitele laterale de proprietate și față de limita posterioară va fi de  $H/2$ , dar nu mai puțin de 3,50m.

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

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

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

#### *Edificabilul parcelei:*

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

#### *Amenajabilul parcelei:*

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

Construcțiile și amenajările permise în amenajabilul parcelei sunt:

a) instalații și echipamente edilitare (racorduri și 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) anexe gospodărești provizorii cu obligativitatea respectării următoarelor condiții cumulative:

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

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

Anexele gospodărești pot fi garaje pentru mașini sau biciclete, copertine pentru mașini, foișoare, magazii pentru ustensile de grădinarit, terase acoperite, spații tehnice.

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

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

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

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

Profilele transversale ale drumurilor sunt prevăzute în planșa U2, după cum urmează:

#### ➤ **profil transversal tip 1**

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

#### ➤ **profil transversal tip 2**

- se aplică la drumul nou propus
- 9,00 m din care 6,00 m parte carosabilă încadrată de două zone verzi din care cea dinspre vest este de 0,50 m și cealaltă dinspre est este de 1,00 m și un trotuar de 1,50 m pe latura de est.
- 12,00 m întoarcere provizorie în T (până la extinderea tramei stradale din nord-est).

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

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

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

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, precum și orice cale de

acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Conform adresei emise de ISU Brașov sub nr. 3 172 551/07.03.2024, odată cu extinderea/realizarea rețelei de apă se va avea în vedere și extinderea/realizarea rețelei de hidranți stradali.

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

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

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

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

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

Conform avizului nr. 7010231141990/27.06.2024, emis de Distribuție Energie Electrică România, în zonă există rețea electrică de distribuție de joasă tensiune, iar echiparea edilitară a zonei se va face în conformitate cu planul nr. E391-02 vizat spre neschimbare de DEER Sucursala Brașov și COR mt+ jt , din lucrarea „Echipare edilitară faza PUZ” întocmită de SC 66 PRO SRL.

Atât racordarea la RED a rețelelor proiectate pentru zona studiată în PUZ cât și stabilirea sursei de alimentare (a punctului de racordare) se vor concretiza la faza DTAC în baza unui studiu de soluție.

Eventualele lucrări de reglementare LEA jt se vor realiza la faza DTAC.

Obiectivul nu este amplasat în zona de siguranță a rețelelor electrice de distribuție publică și se încadrează în distanțele normate față de acestea.

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.

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 electrica pe care le are asupra rețelei electrice amplasarea unor instalații sau construcții în culoarul sau zonele de protecție și/sau de siguranță ale LEA 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-Economică. Costul analizei de risc se suportă de către solicitant.

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

Conform avizului nr. 1BV/04.01.2024 emis de S.C. Orange România Communications S.A., în zona de interes, societatea are amplasate cabluri/echipamente de telecomunicații/fibră optică instalate.

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

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

Conform avizului nr. 63578/320.676.300/16.01.2025 RG emis de DISTRIGAZ SUD REȚELE, în zonă există rețea de distribuție gaze naturale la care construcțiile propuse se vor racorda, cu următoarele mențiuni:

- Racordarea la rețeaua de distribuție gaze naturale se va face în regim de medie presiune, în funcție de solicitările din zona respectivă și în conformitate cu Regulamentul privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 7/2022. În acest sens, este necesară depunerea și înregistrarea la DGSR, a unei cereri de racordare la sistemul de distribuție
- Lucrările de reamplasare a racordului de gaze naturale și a postului de reglare-măsurare (dacă situația din teren o impune) se realizează de beneficiarul investiției propuse, conform prevederilor Regulamentului privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 7/2022, prin intermediul unui operator economic autorizat de Autoritatea Națională de Reglementare în Domeniul Energiei (ANRE) selectat de acesta.
- Adâncimea de pozare a conductei este de minim 0,9 m față de generatoarea superioară a acesteia sau a racordului la sistemul de distribuție, iar brașamentele sunt racordate prin intermediu unui teu de brașament cu o înălțime de aprox. 0,2 m și adâncimea de pozare a brașamentelor scade până la 0,5 m în capătul acestora Adâncimea de pozare poate suferi modificări în timp din cauza lucrărilor derulate în zona respectivă (reabilitări în trama stradală, spațiu verde transformat în tramă stradală, trotuar, parcări, etc).
- Soluția de modificare a obiectivelor de gaze naturale afectate de viitoarele construcții propuse se va stabili la cerere, de Distribuție Sud Rețele. Pentru devierea rețelei de distribuție gaze vă solicităm online sau la Birourile Recepție Clienți ale DGSR, avizul de principiu de deviere, prin depunerea unei documentații specifice; în baza solicitării avizului de deviere, specialiștii noștri vor emite Soluția de deviere. Conform art. 190 din Legea energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, suportarea tuturor cheltuielilor de modificare a traseului rețelelor de distribuție gaze naturale afectate (respectiv dezafectarea celor vechi, proiectarea și execuția celor noi) revine solicitantului lucrării. Rețeaua deviată va intra în patrimoniul ENGIE România SA cu titlu gratuit și fără viitoare despăgubiri.
- În zona de protecție și de siguranță se interzice executarea lucrărilor de orice natură fără aprobarea prealabilă a operatorului de distribuție de gaze naturale.
- Conform Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, Art. 190 - Pentru protecția obiectivelor de distribuție din sectorul gazelor naturale se interzice terților:
  - să realizeze construcții de orice fel în zona de siguranță a obiectivelor de gaze naturale; în cazul în care, în mod excepțional, este necesar ca pe terenul pe care sunt amplasate acestea să se execute o construcție, solicitantul va suporta toate cheltuielile aferente modificărilor necesare, , cu respectarea tuturor prevederilor referitoare la proiectarea și execuția lucrărilor în sectorul gazelor naturale și sub condiția cedării în patrimoniul operatorului a bunului rezultat.
  - să efectueze săpături sau lucrări de orice fel în zona de protecție a obiectivelor de gaze naturale, fără avizul prealabil al operatorului de sistem.
  - să depoziteze materiale pe căile de acces și în zona de protecție a obiectivelor de gaze naturale

- să intervină în orice mod asupra conductelor, echipamentelor și instalațiilor de gaze naturale.
- Amplasarea de obiective noi, construcții noi și/sau lucrări de orice natură în zona de protecție a conductelor de distribuție a gazelor naturale, a stațiilor de reglare sau reglare-măsurare a gazelor naturale (PM/PRM/SRS/SRM/SRD), a stațiilor de protecție catodică (SPC, DSP, DF, DBN) a racordurilor sau a instalațiilor de utilizare a gazelor naturale se realizează numai cu respectarea normelor tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE-2018 aprobate prin Ordinul ANRE nr. 89/2018 (distanțe minime admise pentru regimul de medie presiune, conform Tabel nr.1 și nr.2), a prevederilor Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012 precum și a Ordinului MEC nr. 47/2003.
- Conform prevederilor NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018, construcțiile și/sau instalații subterane propuse care se realizează ulterior rețelelor de distribuție sau instalațiilor de utilizare a gazelor naturale montate subteran și care intersectează traseul acestora se vor monta/amplasa la o distanță de siguranță minimă admisă pentru regimul de medie presiune, doar în cazul rețelelor de distribuție, conform Tabel 1 „Distanțe de siguranță între conductele (rețelele de distribuție/instalațiile de utilizare) subterane de gaze naturale și diferite construcții sau instalații”. Distanța de siguranță, exprimată în metri, se măsoară în proiecție orizontală între limitele exterioare ale generatoarele conductelor și construcțiile sau instalații subterane proiectate.
- În cazul în care lucrările se desfășoară în zona stațiilor de reglare, reglare-măsurare sau măsurare (SRS/SRM), se vor respecta distanțele minime admise, pentru regimul de medie presiune, conform Tabel 2 „Distanțe de siguranță între stații de reglare, reglare – măsurare, măsurare a gazelor naturale și diferite construcții sau instalații”.
- Distanțele dintre rețeaua de distribuție gaze naturale și conductele care transportă fluide combustibile, depozite de carburanți, stațiile de distribuție carburanți, stațiile de îmbuteliere GPL/SKID, etc. se stabilesc conform reglementărilor și prescripțiilor tehnice specifice domeniului respectiv.
- Având în vedere că sistemul de distribuție de gaze naturale este un sistem dinamic, într-o continuă modificare, prin certificatele de urbanism emise în vederea construirii și amenajării terenului, se va solicita și avizul DGSR.
- Pentru execuția de branșamente/racorduri la rețelele tehnico-edilitare (apă, canalizare, energie electrică, etc.) veți solicita avizul DGSR de execuție prin depunerea documentației tehnice specifice, care să cuprindă documentele prevăzute de Ordinul MEC nr. 47/2003 pentru aprobarea Procedurii de emitere a avizului în vederea autorizării executării construcțiilor amplasate în vecinătatea obiectivelor/sistemelor din sectorul petrol și gaze naturale, printre care, să se regăsească și planurile cu lucrările propuse conform soluțiilor tehnice de racordare emise de deținătorii de utilități, agreeate de solicitant cu aceștia și întocmite de proiectanți de specialitate.

Racordarea la rețeaua de distribuție gaze naturale și a postului de reglare-măsurare (dacă situația din teren o impune) se realizează de beneficiarul investiției propuse, conform prevederilor Regulamentului privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 7/2022, prin intermediul unui operator economic autorizat de Autoritatea Națională de Reglementare în domeniul Energiei (ANRE) selectat de acesta.

Se propune încălzirea imobilelor prin centrale termice proprii pe gaz.

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

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate la serviciul public sunt proprietate publică dacă legea nu dispune altfel.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică dacă legea nu dispune altfel.

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

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

### *Art. 1. Înălțimea construcțiilor*

- max. P+1 cu Hmax. cornișă/atic = 7,00 m față de CTA, Hmax. coamă = 11,00 m față de CTA.

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

Conform normativului P 118-99 subsolul nu este considerat nivel suprateran, prin urmare, acest nivel subteran se poate executa fără a depăși înălțimea maximă admisă a construcției.

### Înălțimea minimă a construcțiilor

H minim anexe – 2 m

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

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

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

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

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

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

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

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

### *Art. 3. Parcelarea*

Amplasamentul formează un teritoriu unitar de 3311 mp.

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

Indiferent de modificările (dezlipire, alipire, parcelare, reparcelare) suferite de parcele ulterior aprobării P.U.Z se vor respecta indicatorii urbanistici stabiliți prin regulamentul local

de urbanism aferent P.U.Z. astfel: dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.

În urma dezmembrării terenurilor reglementate, vor rezulta 4 parcele construibile (cu suprafețe cuprinse între 550 ≈ 700 mp) și un drum de acces.

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

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

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

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

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

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

### *Art.1. Parcaje*

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

Utilizarea domeniului public pentru spații de parcare este interzisă.

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

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

### *Art. 2. Zone verzi și plantate*

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

Se vor prevedea zone verzi:

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

### *Art. 3. Împrejmuiri*

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

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

- a) Gardul/împrejmuirea spre domeniul public (de fațadă) se va trata unitar astfel:
  - împrejmuirea la stradă se va realiza cu panouri de închidere cu o transparență de minim 50% (excepție stâlpi și soclu). Exemplu de ilustrare împrejmuiri către drumul public se regăsesc în planșa U2.2.
  - înălțimea va fi de maxim 2,00 m;

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

b) Gardurile/imprejuririle amplasate pe limitele laterale sau de spate vor fi de maxim 2,00 m înălțime.

### III. Zonificare funcțională

#### 1. Unități și subunități funcționale

Pe terenurile reglementate se prevăd următoarele zone funcționale:

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

###### Funcțiuni admise

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

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

- funcțiuni complementare locuirii: servicii profesionale și cabinete profesionale.

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

###### Funcțiuni interzise

- funcțiuni care generează un trafic important de persoane și mărfuri și/sau un program prelungit după ora 20:00;
- activități poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a substanțelor inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- dispunerea de panouri luminoase pentru imagini în mișcare (display-uri electronice);
- ferme zootehnice;
- locuințe colective

▪ **Zona circulații (ZC)**

**Funcțiuni admise**

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

**Funcțiuni interzise**

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

**IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale**

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

**V. Dispoziții finale și concluzii**

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

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

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

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

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

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

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

Întocmit:  
Arh. Fîntîna Elena

**PLAN DE ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA**  
**INVESTIȚIILOR PROPUSE PRIN P.U.Z. CONFORM AVIZULUI DE**  
**OPORTUNITATE NR. 12/31.10.2023**

<b>Inițiator</b>	Bogdan Lorand
<b>Denumirea lucrării</b>	Întocmire P.U.Z. – Zonă locuințe
<b>Localizare</b>	Jud. Brașov, mun Săcele, str. Ciucaș f.n.
<b>Proiect număr</b>	7-25-33

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 necesare pentru modernizarea drumului existent și realizarea drumului nou propus
3. Realizarea rețelelor edilitare
4. Realizarea drumului de acces
5. Realizarea construcțiilor

Cheltuielile privind parcelarea terenurilor și extinderea rețelelor edilitare vor fi suportate de către proprietarii tabulari ai terenurilor ce fac obiectul prezentei documentații, iar construcțiile propuse se vor realiza pe cheltuiala proprietarilor parcelelor rezultate în urma dezmembrării.

Cheltuielile pentru realizarea și modernizarea drumului de interes public ce va deveni proprietate U.A.T. Săcele, prin acordul comun al părților (proprietarii tabulari ai terenurilor ce fac obiectul prezentei documentații și Consiliul Local), vor fi suportate de către autoritatea publică locală pe baza unei Hotărâri a Consiliului Local, conform procedurilor legale.

Dacă părțile nu ajung la un acord comun (cedare-primire), proprietarii tabulari ai terenurilor ce fac obiectul prezentei documentații se angajează să suporte cheltuielile pentru realizarea și modernizarea drumului de interes public.

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

Întocmit:  
Arh. Fîntînă Elena