



S.C. Schmidt Architecture Studio S.R.L.
B-dul Muncii nr.13, ap.1, mun. Braşov
C.U.I. RO36454911, J8/1750/2016
Tel: 0766 413 990; 0749 855 945
E-mail: contact@arhbv.ro

Modificare parţială P.U.Z. "Zona Brădet" aprobat cu
H.C.L. nr. 41/30.01.1997 – Zonă de locuinţe,
Jud. Braşov, mun. Săcele, str. Şoimului f.n.
Proiect nr.: 1-29-32

MEMORIU DE PREZENTARE

1. Introducere

1.1. Date de recunoaştere a documentaţiei:

Denumirea lucrării:	Modificare parţială P.U.Z. "Zona Brădet" aprobat cu H.C.L. nr. 41/30.01.1997 – Zonă de locuinţe
Iniţiator:	Popa Ioan Robert şi alţii
Amplasament:	Jud. Braşov, mun. Săcele, str. Şoimului f.n.
Faza de proiectare:	P.U.Z.
Număr proiect:	1-29-32
Data elaborării:	02.2023
Elaborator:	S.C. Schmidt Architecture Studio S.R.L. B-dul Muncii nr.13, ap.1, mun. Braşov C.U.I. RO36454911, J8/1750/2016 Tel: 0766 413 990; 0749 855 945 E-mail: contact@arhbv.ro

1.2. Obiectul lucrării

Obiectivul întocmirii prezentului Plan Urbanistic Zonal îl reprezintă stabilirea reglementărilor urbanistice pentru terenurile situate în intravilanul mun. Săcele, str. Şoimului f.n., identificate prin C.F. nr. 117738 nr. cad. 117738, C.F. nr. 117739 nr. cad. 117739, C.F. nr. 117436 nr. cad. 117436, C.F. nr. 116885 nr. cad. 116885, C.F. nr. 108613 nr. cad. 108613, C.F. nr. 108614 nr. cad. 108614, C.F. nr. 120187 nr. cad. 120187 şi C.F. nr. 120188 nr. cad. 120188 (rezultate din dezmembrarea terenului având C.F. nr. 102356 nr. top. 9025/1/1/1/1/4/1/2), C.F. nr. 113202 nr. cad. 113202, C.F. nr. 100131 nr. cad. 100131, C.F. nr. 113421 nr. cad. 113421, C.F. nr. 113001, nr. cad. 113001 (fost nr. top. 9025/1/1/1/1/6/5/2/7), C.F. nr. 104866 nr. cad. 104866, C.F. nr. 107583 nr. cad. 107583, C.F. nr. 105623 nr. cad. 105623, C.F. nr. 118422 nr. top. 9025/1/1/1/1/6/5/2/5, C.F. nr. 106715 nr. top. 9025/1/1/1/1/6/7/3/2, C.F. nr. 120194 nr. top. 9025/1/1/1/1/6/7/3/1/1, C.F. nr. 100709 nr. top. 9025/1/1/1/1/6/7/3/1/2, C.F. nr. 120035 nr. top. 9025/1/1/1/1/6/6/3, C.F. nr. 121069 nr. cad. 121069, C.F. nr. 121070 nr. cad. 121070, C.F. nr. 120033 nr. top. 9025/1/1/1/1/6/6/1, C.F. nr. 119298 nr. cad. 119298 (fost nr. top. 9025/1/1/1/1/6/7/1) în vederea construirii de locuinţe.

Conform avizului de oportunitate nr. 11/06.10.2023 emis de Primăria municipiului Săcele, teritoriul care urmează să fie reglementat cuprinde pe lângă terenurile menționate mai sus și terenurile identificate prin C.F. nr. 101776 nr. cad. 101776, C.F. nr. 108308 nr. cad. 108308 (fost nr. top. 9025/1/1/1/1/1/3/1), C.F. nr. 113596 nr. top. 9025/1/1/1/1/1/3/2, C.F. nr. 106736 nr. cad. 106736, C.F. nr. 106735 nr. cad. 723/11, C.F. nr. 105577 nr. cad. 723/10, C.F. nr. 105575 nr. cad. 723/9, C.F. nr. 105420 nr. cad. 723/8, C.F. nr. 105422 nr. cad. 723/7, C.F. nr. 107830 nr. cad. 723/6, C.F. nr. 112628 nr. cad. 723/5, C.F. nr. 107449 nr. cad. 723/3, C.F. nr. 107450 nr. cad. 723/4, C.F. nr. 119716 nr. cad. 119716, C.F. nr. 116692 nr. cad. 116692, F 3224/1/3, F 3224/1/2, F 3224/1/1, C.F. nr. 103845 nr. top. 9025/1/1/1/1/5/1, C.F. nr. 115765 nr. cad. 115765, C.F. nr. 101514 nr. top. 9025/1/1/1/1/6/5/2/1, C.F. nr. 101521 nr. top. 9025/1/1/1/1/6/5/2/2, C.F. nr. 101632 nr. top. 9025/1/1/1/1/6/5/2/3, C.F. nr. 101634 nr. top. 9025/1/1/1/1/6/5/2/4, C.F. nr. 115330 nr. top. 9025/1/1/1/1/6/7/3/1/3, C.F. nr. 112616 nr. cad. 112616, C.F. nr. 112615 nr. cad. 112615, C.F. nr. 112614 nr. cad. 112614, C.F. nr. 112617 nr. top. 9025/1/1/1/1/6/6/4, F 3224/1/4/2, F 3224/1/4.

➤ **Solicitări ale temei program:**

- stabilirea de reglementări specifice zonei de locuințe, turism, dotări și obiective de utilitate publică;
- 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**

Zona studiată este inclusă în programul de dezvoltare a localității și cuprinde măsuri pentru îmbunătățirea condițiilor de locuire precum extinderea rețelelor de apă și canalizare, construcția de locuințe sociale, asigurarea accesului locuitorilor la servicii de salubritate și extinderea rețelei de alimentare cu gaz metan.

1.3. Surse documentare

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

- P.U.G. aprobat cu H.C.L. nr. 23/22.02.2001 cu valabilitate prelungită prin H.C.L. nr. 176/23.08.2018
- P.U.Z. "Zona Brădet" aprobat cu H.C.L. nr. 41/1997

➤ **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 zona studiată a fost aprobat cu H.C.L. nr. 41/30.01.1997 Planul Urbanistic Zonal – Zona Brădet, pentru stabilirea obiectivelor, acțiunilor și măsurilor de dezvoltare pentru zona studiată (construire locuințe individuale, vile, case de vacanță cu dotări comerciale și pentru realizarea unui complex educațional casă pentru copii tip familie).

La nivel de zona Brădet există 7 centre CTP (Casă de Tip Familial) „Chip”, CTP „Dale”, Centrul Maternal Casa Mamei (pentru cupluri mamă-copil), Complexul de Servicii Brădet (patru centre reunite în cadrul unui serviciu social de tip integrat gestionat de DGASPC: CTP Gabriela, Centrul de Plasament Ghiocelul, Locuința Protejată Casa Chris și Centrul de Recuperare pentru Copilul cu Handicap Brădet). Alături de aceste centre, la Brădet există Centrul de Reabilitare Școlară Brădet în care urmează cursuri școlare speciale copii atât din municipiul Săcele cât și din localități limitrofe.

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, cu valabilitatea prelungită prin H.C.L. 176 din 23.08.2018, terenurile studiate sunt situate în extravilan, iar conform P.U.Z. „Zona Brădet”, aprobat cu H.C.L. nr. 41 din 1997, terenurile studiate sunt situate în intravilanul localității.

În zona studiată au fost executate construcții de locuit/case de vacanță și construcții anexe.

2.2. Încadrarea în localitate

➤ **Poziția zonei față de intravilanul localității**

Terenurile sunt situate în intravilanul municipiului Săcele, pe strada Șoimului, conform P.U.Z. “Zona Brădet” aprobat cu H.C.L. nr. 41/1997.

Conform avizului de oportunitate, zona ce urmează a se reglementa prin P.U.Z. are următoarele vecinătăți:

- la sud-vest – str. Condorului;
- la nord-vest – str. Condorului (limita zonei de dotări existente conform P.U.Z. in vigoare);
- la nord-est – imobil nr. cad. 102682 (incinta Școlii Ajutătoare Brădet);
- la sud-est – str. Valea Doftanei și str. Șoimului.

➤ **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 sud-est a municipiului, la o distanță de aproximativ 11,8 km de centrul acestuia, minim 19,6 km față de magazin/supermarket, 11,5km de parc, 12,4 km de grădiniță, Biserică, Primărie 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)**

Terenurile ce fac obiectul prezentei documentații se află la o distanță de minim 50 m de râul Doftana și la o distanță de 680 m de râul Tărlung.

2.4. Circulația

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

În prezent, accesul se realizează din str. Șoimului (drum cu o lățime cuprinsă între 3,60 m și 7,30 m), care este racordată la str. Valea Doftanei (drum asfaltat cu o lățime cuprinsă între 5,20 m și 6,70 m în apropierea zonei studiate).

2.5. Ocuparea terenurilor

- **Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată**

Zona reglementată cuprinde atât terenuri libere de construcții cât și terenuri pe care au fost edificate construcții cu destinația de locuințe/case de vacanță și anexe.

- **Relaționări între funcțiuni**

Construcțiile ce se vor executa în zona reglementată vor avea destinația de locuințe individuale, turism, dotări și obiective de utilitate publică.

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

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit este în prezent unul mediu, zona fiind în continuă dezvoltare.

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

În prezent, cele mai multe servicii se regăsesc mai aproape de centrul municipiului, la minim 11,8 km de amplasament.

2.6. Echipare edilitară

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

- **Apă**

Conform avizului nr. 1706/07.08.2023 emis de Compania Apa Brașov S.A., alimentarea cu apă potabilă a construcțiilor ce se vor edifica în zona studiată se poate face prin extinderea rețelei de distribuție PE De 110 mm existentă în zonă.

- **Canalizare**

Conform avizului nr. 1706/07.08.2023 emis de Compania Apa Brașov S.A., în zona studiată, Compania Apa Brașov nu are în întreținere și administrare rețea de canalizare.

- **Gaze naturale**

Conform avizului nr. 56727/320165828/10.09.2024 emis de Distrigaz Sud Rețele, pe terenul studiat și în proximitatea acestuia, operatorul sistemului de distribuție nu deține rețea de distribuție (conducte, instalații și echipamente aferente pentru vehicularea gazelor naturale).

- **Telecomunicații**

Conform avizului nr. AFO536026/12953/12289/10.09.2024 emis de Orange România S.A., pe planurile prezentate nu există elemente de rețea de telecomunicații aparținând Orange România S.A., prin urmare nu este afectat traseul Orange.

- **Principalele disfuncționalități**

Lipsa rețelelor de canalizare și gaze naturale.

2.7. Probleme de mediu

➤ **Relația cadrul natural-cadrul construit**

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

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

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

➤ **Evidențierea riscurilor naturale și antropice**

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

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

Nu este cazul

2.8. Opțiuni ale populației

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

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Concluzii ale studiului geotehnic

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

Din punct de vedere seismologic zona are o structură geologică relativ nouă, formată din terenuri deformabile, de consolidare medie, valoarea de vârf a accelerației pentru

perimetrul dat este $a_g = 0.25g$, conform P100/2013, pentru cutremure având mediul de recurență $IMR = 225$ de ani; valoarea perioadei de colț este: $T_c = 1.0s$, conform P100/2013.

În zona amplasamentului în studiu pânza de apă freatică, cantonată în depozitele masive de nisip și pietriș se află la adâncime - forajele executate pe amplasamentul în studiu neîntâlnind nivelul ei.

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

La proiectarea construcțiilor se vor lua în calcul următoarele date:

Se poate funda începând de la adâncimea de 1.10 m față de cota terenului natural în stratele formate din:

- terenuri coezive (praf argilos nisipos și nisip argilos);
- nisip prăfos cu pietriș;
- elemente de pietriș cu interspațiile umplute cu nisip.

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

Valoarea de bază a presiunii convenționale corespunde pentru fundații având lățimea tăpii $B = 1.00$ m.

Recomandări

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

Se va asigura colectarea și evacuarea corespunzătoare a apelor de precipitații din zona construcțiilor, prin măsuri adecvate (trotoare de gardă, scocuri și burlane racordate la rigole de scurgere, etc.). Acumularea apelor în zona fundațiilor încastrate în terenuri coezive cu permeabilitate scăzută poate determina apariția fenomenelor de igrasie și diminuarea calităților geotehnice ale terenului, ceea ce poate determina apariția unor tasări diferențiate, ce pot afecta structura de rezistență a construcțiilor.

Conform normativului C169-88, săpături cu pereți verticali nesprijiniți se pot executa cu adâncimi până la 0.75 m în cazul terenurilor necoezive sau slab coezive (umpluturi, nisipuri prăfoase, nisipuri diferite, pietrișuri etc.) și de până la 1.25 m în cazul terenurilor cu coeziune mijlocie (prafuri, nisipuri argiloase, etc.).

În faza următoare de proiectare când se va definitiva amplasamentul construcțiilor, detaliile tehnice și sarcinile pe care acestea le transmit terenului de fundare, se impun a se executa studii geotehnice pentru fiecare obiectiv în parte.

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

Conform P.U.Z. "Zona Brădet" aprobat cu H.C.L. nr. 41/1997, terenurile studiate sunt situate în intravilanul localității și au destinația de zonă cu dotări existente ce se mențin (școală ajutătoare, tabără școlară etc.) și zonă complex educațional.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Cadrele naturale și construite din zonă nu vor avea de suferit ca urmare a implementării prevederilor prezentului P.U.Z.

3.4. Modernizarea circulației

➤ Organizarea circulației pietonale (trasee pietonale, piste pentru bicicliști, condiții speciale pentru persoane cu handicap)

Accesul la zona reglementată se va realiza din strada Șoimului care este racordată la strada Valea Doftanei, drumuri ce se vor amenaja pentru trafic greu.

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

➤ **profil transversal tip 1**

- se aplică la drumul propus conform P.U.Z. "Zona Brădet" aprobat cu H.C.L. nr. 41/1997;
- 11,00 m din care 7,00 m parte carosabilă amenajată pentru trafic greu încadrată de două trotuare a câte 2,00 m fiecare;
- declivitate variabilă de la 0,07° (0,12%) pe o lungime de 218,30 m la 1,39° (2,43%) pe o lungime de 194,80 m.

➤ **profil transversal tip 2**

- se aplică la drumul propus conform P.U.Z. "Zona Brădet" aprobat cu H.C.L. nr. 41/1997 în dreptul zonei de locuințe individuale propuse ZL-s2;
- 12,50 m din care 7,00 m parte carosabilă amenajată pentru trafic greu încadrată de două trotuare a câte 2,00 m fiecare și o zona de spațiu verde de 1,50m pe partea cu zona de locuințe individuale propuse ZL-s2;
- declivitate de 2,66° (4,65%) pe o lungime de 114,40 m.

➤ **profil transversal tip 3**

- se aplică la strada Valea Doftanei, drum propus conform P.U.Z. "Zona Brădet" aprobat cu H.C.L. nr. 41/1997;
- 12,00 m din care 7,00 m parte carosabilă amenajată pentru trafic greu încadrată de două trotuare a câte 1,00 m fiecare și de două rigole carosabile de 1,50 m fiecare;

➤ **profil transversal tip 4**

- se aplică la str. Șoimului;
- 9,00 m din care 6,00 m parte carosabilă amenajată pentru trafic greu încadrată de două trotuare a câte 1,50 m fiecare;
- declivitate de 1,26° (2,20%) pe o lungime de 240,20 m.

➤ **profil transversal tip 5**

- se aplică la str. Șoimului;
- 9,00 m din care 5,50 m parte carosabilă amenajată pentru trafic greu încadrată de un acostament de 0,50 m și o zona de spațiu verde pe partea de nord-vest de 1,50m și un trotuar de 1,50 m pe partea de sud-est;
- declivitate de 1,18° (2,06%) pe o lungime de 96,50 m.

➤ **profil transversal tip 6**

- se aplică la drumul ce separă zona de locuințe propusă de zona cu dotari existente ce se mențin (scoala ajutoare, tabara scolara etc) conform P.U.Z. "Zona Brădet" aprobat cu H.C.L. 41/1997;
- 12,50 m din care 6,00 m parte carosabilă amenajată pentru trafic greu încadrată de două trotuare de 1,50 m fiecare și de două zone de spațiu verde, una de 2,00 m pe partea cu zona de dotari existente ce se mențin (scoala

- ajutatoare, tabara scolara etc) conform P.U.Z. "Zona Bradet" aprobat cu H.C.L. 41/1997 și una de 1,50 m pe partea cu terenurile ce au generat P.U.Z.;
- declivitate de 0,07° (0,12%) pe o lungime de 255,40 m.
 - **profil transversal tip 7**
 - se aplică la drumul nou propus din incinta zonei reglementate și pe partea de nord-vest a str. Șoimului;
 - 12,00 m din care 6,00 m parte carosabilă amenajată pentru trafic greu încadrată de două trotuare de 1,50 m fiecare și de două zone de spațiu verde de 1,50m fiecare;
 - declivitate variabilă de la 1,34° (2,34%) pe o lungime de 103,20 m la 1,60° (2,79%) pe o lungime de 131,30 m.
 - **profil transversal tip 8**
 - se aplică la str. Șoimului doar pe o porțiune în dreptul zonei de locuințe individuale izolate ZL-s1;
 - 10,50 m din care 6,00 m parte carosabilă amenajată pentru trafic greu încadrată de două trotuare de 1,50 m fiecare și o zonă de spațiu verde de 1,50 m pe partea de sud-vest;
 - declivitate de 0,06° (0,10%) pe o lungime de 78,40 m
 - **profil transversal tip 9**
 - se aplică la drumul nou propus din incinta zonei destinată dotărilor și obiectivelor de utilitate publică ZT;
 - 6,00 m din care 4,00 m parte carosabilă amenajată pentru trafic greu încadrată de o zonă de spațiu verde de 0,50 m pe partea de sud-vest și un trotuar de 1,50 m pe partea de nord-est;
 - declivitate de 0,20° (0,35%) pe o lungime de 208,30 m
 - **profil transversal tip 10**
 - se aplică la drumul din partea de nord-vest a zonei de servicii publice;
 - 13,00 m din care 7,00 m parte carosabilă amenajată pentru trafic greu încadrată de două trotuare de 2,00 m fiecare și o zonă de spațiu verde de 2,00m pe partea cu zona de servicii publice;

Retragerea minimă a construcțiilor față de căile de circulație este de:

- 4,50 m de la aliniament pentru profil transversal tip 1 si tip 2 (10,00m din ax), conform P.U.Z. "Zona Brădet" aprobat cu H.C.L. nr. 41/1997
- 11,00 m de la aliniament pentru profil transversal tip 3 (17,00m din ax), conform P.U.Z. "Zona Brădet" aprobat cu H.C.L. nr. 41/1997
- 2,00 m de la aliniament pentru profil transversal tip 4; excepție fac parcelele cu nr. cad. 100131 și nr. top. 9025/1/1/1/1/6/7/3/2 care vor avea 4,00 m retragere de la aliniament si parcelele cu nr. cad. 117738, nr. cad. 117436 și nr. cad. 107583 care vor avea 20,00 m retragere de la aliniament.
- 2,00 m de la aliniament pentru profil transversal tip 5
- 2,00 m de la aliniament pentru profil transversal tip 6; excepție fac terenurile cu nr. top. 9025/1/1/1/1/6/7/3/2, nr. top. 9025/1/1/1/1/6/7/3/1/1, nr. top. 9025/1/1/1/1/6/7/3/1/2 care vor avea retragere de 5,50 m de la aliniament
- 2,00 m de la aliniament pentru profil transversal tip 7

- 2,00 m de la aliniament pentru parcele cu nr. cad. 102356 si nr. cad. 113202, și 4,00 m pentru parcelele cu cad. 100131 si nr. top. 9025/1/1/1/1/6/5/2/7 de la aliniament pentru profil transversal tip 8
- 2,00 m de la aliniament pentru profil transversal tip 9
- 2,50 m de la aliniament pe latura sudica și 4,50 de la aliniament pe latura nordica pentru profil transversal tip 10 (10,00m din axul drumului, conform P.U.Z. "Zona Brădet" aprobat cu H.C.L. nr. 41/1997)

Nota: Retragerile minime nu se aplică la construcțiile existente, ci doar pentru noile construcții și eventualele extinderi ale construcțiilor existente.

Locurile de parcare se vor asigura în interiorul parcelei și vor fi calculate conform H.G. nr. 525/1996 în funcție de destinația construcției.

Pentru locuințe se prevede 1 loc de parcare la o suprafață utilă mai mică sau egală cu 100 mp, 2 locuri de parcare la o suprafață utilă mai mare 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 și acceselor vor fi suportate de investitori, iar costurile aferente drumurilor publice vor fi suportate de către autoritatea publică locală.

3.5. Condiții pe care o parcelă trebuie să le respecte cumulativ pentru a se elibera un certificat de urbanism ce permite autorizarea directă pentru parcele din subzona ZL-s2

Pentru asigurarea căilor de acces, a dotărilor publice și echipamentelor tehnice necesare funcționării coerente a zonei, respectiv respectării Regulamentului General de Urbanism, se va permite autorizarea directă pe baza planșelor și regulamentului prezentului P.U.Z. doar dacă parcela pentru care se solicită certificatul de urbanism respectă cumulativ condițiile de autorizare directă pentru zona și subzona din care face parte parcela, în caz contrar conform art. 32, alin 1, litera c, din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, se va emite un certificat de urbanism ce va condiționa investiția de elaborare a unui P.U.Z., care va studia întreaga subzonă ZL-s2.

Condiții:

a) Forma parcelei:

- suprafața minimă a parcelei de 300 mp
- front la stradă de minim 12 mp
- adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei

b) Asigurarea unui acces:

- asigurarea unui acces la domeniul public direct sau prin servitute, dar în ambele cazuri distanța de la clădire până la domeniul public se va realiza prin alei de deservire locală (fundături): cu o lungime de maxim 100 m - minimum 2 benzi (total 7,00 m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.
- dezmembrarea și trecerea în domeniul public a drumurilor prevăzute în planșa de reglementări urbanistice

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

c) Spații verzi publice, zone verzi private, dotări publice și echipamente tehnice:

- dezmembrarea și trecerea în domeniul public a spațiilor verzi publice prevăzute în planșa de reglementări urbanistice

- se vor asigura minim 5% pentru amenajarea de spații verzi publice conform Legii nr. 24/2007 art. 10 alin. (3).

- posibilitatea de a asigura 20 mp de zonă verde privată pentru fiecare locuitor pe parcelă pentru care se solicită certificatul de urbanism. Numărul de locuitori se va calcula conform Anexei 1 B din Legea nr. 114/1996 privind locuințele. Se va ține cont și de locurile de parcare calculate conform prezentului regulament.

Nota:

Terenurile care se dezmembrează de către proprietari și se donează Primăriei pentru utilitatea publică, beneficiază pe parcela inițială de un spor de P.O.T. și C.U.T. direct proporțional cu terenul donat (P.O.T.-ul și C.U.T.-ul se calculează la suprafața parcelei inițiale, cu condiția ca aceste valori să se încadreze în valorile maxime admise conform prezentului regulament).

Prezentul Plan Urbanistic Zonal nu afectează dreptul de proprietate asupra parcelelor din subzona ZL-s2. Proprietarii terenurilor din subzona ZL-s2 care sunt de acord cu reglementările propuse în acest P.U.Z. pot obține certificat de urbanism ce permite autorizarea directă. În cazul în care proprietarii nu sunt de acord cu reglementările propuse, va fi necesară elaborarea unui nou Plan Urbanistic Zonal care să studieze întreaga subzona ZL-s2.

Obligativitatea realizării unui studiu de însorire complex și detaliat prin care se va scoate în evidență respectarea art. 3 a Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației. Dacă la momentul întocmirii studiului, parcela este liberă de construcții se va evidenția în studiu, posibilitatea edificării unei locuințe pe aceasta, cu respectarea ordinului menționat mai sus.

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

3.6.1. Reglementări urbanistice

În conformitate cu cerințele temei – program zona reglementată va avea funcțiunea predominantă de locuințe.

Se vor prevedea zone verzi și aliniamente cu rol de protecție pe minimum 30% din suprafața fiecărei parcele, dar nu mai puțin de 20 mp pe cap de locuitor.

Se prevăd următoarele zone funcționale:

- **ZL-s1** - Zonă de locuințe individuale izolate
- **ZL-s2** - Zonă de locuințe individuale și turism
- **ZT** - Zonă destinată dotărilor și obiectivelor de utilitate publică

3.6.2. Bilanț teritorial pentru terenurile generatoare P.U.Z.

Existent					
Nr. crt.	Zone functionale		% zona functionala	Suprafata (mp)	% zona reglementata
1	Teren intravilan reglementat de PUZ "Zona Bradet" aprobat cu H.C.L. 41/1997 - complex educational		100.00	6839	24.35
2	Teren intravilan reglementat de P.U.Z. "Zona Bradet" aprobat cu H.C.L. 41/1997 - zona cu dotari existente ce se mentin (scoala ajutatoare, tabara scolara etc)		100.00	18654	66.41
3	Zona circulatie publica		100.00	2595	9.24
Total teren intravilan reglementat de PUZ "Zona Bradet" aprobat cu H.C.L. 41/1997			100.00	28088	100.00
Propus					
Nr. crt.	Zone functionale		% zona functionala	Suprafata (mp)	% zona reglementata
1	ZL-s1 - Zona de locuinte individuale izolate	subzona aferenta constructiilor	20.00	4246	
2		subzona aferenta spatiilor verzi private	30.00	6370	
3		subzona aferenta circulatiilor private	50.00	10616	
Total ZL-s1 - Zona de locuinte individuale izolate			100.00	21232	75.59
4	ZC - Zona circulatie publica	subzona rutiera, pietonala	100.00	5204	18.53
5	ZV - Zona verzi publice		100.00	1652	5.88
Total zona reglementata			100.00	28088	100.00

Bilanț teritorial al zonei conform avizului de oportunitate

Existent					
Nr. crt.	Zone functionale		% zona functionala	Suprafata (mp)	% zona reglementata
1	Teren intravilan reglementat de PUZ "Zona Bradet" aprobat cu H.C.L. 41/1997 - complex educational		100,00	10116	9,31
2	Teren intravilan reglementat de P.U.Z. "Zona Bradet" aprobat cu H.C.L. 41/1997 - zona cu dotari existente ce se mentin (scoala ajutatoare, tabara scolara etc)		100,00	94440	86,90
3	Zona circulatie publica		100,00	4116	3,79
Total teren intravilan reglementat de PUZ "Zona Bradet" aprobat cu H.C.L. 41/1997			100,00	108672	100,00
Propus					
Nr. crt.	Zone functionale		% zona functionala	Suprafata (mp)	% zona reglementata
1	ZL-s1 - Zona de locuinte individuale izolate	subzona aferenta constructiilor	20,00	4246	
2		subzona aferenta spatiilor verzi private	30,00	6370	
3		subzona aferenta circulatiilor private	50,00	10616	
Total ZL-s1 - Zona de locuinte individuale izolate			100,00	21232	19,54
4	ZL-s2 - Zona de locuinte individuale și turism	subzona aferenta constructiilor	20,00	8273	
5		subzona aferenta spatiilor verzi private	30,00	12409	
6		subzona aferenta circulatiilor private	50,00	20682	

Total ZL-s2 - Zona de locuinte individuale și turism		100,00	41364	38,06
7	ZT - Zona destinata dotarilor si obiectivelor de utilitate publica	subzona aferenta constructiilor	30,00	6698
8		subzona aferenta spatiilor verzi private	30,00	6698
9		subzona aferenta circulatiilor private	40,00	8931
Total ZT - Zona destinata dotarilor si obiectivelor de utilitate publica		100,00	22327	20,55
10	ZC - Zona circulatie publica	100,00	19959	18,37
11	ZV - Zona verzi publice	100,00	3790	3,49
Total zona reglementata		100,00	108672	100,00

3.6.3. Indicatori urbanistici

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

Existent: P.O.T.max.= 10% (conform P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 41/1997)

Propus: P.O.T.max.= 20% pentru ZL-s1, ZL-s2

P.O.T.max.= 30% pentru ZT

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

Existent: C.U.T.max.= 0,21 (conform P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 41/1997)

Propus: C.U.T.max.= 0,4 pentru ZL-s1, ZL-s2

C.U.T.max.= 0,6 pentru ZT

Regimul maxim de înălțime

Existent: P+1+M (conform P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 41/1997)

Propus: P+1 (Hcornisa maxim 7,00 m față de CTA, Hcoama maxim 11,00m față de CTA) pentru ZL-s1, ZL-s2

P+1+M (Hcornisa maxim 8,00 m față de CTA, Hcoama maxim 12,00m față de CTA) pentru ZT

H anexe max. 3,50 m față de CTA.

CTA maxim va fi ±30 cm față de CTN din ridicarea topografica a prezentului P.U.Z.

Retragerile față de limitele de proprietate

Parcela	Numar cadastral/ topografic	Suprafață parcela (mp)	Retragere edificabil față de limita*			
			nord-vest	nord-est	sud-est	sud-vest
Lot 1	117738	796	minim 3,50 m	min 1,00 m	min 20,00 m	min 3,50 m
Lot 2	117739	748	minim 20,00 m	min 1,00 m	min 2,00 m	min 3,50 m
Lot 3	117436 + 116885	1581	min 3,50 m	min 1,00 m	minim 20,00 m	min 7,00 m
Lot 4	108613 + 108614	1070	min 2,00 m	min 2,00 m	min 2,00 m	min 7,00 m
Lot 5	102356	1078	min 3,50 m	min 2,00 m	min 7,00 m	min 7,00 m
Lot 6	100131	1817	min 7,00 m	min 3,50 m	min 4,00 m	min 4,00 m
Lot 7	113421	913	min 20,00 m	min 1,00 m	min 2,00 m	min 7,00 m
Lot 8	107583	917	min 7,00 m	min 1,00 m	min 20,00 m	min 7,00 m
Lot 9	105623	914	min 20,00 m	min 1,00 m	min 2,00 m	min 7,00 m
Lot 10	9025/1/1/1/1/6/7/3/2	1648	min 7,00 m	min 5,50 m	min 4,00 m	min 3,50 m
Lot 11	9025/1/1/1/1/6/7/3/1/1	534	min 1,00 m	min 5,50 m	min 6,00 m	min 3,50 m
Lot 12	9025/1/1/1/1/6/7/3/1/2	530	min 1,00 m	min 5,50 m	min 6,00 m	min 3,50 m
Lot 13	9025/1/1/1/1/6/5/2/5	613	min 2,00 m	min 1,00 m	min 2,00 m	min 8,00 m
Lot 14	104866	600	min 2,00 m	min 1,00 m	min 2,00 m	min 8,00 m
Lot 15	9025/1/1/1/1/6/5/2/7	833	min 2,00 m	min 1,00 m	min 7,00 m	min 4,00 m

Lot 16	113202	1024	min 3,50 m	min 2,00 m	min 7,00 m	min 7,00 m
Lot 17	9025/1/1/1/1/6/6/1	566	min 1,00 m	min 5,00 m	minim 2,00 m	min 2,00 m
Lot 18	121070	327	min 5,00 m	min 1,00 m	minim 2,00 m	min 4,00 m
Lot 19	121069	326	min 5,00 m	min 1,00 m	minim 2,00 m	min 4,00 m
Lot 20	9025/1/1/1/1/6/6/3	327	min 5,00 m	min 1,00 m	minim 2,00 m	min 4,00 m
Lot 21		326	min 5,00 m	min 1,00 m	minim 2,00 m	min 4,00 m
Lot 22	9025/1/1/1/1/6/7/1	459	min 2,00 m	min 1,00 m	minim 5,00 m	min 4,00 m
Lot 23		459	min 2,00 m	min 1,00 m	minim 5,00 m	min 4,00 m
Lot 24		459	min 2,00 m	min 1,00 m	minim 5,00 m	min 4,00 m
Lot 25		494	min 2,00 m	min 5,00 m	minim 4,00 m	min 2,00 m
Lot 26		501	min 1,00 m	min 5,00 m	minim 2,00 m	min 2,00 m
Lot 27		459	min 5,00 m	min 1,00 m	minim 2,00 m	min 4,00 m
Lot 28		459	min 5,00 m	min 1,00 m	minim 2,00 m	min 4,00 m
Lot 29		459	min 5,00 m	min 1,00 m	minim 2,00 m	min 4,00 m

*Obligativitatea realizării a unui studiu de însorire complex și detaliat prin care se va scoate în evidență respectarea art. 3 a Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației. Dacă la momentul întocmirii studiului, parcela este liberă de construcții se va evidenția în studiu, posibilitatea edificării unei locuințe pe aceasta, cu respectarea ordinului menționat mai sus.

Pentru ZL-s1, retragerile minime nu se aplica la constructiile existente, ci doar pentru noile constructii si eventualele extinderi ale constructiilor existente

Pentru ZL-s2 si ZT, retragerile față de limitele de proprietate vor fi minim H/2. Față de constructiile pe aceasi parcela vor fi minim 1H.

Retragerea față de aliniament este de:

- minim 4,50 m fata de ZT, cu exceptia profilului transversal tip 3 unde retragerea va fi de minim 17,00 m din axul drumului;

- minim 2,00 m fata de ZL-s2, cu exceptia profilelor transversale tip 1 si tip 2 unde retragerea va fi de minim 4,50 m, iar pentru profilul transversal tip 3 retragerea va fi de minim 17,00 m din axul drumului.

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

- să nu depășească 10% suprafața desfășurată din suprafața parcelei
- să nu depășească P.O.T. parcelei
- să nu depășească înălțimea maximă de 3,00 m (H parter)

Parcelele cu nr. cad. 117436 și nr. cad. 116885 se vor alipi, la fel și parcelele cu nr. cad. 108613 și nr. cad. 108614.

3.7. Dezvoltarea echipării edilitare

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

Alimentarea cu apă potabilă a construcțiilor se poate face prin extinderea rețelei de distribuție PE De 110 mm existentă în zonă, conform aviz nr. 1706/07.08.2023 emis de Compania Apa Brașov S.A.

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

Conform Aviz nr. 48/16.04.2025 emis de Sistemul de Gospodărire a Apelor Brașov, alimentarea cu apă a imobilelor propuse în perimetrul PUZ se va face din rețeaua publică de alimentare cu apă în conformitate cu Avizul Principiu condiționat de extinderea rețelei de apă nr. 1706/07.08.2023 emis de Compania APA Brașov S.A.

Compania APA Brașov S.A., operator al serviciului de alimentare cu apă și canalizare, deține în administrare rețele de distribuție apă în zona PUZ și poate asigura necesarul de apă pentru construcțiile propuse. Rețeaua existentă în zonă este formată din conducte PEHD Dn 110 mm.

Propunere echipare hidroedilitară. Pentru asigurarea unui grad de conectare de 100% a imobilelor propuse este necesară extinderea rețelei de apă pe străzile din care se va face accesul la loturile 18-21, 22-24 și 27-29. Extinderea se va realiza cu conducte PEHD Dn 110 mm, L=265m legate la conductele existente la ambele capete. Branșamentele propuse (29 buc.) vor fi cuplate la conductele stradale existente (19 buc.) și propuse (10 buc.). Fiecare branșament propus se va realiza din conducte PEHD Dn 32 mm și va fi prevăzut cu cămin de apometru echipat cu contor pentru măsurarea volumelor de apă consumate. Caminul de apometru se va amplasa cât mai aproape de limita de proprietate (1-2 m).

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

Conform Aviz nr. 48/16.04.2025 emis de Sistemul de Gospodărire a Apelor Brașov, Aviz nr. 1706/07.08.2023 emis de Compania Apa Brașov S.A., Adresă nr. 85589/20.12.2024 emisă de Compania Apa Brașov S.A. și Adresă nr. 2854/05.02.2025 emisă de Primăria Municipiului Săcele, în zona studiată nu există rețea de canalizare menajeră și de asemenea, în programele/proiectele de dezvoltare nu sunt incluse lucrări de extindere a rețelei de canalizare în zona Brădet.

În această situație se propune ca gestionarea apelor uzate menajere să se facă prin colectarea în bazine vidanjabile. Astfel, fiecare lot propus va fi echipat cu câte un bazin vidanjabil etanș, subteran cu capacitatea $V = 15$ mc. Bazinul va fi vidanjat periodic prin grija directă a beneficiarului, de către o firmă specializată în astfel de servicii. Se propun în total 29 buc. bazine vidanjabile. Amplasarea acestora în cadrul parcelei și configurația rețelei de canalizare din incintă se vor stabili la o fază mai avansată de proiectare.

Apele pluviale din interiorul loturilor propuse prin PUZ vor fi dirijate spre zonele verzi ale incintelor.

Apele pluviale de pe suprafețele de circulație publică vor fi dirijate spre zonele verzi publice.

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

Echiparea edilitară a zonei se va face în conformitate cu proiectul vizat spre neschimbare de SDEE Brașov.

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

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

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

Conform avizului nr. AFO536026/12953/12289/10.09.2024 emis de Orange România S.A., pe planurile prezentate nu există elemente de rețea de telecomunicații aparținând Orange România S.A., prin urmare nu este afectat traseul Orange.

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

Conform avizului nr. 56727/320165828/10.09.2024 emis de Distrigaz Sud Rețele, pe terenul studiat și în proximitatea acestuia, operatorul sistemului de distribuție nu deține rețea de distribuție (conducte, instalații și echipamente aferente pentru vehicularea gazelor naturale).

Se propune încălzirea imobilelor prin centrale termice electrice până la momentul extinderii rețelei de gaze naturale.

➤ **Gospodărie comunală: amenajări pentru sortarea, evacuarea, depozitarea și tratarea deșeurilor, extinderi pentru baze de transport în comun, construcții și amenajări specifice, etc.**

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.

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

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

3.8. Protecția mediului

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

3.9. Obiective de utilitate publică

▪ Tipul de proprietate a terenurilor

Terenurile reglementate sunt proprietate privată și domeniu public, conform extraselor de Carte Funciară.

▪ Circulația terenurilor

Terenul destinat drumurilor de acces, care este proprietate privată, 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. RO36454911, J8/1750/2016
Tel: 0766 413 990; 0749 855 945
E-mail: contact@arhbv.ro

Modificare parţială P.U.Z. "Zona Brădet" aprobat cu
H.C.L. nr. 41/30.01.1997 – Zonă de locuinţe,
Jud. Braşov, mun. Săcele, str. Şoimului f.n.
Proiect nr.: 1-29-32

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Denumirea lucrării:	Modificare parţială P.U.Z. "Zona Brădet" aprobat cu H.C.L. nr. 41/30.01.1997 – Zonă de locuinţe
Iniţiator:	Popa Ioan Robert şi alţii
Amplasament:	Jud. Braşov, mun. Săcele, str. Şoimului f.n.
Faza de proiectare:	P.U.Z.
Număr proiect:	1-29-32
Data elaborării:	02.2023
Elaborator:	S.C. Schmidt Architecture Studio S.R.L. B-dul Muncii nr.13, ap.1, mun. Braşov C.U.I. RO36454911, 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 – Modificare parţială P.U.Z. "Zona Brădet" aprobat cu H.C.L. nr. 41/30.01.1997 – Zonă de locuinţe, acesta întărind şi detaliind reglementările din piesele desenate. Astfel, el cuprinde şi detaliază prevederile referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum şi de amplasare, dimensionare şi realizare a volumelor construite, amenajărilor şi plantaţiilor pe zone.

I. Dispoziţii generale

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

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

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

cadastru și publicitate imobiliară în vederea actualizării din oficiu a destinației imobilelor înregistrate în sistemul integrat de cadastru și carte funciară conform **art. 47[^]1, alin. 2** din **Legea 350/2001**.

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

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

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

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

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

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

2. Baza legală a elaborării

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

Legislația specifică:

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

- STAS 2900-89 – Lucrări de drumuri. Lățimea drumurilor
- Ordinul pentru aprobarea normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor (nr. 1296/2017)
- Legea apelor (nr. 107/1996) actualizată
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților
- Legea nr. 185/2013 privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate

Legislația complementară:

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

3. Domeniul de aplicare

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

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

În acest sens prezentul R.L.U. se aplică pe terenurile studiate și reglementate situate în intravilanul mun. Săcele, str. Șoimului f.n., identificate prin C.F. nr. 117738 nr. cad. 117738, C.F. nr. 117739 nr. cad. 117739, C.F. nr. 117436 nr. cad. 117436, C.F. nr. 116885 nr. cad. 116885, C.F. nr. 108613 nr. cad. 108613, C.F. nr. 108614 nr. cad. 108614, C.F. nr. 120187 nr. cad. 120187 și C.F. nr. 120188 nr. cad. 120188 (rezultate din dezmembrarea terenului având C.F. nr. 102356 nr. top. 9025/1/1/1/1/4/1/2), C.F. nr. 113202 nr. cad. 113202, C.F. nr. 100131 nr. cad. 100131, C.F. nr. 113421 nr. cad. 113421, C.F. nr. 113001, nr. cad. 113001 (fost nr. top. 9025/1/1/1/1/6/5/2/7), C.F. nr. 104866 nr. cad. 104866, C.F. nr. 107583 nr. cad. 107583, C.F. nr. 105623 nr. cad. 105623, C.F. nr. 118422 nr. top. 9025/1/1/1/1/6/5/2/5, C.F. nr. 106715 nr. top. 9025/1/1/1/1/6/7/3/2, C.F. nr. 120194 nr. top. 9025/1/1/1/1/6/7/3/1/1, C.F. nr. 100709 nr. top. 9025/1/1/1/1/6/7/3/1/2, C.F. nr. 120035 nr. top. 9025/1/1/1/1/6/6/3, C.F. nr. 121069 nr. cad. 121069, C.F. nr. 121070 nr. cad. 121070, C.F. nr. 120033 nr. top. 9025/1/1/1/1/6/6/1, C.F. nr. 119298 nr. cad. 119298 (fost nr. top. 9025/1/1/1/1/6/7/1) în vederea construirii de locuințe.

Conform avizului de oportunitate nr. 11/06.10.2023 emis de Primăria municipiului Săcele, teritoriul care urmează să fie reglementat cuprinde pe lângă terenurile menționate mai sus și terenurile identificate prin C.F. nr. 101776 nr. cad. 101776, C.F. nr. 108308 nr. cad. 108308 (fost nr. top. 9025/1/1/1/1/1/3/1), C.F. nr. 113596 nr. top. 9025/1/1/1/1/1/3/2, C.F. nr. 106736 nr. cad. 106736, C.F. nr. 106735 nr. cad. 723/11, C.F. nr. 105577 nr. cad. 723/10, C.F. nr. 105575 nr. cad. 723/9, C.F. nr. 105420 nr. cad. 723/8, C.F. nr. 105422 nr. cad. 723/7, C.F. nr. 107830 nr. cad. 723/6, C.F. nr. 112628 nr. cad. 723/5, C.F. nr. 107449 nr. cad. 723/3, C.F. nr. 107450 nr. cad. 723/4, C.F. nr. 119716 nr. cad. 119716, C.F. nr. 116692 nr. cad. 116692, F 3224/1/3, F 3224/1/2, F 3224/1/1, C.F. nr. 103845 nr. top. 9025/1/1/1/1/5/1, C.F. nr. 115765 nr. cad. 115765, C.F. nr. 101514 nr. top.

9025/1/1/1/1/6/5/2/1, C.F. nr. 101521 nr. top. 9025/1/1/1/1/6/5/2/2, C.F. nr. 101632 nr. top. 9025/1/1/1/1/6/5/2/3, C.F. nr. 101634 nr. top. 9025/1/1/1/1/6/5/2/4, C.F. nr. 115330 nr. top. 9025/1/1/1/1/6/7/3/1/3, C.F. nr. 112616 nr. cad. 112616, C.F. nr. 112615 nr. cad. 112615, C.F. nr. 112614 nr. cad. 112614, C.F. nr. 112617 nr. top. 9025/1/1/1/1/6/6/4, F 3224/1/4/2, F 3224/1/4.

Conform avizului de oportunitate, zona ce urmează a se reglementa prin P.U.Z. are următoarele vecinătăți:

- la sud-vest – str. Condorului;
- la nord-vest – str. Condorului (limita zonei de dotări existente conform P.U.Z. in vigoare);
- la nord-est – imobil nr. cad. 102682 (incinta Școlii Ajutătoare Brădet);
- la sud-est – str. Valea Doftanei și str. Șoimului.

II. Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor

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

Art. 1. Terenuri agricole din intravilan

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

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

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

Art. 1. Expunerea la riscuri naturale

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

Terenurile ce fac obiectul prezentei documentații se află la o distanță de minim 50 m de râul Doftana și la o distanță de 680 m de râul Tărlung.

În zona perimetrului cercetat structura litologică nu este favorabilă declanșării unor fenomene fizico – geologice de amploare (alunecări de teren, etc).

Art. 2. Expunerea la riscuri tehnologice

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

Art 3. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

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

Art. 4. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Autorizarea executării lucrărilor de construcție se realizează cu respectarea condiției de compatibilitate între destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei în care aceasta se amplasează.

Art. 5. Indicatori urbanistici

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

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

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

în care:

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

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

Existent: P.O.T.max.= 10% (conform P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 41/1997)

Propus: P.O.T.max.= 20% pentru ZL-s1, ZL-s2

P.O.T.max.= 30% pentru ZT

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

Existent: C.U.T.max.= 0,21 (conform P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 41/1997)

Propus: C.U.T.max.= 0,4 pentru ZL-s1, ZL-s2

C.U.T.max.= 0,6 pentru ZT

Art. 6. Circulația terenurilor

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

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

- 4,50 m de la aliniament pentru profil transversal tip 1 și tip 2 (10,00m din ax), conform P.U.Z. "Zona Brădet" aprobat cu H.C.L. nr. 41/1997
- 11,00 m de la aliniament pentru profil transversal tip 3 (17,00m din ax), conform P.U.Z. "Zona Brădet" aprobat cu H.C.L. nr. 41/1997
- 2,00 m de la aliniament pentru profil transversal tip 4; excepție fac parcelele cu nr. cad. 100131 și nr. top. 9025/1/1/1/1/6/7/3/2 care vor avea 4,00 m retragere de la aliniament și parcelele cu nr. cad. 117738, nr. cad. 117436 și nr. cad. 107583 care vor avea 20,00 m retragere de la aliniament.
- 2,00 m de la aliniament pentru profil transversal tip 5
- 2,00 m de la aliniament pentru profil transversal tip 6; excepție fac terenurile cu nr. top. 9025/1/1/1/1/6/7/3/2, nr. top. 9025/1/1/1/1/6/7/3/1/1, nr. top. 9025/1/1/1/1/6/7/3/1/2 care vor avea retragere de 5,50 m de la aliniament
- 2,00 m de la aliniament pentru profil transversal tip 7
- 2,00 m de la aliniament pentru parcele cu nr. cad. 102356 și nr. cad. 113202, și 4,00 m pentru parcelele cu cad. 100131 și nr. top. 9025/1/1/1/1/6/5/2/7 de la aliniament pentru profil transversal tip 8
- 2,00 m de la aliniament pentru profil transversal tip 9
- 2,50 m de la aliniament pe latura sudică și 4,50 de la aliniament pe latura nordică pentru profil transversal tip 10 (10,00m din axul drumului, conform P.U.Z. "Zona Brădet" aprobat cu H.C.L. nr. 41/1997)

Nota: Retragerile minime nu se aplică la construcțiile existente, ci doar pentru noile construcții și eventualele extinderi ale construcțiilor existente.

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 de proprietate

Parcela	Numar cadastral/ topografic	Suprafață parcela (mp)	Retragere edificabil față de limita*			
			nord-vest	nord-est	sud-est	sud-vest
Lot 1	117738	796	minim 3,50 m	min 1,00 m	min 20,00 m	min 3,50 m
Lot 2	117739	748	minim 20,00 m	min 1,00 m	min 2,00 m	min 3,50 m
Lot 3	117436 + 116885	1581	min 3,50 m	min 1,00 m	minim 20,00 m	min 7,00 m
Lot 4	108613 + 108614	1070	min 2,00 m	min 2,00 m	min 2,00 m	min 7,00 m
Lot 5	102356	1078	min 3,50 m	min 2,00 m	min 7,00 m	min 7,00 m
Lot 6	100131	1817	min 7,00 m	min 3,50 m	min 4,00 m	min 4,00 m
Lot 7	113421	913	min 20,00 m	min 1,00 m	min 2,00 m	min 7,00 m

Lot 8	107583	917	min 7,00 m	min 1,00 m	min 20,00 m	min 7,00 m
Lot 9	105623	914	min 20,00 m	min 1,00 m	min 2,00 m	min 7,00 m
Lot 10	9025/1/1/1/1/6/7/3/2	1648	min 7,00 m	min 5,50 m	min 4,00 m	min 3,50 m
Lot 11	9025/1/1/1/1/6/7/3/1/1	534	min 1,00 m	min 5,50 m	min 6,00 m	min 3,50 m
Lot 12	9025/1/1/1/1/6/7/3/1/2	530	min 1,00 m	min 5,50 m	min 6,00 m	min 3,50 m
Lot 13	9025/1/1/1/1/6/5/2/5	613	min 2,00 m	min 1,00 m	min 2,00 m	min 8,00 m
Lot 14	104866	600	min 2,00 m	min 1,00 m	min 2,00 m	min 8,00 m
Lot 15	9025/1/1/1/1/6/5/2/7	833	min 2,00 m	min 1,00 m	min 7,00 m	min 4,00 m
Lot 16	113202	1024	min 3,50 m	min 2,00 m	min 7,00 m	min 7,00 m
Lot 17	9025/1/1/1/1/6/6/1	566	min 1,00 m	min 5,00 m	minim 2,00 m	min 2,00 m
Lot 18	121070	327	min 5,00 m	min 1,00 m	minim 2,00 m	min 4,00 m
Lot 19	121069	326	min 5,00 m	min 1,00 m	minim 2,00 m	min 4,00 m
Lot 20	9025/1/1/1/1/6/6/3	327	min 5,00 m	min 1,00 m	minim 2,00 m	min 4,00 m
Lot 21		326	min 5,00 m	min 1,00 m	minim 2,00 m	min 4,00 m
Lot 22	9025/1/1/1/1/6/7/1	459	min 2,00 m	min 1,00 m	minim 5,00 m	min 4,00 m
Lot 23		459	min 2,00 m	min 1,00 m	minim 5,00 m	min 4,00 m
Lot 24		459	min 2,00 m	min 1,00 m	minim 5,00 m	min 4,00 m
Lot 25		494	min 2,00 m	min 5,00 m	minim 4,00 m	min 2,00 m
Lot 26		501	min 1,00 m	min 5,00 m	minim 2,00 m	min 2,00 m
Lot 27		459	min 5,00 m	min 1,00 m	minim 2,00 m	min 4,00 m
Lot 28		459	min 5,00 m	min 1,00 m	minim 2,00 m	min 4,00 m
Lot 29		459	min 5,00 m	min 1,00 m	minim 2,00 m	min 4,00 m

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

*Obligativitatea realizării a unui studiu de însorire complex și detaliat prin care se va scoate în evidență respectarea art. 3 a Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației. Dacă la momentul întocmirii studiului, parcela este liberă de construcții se va evidenția în studiu, posibilitatea edificării unei locuințe pe aceasta, cu respectarea ordinului menționat mai sus.

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) împrejurimile parcelei;
- c) alei carosabile și parcaje pentru autovehicule;
- d) alei pietonale, platforme, rampe pentru persoane cu handicap;
- e) zone plantate;
- f) platforme destinate depozitării recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor
- g) panouri publicitare

h) anexe gospodărești provizorii cu obligativitatea respectării următoarelor condiții cumulative:

- să nu depășească 10% suprafața desfășurată din suprafața parcelei
- să nu depășească P.O.T. parcelei
- să nu depășească înălțimea maximă de 3,00 m (H parter)

Parcelele cu nr. cad. 117436 și nr. cad. 116885 se vor alipi, la fel și parcelele cu nr. cad. 108613 și nr. cad. 108614.

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, foișor, magazie pentru ustensile de grădinărit.

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.

Art. 5. Condiții pe care o parcelă trebuie să le respecte cumulativ pentru a se elibera un certificat de urbanism ce permite autorizarea directă pentru parcele din subzona ZL-s2

Pentru asigurarea căilor de acces, a dotărilor publice și echipamentelor tehnice necesare funcționării coerente a zonei, respectiv respectării Regulamentului General de Urbanism, se va permite autorizarea directă pe baza planșelor și regulamentului prezentului P.U.Z. doar dacă parcela pentru care se solicită certificatul de urbanism respectă cumulativ condițiile de autorizare directă pentru zona și subzona din care face parte parcela, în caz contrar conform art. 32, alin 1, litera c, din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, se va emite un certificat de urbanism ce va condiționa investiția de elaborare a unui P.U.Z., care va studia întreaga subzonă ZL-s2.

Condiții:

a) Forma parcelei:

- suprafața minimă a parcelei de 300 mp
- front la stradă de minim 12 mp
- adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei

b) Asigurarea unui acces:

- asigurarea unui acces la domeniul public direct sau prin servitute, dar în ambele cazuri distanța de la clădire până la domeniul public se va realiza prin alei de deservire locală (fundături): cu o lungime de maxim 100 m - minimum 2 benzi (total 7,00 m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

- dezmembrarea și trecerea în domeniul public a drumurilor prevăzute în planșa de reglementări urbanistice

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

c) Spații verzi publice, zone verzi private, dotări publice și echipamente tehnice:

- dezmembrarea și trecerea în domeniul public a spațiilor verzi publice prevăzute în planșa de reglementări urbanistice

- se vor asigura minim 5% pentru amenajarea de spații verzi publice conform Legii nr. 24/2007 art. 10 alin. (3).

- posibilitatea de a asigura 20 mp de zonă verde privată pentru fiecare locuitor pe parcelă pentru care se solicită certificatul de urbanism. Numărul de locuitori se va calcula conform Anexei 1 B din Legea nr. 114/1996 privind locuințele. Se va ține cont și de locurile de parcare calculate conform prezentului regulament.

Nota:

Terenurile care se dezmembrează de către proprietari și se donează Primăriei pentru utilitatea publică, beneficiază pe parcela inițială de un spor de P.O.T. și C.U.T. direct proporțional cu terenul donat (P.O.T.-ul și C.U.T.-ul se calculează la suprafața parcelei inițiale, cu condiția ca aceste valori să se încadreze în valorile maxime admise conform prezentului regulament).

Prezentul Plan Urbanistic Zonal nu afectează dreptul de proprietate asupra parcelelor din subzona ZL-s2. Proprietarii terenurilor din subzona ZL-s2 care sunt de acord cu reglementările propuse în acest P.U.Z. pot obține certificat de urbanism ce permite autorizarea directă. În cazul în care proprietarii nu sunt de acord cu reglementările propuse, va fi necesară elaborarea unui nou Plan Urbanistic Zonal care să studieze întreaga subzona ZL-s2.

Obligativitatea realizării unui studiu de însorire complex și detaliat prin care se va scoate în evidență respectarea art. 3 a Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației. Dacă la momentul întocmirii studiului, parcela este liberă de construcții se va evidenția în studiu, posibilitatea edificării unei locuințe pe aceasta, cu respectarea ordinului menționat mai sus.

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.

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

➤ **profil transversal tip 1**

- se aplică la drumul propus conform P.U.Z. "Zona Brădet" aprobat cu H.C.L. nr. 41/1997;
- 11,00 m din care 7,00 m parte carosabilă amenajată pentru trafic greu încadrată de două trotuare a câte 2,00 m fiecare;
- declivitate variabilă de la 0,07° (0,12%) pe o lungime de 218,30 m la 1,39° (2,43%) pe o lungime de 194,80 m.

- **profil transversal tip 2**
 - se aplică la drumul propus conform P.U.Z. "Zona Brădet" aprobat cu H.C.L. nr. 41/1997 în dreptul zonei de locuințe individuale propuse ZL-s2;
 - 12,50 m din care 7,00 m parte carosabilă amenajată pentru trafic greu încadrată de două trotuare a câte 2,00 m fiecare și o zona de spațiu verde de 1,50m pe partea cu zona de locuințe individuale propuse ZL-s2;
 - declivitate de 2,66° (4,65%) pe o lungime de 114,40 m.
- **profil transversal tip 3**
 - se aplică la strada Valea Doftanei, drum propus conform P.U.Z. "Zona Brădet" aprobat cu H.C.L. nr. 41/1997;
 - 12,00 m din care 7,00 m parte carosabilă amenajată pentru trafic greu încadrată de două trotuare a câte 1,00 m fiecare și de două rigole carosabile de 1,50 m fiecare;
- **profil transversal tip 4**
 - se aplică la str. Șoimului;
 - 9,00 m din care 6,00 m parte carosabilă amenajată pentru trafic greu încadrată de două trotuare a câte 1,50 m fiecare;
 - declivitate de 1,26° (2,20%) pe o lungime de 240,20 m.
- **profil transversal tip 5**
 - se aplică la str. Șoimului;
 - 9,00 m din care 5,50 m parte carosabilă amenajată pentru trafic greu încadrată de un acostament de 0,50 m și o zona de spațiu verde pe partea de nord-vest de 1,50m și un trotuar de 1,50 m pe partea de sud-est;
 - declivitate de 1,18° (2,06%) pe o lungime de 96,50 m.
- **profil transversal tip 6**
 - se aplică la drumul ce separă zona de locuințe propusă de zona cu dotari existente ce se mențin (scoala ajutoare, tabara scolara etc) conform P.U.Z. "Zona Bradet" aprobat cu H.C.L. 41/1997;
 - 12,50 m din care 6,00 m parte carosabilă amenajată pentru trafic greu încadrată de două trotuare de 1,50 m fiecare și de două zone de spațiu verde, una de 2,00 m pe partea cu zona de dotari existente ce se mențin (scoala ajutoare, tabara scolara etc) conform P.U.Z. "Zona Bradet" aprobat cu H.C.L. 41/1997 și una de 1,50 m pe partea cu terenurile ce au generat P.U.Z.;
 - declivitate de 0,07° (0,12%) pe o lungime de 255,40 m.
- **profil transversal tip 7**
 - se aplică la drumul nou propus din incinta zonei reglementate și pe partea de nord-vest a str. Șoimului;
 - 12,00 m din care 6,00 m parte carosabilă amenajată pentru trafic greu încadrată de două trotuare de 1,50 m fiecare și de două zone de spațiu verde de 1,50m fiecare;
 - declivitate variabilă de la 1,34° (2,34%) pe o lungime de 103,20 m la 1,60° (2,79%) pe o lungime de 131,30 m.
- **profil transversal tip 8**
 - se aplică la str. Șoimului doar pe o porțiune în dreptul zonei de locuințe individuale izolate ZL-s1;

- 10,50 m din care 6,00 m parte carosabilă amenajată pentru trafic greu încadrată de două trotuare de 1,50 m fiecare și o zonă de spațiu verde de 1,50 m pe partea de sud-vest;
- declivitate de 0,06° (0,10%) pe o lungime de 78,40 m
- **profil transversal tip 9**
- se aplică la drumul nou propus din incinta zonei destinată dotărilor și obiectivelor de utilitate publică ZT;
- 6,00 m din care 4,00 m parte carosabilă amenajată pentru trafic greu încadrată de o zonă de spațiu verde de 0,50 m pe partea de sud-vest și un trotuar de 1,50 m pe partea de nord-est;
- declivitate de 0,20° (0,35%) pe o lungime de 208,30 m
- **profil transversal tip 10**
- se aplică la drumul din partea de nord-vest a zonei de servicii publice;
- 13,00 m din care 7,00 m parte carosabilă amenajată pentru trafic greu încadrată de două trotuare de 2,00 m fiecare și o zonă de spațiu verde de 2,00m pe partea cu zona de servicii publice;

Se va respecta art.19 al.4 al O.G.43/1997: "Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre axa drumului și gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum 12 m pentru drumurile județene."

Nu vor fi afectate ampriza și zona de siguranță a drumului. Amplasarea gardului (dacă va fi cazul) se va face la o distanță de minim 9,00 m față de axul drumului.

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 realizării drumurilor private și acceselor vor fi suportate de investitori, 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 extinderii/realizării 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

Existent: P+1+M (conform P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 41/1997)

Propus: P+1 (Hcornisa maxim 7,00 m față de CTA, Hcoama maxim 11,00m față de CTA) pentru ZL-s1, ZL-s2

P+1+M (Hcornisa maxim 8,00 m față de CTA, Hcoama maxim 12,00m față de CTA) pentru ZT

H anexe max. 3,50 m față de CTA.

CTA maxim va fi ± 30 cm față de CTN din ridicarea topografică a prezentului P.U.Z.

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.

Nu se admite acoperișul tip terasă.

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

Parcelarea se va realiza conform planșei U2 – Plan reglementări urbanistice – zonificare și H.G. nr. 525/1996.

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.

Parcelele au suprafețe cuprinse între 320 mp și 1900 mp, iar frontul acestora este cuprins între 13,00 m și 34,00 m.

Suprafața minimă a unei parcele pentru edificarea de locuințe este de 300mp.

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:

Pentru locuințe se prevede 1 loc de parcare la o suprafață utilă mai mică sau egală cu 100 mp, 2 locuri de parcare la o suprafață utilă mai mare 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 și pe fațade, pe terase ori acoperișuri ale clădirilor, astfel încât sistemele lor de prindere să nu constituie o sursă de accidente și să nu afecteze structura de rezistență și funcționarea optimă a clădirilor.

Ecranele publicitare, dotate cu sisteme care să permită modificarea intensității luminilor trebuie, prin intensitatea luminii și frecvența succedării imaginilor derulate, să nu prezinte riscul perturbării circulației rutiere în zona în care sunt amplasate, în acest sens

fiind obligatoriu avizul emis de poliția rutieră. Pe timp de noapte, intensitatea luminii acestor mijloace de publicitate trebuie să se reducă cu 35%, iar această obligativitate și modul de îndeplinire a acesteia trebuie evidențiat în documentația tehnică pentru obținerea autorizației de construire.

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

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

Art. 3. Zone verzi și plantate

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

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

Se vor prevedea spații verzi amenajate pe fiecare parcelă minimum 30%, dar nu mai puțin de 20 mp pe cap de locuitor, conform Legii nr. 24/15.01.2007 art. 10.

Art. 4. Împrejmuiri

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

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

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

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

III. Zonificare funcțională

1. Unități și subunități funcționale

Pe terenul reglementat se prevede următoarea zonă funcțională:

• Zona de locuințe individuale ZL-s1

Funcțiuni admise

- locuințe individuale, în regim de construire discontinuu (izolat);
- anexe gospodărești (garaje pentru mașini sau biciclete, copertine pentru mașini, magazii pentru ustensile de grădinarit, foșoare, 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 precolectare 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;
- ferme zootehnice;
- locuințe colective;
- locuințe înșiruite.

• **Zona de locuințe individuale și turism ZL-s2**

Funcțiuni admise

- locuințe individuale, în regim de construire discontinuu (izolat);
- locuințe unifamiliale și anexe provizorii (foișoare, garaje, terase acoperite, magazii, spații tehnice);
- anexe gospodărești (garaje pentru mașini sau biciclete, copertine pentru mașini, magazii pentru ustensile de grădinărit, foișoare, terase acoperite, spații tehnice);
- activități economice la domiciliu, care nu impun servituți în utilizarea zonei de locuit.
- construcții de turism (pentru astfel de construcții se va întocmi P.U.D.)

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 precolectare 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;
- ferme zootehnice;
- locuințe colective;
- locuințe înșiruite.

- **Zona destinată dotărilor și obiectivelor de utilitate publică (ZT)**

- Funcțiuni admise

- construcții de turism – vile și cabane de turism

Se va autoriza direct cu condiția să nu existe riscurile prevăzute în art. 31¹, alin. 4 din Legea 350/2001 ["La emiterea autorizației de construire de către autoritatea publică competentă, pe lângă prevederile documentațiilor de urbanism și ale regulamentelor locale de urbanism aferente acestora, vor fi avute în vedere următoarele aspecte: a) existența unui risc privind securitatea, sănătatea oamenilor sau neindeplinirea condițiilor de salubritate minimă; c) existența riscului de încălcare a normelor de protecție a mediului; f) evidențierea unor riscuri naturale și/sau antropice care nu au fost luate în considerare cu prilejul elaborării documentațiilor de urbanism aprobate anterior pe teritoriul respectiv"] și cumulativ cu următoarele condiții: nu se va diviza în mai mult de 3 parcele, altfel se va întocmi P.U.Z. conform art 47, alin. 3 lit. e din Legea 350/2001; frontul la stradă va fi mai mic sau cel puțin egal cu adâncimea parcelei; suprafața minimă a parcelei va fi de minim 500 mp și maxim 2000 mp.

- anexe gospodărești (garaje pentru mașini sau biciclete, copertine pentru mașini, magazine pentru ustensile de grădărit, foșoare, terase acoperite, spații tehnice);

- Funcțiuni interzise

- locuințe individuale și locuințe colective;
 - 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 precolectare 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;
- ferme zootehnice;

- **Zona circulației (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

- **ZV – spațiu verde public**

- Funcțiuni admise

- spații verzi publice cu acces nelimitat: grădină, spații plantate conform Legii nr. 24/2007
 - 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

4. 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