

PLAN URBANISTIC ZONAL

Zona Str. Florilor – Str. Zizinului,
Mun. Săcele, Jud. Brașov
NC 122606

Locuințe individuale și lotizare**- MEMORIU DE PREZENTARE -**

Faza de proiectare: PLAN URBANISTIC ZONAL

Specialitatea: URBANISM

Beneficiar: **Lazăr Călin** pentru Cordoș Dorin, Cordoș Aranka,
Klein Csila-Mendi, Sipos-Gaudi Ștefan, Kovacs Guido, Jonas Sandor

Proiectant urbanism: SIN CONCEPT TEAM. S.R.L.

Data: IUNIE 2026

COLECTIV ELABORARE

Titlatură	Nume, prenume	Semnătură
Şef proiect – Master urb. peis.	Iulia – Nicoleta Sabău	
Proiectat – Master urb..	Vlad – Andrei Nour	
Proiectat – Master urb. peis.	Iulia – Nicoleta Sabău	

PIESE SCRISE ŞI DESEDATE – DOCUMENTAŢIE P.U.Z.

PĂRŢI SCRISE

- Memoriu de prezentare;
- Regulament Local de Urbanism;

PĂRŢI DESEDATE

- 01. Situaţia existentă;
- 01.1. Încadrare în teritoriu;
- 01.2 Încadrare în P.U.G. Mun. Săcele – aprobat;
- 01.3 Încadrare în Actualizare P.U.G. Mun. Săcele – în curs de elaborare;
- 01.4. Încadrare în PUZ Aeroport Braşov-Ghimbav (AIGB);
- 01.5. Încadrare în raport cu Google Earth şi Geoportal – ANCPi;
- 02. Reglementări urbanistice - Zonificare;
- 03. Reglementări – Echipare edilitară;
- 04. Proprietatea asupra terenurilor;
- 05. Posibilităţi de mobilare urbanistică.

CUPRINS

1. INTRODUCERE	4
1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI.....	4
1.2. OBIECTUL LUCRĂRII.....	4
1.3. SURSE DOCUMENTARE	5
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII	6
2.1. EVOLUȚIA ZONEI	6
2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE.....	6
2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL	6
2.4. CIRCULAȚIA.....	7
2.5. OCUPAREA TERENURILOR	8
2.6. ECHIPARE EDILITARĂ	8
2.7. PROBLEME DE MEDIU.....	8
2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI	8
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ.....	8
3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE.....	8
3.2. PREVEDERI P.U.G.	11
3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL	11
3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI.....	11
3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ, INDICATORI	13
3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE	15
3.7. PROTECȚIA MEDIULUI	18
3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ.....	19
4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE.....	19
5. ANEXE	20

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării: Locuințe individuale și lotizare

Amplasament: Zona Str. Florilor – Str. Zizinului, Mun. Săcele, Jud. Brașov, NC 122606

Inițiator / Beneficiar: Lazăr Călin pentru Cordoș Dorin, Cordoș Aranka, Klein Csila-Mendi, Sipos-Gaudi Ștefan, Kovacs Guido, Jonas Sandor

Elaborator / Proiectant specialitate urbanism: SIN CONCEPT TEAM SRL

Data elaborării/ Revizia: 2026 / Rev 2

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Pentru stabilirea reglementărilor se întocmește prezenta documentație P.U.Z. (Plan Urbanistic Zonal) elaborată în baza Certificatului de Urbanism nr. 7 din 08.01.2026 emis de Primăria Mun. Săcele.

Documentația P.U.Z. se va realiza în conformitate cu :

- "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal", aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000.
- Legea 350 / 2001 și Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism.

Planul Urbanistic Zonal are caracter director și programatic și răspunde programului de amenajare a teritoriului și de dezvoltare a localității.

Planul urbanistic de zonal este instrumentul de proiectare urbană care detaliază cel puțin:

- Stabilirea direcțiilor, priorităților și reglementărilor de amenajare a teritoriului și dezvoltare urbanistică a localității;
- Utilizarea rațională și echilibrată a terenurilor necesare funcțiunilor urbanistice;
- Asigurarea suportului de reglementare privind eliberarea certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire;
- Corelarea intereselor colective cu cele individuale privind ocuparea și utilizarea spațiului urban.

Prin prezentul P.U.Z. se stabilesc reglementări noi cu privire la:

- regimul de construire
- funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă
- coeficientul de utilizare a terenului (CUT)
- procentul de ocupare a terenului (POT)
- retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.

Retragerile, modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei, dispunerea acceselor auto și pietonale se vor detalia prin P.U.Z..

Tema program:

Pe terenul amplasat în Județul Brașov, Mun. Săcele, zona Str. Florilor și Str. Zizinului, având suprafața totală de 18.767,00 mp, NC 122606, aflat în coproprietatea persoanelor fizice Cordoș Dorin, Cordoș Aranka, Klein Csila Mendi, Sipos-Gaudi Ștefan, Kovacs Guido, Jonas Sandor, având categoria de folosință arabil fiind situat în intravilanul Mun. Săcele, se propune realizarea unui ansamblu locuințe individuale și lotizarea acestuia.

Limita Puz		
Nr.pct.	x	y
196	458185.199	555824.287
207	458176.261	555842.064
208	458170.713	555854.413
219	458163.734	555869.946
250	458162.356	555873.012
249	457820.717	555792.945
242	457822.471	555789.967
209	457831.352	555774.880
210	457839.306	555763.149
197	457852.049	555743.351
253	458013.709	555782.625
Supraf masurat = 18767 m ²		

Fig. 1 – Coordonate puncte contur parcelă

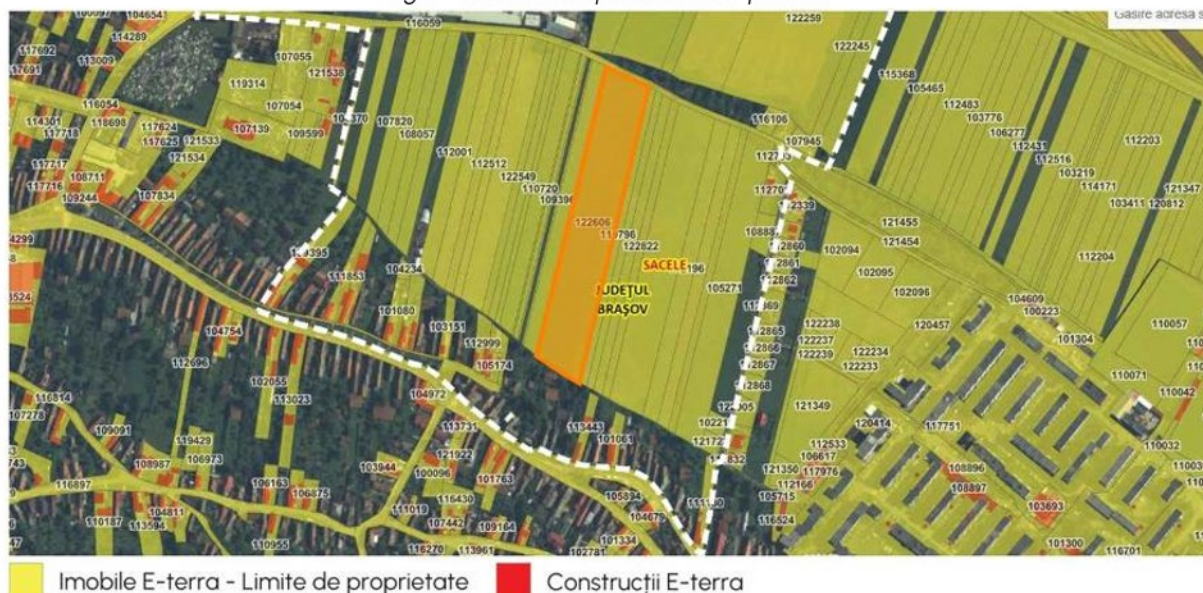


Fig. 2 – Identificarea terenului în baza de date OCPI

1.3. SURSE DOCUMENTARE

- «Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul - cadru al planului urbanistic zonal» aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16 august 2000
- PUG Mun. Săcele aprobat prin HCL 23/2001;
- Actualizare PUG Mun. Săcele – în curs de elaborare-avizare
- Documentația cadastrală a terenului reglementat și studiile de fundamentare ale documentației;
- Date culese de proiectant din teren;
- Date obținute de la proprietar;
- Planul Urbanistic Zonal elaborat a fost adaptat, din punct de vedere al conținutului și al documentației minime necesare, la specificațiile din normele legislative în vigoare.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Zona analizată a avut preponderent caracter agricol, terenul fiind utilizat ca arabil și menținut liber de construcții până în prezent. În contextul dezvoltării recente a Municipiului Săcele, arealele limitrofe au cunoscut un proces gradual de urbanizare, prin extinderea intravilanului funcțional și apariția unor dezvoltări rezidențiale de tip locuințe individuale cu regim redus de înălțime.

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul localității, într-o zonă aflată în curs de structurare urbanistică, caracterizată prin alternanța terenurilor libere cu suprafețe ocupate de construcții existente sau aflate în diferite etape de dezvoltare. Evoluția recentă evidențiază tendința de consolidare a unui țesut rezidențial cu densitate redusă, organizat pe parcelări pentru locuințe individuale și deservit de circulații locale.

În acest context, terenul studiat, deși neconstruit în prezent, se înscrie în dinamica de dezvoltare a zonei, fiind oportună valorificarea acestuia prin conversia funcțională către locuire. Propunerea de realizare a unui ansamblu de locuințe individuale cu regim de înălțime P+1 urmărește continuarea coerentă a tendințelor existente, contribuind la completarea fondului construit, la structurarea tramei stradale și la integrarea urbanistică a amplasamentului în cadrul zonei.

2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

Terenul se află în Nord-Vestul Mun. Săcele, în cartier Satulung și în relație directă cu zona constituită și cu acces la DNIA și DJ 103B prin Str. Zizinului.

În vecinătate există terenuri libere de construcții similare cu terenul ce face obiectul prezentului P.U.Z.

Imobilul nu figurează pe Lista monumentelor istorice, nu se află în Zone Construite Protejate, nu se află în situri arheologice RAN și nici în zona acestora de protecție.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Municipiul Săcele este situat în partea sud-estică a Brașov, în cadrul Depresiunea Brașovului, la contactul cu zona montană Munții Ciucaș. Teritoriul administrativ prezintă o diversitate morfologică, cu zone montane împădurite către sud și est și suprafețe relativ plane în sectorul intradepresionar, favorabile dezvoltării urbane și utilizărilor agricole.

Zona Satulung, în care se află amplasamentul analizat, este caracterizată prin relief slab fragmentat, cu pante reduse și altitudini specifice sectorului depresionar. Terenurile sunt în general plane sau ușor înclinate, ceea ce permite dezvoltarea construcțiilor fără lucrări semnificative de sistematizare verticală. Amplasamentul studiat este în prezent teren arabil, liber de construcții, fără elemente naturale majore care să condiționeze dezvoltarea urbanistică.

Din punct de vedere hidrografic, zona este influențată de rețeaua aferentă bazinului Râul Târlung, curs de apă care drenează partea estică a municipiului. Amplasamentul analizat nu este traversat de cursuri de apă permanente și nu se află în zone cu exces de umiditate, scurgerea apelor pluviale realizându-se natural, conform pantei generale a terenului.

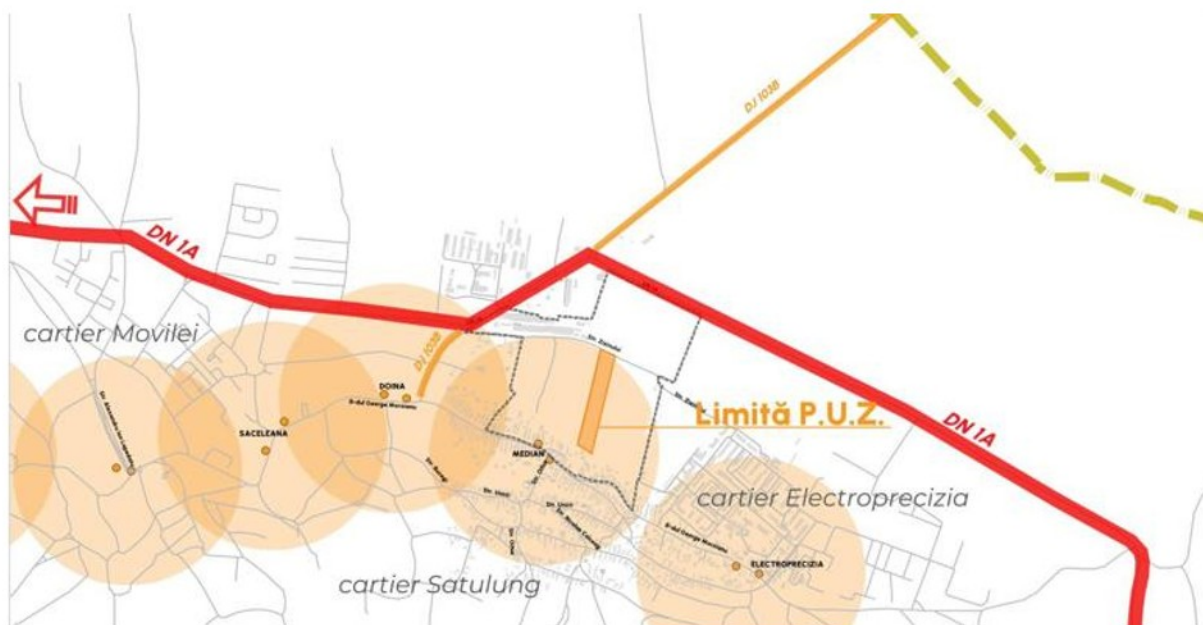
Din punct de vedere al vegetației, zona Satulung este caracterizată prin terenuri agricole și suprafețe cu vegetație spontană, cu prezență redusă a arborilor maturi în interiorul intravilanului. Amplasamentul studiat nu cuprinde elemente de vegetație valoroasă sau habitate naturale protejate, fiind ocupat de vegetație specifică terenurilor arabile.

Condițiile climatice se înscriu în specificul climatului temperat-continental moderat al depresiunii Brașovului, caracterizat prin circulație moderată a maselor de aer și fără fenomene naturale extreme care să limiteze dezvoltarea propusă.

În concluzie, cadrul natural al zonei este favorabil dezvoltării funcțiunii propuse, terenul prezentând condiții adecvate pentru realizarea unui ansamblu de locuințe individuale cu regim de înălțime P+1, fără restricții naturale semnificative.

2.4. CIRCULAȚIA

Amplasamentul studiat are deschidere la Str. Zizinului și este situat în zona Satulung din cadrul Mun. Săcele, în proximitatea arterei rutiere majore DN1A, care asigură legătura cu Municipiul Brașov și cu localitățile din estul județului. Această arteră are rol de circulație principală la nivel teritorial, preluând fluxurile majore de trafic din zonă.



Terenul analizat nu beneficiază de acces direct din DN1A, fiind deservit de trama stradală locală existentă (Str. Zizinului), specifică zonei. Circulațiile din vecinătate sunt constituite din străzi locale cu rol de deservire a proprietăților, cu trafic redus și profil variabil, caracteristice zonelor rezidențiale aflate în dezvoltare. Aceste străzi se racordează la artere colectoare care asigură conexiunea cu DN1A și cu restul rețelei urbane.

Din punct de vedere funcțional, rețeaua stradală existentă prezintă caracteristici adecvate pentru trafic local, fără fluxuri majore, circulația fiind predominant rezidențială. Amplasamentul are o poziție favorabilă pentru organizarea accesului din drumurile locale existente, cu posibilitatea continuării și completării tramei stradale în concordanță cu dezvoltările din vecinătate.

În concluzie, circulația existentă permite deservirea amplasamentului prin intermediul rețelei stradale locale, cu racord indirect la DN1A. Dezvoltarea propusă va necesita realizarea unor

circulații interioare și, după caz, modernizarea sau dimensionarea corespunzătoare a accesului, pentru asigurarea unei bune funcționări a ansamblului de locuințe individuale.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

În prezent terenul este liber de construcții.

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

Pe teren nu există rețele de apă, canalizare, gaze. În conformitate cu Avizul Distrigaz nr. 87143-322108216/02.03.2026 pe teren nu sunt identificate rețele de gaze naturale, cele mai apropiate trasee fiind la est (pe Str. Crizantemei), la sud (pe B-dul George Moroianu) sau la vest - în dreptul cimitirului (intersecție DNIA cu Str. Zizinului).

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Amplasamentul studiat nu ridică probleme de mediu. Conform analizelor realizate, zona nu prezintă riscuri naturale. Pe teren nu există produse chimice periculoase.

În plus, amplasamentul reglementat prin PUZ nu se află în niciun areal natural protejat (arii Natura 2000, rezervații naturale, parcuri naturale, etc.).

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Opțiunile populației vor fi prezentate public de către Primăria Snagov în urma procedurii de implicare a publicului în elaborarea PUZ-ului. Regulamentul prin care se va desfășura această procedură este conform Ordinului MDRAP nr. 2701/2011.

La momentul actual s-a desfășurat Etapa 1 – de inițiere (Etapa pregătitoare - anunțarea intenției de elaborare P.U.Z.) în perioada **26.05.2026 - 09.06.2026**, în urma căreia nu au fost primite recomandări / observații.

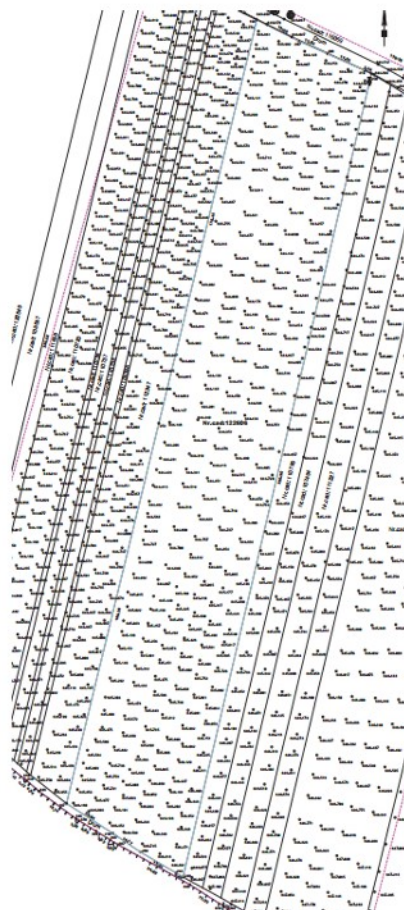
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

a. Ridicare topografică

Studiul topografic s-a realizat în coordonate în sistemul național de referință Stereo '70, cu respectarea și integrarea limitelor imobilelor înregistrate în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară, puse la dispoziție de O.C.P.I. Din concluziile prezentului studiu rezultă atât inexistența suprapunerilor limitelor de proprietate, cât și un suport cadastral actualizat.

Din punct de vedere topografic, terenul are o formă dreptunghiulară, cu o deschidere la Str. Zizinului de aproximativ 53 m, pe direcția V-E și o adâncime de aprox. 342m / 350m. Pe marginea nordică este mărginit de Str. Zizinului. Terenul este ușor înclinat, având o pantă uniformă de la nord la sud, în zona sudică având cote cuprinse între 646,16 – 646,89 md MN'75, iar în zona nordică având cote cuprinse între 643,8 – 644,38 md MN'75.



b. Studiu geotehnic

Studiul geotehnic conține datele și informațiile rezultate în urma investigațiilor geotehnice executate conform Normativ privind documentațiile geotehnice pentru construcții, indicativ NP 074 – 2022 și verificat de o persoană atestată de M.L.P.A.T., Af. Studiul a evaluat condițiile de fundare în vederea proiectării viitoarelor / viitoarei construcții, în raport cu caracteristicile fizico – mecanice specifice pământurilor care alcătuiesc succesiunea litologică din ampriza acesteia.

Date Generale și Morfologice

- Din punct de vedere geomorfologic, terenul este relativ plat și se află pe treapta mediană a Depresiunii Brașovului.
- Terenul nu prezintă riscuri naturale: nu au fost identificate alunecări de teren, cedări, eroziuni sau riscuri de inundații.
- Nivelul apei subterane (hidrostatic) nu a fost identificat în forajele executate până la adâncimea de 7,50 m.
- Adâncimea maximă de îngheț conform STAS 6054-77 este de -1,00 m de la cota terenului natural.
- Din punct de vedere seismic, zona se caracterizează prin valoarea de vârf a accelerației $a_g = 0.20 \text{ g}$ și perioada de colț $T_c = 0,7$ secunde.

Încadrarea Geotehnică a Lucrării

Conform normativului NP 074/2022, amplasamentul se încadrează în **categoria geotehnică 1, cu risc geotehnic redus**. Mai jos regăsești tabelul de evaluare a punctajului:

Criteriu	Tip	Puncte
Condiții de teren	Terenuri bune	2
Apa subterană	Fără epuisme	1
Clasificarea construcției după categoria de importanță	Redusă	2
Vecinătăți	Fără riscuri	1
Zona seismică	$A_g=0.20 \text{ g}$	2
Total		9

Stratificația Terenului

În urma celor 3 foraje geotehnice executate la adâncimea de 7,50 m, s-a identificat următoarea succesiune litologică generală:

- **0,00 - 0,40/0,50 m:** Sol vegetal.
- **0,40/0,50 - 3,00/3,40 m:** Nisip mediu cu pietriș mărunț.
- **3,00/3,40 - 7,50 m:** Nisip mare cu pietriș variat.

Recomandări și Condiții de Fundare

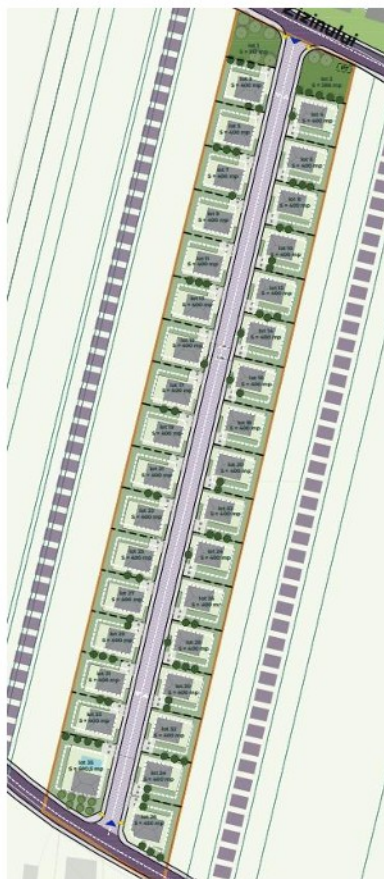
Următoarele date sunt esențiale pentru stabilirea soluțiilor tehnice în cadrul reglementărilor urbanistice:

- **Stratul bun de fundare:** Construcțiile se vor funda în orizontul de nisip mediu cu pietriș mărunț.
- **Adâncimea de fundare:** Cota de fundare va fi de minim -1,10 m de la cota terenului natural. Se impune o încastrare minimă de 20 cm în terenul bun de fundare.
- **Sistemul de fundare recomandat:** Se recomandă adoptarea fundațiilor directe, continue sau izolate, legate cu grinzi de fundare.
- **Capacitatea portantă:** Presiunea convențională de calcul (pentru o lățime a tălpii $B = 1,00$ m și adâncimea $D_f = -2,00$ m) este de **220 kPa**.
- **Protecția împotriva apelor:** Fundațiile vor fi protejate obligatoriu cu trotuare de gardă, prevăzute la margine cu rigole pereate pentru îndepărtarea apelor pluviale.
- **Săpături:** Pământul se încadrează în categoria I de săpare (ușor, cu greutatea volumică 1650-1850 kg/m³). Gropile nu trebuie lăsate deschise mult timp, iar ultimii 20 cm se vor săpa manual chiar înainte de turnarea betonului.

Prezentul studiu geotehnic este valabil exclusiv pentru faza P.U.Z. Pentru obținerea autorizației de construire (faza D.T.A.C. + P.T.), va fi necesară comandarea și întocmirea unui nou studiu geotehnic de detaliu.

c. Studiu de soluție

Concomitent cu documentația P.U.Z. s-a realizat o propunere de lotizare pentru amplasamentul studiat, în vederea ilustrării cât mai exacte a viitoarei investiții.



Varianta aleasă

3.2. PREVEDERI P.U.G.

a. Încadrarea în raport cu PUG Municipiul Săcele, aprobat prin HCL 23/2001

Conform P.U.G. terenul ce face obiectul prezentului P.U.Z. se încadrează în UTR 18, zona funcțională de locuire (L) – Zonă propusă pentru locuințe individuale și colective de max. 5 apartamente și dotări aferente, având următoarele prevederi:

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:

- RH maxim = P+1+M; P+2+M

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT):

- POT maxim = 40%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT):

- CUT maxim = 1,0 mp. ADC/mp. teren.

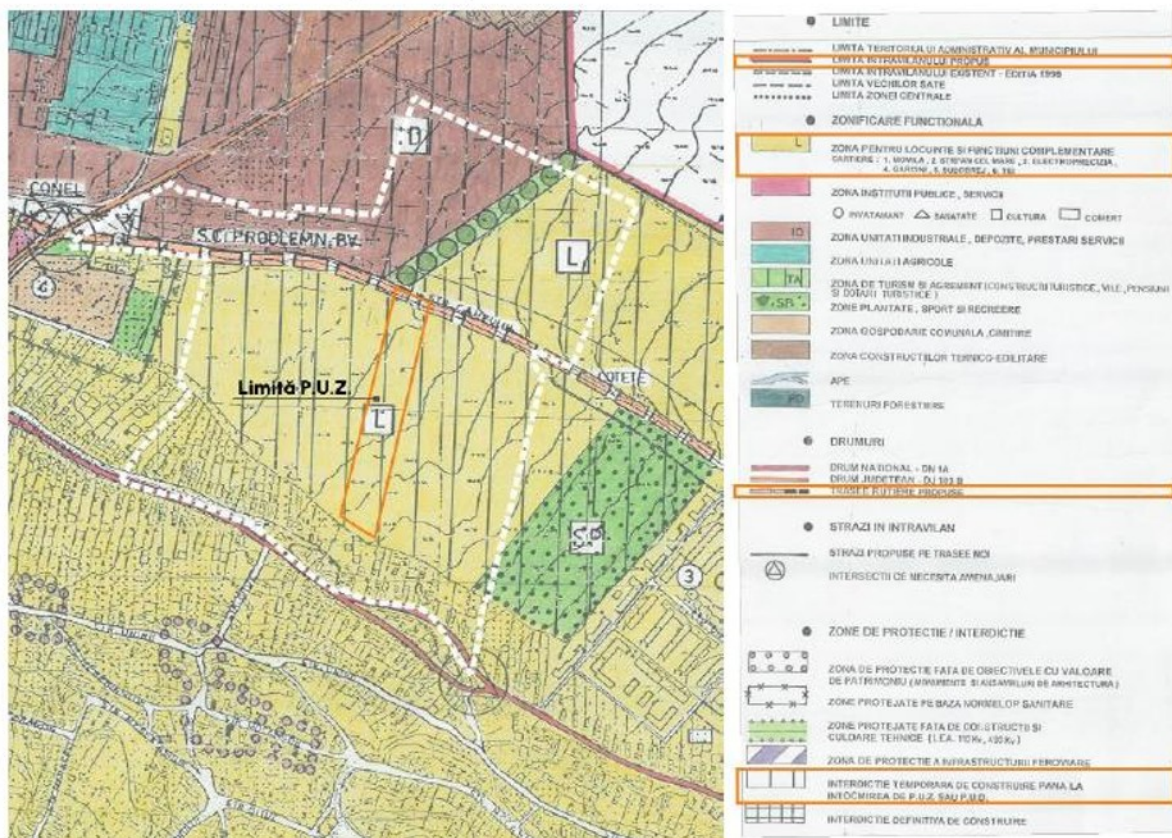


Fig. 3 – Încadrare în raport cu P.U.G. Săcele - Reglementări

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Prezenta investiție nu va afecta elementele de cadru natural. La nivelul incintei se vor asigura spații verzi pe sol natural și, față de Str. Zizinului se va realiza o zonă verde de protecție. De asemenea pe teren nu au fost identificați arbori valoroși.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Accesul carosabil și pietonal se vor realiza direct din Str. Zizinului (la nord – identificată cu NC 116059), o arteră de importanță locală care asigură conexiunea cu rețeaua majoră de transport a localității. (conexiune cu DNIA și DJ 103B). Se poate suplimenta numărul accesurilor dacă se va

dezvolta trama stradală în vecinătatea terenului reglementat, pe latura sudică, posterioară (caracter orientativ la această fază).

Se preiau propunerile privind circulațiile din zona de studiu în conformitate cu PUZ Centru Satulung aprobat prin HCL nr. 92 / 2014 și PUZ Modificare parțială PUZ Centru Satulung pentru Construire creșșă (2022) ce reglementează noi artere, cât și profilele stradale aferente.

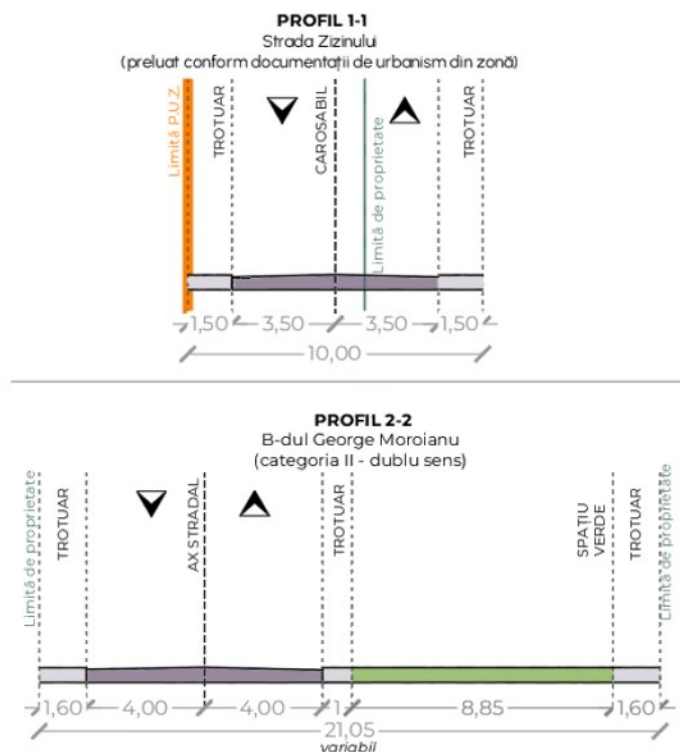


Fig. 4 – Profile stradale propuse / preluate

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. Se va asigura, în mod obligatoriu, accesul carosabil pentru colectarea deșeurilor și pentru mijloacele de stingere a incendiilor.

Proiectul propune o structură de circulație de tip incintă închisă, optimizată pentru a deservi noile loturi individuale, după cum urmează:

- **Drumul de incintă (Strada propusă):** Se propune realizarea unei străzi noi, dispusă central pe axa lungă a terenului. Aceasta are rolul de a colecta traficul de pe toate loturile adiacente.
- **Profilul transversal:** Drumul este prevăzut cu o bandă de circulație carosabilă dublu sens, bordurată, și trotuare pietonale pentru siguranța rezidenților. Lățimea amprizei drumului respectă normativele în vigoare pentru a permite accesul autospecialelor de intervenție (pompieri, ambulanță, salubritate). Profilul propus se prezintă astfel (total 10,00 m): 7,00 m carosabil cu câte o bandă pe sens de 3,50 m și trotuare de câte 1,50 m pe fiecare parte.
- **Sistemul de întoarcere (Fundătură cu loc de întoarcere):** Având în vedere configurația terenului, drumul se finalizează în partea de sud cu o buclă de întoarcere (rond) cu rază suficientă pentru a permite manevrarea vehiculelor de gabarit mare

fără necesitatea mersului înapoi pe distanțe lungi. Fundătura respectă dimensiunea maximă de 100 m.

- **Intersecția cu drumul transversal:** Artera principală din incintă prevede o intersecție în zona centrală (zona loturilor 25-26) care poate face legătura cu drumuri transversale propuse orientativ în vecinătate, asigurând astfel o viitoare permeabilitate a țesutului urban, legături secundare cu parcelele învecinate și o dezvoltare coerentă și echilibrată pentru întreg cartierul.

Toate străzile publice vor fi amenajate cu îmbrăcăminte asfaltică. Strada de incintă poate fi amenajată cu asfalt sau pavaje din piatră naturală.

Staționarea autovehiculelor se va realiza în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice. Numărul locurilor de parcare va fi în raport cu funcțiunile propuse, în conformitate cu legislația în vigoare la momentul autorizării construcțiilor, respectiv anexa nr. 5 la regulament General de urbanism aprobat prin HG 525 / 1996 cu modificările și completările ulterioare, sau orice alt document care îl înlocuiește pe acesta. Nevoia de parcare va fi rezolvată integral în interiorul fiecărei parcele (minim 2 locuri de parcare/unitate locativă)

Toate locurile de parcare se recomandă a fi amenajate cu dale înierbate pentru îmbunătățirea microclimatului. Acestea nu se vor considera spații verzi și nu pot fi luate în calculul spațiilor verzi. Se recomandă, de asemenea, amenajarea și asigurarea unor locuri de parcare pentru biciclete în incintă sau în cadrul zonelor verzi.

3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ, INDICATORI

Prin prezentul Planul Urbanistic Zonal se propune construirea unui **ansamblu de locuințe individuale** pentru imobilul amplasat în intravilanul Municipiului Săcele, Județul Brașov, pe terenul amplasat în zona Str. Florilor – Str. Zizinului, NC 122606, având suprafața de 18.767,00 mp, aflat în proprietatea Cordoș Dorin, Cordoș Aranka, Klein Csila Mendi, Sipos – Gaudi Ștefan, Kovacs Guido, Jonas Sandor, având categoria de folosință arabil, conform actelor de proprietate.

Se propune lotizarea terenului, realizarea de locuințe individuale cu un regim maxim de înălțime D+P+1E+M, amenajarea incintei, realizarea bransamentelor de utilități și împrejmuire teren.

Astfel se propun următoarele subzone funcționale:

UTR L - Zonă locuințe individuale

Indicatori urbanistici propuși:

- POT max propus = 35%
- CUT max propus = 0,8
- Rh max propus = D+P+1+M
- H max = 10,00 m la cornișă.

UTR SP - Zonă spații verzi

Indicatori urbanistici propuși:

- POT max propus = 15%
- CUT max propus = 0,2
- Rh max propus = P
- H max = 3,00 m la cornișă.

UTR CC - Zonă circulației carosabile și pietonale

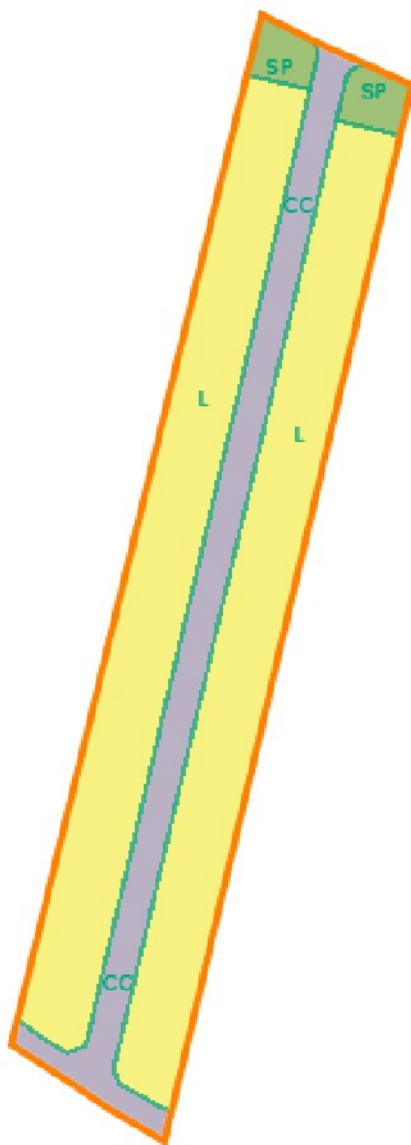


Fig. 5 – Dispunere Subzone funcționale propuse

Parcelarea

"Conform RGU aprobat prin HG 525/1996, Art. 30, alin. (1): "Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții"

Se propune parcelarea terenului în 36 loturi având următoarea configurație și următoarele suprafețe:

- Loturile 1, 2 (spații verzi) – 361 mp / 386 mp;
- Loturile de la 3 – la 34 (locuire) – 400,00 mp fiecare;
- Lotul 35 – 680,50 mp;
- Lotul 36 – 450,00 mp..

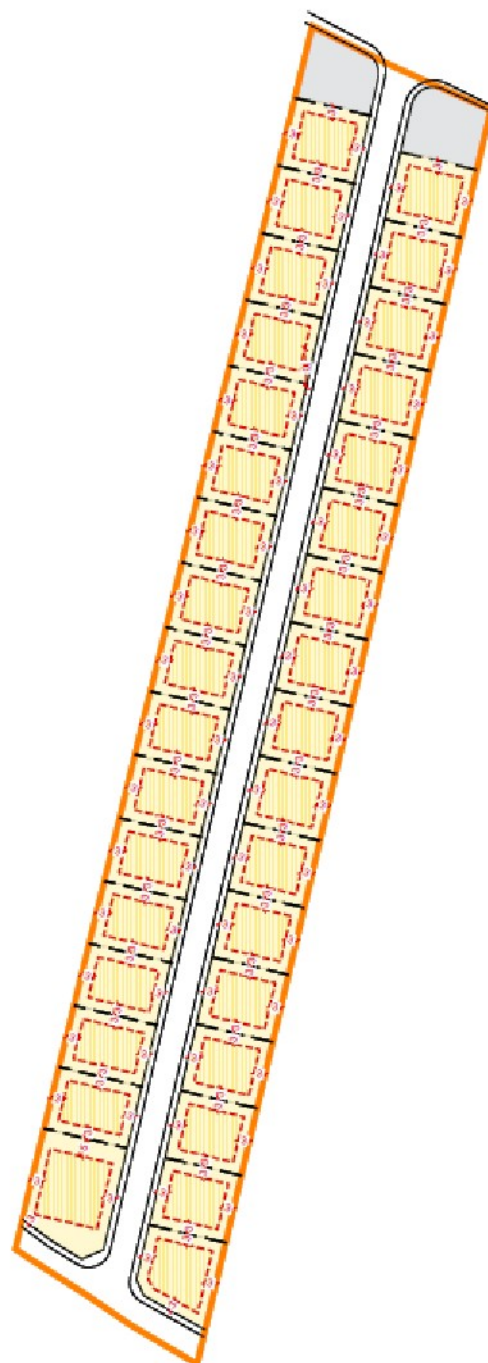
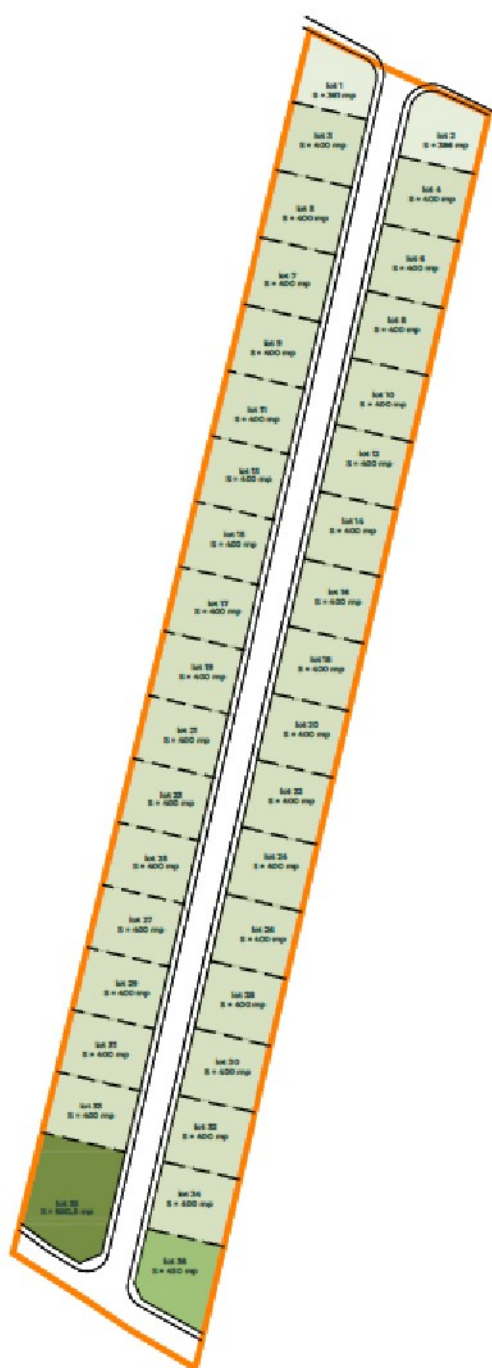


Fig. 6 – Parcelare propusă (stânga)

Fig. 7 – Zone edificabile propuse (dreapta)

Retrageri minime față de limitele de proprietate:

- Toate construcțiile se vor retrage față de limitele noi de proprietate minim 3,0 m, respectiv minim 5,0 m față de limita nordică în cazul Lotului 35, conform planșei de Reglementări;
- Se va respecta alinierea obligatorie a construcțiilor marcată pe planșa de Reglementări;

Reglementările se aplică strict pe imobilul cu numărul cadastral 122606. Zona de studiu măsoară o suprafață de cca 25 ha și a fost aleasă de proiectant la faza studiului de oportunitate astfel încât să includă zonele construite din estul și sud-ul amplasamentului ce face obiectul PUZ.

Bilanț teritorial existent și propus:

BILANȚ TERITORIAL									
	SITUAȚIE EXISTENTĂ (fizică în teren)	SITUAȚIE REGLEMENTATĂ P.U.G. aprobat		REGLEMENTĂRI PROPUSE (NC 122606)					
Subzona/UTR	Teren neconstruit	L		L		SP		CC	
POT max	X	40%		35%		15%		-	
CUT max	X	1.00		0.80		0.20		-	
Rh max	X	P+2		D+P+I+M		P		-	
H max (m)	X	X		10.00		3.00		-	
Funcțiune	teren liber de construcții	locuințe individuale și colective de max. 5 ap. și dotări aferente		zonă locuințe individuale		zonă spații verzi		zonă circulații carosabile și pietonale	
Suprafață maximă construită la sol	-	7506.80	40.00%	4875.68	35.00%	112.05	15.00%	0.00	0.00%
Suprafață minimă spații verzi pe sol private	-	11260.20	60.00%	4179.15	30.00%	560.25	75.00%	0.00	0.00%
Alte amenajări (circulații incintă parcele, parcuri, platforme etc)	-			4875.68	35.00%	74.70	10.00%	0.00	0.00%
Suprafață Neamenajată	18767.00	X	X	X	X	X	X	X	X
Suprafață teren (mp)	18767.00	18767.00	100.00%	13930.50	100.00%	747.00	100.00%	4089.50	0.00%

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Branșarea viitorului imobil la rețelele publice se va realiza în conformitate cu condițiile avizelor de principiu pentru branșament și racord, care se vor obține pe perioada următoarelor faze.

Pentru fiecare categorie de vor fi amplasate și dimensionate în așa fel încât după viabilizarea zonei prin extinderea de utilități în zonă și asigurarea capacității de consum, să se poată face foarte ușor racordarea viitoarelor construcții. Reglementarea definitivă a utilităților prin racorduri și branșamente se va face la faza de DTAC / PTh + DE cu obținerea autorizațiilor de racordare definitivă și cu respectarea studiilor de specialitate elaborate în conformitate cu legislația în vigoare.

Alimentarea cu apă și canalizarea se va face prin extinderea rețelei de distribuție HDPE De 110 mm existente pe DNIA.

Pentru o viitoare racordare la rețeaua publică de alimentare cu apă se va prevedea o conductă ce se va dimensiona conform legislației în vigoare și un cămin de branșament nou propus, amplasat în incinta obiectivului, care se va echipa la momentul racordării.

Lucrările de alimentare cu apă ulterioare (după dezvoltarea rețelei de alimentare cu apă publică în zonă) din incintă vor include:

- cămin de contorizare la limita de proprietate;

- rețea interioară de alimentare cu apă;
- gospodărie de apă – construcție subterană ce va include rezerva de incendiu și grupuri de pompare pentru funcționarea hidranților interiori și exteriori;
- rețea de hidranți.

Canalizare. Conform Art. 3.1. al Directivei 91/281/CEE și luând în calcul OUG nr. 172/2020, atunci când instalarea unui sistem de colectare a apelor uzate nu se justifică, fie pentru că nu produce beneficii pentru mediu, fie pentru că necesită costuri ridicate, se utilizează sisteme individuale sau alte sisteme adecvate care să asigure același nivel de protecție al mediului. Se poate opta pentru sisteme individuale adecvate, respectiv sistemele publice inteligente alternative pentru procesarea apelor uzate.

La stabilirea soluțiilor finale de canalizare pluvială, la faza ulterioară de dezvoltare a prezentului PUZ, respectiv DTAC, soluțiile de canalizare pluvială se vor analiza și se vor elabora în conformitate cu legislația existentă, urmând a fi aprobate de către deținătorul și/sau concesionarul de rețele. Dacă ulterior aprobării prezentului PUZ, deținătorul și/sau concesionarul de rețele va dezvolta rețele de canalizare pluvială în zonă, acesta va analiza și va avea în vedere preluarea debitelor apelor pluviale de pe incinta prezentului PUZ.

La stabilirea soluțiilor finale de canalizare pluvială, la faza ulterioară de dezvoltare a prezentului PUZ, respectiv DTAC, soluțiile de stocare a apelor pluviale se vor analiza în detaliu conform calculelor specifice și este permisă a fi posibilă revizuirea volumelor bazinului de retenție.

▪ Ape menajere.

După colectare, **apele uzate** vor fi transportate prin intermediul unei rețele de canalizare exterioară realizată din tuburi de scurgere către un bazin vidanjabil.

Pentru o viitoare racordare la rețeaua publică, bazinul vidanjabil va fi prevăzut cu un grup de pompare ape uzate menajere, care să pompeze apa din bazin printr-o conductă la căminul de racord nou propus.

Evacuarea apelor menajere se poate realiza, printr-o nouă conductă, în rețeaua de canalizare menajeră Bc Dn 500 mm existentă pe Str. Zizinului.

Sistemul de canalizare exterior va fi în sistem separativ al rețelei de canalizare menajeră față de canalizarea pluvială. Colectarea apelor menajere de la consumatorii se face prin intermediul unei rețele de canalizare independentă.

▪ Ape pluviale.

La stabilirea soluțiilor finale de colectare, stocare și folosire a apelor pluviale se vor asigura condițiile de calitate pentru apa pluvială folosită în funcție de specificul soluției și se vor lua toate măsurile necesare pentru protejarea calității apelor subterane și a mediului conform legislației în vigoare.

Rețeaua de canalizare pluvială se va proiecta pentru a se colecta în bazine de retenție ape pluviale, iar pentru apa colectată, la faza următoare de dezvoltare (DTAC), se vor avea în vedere soluții de recirculare și re folosire a apei cum ar fi: udarea spațiilor verzi, folosirea apei pentru stingerea incendiilor, crearea unor bazine de infiltrare/evaporare etc. Se admit soluțiile tehnice de infiltrare a apelor pluviale colectate de pe circulațiile pietonale din incintă și acoperișul construcțiilor,

în spațiile libere verzi din incintă. De asemenea, se vor prevedea cămine de vizitare la intersecțiile de tronsoane, schimbare de direcție, schimbare de diametru, schimbare de pantă.

Gaze naturale

Dezvoltarea rețelei de gaze naturale se va face în funcție de solicitările din zona respectivă, în conformitate cu prevederile Regulamentului privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale.

În zona de protecție se interzice executarea lucrărilor de orice natură fără aprobarea prealabilă a operatorului de distribuție gaze naturale.

Viitoarele construcții și / sau instalații subterane se vor proiecta / monta / amplasa la cel puțin distanța minimă admisă (distanța de siguranță). Distanțele de siguranță, exprimate în metri, se măsoară în proiecție orizontală între limitele exterioare ale conductelor și construcțiile sau instalațiile subterane proiectate și sunt prezentate în Tabelul 1 și 2 din NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018.

Racordarea la rețeaua de gaze se va realiza printr-un bransament prevăzut cu regulator și contor, fiind echipat corespunzător cu stație de măsurare și reglare a gazelor.

Energie electrică.

Alimentarea cu energie electrică se va face din rețeaua existentă care va alimenta postul trafo / posturile trafo necesare în interiorul proprietății, din care se vor alimenta consumatorii din ansamblul propus prin realizarea de tablouri electrice generale pentru fiecare tip de consumator.

Viitorul ansamblu propus se va extinde / se va bransa la rețelele electrice existente ce se vor reloca în urma unui proiect de specialitate.

Rețelele de alimentare cu energie electrică a clădirilor din fiecare etapă se vor executa cu cablu montat îngropat de la postul de transformare propus până la fiecare construcție, conform documentațiilor tehnice elaborate de firme autorizate în domeniu.

Telecomunicații.

Racordarea la rețeaua de telecomunicații se va face prin contactarea de către beneficiar a unei companii de furnizare a serviciilor de telefonie, cablu de date, compatibilă cu nevoia de informare și calitate a serviciilor oferite.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Prin soluția propusă se susține protecția calității mediului prin organizarea de spații de verzi și propunerea de vegetație de talie medie – mare în incintă.

Astfel, prin prezentul P.U.Z. se propune:

- zonă verde instituită ca Zonă funcțională SP, având suprafața de 747,00 mp;
- o suprafață minimă de 30% spații verzi pe sol natural din suprafața fiecărei parcele (de locuit)
- se recomandă plantarea intensivă spre Str. Zizinului, pentru a realiza o barieră de protecție vegetală.

Planul nu impune rezolvarea unor probleme deosebite de mediu, în afară de cele uzuale, legate de servicii publice locale (ridicarea gunoierului menajer, evacuarea apei uzate menajere rezultate în urma activităților umane).

Dezvoltarea va dispune de platforme sau de spații interioare / platforme destinate colectării deșeurilor menajere – recomandat dispuse îngropat, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor, accesibile dintr-un drum public și protejate de regulă prin garduri vii. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni.

În vederea gestionării deșeurilor din zonă se vor avea în vedere Planul Național de Gestionare a Deșeurilor și cel Județean.

În vederea gestionării corespunzătoare a deșeurilor menajere și asimilabile, se recomandă colectarea selectivă a acestora, în recipiente speciale, pe fracții (hârtie și carton, sticlă, plastic), iar apoi transferarea lor către cel mai apropiat sistem de colectare la nivel municipal / județean.

Deșeurile vor fi preluate de o societate specializată, prin contracte individuale.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Terenul ce face obiectul PUZ se află în proprietatea privată a persoanelor fizice Cordoș Dorin, Cordoș Aranka, Klein Csila Mendi, Sipos – Gaudi Ștefan, Kovacs Guido, Jonas Sandor, având categoria de folosință arabil, conform actelor de proprietate. Nu sunt propuse spre transfer către domeniul public al UAT Săcele, concesiune, schimb suprafețe de teren. Obiectivele de utilitate publică se găsesc preponderent în centrul localității și în est, în noul Centru Satulung conform documentațiilor de urbanism anterioare.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

- **Beneficii economice:** Creșterea valorii imobiliare a zonei, Continuarea tendinței de dezvoltare a zonei privind locuințe individuale și dotări aferente;
- **Beneficii sociale:** Propunerea unei trame stradale coerente, cu legături în teritoriu și pentru parcelele învecinate, cât și îmbunătățirea accesibilității, Propunerea de noi spații verzi.

Prin implementarea prevederilor formulate în documentația de urbanism se va urmări creșterea interesului pentru zonă și a investițiilor viitoare realizate. Astfel, se recomandă extinderea și încurajarea zonelor de locuire și cazare, dar și de servicii care vor susține economia zonei, în relație directă evoluția turistică și cu respectarea identității locale.

Viitoarea investiție va conduce la o utilizare mai eficientă a rezervelor de teren. Lucrările necesare de elaborat ulterior PUZ-ului sunt:

- Dezmembrare terenuri conform PUZ;
- DTAC și Autorizații de Construire;
- Expropriere sau cedări de terenuri pentru obiective de utilitate publică, dacă va fi cazul.

Având în vedere cele descrise anterior, proiectul poate fi privit ca o oportunitate din care toți actorii urbani vor avea beneficii. Tema de proiectare a fost transmisă de către inițiator, iar soluția va fi definitivată pe parcurs ca urmare a concluziilor studiilor de fundamentare și a avizelor ce vor fi obținute din partea instituțiilor competente.

Din punctul de vedere al elaboratorului, viitoarea investiție este oportună și poate fi încurajată întrucât se va alinia la tendința de dezvoltare a zonei.

5. ANEXE

Nu este cazul.

Întocmit,

SIN CONCEPT TEAM S.R.L.

Şef proiect – Întocmit şi verificat – master urb. peis. Iulia – Nicoleta
SABĂU

Întocmit – master urb. Vlad Andrei NOUR

PLAN URBANISTIC ZONAL

Zona Str. Florilor – Str. Zizinului,
Mun. Săcele, Jud. Brașov
NC 122606

Locuințe individuale și lotizare**- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM -**

Faza de proiectare: PLAN URBANISTIC ZONAL

Specialitatea: URBANISM

Beneficiar: **Lazăr Călin** pentru Cordoș Dorin, Cordoș Aranka,
Klein Csila-Mendi, Sipos-Gaudi Ștefan, Kovacs Guido, Jonas Sandor

Proiectant urbanism: SIN CONCEPT TEAM. S.R.L.

Data: AUGUST 2026

CUPRINS

1. DISPOZIȚII GENERALE	4
1.1. ROLUL R.L.U.....	4
1.2. BAZA LEGALĂ A DOCUMENTAȚIEI	4
1.3. DOMENIU DE APLICARE	6
2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR.....	6
2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT	7
2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC.....	7
2.3. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII.....	9
2.4. REGULI CU PRIVIRE LA ACCESURI OBLIGATORII.....	10
2.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ.....	11
2.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII.....	14
2.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI.....	15
3. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ.....	16
3.1. ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE.....	16
3.2. BILANȚ TERITORIAL.....	18
4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ.....	18
4.1. GENERALITĂȚI. CARACTERUL ZONEI.....	18
4.2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.....	19
UTR L – ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE.....	19
Art. 1. Utilizări admise	19
Art. 2. Utilizări admise cu condiționări.....	19
Art. 3. Utilizări interzise.....	20
4.3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELEI	20
Art. 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme și dimensiuni)	20
Art. 5. Amplasarea clădirilor față de aliniament (Aliniere)	20
Art. 6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	21
Art. 7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă.....	21
Art. 8. Circulații și accesuri.....	21
Art. 9. Staționarea autovehiculelor	21
Art. 10. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	22
Art. 11. Aspectul exterior al clădirilor.....	22
Art. 12. Condiții de echipare edilitară.....	23
Art. 13. Spații libere și spații plantate.....	23
Art. 14. Împrejmuiuri	24
4.4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.....	24
Art. 15. P.O.T. max. - Procent maxim de ocupare a terenului.....	24

Art. 16. C.U.T. max. - Coeficient maxim de utilizare a terenului.....	24
UTR SP – ZONĂ SPAȚII VERZI.....	24
Art. 1. Utilizări admise.....	24
Art. 2. Utilizări admise cu condiționări.....	25
Art. 3. Utilizări interzise.....	25
4.3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELEI	25
Art. 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme și dimensiuni)	25
Art. 5. Amplasarea clădirilor față de aliniament (Aliniere)	25
Art. 6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	25
Art. 7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă.....	25
Art. 8. Circulații și accesuri.....	26
Art. 9. Staționarea autovehiculelor	26
Art. 10. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	26
Art. 11. Aspectul exterior al clădirilor.....	26
Art. 12. Condiții de echipare edilitară.....	26
Art. 13. Spații libere și spații plantate.....	27
Art. 14. Împrejurimi	27
4.4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.....	27
Art. 15. P.O.T. max. - Procent maxim de ocupare a terenului.....	27
Art. 16. C.U.T. max. - Coeficient maxim de utilizare a terenului.....	27
UTR CC – ZONĂ CIRCULAȚII CAROSABILE ȘI PIETONALE.....	28
Art. 1. Utilizări admise.....	28
Art. 2. Utilizări admise cu condiționări.....	28
Art. 3. Utilizări interzise.....	29
4.3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELEI	29
Art. 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme și dimensiuni)	29
Art. 5. Amplasarea clădirilor față de aliniament (Aliniere)	29
Art. 6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	29
Art. 7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă.....	29
Art. 8. Circulații și accesuri.....	29
Art. 9. Staționarea autovehiculelor	29
Art. 10. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	29
Art. 11. Aspectul exterior al clădirilor.....	29
Art. 12. Condiții de echipare edilitară.....	29
Art. 13. Spații libere și spații plantate.....	30
Art. 14. Împrejurimi	30
4.4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.....	30
Art. 15. P.O.T. max. - Procent maxim de ocupare a terenului.....	30
Art. 16. C.U.T. max. - Coeficient maxim de utilizare a terenului.....	30

1. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. ROLUL R.L.U.

Prezentul Regulament Local de Urbanism (RLU) reprezintă un sistem unitar de norme tehnice și juridice care stau la baza Planului Urbanistic Zonal. Acesta stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare (permisiuni și restricții) și condițiile de construire (alinieri, regim de înălțime, POT, CUT, etc.) ale viitorului ansamblu de locuințe individuale amplasat în Județul Brașov, **Mun. Săcele, zona Str. Florilor și Str. Zizinului, NC 122606**, având suprafața totală de **18.767,00 mp**.

Astfel, RLU-ul este o documentație cu caracter de reglementare, care întărește și detaliază prevederile PUZ-ului.

Prin aplicarea regulilor din RLU trebuie să se asigure concilierea intereselor investitorului cu cele ale colectivităților, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

1.2. BAZA LEGALĂ A DOCUMENTAȚIEI

La baza elaborării RLU-ului aferent PUZ stă **Regulamentul General de Urbanism** aprobat prin *Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996*, completat ulterior prin HG Nr. 273/2010, HG Nr. 490/2011, HG Nr. 1180/2014 și ale căror prevederi sunt detaliate în conformitate cu condițiile specifice zonei studiate.

Întreaga documentație de urbanism PUZ este întocmită în conformitate cu **«Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al planului urbanistic zonal»** aprobat cu *Ordinul MLPAT nr. 176/N/16 august 2000* - Indicativ GM-010-2000.

RLU constituie act de autoritate al administrației locale și se aprobă împreună cu PUZ-ul, în conformitate cu prevederile **Legii nr. 350/2001 a amenajării teritoriului și urbanismului**, cu modificările și completările ulterioare.

De asemenea, RLU-ul se sprijină pe o vastă bază legală formată din următoarele acte normative, cu modificările și completările ulterioare:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor aprobat prin Legea 169 / 25.08.2026: **"Articolul 582 – Proceduri demarcate anterior intrării în vigoare a prezentului cod, (1) Procedurile privitoare la elaborarea, avizarea și aprobarea documentațiilor de urbanism și a celor de amenajarea teritoriului, demarcate anterior intrării în vigoare a prezentului cod, rămân supuse dispozițiilor legale în vigoare la data inițierii acestora."**
- 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 nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Ordinul nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Ordonanța de Urgență nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată prin Legea nr. 265/2006;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților;
- Hotărârea Guvernului României nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;

- Ordin Ministerul Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului nr. 1184/2000 pentru aprobarea reglementării „Ghid privind elaborarea analizelor de evaluare a impactului asupra mediului ca parte integrantă a planurilor de urbanism”;
- Hotărârea Guvernului României nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărirea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 331/1999 privind avizarea și autorizarea sanitară a obiectivelor cu impact asupra sănătății publice;
- Ordonanța Guvernului României nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, aprobat prin Legea nr. 82/1998;
- Ordinul Ministerul Transporturilor nr. 1298/2017 pentru aprobarea reglementării tehnice privind proiectarea și dotarea locurilor de parcare, oprire și staționare aferente drumurilor publice situate în extravilanul localităților;
- Legea nr. 114/1996 a locuinței;
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului imobiliar și publicității imobiliare;
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice;
- Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției Europene a Peisajului, Florența - 20 octombrie 2000
- Legea nr. 107/1996 a apelor;
- Codul Civil din 2009;
- Codul administrativ din 2019;
- Anexa la Ordinul ministrului culturii nr. 2.828/2015 pentru modificarea anexei nr. 1 la Ordinul ministrului culturii și cultelor nr. 2.314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată, și a Listei monumentelor istorice dispărute, cu modificările ulterioare din 24.12.2015;
- Ordinul Ministerul Mediului și Dezvoltării Durabile 1964 / 2007 privind instituirea regimului de arie naturală protejată a siturilor de importanță comunitară, ca parte integrată a rețelei ecologice europene Natura 200 în România;
- Ordinul nr. 1298/2017 pentru aprobarea Reglementării tehnice privind proiectarea și dotarea parcărilor noi, a locurilor de oprire și staționare, aferente drumurilor publice, situate în extravilanul localităților;
- Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției Europene a Peisajului, Florența - 20 octombrie 2000;
- Ordinul Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului 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;
- Hotărârea Consiliul Superior al Registrului Urbaniștilor din România nr. 101/2010 pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajarea

teritoriului și urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbanistilor din Romania;

- Hotărârea Guvernului nr. 382/2003, pentru aprobarea Normelor Metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanism pentru zonele de riscuri naturale.

Documentații de urbanism, strategii și planuri aprobate anterior elaborării PUZ:

- PUG Mun. Săcele aprobat prin HCL 23/2001, cu prelungirile și modificările ulterioare;

Alte documente, studii, proiecte elaborate anterior PUZ:

- Actualizare PUG Mun. Săcele – în curs de elaborare-avizare;
- „PUZ Centru Satulung Etapa I Săcele”, aprobat cu HCL nr. 92 / 24.07.2014;
- " PUZ – modificare parțială „PUZ Centru Satulung Etapa I Săcele”, aprobat cu HCL nr. 92 / 24.07.2014 – construire creșă. (proiect nr. 6331 / 2012), avizat în 2022;

1.3. DOMENIU DE APLICARE

Prin prezentul RLU sunt enunțate reglementările care vor sta la baza obținerii autorizației / autorizațiilor de construire pentru zona de locuințe individuale ce se va dezvolta în Jud. Brașov, Municipiul Săcele, **zona Str. Florilor și Str. Zizinului, NC 122606**, pentru care a fost obținut Certificatul de Urbanism nr. 7 din 08.01.2026 emis de Primăria Mun. Săcele. Accesibilitatea în zonă este asigurată de Strada Florilor (Strada Zizinului / De 139) în nord, ce face legătura cu centrul și cu alte zone ale localității.

Imobilul ce face obiectul P.U.Z. se învecinează în prezent cu atât cu domeniul public, cât și cu proprietăți private, după cum urmează:

- nord – Strada Florilor / Zizinului – NC 116059;
- est – proprietate privată – NC 110796 (arabil);
- vest – proprietate privată – NC 112347 (arabil);
- sud – drum de acces – fără număr cadastral.

RLU-ul devine act de autoritate al administrației publice locale în momentul în care este aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Săcele. Aprobarea se face pe baza avizelor obținute și a acordurilor prevăzute de lege.

Normele cuprinse în acest RLU sunt obligatorii la faza de autorizare a viitoarelor locuințe individuale. Așadar, **prevederile R.L.U. permit autorizarea directă**, cu excepția situațiilor speciale în care Autoritatea publică impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu sau Planuri Urbanistice Zonale.

Modificarea RLU-ului se va face numai în cazul aprobării unor modificări ale PUZ-ului, cu respectarea procedurii de avizare pe care a urmat-o și documentația inițială.

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Viitoarele construcții se vor realiza în intravilanul Municipiului Săcele (după aprobarea PUZ), în baza autorizației / autorizațiilor de construire ce se va elibera conform prevederilor prezentului Plan Urbanistic Zonal.

2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

Arealul reglementat nu face parte dintr-o zonă cu valoare peisagistică sau dintr-o arie naturală protejată, delimitată potrivit legii.

Este interzisă autorizarea executării lucrărilor de construcții și amenajărilor care prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural depreciază valoarea peisajului natural. Suprafața de teren ocupată temporar în perioada de execuție va fi limitată la strictul necesar, astfel încât amplasamentul șantierului să nu aducă prejudicii mediului natural.

Zone construite protejate

Terenul reglementat nu face parte din Zone Construite Protejate, Situri Arheologice și nici nu se află în zona de protecție a acestora. Imobilul nu este clasat ca monument istoric în LMI (Lista Monumentelor Istorice) și nu se află în zona de protecție a unui astfel de imobil.

2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

Expunerea la riscuri naturale

Amplasamentul nu este expus la riscuri naturale: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, zone inundabile, etc.

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

Expunerea la riscuri tehnologice

Amplasamentul nu este expus la riscuri tehnologice, adică cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului. În vecinătate nu există obiective sau unități industriale care ar putea genera riscuri în situații normale sau accidentale.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căi de comunicații și a altor asemenea lucrări de infrastructură se face cu avizul și în condițiile impuse de deținătorii rețelei/infrastructurii care generează zona de servitute. În vecinătatea obiectivelor care impun zone de protecție și siguranță este obligatorie obținerea avizelor autorităților publice desemnate sau al administratorilor rețelelor, după caz, potrivit prevederilor legale.

Asigurarea echipării edilitare¹

Viitoarele construcții vor îndeplini condițiile funcționării conform legislației și vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare din zonă. Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

Autoritatea publică locală va corela dezvoltarea localității cu programele de dezvoltare a echipării edilitare, condiționate de posibilitățile financiare de executare a acestora.

¹ Echiparea edilitară este ansamblul format din construcții, instalații și amenajări, care asigură în teritoriu funcționarea permanentă a tuturor construcțiilor și amenajărilor, indiferent de poziția acestora față de sursele de apă, energie, trasee majore de transport rutier, cu respectarea protecției mediului ambient.

Extinderea rețelelor edilitare existente sau a capacității acestora, care nu poate fi finanțată din bugetele locale, se va putea realiza prin finanțarea totală sau parțială a acestor lucrări de către investitorii interesați.

Amplasarea de lucrări în zona obiectelor rețelelor tehnico edilitare necesită avizul administratorului rețelei.

Autorizarea executării construcțiilor în corelare cu posibilitățile de realizare a echipării edilitare se va face în următoarele condiții:

Utilizări permise:

- Orice construcții și amenajări care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitate corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de administrația publică, de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.
- Se pot realiza soluții de captare și re folosire a apelor pluviale;

Utilizări admise cu condiții:

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele existente de apă și de energie electrică. Până la extinderea/înființarea rețelelor publice de alimentare cu apă și de canalizare în întreaga localitate, **pentru locuințe se pot adopta soluții individuale** de alimentare cu apă, respectiv de colectare a apelor uzate menajere cu obligativitatea obținerii avizului autorității competente care administrează resursele de apă, respectiv a avizului autorității competente pentru protecția mediului. După extinderea/înființarea rețelelor nu se va mai permite autorizarea de construcții fără racordare la rețelele menționate, iar construcțiile care au adoptat soluții individuale, se vor racorda la acestea;
- Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției;
- Toate bransamentele noi pentru electricitate, gaze, internet și telefonie vor fi realizate îngropat;
- Amplasarea panourilor fotovoltaice/ solare se va face astfel încât să nu afecteze imaginea de ansamblu a construcției și a peisajului înconjurător;

Utilizări interzise:

- Orice construcții care, prin dimensiuni, destinație și amplasare față de zonele cu echipare tehnico edilitară asigurată (acoperire sub aspect teritorial și capacitate) presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesați.
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;
- Este interzisă scurgerea apelor meteorice pe domeniul public;
- Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură;

Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Autorizația executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația² noilor construcții și funcțiunea³ dominantă a zonei din care fac parte, stabilită prin prezentul PUZ.

² **Destinația terenurilor** reprezintă modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările prezentului PUZ.

³ **Funcțiunile urbane** reprezintă activități umane specifice care se desfășoară într-o localitate, într-o anumită perioadă de timp, localizate teritorial și definite de indicatori spațiali și indicatori de funcționare.

Prin prezentul PUZ se stabilesc zone funcționale omogene, precum și funcțiuni dominante și complementare celor existente.

Indicatorii urbanistici – POT și CUT

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția respectării indicatorilor maximi POT și CUT stabiliți prin prezenta documentație de urbanism.

Procentul de ocupare a terenului⁴ (**POT**) reprezintă raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

Coeficientul de utilizare a terenului⁵ (**CUT**) reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scăările exterioare, trotuarele de protecție.

Valorile menționate în prezenta documentație de urbanism sunt maxime.

2.3. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Amplasarea construcțiilor pe parcelă se va realiza conform condițiilor detaliate în prezentul regulament.

2.3.1. Orientarea față de punctele cardinale:

Amplasarea pe lot se va face în funcție de: accesibilitate, panta terenului, orientare față de punctele cardinale (de însorire), curenți de aer, prezența unui curs de apă, aliniere, fronturi, număr de clădiri amplasate pe lot și distanțele dintre acestea (ierarhizare).

Amplasarea executării viitoarei propuneri se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor din RGU și în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe:

- asigurarea însoririi;
- asigurarea iluminatului natural⁶;
- asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic⁷);

Prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural (prin orientarea corectă a construcțiilor conform cerințelor funcționale) se asigură igiena și confortul urban. Asigurarea duratei de însorire, dependentă de soluțiile urbanistice se face prin orientarea, distanțarea și dimensionarea construcțiilor.

Recomandări de orientare față de punctele cardinale:

- Construcții de locuințe- **Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.**
- Conform *Ordinului Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației*, Anexă – Art. 3, Alin. (1): "Amplasarea

⁴ Conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată și completată prin Legea 190/2013, Anexa 2.

⁵ Idem 1.

⁶ Iluminatul natural este asigurat de lumina difuză ce provine de la bolta cerească (independent de latitudine, anotimp sau amplasarea clădirii față de punctele cardinale), precum și de radiațiile solare directe (RGU, Art. 17).

⁷ Confortul psihologic se realizează prin vizibilitatea unei părți a bolții cerești, neafectată de obstacole, ale căror efecte de obturare a vizibilității pot fi determinate prin calcule geometrice (RGU, Art. 17).

clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1½ ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate".

2.3.2. Amplasarea față de aliniament:

În sensul prezentului regulament, aliniamentul reprezintă limita dintre domeniul public și proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice. Amplasarea clădirilor față de aliniament (aliniera clădirilor) este detaliată în Cap. IV, art. 4.3.2. din prezentul RLU. Construcțiile vor fi amplasate conform prevederilor din planșa "Reglementări urbanistice - Zonificare".

Regimul de aliniere este limita convențională stabilită prin regulamentele locale de urbanism, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent.

Orice derogare de la prevederile RLU privind amplasarea față de aliniament se face conform legii.

Regula stabilirii înălțimii maxime a construcției în raport cu distanța față de orice punct al fațadei de pe aliniamentul opus derivă din necesitatea respectării normelor de igienă și a celor de securitate a construcțiilor.

2.3.3. Distanțe minime obligatorii față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei

Edificabilele viitoarelor construcții sunt conturate prin prezenta documentație de urbanism, ținându-se cont de:

- distanțele minime față de limitele de proprietate laterale și cea posterioară;
- distanțele minime față de construcțiile vecine, care sunt amplasate fie pe limita de proprietate (calcan), fie retrase față de aceasta.

Retragerile minime sunt în conformitate cu: RGU, Codul Civil (servitutea de vedere), normele de protecție contra incendiilor, condițiile de însorire, circulația din interiorul incintei, necesitatea separațiilor funcționale, reglementări de protecție sanitară și alte reglementări de protecție a mediului, necesitatea obținerii unei imagini urbane coerente sau alte exigențe urbanistice.

Retragerile față de limitele laterale și posterioare de lot vor urmări asigurarea însoririi construcțiilor conform Ord. 119 / 2014 și amplasarea optimă pe lot; Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de 1½ ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

2.3.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele, pe aceeași parcelă

Având în vedere dimensiunea parcelei, pe suprafața acesteia pot fi amplasate una sau mai multe construcții. Poziția lor pe parcelă este condiționată de regimul de aliniere față de domeniul public și de retragerile impuse față de limitele laterale și limita posterioară a acesteia (edificabil). Astfel, retragerile impuse vor urmări asigurarea confortului în vederea obținerii unei dezvoltări coerente a țesutului urban.

Distanța dintre clădirile alăturate pe aceeași parcelă trebuie să fie suficientă pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism, etc.

2.4. REGULI CU PRIVIRE LA ACCESURI OBLIGATORII

2.4.1. Accesuri carosabile

Autorizarea executării viitoarelor construcții este permisă numai dacă există posibilitate de acces la drumurile publice⁸, conform destinației construcției și cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a

⁸ Accesul la drumurile publice reprezintă accesul carosabil direct sau prin servitute, din drumurile publice la parcelă (RGU, Art. 25) Regulament Local de Urbanism

incendiilor. Asigurarea accesurilor carosabile pentru viitoarele imobile la rețeaua de circulație și transport reprezintă o condiție majoră de configurare, amplasare și autorizare a acestuia.

Accesurile carosabile trebuie păstrate libere în permanență, fără a fi obstrucționate de amplasarea de semnalizări, împrejmuiri, mobilier urban, etc. Organizarea circulației se va face în conformitate cu propunerile din documentația urbanistică PUZ.

Conform Secțiunii 2, alin. (1) al Regulamentului General de Urbanism (HG 525/1996) „*Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.*”

Dimensionarea tramei stradale și a căilor de acces se va face conform prevederilor normelor tehnice în vigoare – SR 10144-2:2024 și a Normativului pentru adaptarea clădirilor civile și a spațiului urban aferent la exigențele persoanelor cu handicap, indicativ NP 051-2012, aprobat prin Ordinul nr. 189 / 2013 MLPTL. Amplasarea construcțiilor față de drumurile publice sau de interes public se face ținând seama de prevederile Ordonanței Guvernului nr. 43/1997, cu modificările ulterioare și de alte reglementări specifice.

Accesul carosabil și pietonal se vor realiza direct atât din Strada Florilor / Zizinului (nord), cât și din drumul de acces existent (sud), propuse spre realizare / modernizare. Extinderile de rețele edilitare, echiparea cu utilități și **amenajările accesului vor fi executate și suportate de către inițiatorii PUZ.**

Terenurile destinate, prin prezenta documentație de urbanism a fi drumuri vor fi dezmembrate și înscrise în cartea funciară. În cazul drumurilor publice terenurile necesare înființării/lărgirii acestora vor trece în domeniul public al municipiului.

2.4.2. Accesuri pietonale

Autorizarea executării viitoarelor construcții este permisă numai dacă se asigură accesuri pietonale⁹. Acestea vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

2.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică, conform RGU. Pot exista derogări de la aceste prevederi cu obținerea avizului organelor administrației publice competente.

Proprietatea asupra rețelilor tehnico - edilitare este stabilită ca fiind publică a statului, dacă legea nu dispune altfel, conform RGU.

Branșarea viitoarelor clădiri și amenajări la rețelele publice se va realiza în condițiile avizelor de principiu pentru branșament și racord, care se vor obține la faza de autorizație de construire.

Întrucât zona reglementată nu dispune de toate rețelele edilitare, pot exista următoarele derogări cu avizul organelor administrației publice locale pentru locuire, în următoarele condiții:

- realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;
- beneficiarul se obligă să branșeze / racordeze construcția / construcțiile la rețelele centralizate publice, potrivit regulilor impuse de Consiliul Local, atunci când aceasta se vor realiza;
- pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alineatului precedent cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să

⁹ Accesurile pietonale reprezintă căile de acces pentru pietoni dintr-un drum public și pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice altă cale de acces public pe terenurile proprietate privată (conform RGU, Art. 26).

prelungescă rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

Lucrările de racordare și branșare la rețeaua edilitară publică vor respecta legislația în vigoare. **Acestea se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar** și se execută în urma obținerii avizului autorității administrației publice specializate. **Extinderile de rețele edilitare, echiparea cu utilități și amenajările accesului vor fi executate și suportate de către inițiatorii PUZ.**

Reglementarea definitivă a utilităților prin racorduri și branșamente se va face la faza de DTAC / PTh + DE cu obținerea autorizațiilor de racordare definitivă și cu respectarea studiilor de specialitate elaborate în conformitate cu legislația în vigoare.

Branșarea viitorului imobil la rețelele publice se va realiza în conformitate cu condițiile avizelor de principiu pentru branșament și racord, care se vor obține pe perioada următoarelor faze.

Pentru fiecare categorie vor fi amplasate și dimensionate în așa fel încât după viabilizarea zonei prin extinderea de utilități în zonă și asigurarea capacității de consum, să se poată face foarte ușor racordarea viitoarelor construcții.

Alimentarea cu apă și canalizarea se va face prin extinderea rețelei de distribuție HDPE De 110 mm existente pe DN1A.

Pentru o viitoare racordare la rețeaua publică de alimentare cu apă se va prevedea o conductă ce se va dimensiona conform legislației în vigoare și un cămin de branșament nou propus, amplasat în incinta obiectivului, care se va echipa la momentul racordării.

Lucrările de alimentare cu apă ulterioare (după dezvoltarea rețelei de alimentare cu apă publică în zonă) din incintă vor include:

- cămin de contorizare la limita de proprietate;
- rețea interioară de alimentare cu apă;
- gospodărie de apă – construcție subterană ce va include rezerva de incendiu și grupuri de pompare pentru funcționarea hidranților interiori și exteriori;
- rețea de hidranți.

▪ **Ape menajere.**

După colectare, **apele uzate** vor fi transportate prin intermediul unei rețele de canalizare exterioară realizată din tuburi de scurgere către un bazin.

Pentru o viitoare racordare la rețeaua publică, bazinul va fi prevăzut cu un grup de pompare ape uzate menajere, care să pompeze apa din bazin printr-o conductă la căminul de racord nou propus.

Evacuarea apelor menajere se poate realiza, printr-o nouă conductă, în rețeaua de canalizare menajeră Bc Dn 500 mm existentă pe Str. Zizinului.

Sistemul de canalizare exterior va fi în sistem separativ al rețelei de canalizare menajeră față de canalizarea pluvială. Colectarea apelor menajere de la consumatorii se face prin intermediul unei rețele de canalizare independentă.

▪ **Ape pluviale.**

Canalizare. Conform Art. 3.1. al Directivei 91/281/CEE și luând în calcul OUG nr. 172/2020, atunci când instalarea unui sistem de colectare a apelor uzate nu se justifică, fie pentru că nu produce beneficii pentru mediu, fie pentru că necesită costuri ridicate, se utilizează sisteme individuale sau alte sisteme

adecvate care să asigure același nivel de protecție al mediului. Se poate opta pentru sisteme individuale adecvate, respectiv sistemele publice inteligente alternative pentru procesarea apelor uzate.

- La stabilirea soluțiilor finale de canalizare pluvială, la faza ulterioară de dezvoltare a prezentului PUZ, respectiv DTAC, soluțiile de canalizare pluvială se vor analiza și se vor elabora în conformitate cu legislația existentă, urmând a fi aprobate de către deținătorul și/sau concesionarul de rețele. Dacă ulterior aprobării prezentului PUZ, deținătorul și/sau concesionarul de rețele va dezvolta rețele de canalizare pluvială în zonă, acesta va analiza și va avea în vedere preluarea debitelor apelor pluviale de pe incinta prezentului PUZ.
- La stabilirea soluțiilor finale de canalizare pluvială, la faza ulterioară de dezvoltare a prezentului PUZ, respectiv DTAC, soluțiile de stocare a apelor pluviale se vor analiza în detaliu conform calculelor specifice și este permisă a fi posibilă revizuirea volumelor bazinului de retenție.
- La stabilirea soluțiilor finale de colectare, stocare și folosire a apelor pluviale se vor asigura condițiile de calitate pentru apa pluvială folosită în funcție de specificul soluției și se vor lua toate măsurile necesare pentru protejarea calității apelor subterane și a mediului conform legislației în vigoare.
- Deversarea apelor meteorice nu se va realiza în canalizarea menajeră.

Rețeaua de canalizare pluvială se va proiecta pentru a se colecta în bazine de retenție ape pluviale, iar pentru apa colectată, la faza următoare de dezvoltare (DTAC), se vor avea în vedere soluții de recirculare și re folosire a apei cum ar fi: udarea spațiilor verzi, folosirea apei pentru stingerea incendiilor, crearea unor bazine de infiltrare/evaporare etc. Se admit soluțiile tehnice de infiltrare a apelor pluviale colectate de pe circulațiile pietonale din incintă și acoperișul construcțiilor, în spațiile libere verzi din incintă. De asemenea, se vor prevedea cămine de vizitare la intersecțiile de tronsoane, schimbare de direcție, schimbare de diametru, schimbare de pantă.

Gaze naturale

Dezvoltarea rețelei de distribuție gaze naturale se va face în **regim de medie presiune**, în funcție de solicitările din zona respectivă în conformitate cu Regulamentul privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 7/2022.

În zona de protecție se interzice executarea lucrărilor de orice natură fără aprobarea prealabilă a operatorului de distribuție gaze naturale.

Viitoarele construcții și / sau instalații subterane se vor proiecta / monta / amplasa la cel puțin distanța minimă admisă (distanța de siguranță). Distanțele de siguranță, exprimate în metri, se măsoară în proiecție orizontală între limitele exterioare ale conductelor și construcțiile sau instalațiile subterane proiectate și sunt prezentate în Tabelul 1 și 2 din NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018.

Racordarea la rețeaua de gaze se va realiza printr-un bransament prevăzut cu regulator și contor, fiind echipat corespunzător cu stație de măsurare și reglare a gazelor.

Energie electrică.

Alimentarea cu energie electrică se va face din rețeaua existentă care va alimenta postul trafo / posturile trafo necesare în interiorul proprietății, din care se vor alimenta consumatorii din ansamblul propus prin realizarea de tablouri electrice generale pentru fiecare tip de consumator.

Pe terenul beneficiarului, identificat cu CF 122606, în zonă verde, la limita și cu acces la drumul proiectat care urmează a fi amenajat, se va amplasa un post de transformare prefabricat (PTab) 20/0,4kV –250kVA,

Alimentarea PTab proiectat se va realiza în sistem buclat, prin 2 x LES 20kV, cu cabluri de tip 2 x 3 x A2XSFL2Y 150/25mm². Sursa de alimentare va fi stabilită într-o etapă ulterioară, la faza emiterii avizului tehnic de racordare. Pe terenul beneficiarului, identificat cu CF 122606, cele 2 x LES 20kV vor fi pozate în profil comun „M2” în zona trotuarului pr., având lungimile de aproximativ 2 x ~20m, în direcția surselor de racordare.

Pe terenul studiat, identificat cu CF 122606, pe parcelele proiectate, la limita și cu acces din zona trotuarelor pr., conform planului de situație, se vor amplasa 8 cutii de distribuție pr., echipate cu compartimente de măsură și protecție și se va realiza o rețea buclată de distribuție de joasă tensiune, cu funcționare radială, cu LES 0,4 kV, cu cablu de tip AC2XABY 3x240+120mm².

Viitorul ansamblu propus se va extinde / se va brânșa la rețelele electrice existente ce se vor dezvolta în urma unui proiect de specialitate.

Rețelele de alimentare cu energie electrică a clădirilor din fiecare etapă se vor executa cu cablu montat îngropat de la postul de transformare propus până la fiecare construcție, conform documentațiilor tehnice elaborate de firme autorizate în domeniu.

În zona studiată nu au fost identificate rețele electrice de distribuție existente în raport cu care să fie necesară analizarea respectării prevederilor tehnice de coexistență cu obiectivul proiectat, impuse prin Ord. ANRE 239/2019 - NORMA TEHNICĂ PRIVIND DELIMITAREA ZONELOR DE PROTECȚIE ȘI DE SIGURANȚĂ AFERENTE CAPACITĂȚILOR ENERGETICE.

Telecomunicații.

Racordarea la rețeaua de telecomunicații se va face prin contactarea de către beneficiar a unei companii de furnizare a serviciilor de telefonie, cablu de date, compatibilă cu nevoia de informare și calitate a serviciilor oferite.

2.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

2.6.1. Parcelarea:

Conform RGU aprobat prin HG 525/1996, Art. 30, alin. (1): *“Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții”*

Prezentul P.U.Z. este elaborat pentru terenul amplasat în Județul Brașov, Municipiul Săcele, NC 1122606 (având suprafața totală de 18.767,00 mp), fiind în intravilanul localității. Terenul se află în nord - estul localității Săcele, în proximitatea cartierului Satulung. Terenul are forma trapezoidală, având următoarele lungimi:

- latura nordică – cca. 53,80 m;
- latura vestică – cca. 342,90 m;
- latura estică – cca. 350,90 m;
- latura sudică – cca. 58,70 m.

Se propune parcelarea terenului în 36 loturi având următoarea configurație și următoarele suprafețe:

- Loturile 1, 2 (spații verzi) – 361 mp / 386 mp;
- Loturile de la 3 – la 34 (locuire) – 400,00 mp fiecare;
- Lotul 35 – 680,50 mp;
- Lotul 36 – 450,00 mp.

Pentru obținerea viitoarelor autorizații de construire sunt necesare operațiuni cadastrale de parcelare (reorganizare cadastrală), astfel încât noile loturi să respecte prevederile prezentului RLU și să fie construite direct.

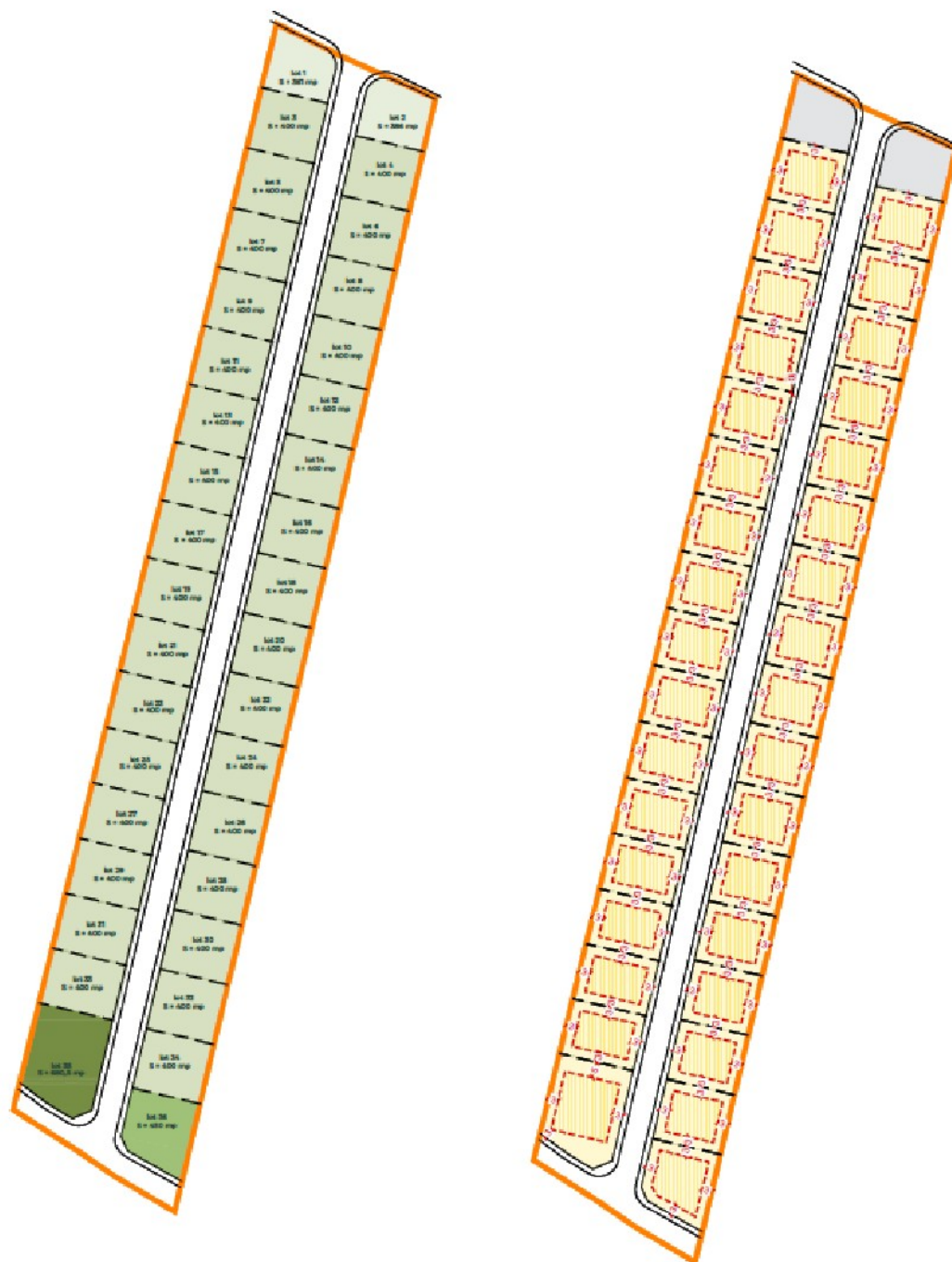


Fig. 1 – Parcelare propusă (stânga)

Fig. 2 – Zone edificabile propuse (dreapta)

2.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

2.7.1. Spații verzi

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției, conform prevederilor prezentului RLU.

Spațiile verzi și plantate sunt constituite din totalitatea amenajărilor de pe suprafața parcelei, ca plantații de arbori, arbuști, plante ornamentale, suprafețe acoperite de gazon, etc.

Suprafața spațiilor verzi și plantate se va stabili în corelare cu normele de igienă și protecția mediului. Corelarea se va face ținând seama de mărimea, funcțiunea și zona geografică în care terenul este amplasat, în vederea evaluării posibilităților de îmbunătățire a microclimatului urban.

Valorile propuse privind suprafața spațiilor verzi vor fi considerate minimale.

Se va respecta anexa nr. 6 la HG 525/1996 - Regulamentul general de urbanism din 27.06.1996. Prin RGU aprobat prin HG 525/1996, anexa 6 (spații verzi și plantate) sunt următoarele prevederi:

- 6.8. -Construcții de locuințe
"Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 m² /locuitor."

2.7.2. Împrejmuiri

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- împrejmuiri semitransparente, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

Pentru terenul reglementat se vor realiza împrejmuiri amplasate pe limitele de proprietate, unde nu există deja împrejmuire aparținând terenurilor învecinate, din rațiuni de delimitare și de protecție a proprietății. Acestea vor fi cu înălțime maximă de 1,80 m, fundații izolate sau cu soclu în cazul declivității ridicate a terenului. Gardul va fi transparent cu posibilitatea de a fi dublat de gard viu sau realizat din lemn.

Împrejmuirile la aliniament sunt de interes public, datorită calității de la crearea peisajului urban sau rural, alături de construcțiile pe care le protejează, sau a căror parcelă o delimitează.

Împrejmuirile amplasate pe limitele laterale și posterioară ale parcelei sunt realizate din rațiuni de delimitare și de protecție a proprietății. Acestea se referă la zidurile despărțitoare dintre construcțiile cuplate, precum și la condițiile în care se realizează împrejmuirile grădinilor.

Împrejmuirile cu caracter temporar se aprobă în cazul șantierelor de construcții.

3. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

3.1. ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

Prin prezenta documentație de urbanism sunt reglementate condițiile de construire ale viitoarei zone de locuințe individuale și funcțiuni complementare și cu scopul ridicării interdicției temporare de construire până la întocmire și aprobare documentație PUZ (instituită prin PUG).

Prin prezentul Planul Urbanistic Zonal se propune construirea unui **ansamblu de locuințe individuale** pentru imobilul amplasat în intravilanul Municipiului Săcele, Județul Brașov, pe terenul amplasat în zona Str. Florilor – Str. Zizinului, NC 122606, având suprafața de **18.767,00 mp**, aflat în

proprietatea privată a Cordoș Dorin, Cordoș Aranka, Klein Csila Mendi, Sipos – Gaudi Ștefan, Kovacs Guido, Jonas Sandor, având categoria de folosință arabil, conform actelor de proprietate.

Se propune lotizarea terenului, realizarea de locuințe individuale cu un regim maxim de înălțime D+P+IE+M, amenajarea incintei, realizarea bransamentelor de utilități și împrejmuire teren.

Astfel se propun următoarele zone funcționale:

UTR L - Zonă locuințe individuale

Indicatori urbanistici propuși:

- POT max propus = 35%
- CUT max propus = 0,8
- Rh max propus = D+P+I+M
- H max = 10,00 m la cornișă.

UTR SP - Zonă spații verzi

Indicatori urbanistici propuși:

- POT max propus = 15%
- CUT max propus = 0,2
- Rh max propus = P
- H max = 3,00 m la cornișă.

UTR CC - Zonă circulații carosabile și pietonale

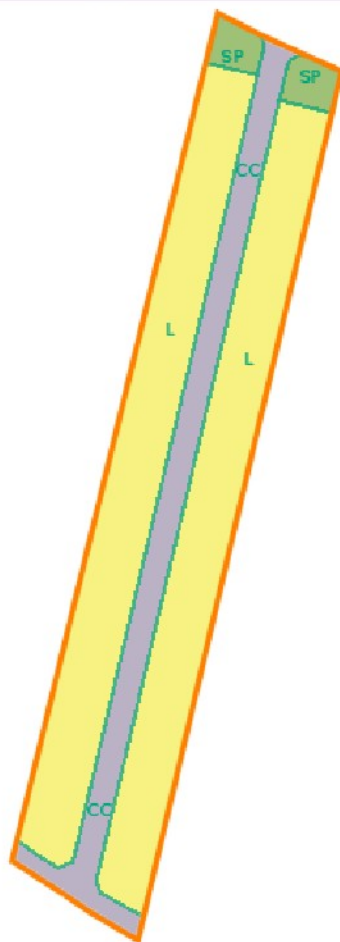


Fig. 3 – Dispunere Zone funcționale propuse

3.2. BILANȚ TERITORIAL

BILANȚ TERITORIAL									
	SITUAȚIE EXISTENTĂ (fizică în teren)	SITUAȚIE REGLEMENTATĂ P.U.G. aprobat	REGLEMENTĂRI PROPUSE (NC 122606)						
Subzona/UTR	Teren neconstruit	L	L	SP	CC				
POT max	X	40%	35%	15%	-				
CUT max	X	1.00	0.80	0.20	-				
Rh max	X	P+2	D+P+I+M	P	-				
H max (m)	X	X	10.00	3.00	-				
Funcțiune	teren liber de construcții	locuințe individuale și colective de max. 5 ap. și dotări afereente	zonă locuințe individuale	zonă spații verzi	zonă circulații carosabile și pietonale				
Suprafață maximă construită la sol	-	7506.80	40.00%	4875.68	35.00%	112.05	15.00%	0.00	0.00%
Suprafață minimă spații verzi pe sol private	-			4179.15	30.00%	560.25	75.00%	0.00	0.00%
Alte amenajări (circulații incintă parcele, parcuri, platforme etc)	-	11260.20	60.00%	4875.68	35.00%	74.70	10.00%	0.00	0.00%
Suprafață Neamenajată	18767.00	X	X	X	X	X	X	X	X
Suprafață teren (mp)	18767.00	18767.00	100.00%	13930.50	100.00%	747.00	100.00%	4089.50	0.00%

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

4.1. GENERALITĂȚI. CARACTERUL ZONEI

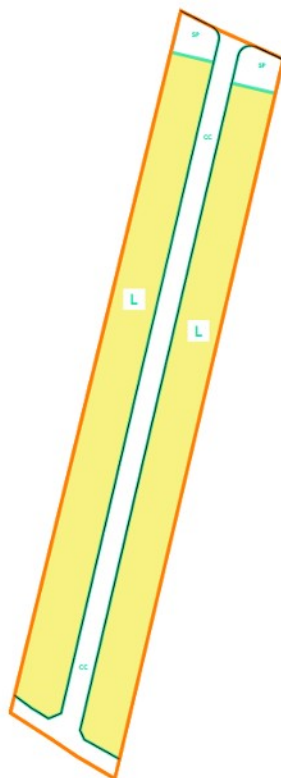
Reglementările se aplică strict pe imobilul cu numărul cadastral 122606. **Zona de studiu** măsoară o suprafață de cca 25.5 ha și a fost aleasă de proiectant la faza studiului de oportunitate astfel încât să includă informații relevante despre stadiul dezvoltărilor din vecinătatea amplasamentului ce face obiectul PUZ. În urma Studiului de Oportunitate a fost obținut **Avizul de Oportunitate** din partea Primăriei Municipiului Săcele nr. 3 / 22.07.2026.

Din punct de vedere al **funcțiunilor propuse**, UTR-ul conține zone noi funcționale de locuire, spații verzi și circulații.

Prin prezentul P.U.Z. se consideră eliminată interdicția temporară de construire anterioară, stabilită prin PUG Municipiul Săcele, aprobat prin HCL nr. 23 / 2001.

4.2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTR L – ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE



Art. 1. Utilizări admise

- locuințe individuale (unifamiliale), în regim izolat;
- circulații carosabile și pietonale, accese pietonale și carosabile;
- parcaje la sol, demisol;
- spații verzi amenajate, grădini, perdele protecție;
- loc de joacă pentru copii;
- terenuri de sport;
- piscine, ciubăr și alte amenajări similare;
- rețele tehnico-edilitare;
- alte anexe (foișoare, bucătării de vară, magazii, etc.)
- zone de depozitare și pre colectare / reciclare deșeuri.

Art. 2. Utilizări admise cu condiționări

- utilizările menționate la Art. 1. sunt permise cu condiția respectării condițiilor geotehnice și de zonare seismică;
- servicii / dotări cu acces public (servicii de proximitate-funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere), cu următoarele condiții:
 - să se adreseze preponderent locuitorilor zonei
 - să nu atragă mai mult de 5 autoturisme concomitent
 - să nu aibă program prelungit peste orele 22.00
 - activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
 - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
 - pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții

asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate

- pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 metri de la limita parcelei, pe toate direcțiile.

- funcțiuni de turism (pensiuni turistice, vile turistice, și turism cu caracter temporar) cu maxim 5 camere de cazare;

Art. 3. Utilizări interzise

- se interzice localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia;
- se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic, care utilizează substanțe periculoase sau toxice conform prevederilor legale; activități productive poluante de orice fel, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; depozitarea substanțelor inflamabile sau toxice.
- clădiri noi supradimensionate care nu țin cont de vecinătăți și de specificul local;
- clădiri noi care nu se raportează la peisaj și care nu folosesc materiale naturale;
- 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 rapidă a apelor meteorice;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- orice alte prevederi ce nu au fost menționate la Art. 1 și Art. 2.

4.3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELEI

Art. 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme și dimensiuni)

Suprafața zonei funcționale L – Zonă locuințe individuale este de **13.930,50 mp (1,39 ha)**, ce reprezintă cca. **74,22% din suprafața totală P.U.Z.**

Configurația terenului se va modifica, întrucât sunt necesare operațiuni cadastrale de parcelare (reorganizare cadastrală), astfel încât noile loturi să respecte prevederile prezentului RLU și să fie construibile direct. Așadar, prin prezenta documentație, se pot realiza dezmembrări după aprobarea P.U.Z. în condițiile legii fără a fi necesară o altă documentație de tip P.U.Z.

- Suprafața minimă a parcelei destinate funcțiunii de locuire individuală va fi de **400, 00 mp**;
- Deschiderea minimă a terenului la drumul stradal va fi de minim **12,00 m**.
- Adâncimea va fi mai mare sau cel puțin egală cu adâncimea parcelei pentru parcelele dezmembrate ulterior aprobării prezentului PUZ.
- Sunt admise numai construcțiile în regim discontinuu - clădiri izolate pe parcelă. Se interzice amplasarea de locuințe cuplate sau înșiruite, care nu sunt caracteristice zonei.

Pentru actuala zonă funcțională se propune parcelarea terenului în 33 loturi având următoarea configurație și următoarele suprafețe:

- Loturile 3 - 34 – 400,0 mp fiecare;
- Lotul 35 – 680,5 mp;
- Lotul 36 – 450,00 mp.

Art. 5. Amplasarea clădirilor față de aliniament (Aliniere)

Retragerea față de aliniament (alinieră) este conform planșei „U.02 Reglementări Urbanistice - Zonificare” și după cum urmează:

- Toate construcțiile se vor retrage față de limitele noi de proprietate (Față de limita drumului de incintă) minim 3,0 m, conform planșei de Reglementări;
- Se va respecta alinierea obligatorie a construcțiilor marcată pe planșa de Reglementări.

Art. 6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Viitoarea dezvoltare se va înscrie în edificabilele propuse (a se vedea planșa U.02. Reglementări Urbanistice - Zonificare).

Retragerile minime vor fi următoarele:

- Pentru fiecare lot, construcțiile se vor retrage față de limitele sale laterale ale loturilor propuse – minim 3,00 m (exceptând lotul 35, care se va retrage min. 5,0 față de limita laterală nordică – vecinătatea cu lotul 33).
- Față de limita estică (considerată și posterioară raportat la drumul de incintă propus)– se va retrage față de limita de proprietate actuală minim 3,0 m;
- Față de limita vestică (considerată și posterioară raportat la drumul de incintă propus)– se va retrage față de limita de proprietate actuală minim 3,0 m.

Art. 7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Viitoarea dezvoltare se va înscrie în edificabilele propuse (a se vedea planșa U.02. Reglementări Urbanistice - Zonificare).

- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.
- amplasarea construcțiilor se va realiza astfel încât să se asigure suprafețele necesare circulației (carosabile, pietonale, parcaje) și cele destinate spațiilor verzi și amenajate.

Art. 8. Circulații și accesuri

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim 4,00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- accesul carosabil și pietonal se vor realiza direct atât din strada nou propusă în sud-ul amplasamentului P.U.Z, cât și din Strada Florilor / Zizinului (nord), propuse spre realizare și modernizare. Accesurile pe lot se vor realiza din drumul propus în incintă.
- în funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute parcaje în interiorul amplasamentului;
- drumurile de incintă vor fi amenajate cu îmbrăcăminte asfaltică pe cheltuiala investitorului;
- accesurile pietonale vor permite în mod obligatoriu circulația persoanelor cu dizabilități / mobilitate redusă care folosesc mijloace specifice.
- se vor respecta concomitent prevederile Capitolului 2, Art. 2.4.

Art. 9. Staționarea autovehiculelor

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice;
- Locurile de parcare se vor putea asigura la sol sau demisol;
- numărul minim al acestora se va dimensiona și asigura în raport cu funcțiunea propusă, conform anexei nr. 5 la HG 525/1996 Regulamentul general de urbanism.
- se estimează că fiecare unitate din viitorul ansamblu (pentru fiecare parcelă de locuințe individuale) va fi deservită de un număr de 2 locuri de parcare.
- se recomandă utilizarea materialelor permeabile pentru locurile de parcare (pietriș, pavaj înierbat, etc.)

Art. 10. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor **de 10,00 metri la cornișă**;
- regimul de înălțime maxim admis este de **D+P+1+M**.

Art. 11. Aspectul exterior al clădirilor

- Materialele folosite vor fi specifice funcțiunii de locuire și vor armoniza cu elementele de cadru natural ale sitului.
- Se recomandă consultarea **Ghidului de arhitectură** pentru **Zona cu influență săsească** elaborat de Ordinul Arhitecților din România. Prevederile acestuia au titlu de recomandare, rol informativ, caracter orientativ pentru Municipiul Săcele (având în vedere că este o localitate urbană).
 - o aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime funcțiunea și să se înscrie în caracterul general al zonei și al localității, ținând seama de vecinătăți;
 - o volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
 - o materialele folosite vor fi specifice funcțiunii, se vor folosi materiale și cromatică moderne, dar respectând specificul tradițional;
 - o fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
 - o se interzic dispunerea antenelor TV satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;
 - o se interzic inoxul pentru balustrade, precum și balustrii din beton sau piatră (se recomandă utilizarea lemnului);
 - o folosirea de materiale naturale locale, cum sunt piatra, lemnul, varul, pigmentii naturali pentru var, este esențială pentru conservarea peisajului. Nu se vor folosi ca finisaje exterioare: placările ceramice pentru pereți și soclu (de multe ori, soluțiile alese sunt inadecvate folosirii la exterior: atât acestea, cât și materialele de punere în operă nu rezistă la cicluri repetate de îngheț/dezgheț, deteriorându-se în timp foarte scurt și de multe ori chiar favorizând apariția infiltrațiilor), sau tabla (tablă simplă, tablă cutată etc), materialele care conțin azbest, materialele plastice sau PVC-ul, similipiatra etc.
 - o nu se vor realiza placări cu piatră spartă sau cu elemente de lemn care să dea un aspect „rustic”. Conceptul de „rustic” este diferit de conceptul de „tradițional”.
 - o se interzic materialele care conțin azbest, precum și materialele din poliesteri;
 - o nu se vor folosi culori tari, contrastante. Se va opta pentru folosirea nuanțelor naturale ale materialelor folosite sau a unor culori și nuanțe nesaturate apropiate de cele naturale. Albul poate fi folosit pretutindeni pentru clădiri cu gabarit mic.
 - o se impune folosirea culorilor naturale ale materialelor, în funcție de specificul local, atât la pereți, cât și la tâmplării și elemente decorative. Se folosesc cu precădere pigmentii naturali;
 - o se recomandă amenajarea balconului în interiorul volumului construit;
 - o ferestrele și ușile vor fi realizate din lemn (masiv sau stratificat) tratat cu ulei, ceruit sau vopsit cu soluții naturale, cu feronerie metalică. Pentru tâmplăria exterioară, se va folosi lemn de esență tare. Tâmplăria poate fi simplă sau dublă, în funcție de necesarul de izolare termică, corelat cu climatul și factorii de mediu din zonă;
 - o ferestrele vor respecta proporțiile tradiționale între lungime și lățime în special la fațada principală;
 - o pentru umbrirea suprafețelor vitrate, se vor folosi obloanele din lemn, streșinile sau vegetația;
 - o se recomandă ca acoperișurile să fie construite în două ape;
 - o panta acoperișului construcțiilor are, în general, între 45 și 60 %. Înclinația acoperișului este unul dintre elementele definitorii pentru specificul local;
 - o șarpanta se va realiza din lemn folosind tehnici și îmbinări tradiționale locale (sau plecând de la tehnologii locale);

- pentru toate elementele din lemn se vor realiza lucrări de ignifugare și biocidare cu materiale care nu afectează structura și culoarea lemnului și care permit tratamentul ulterior al acestuia cu ceruri, uleiuri și soluții naturale;
- elementele de iluminare (luminatoare, ferestre în planul acoperișului), instalații (panouri solare, panouri fotovoltaice, coșuri de fum) sunt permise doar dacă sunt justificate funcțional și vor ocupa maximum 15 % din suprafața pantei respective;
- învelitoarea se va realiza din materiale naturale regenerabile, cu păstrarea imaginii locale nealterate. În funcție de specificul zonei și de panta aleasă, învelitoarea va fi din țiglă ceramică sau din olane sau orice alte materiale compatibile cu zona în care este amplasată construcția;
- se va realiza o zonă de pietriș (de drenaj) de minim 60 cm în jurul clădirilor, pentru a proteja pereții de umezeală;
- se pot amenaja locuri speciale, cu respectarea normelor sanitare, pentru crearea de compost din materialele organice rezultate din amplasament (resturi alimentare organice, deșeuri de textile organice, crengi, frunze, resturi vegetale, resturi animale, carton etc.).

Art. 12. Condiții de echipare edilitară

- toate clădirile vor fi racordate la utilitățile publice și dotate cu instalații de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- toate clădirile vor fi dotate cu instalații sanitare;
- Se va asigura evacuarea apelor pluviale prin sistematizare verticală spre canalizarea pluvială centralizată (rigole și șanțuri); se admit și soluțiile tehnice de infiltrare a apelor pluviale colectate de pe circulațiile pietonale și acoperișul construcțiilor, în spațiile libere verzi; Se pot realiza soluții de captare și re folosire a apelor pluviale;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;
- se recomandă folosirea cel puțin a unei surse de energie alternativă, în afară de conectarea la utilități: energia solară captată în sisteme pasive de încălzire a apei calde menajere și/sau sisteme active alternative de producere a energiei curate încorporate clădirilor;
- amplasarea panourilor fotovoltaice/ solare se va face astfel încât să nu afecteze imaginea de ansamblu a construcției și a peisajului înconjurător. Se recomandă o utilizare sub 25% a suprafeței unui acoperiș pentru amplasarea panourilor.
- corpurile de iluminat vor avea volume simple, fără ornamentări excesive. Se recomandă utilizarea luminii calde. Iluminarea nu se va realiza cu mai multe culori. Pe cât posibil, se recomandă realizarea controlului luminii cu variatoare.
- se vor respecta concomitent prevederile Capitolului 2, Art. 2.5.

Art. 13. Spații libere și spații plantate

- se va asigura o suprafață minimă de **30% spații verzi pe sol natural** din suprafața totală a terenului **ce se pot asigura** în incintele private;
- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității;
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori sau arbuști, formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează ca grădini de fațadă.
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate se înierbează și se plantează;
- se vor prevedea plantații înalte sau gard viu în lungul limitelor incintelor;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar.
- nu este recomandată fasonarea decorativă excesivă a arbuștilor.

Art. 14. Împrejmuiri

- se vor realiza împrejmuiri amplasate pe limitele de proprietate ce se învecinează cu alte proprietăți aflate în domeniul privat / proprietate privată, din rațiuni de delimitare și de protecție a proprietății.
- împrejmuirea către domeniul public sau drumul de incintă va avea înălțimea maximă de 1,80 m și transparentă, din care un soclu opac de 0,60 m, dublate de gard viu;
- se interzic gardurile opace către stradă, din zidărie, tablă vopsită sau sârmă ghimpată, precum și folosirea suprafețelor de polycarbonat, p.v.c. sau sticlă armată.
- împrejmuirea față de limitele laterale și posterioare poate fi opacă și va avea înălțimea maximă de 2,00 m față de cota amenajată a terenului, din care un soclu opac de 0,60 m, dublate de gard viu;

4.4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art. 15. P.O.T. max. - Procent maxim de ocupare a terenului

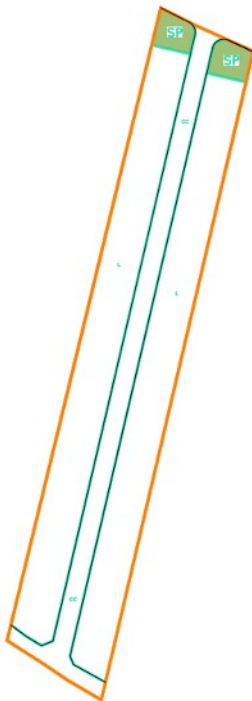
- POT maxim admis = 35%

Art. 16. C.U.T. max. - Coeficient maxim de utilizare a terenului

- CUT maxim admis = 0,80.

UTR SP – ZONĂ SPAȚII VERZI

Zona reglementată, care face obiectul PUZ propune dezvoltarea de spații verzi de protecție, loisir, fâșii plantate, grădini comunitate, locuri de joacă și alte amenajări similare.



Art. 1. Utilizări admise

- scuaruri, plantații de aliniament aferente arterelor de circulații, amenajări peisagere punctuale, perdele vegetale de protecție;
- spații plantate - plantații înalte, medii și joase;
- sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo (piste/benzi pentru biciclete) și piste de alergare;

- mobilier urban, pontoane, pergole, fântâni, platforme, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și fitness / gimnastică, spații terenuri de sport, amenajate pentru animale de companie și alte activități în aer liber compatibile;
- pepiniere și sere, amenajări pentru grădinarit / grădini comunitare;
- rețele tehnico-edilitare;
- zone de depozitare și precollectare / reciclare deșeuri.

Art. 2. Utilizări admise cu condiționări

- acces auto / circulații carosabile pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat.

Art. 3. Utilizări interzise

- nu se admit nici un fel de intervenții care depreciază calitatea peisagistică a spațiului plantat sau modifică proiectul inițial.
- clădiri noi care nu se raportează la peisaj și care nu folosesc materiale naturale;
- 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 rapidă a apelor meteorice;
- tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.
- orice alte prevederi ce nu au fost menționate la Art. 1 și Art. 2.

4.3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELEI

Art. 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme și dimensiuni)

Suprafața zonei funcționale SP – Zonă spații verzi este de **747,00 mp (0,07 ha)**, ce reprezintă cca. **3,98% din suprafața totală P.U.Z.**

Configurația terenului se va modifica, întrucât sunt necesare operațiuni cadastrale de parcelare (reorganizare cadastrală), astfel încât noile loturi să respecte prevederile prezentului RLU și să fie construibile direct. Așadar, prin prezenta documentație, se pot realiza dezmembrări după aprobarea P.U.Z. în condițiile legii fără a fi necesară o altă documentație de tip P.U.Z..

Pentru actuala zonă funcțională se propune împărțirea terenului în 2 loturi având următoarea configurație și următoarele suprafețe:

- Lotul 1 – 361,0 mp;
- Lotul 2 – 386,0 mp;

Art. 5. Amplasarea clădirilor față de aliniament (Aliniere)

- Toate construcțiile de tip pavilioane, foișoare, sere și altele similare se vor retrage față de limitele existente sau noi de proprietate minim 3,0 m.

Art. 6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Toate construcțiile de tip pavilioane, foișoare, sere și altele similare se vor retrage față de limitele existente sau noi de proprietate minim 3,0 m.

Art. 7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.
- amplasarea construcțiilor se va realiza astfel încât să se asigure suprafețele necesare circulației (carosabile, pietonale, parcaje) și cele destinate spațiilor verzi și amenajate.
- nu se recomandă realizare a mai mult de o construcție ușoară pe fiecare teren de spațiu verde.

Art. 8. Circulații și accesuri

- toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație;
- pentru aleile pietonale și velo din interiorul spațiilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcămînți asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.
- accesurile pietonale vor permite în mod obligatoriu circulația persoanelor cu dizabilități / mobilitate redusă care folosesc mijloace specifice.

Art. 9. Staționarea autovehiculelor

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice;
- numărul minim al acestora se va dimensiona și asigura în raport cu funcțiunea propusă, conform anexei nr. 5 la HG 525/1996 Regulamentul general de urbanism.
- se recomandă utilizarea materialelor permeabile pentru locurile de parcare (pietriș, pavaj înierbat, etc.)

Art. 10. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor **de 3,00 metri la cornișă**;
- regimul de înălțime maxim admis este de **Parter**.

Art. 11. Aspectul exterior al clădirilor

- materialele folosite vor fi specifice funcțiunii.
- se recomandă consultarea **Ghidului de arhitectură** pentru **Zona cu influență săsească** elaborat de Ordinul Arhitecților din România. Prevederile acestuia au titlu de recomandare, rol informativ, caracter orientativ pentru Municipiul Săcele (*având în vedere că este o localitate urbană*).
 - o aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime funcțiunea și să se înscrie în caracterul general al zonei și al localității, ținând seama de vecinătăți;
 - o materialele folosite vor fi specifice funcțiunii, se vor folosi materiale și cromatică moderne, dar respectând specificul tradițional;
 - o nu se vor folosi culori tari, contrastante. Se va opta pentru folosirea nuanțelor naturale ale materialelor folosite sau a unor culori și nuanțe nesaturate apropiate de cele naturale;
 - o pavimentele exterioare se vor realiza din materiale locale și naturale: piatră, lemn, cărămidă; după caz, acestea pot fi înierbate;
 - o se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcții concomitent cu dirijarea către spațiile verzi.
 - o nu se recomandă folosirea plăcilor din dale de ciment, a aleilor turnate: cimentul fiind un material care absoarbe și radiază căldura, accentuează disconfortul termic mai ales în sezoanele călduroase;
 - o se va conserva biodiversitatea (inclusiv păstrarea lângă construcții a speciilor de păsări și animale care asigură echilibrul ecosistemului: rândunele, cucuvele, lilieci, vrăbii etc.), prin folosirea plantelor autohtone specifice zonei și a practicilor agricole tradiționale;
 - o mobilierul se va realiza cu preponderență din materiale naturale: lemn, piatră. În alcătuirile constructive pot fi folosite și alte materiale (de ex.: prinderi metalice etc.), însă acestea nu vor ocupa o pondere importantă și se vor încadra în specificul și formele locale.

Art. 12. Condiții de echipare edilitară

- Se va asigura evacuarea apelor pluviale prin sistematizare verticală spre canalizarea pluvială centralizată (rigole și șanțuri); se admit și soluțiile tehnice de infiltrare a apelor pluviale colectate de pe circulațiile pietonale și acoperișul construcțiilor, în spațiile libere verzi; Se pot realiza soluții de captare și re folosire a apelor pluviale;

- toate noile bransamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;
- se recomandă folosirea cel puțin a unei surse de energie alternativă, în afară de conectarea la utilități: energia solară captată în sisteme pasive de încălzire a apei calde menajere și/sau sisteme active alternative de producere a energiei curate încorporate clădirilor;
- corpurile de iluminat vor avea volume simple, fără ornamentări excesive. Se recomandă utilizarea luminii calde. Iluminarea nu se va realiza cu mai multe culori. Pe cât posibil, se recomandă realizarea controlului luminii cu variatoare.

Art. 13. Spații libere și spații plantate

- se va asigura o suprafață minimă de **75% spații verzi pe sol natural** din suprafața totală a terenului;
- se recomandă plantarea intensivă spre sud-ul noilor loturi, pentru crearea unei zone de protecție (buffer) față de unitățile de locuire propuse;
- se vor prevedea plantații înalte sau gard viu în lungul limitelor ce se învecinează cu locuințe;
- se recomandă din considerente ecologice și economice utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și pedologice specifice, cu excepția zonelor decorative cu caracter special.
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează ca grădini de fațadă.
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate se înierbează și se plantează;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar.
- nu este recomandată fasonarea decorativă excesivă a arbuștilor.

Art. 14. Împrejmuiri

- se vor realiza împrejmuiri amplasate pe limitele de proprietate ce se învecinează cu alte proprietăți private, din rațiuni de delimitare și de protecție a proprietății;
- împrejmuirea către proprietățile private va avea înălțimea maximă de 2,00 m și transparentă;
- ca regulă generală împrejmuirile spre spațiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri metalice dublate de garduri vii. Se recomandă utilizarea unor garduri vii pentru împrejmuirea zonei SP și pentru crearea unei imagini cât mai naturale.
- se interzic gardurile opace, din zidărie, metal și tablă vopsite, sau sârmă ghimpată, precum și folosirea suprafețelor de polycarbonat, p.v.c. sau sticlă armată.
- nu se vor realiza garduri din elemente prefabricate metalice, tabla simplă și tablă cutată, elemente din beton polycarbonat, materiale plastice, care să împiedice traversarea curenților de aer și a insectelor.
- nu se vor realiza garduri care să rețină și să radieze căldura, având consecințe directe și imediate asupra confortului resimțit în zona adiacentă și distrugând (pârjolind) vegetația aflată în vecinătate.

4.4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

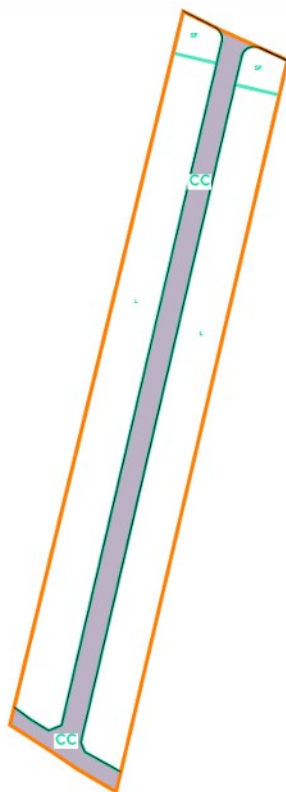
Art. 15. P.O.T. max. - Procent maxim de ocupare a terenului

- POT maxim admis = 15%

Art. 16. C.U.T. max. - Coeficient maxim de utilizare a terenului

- CUT maxim admis = 0,20.

UTR CC – ZONĂ CIRCULAȚII CAROSABILE ȘI PIETONALE



Art. 1. Utilizări admise

- căi de comunicație rutieră și construcțiile aferente (inclusiv fâșiile de protecție ale acestora); Circulații carosabile publice sau private; Circulații pietonale publice sau private;
- circulații carosabile ce pot fi închise ocazional pentru mărirea zonelor pietonale;
- spații verzi, plantații de aliniament și / sau de protecție;
- piste și benzi de biciclete, trotinete;
- alte dotări (instalații de iluminat, audio – video, echipamente wi-fi, etc.);
- rețele tehnico-edilitare; Lucrări de construcții pentru realizarea / extinderea rețelelor edilitare (conducte de alimentare cu apă și canalizare, sisteme de transport gaze, rețele termice, electrice, de telecomunicații și alte instalații sau construcții de acest gen) executate obligatoriu în varianta de amplasare în subteran;
- lucrări de terasament și sistematizare;
- realizarea de rigole și alte lucrări de protecție împotriva apelor pluviale;
- mobilier urban;
- amenajări, modernizări intersecții, alte lucrări conform standardelor și normativelor specifice;
- amplasarea semnalizărilor rutiere.

Art. 2. Utilizări admise cu condiționări

- utilizările menționate la Art. 1. sunt permise cu condiția respectării condițiilor geotehnice și de zonare seismică;
- panourile pentru semnalizarea rutieră cu condiția să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);
- la amplasarea drumurilor noi pe teren în pantă se vor căuta soluții inteligente de folosire a pantei terenului și adaptarea la teren.

Art. 3. Utilizări interzise

- se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere a infrastructurii;
- se interzic orice construcții sau amenajări (inclusiv împrejurimi) pe terenurile rezervate pentru:
 - lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse;
 - modernizarea intersecțiilor;
- se interzice staționarea autovehiculelor (aceasta se va realiza în zonele special amenajate) pe partea carosabilă sau pe trotuare și piste de biciclete;
- orice alte prevederi ce nu au fost menționate la Art. 1 și Art. 2.

4.3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELEI

Art. 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme și dimensiuni)

Suprafața zonei funcționale CC – Zonă circulații carosabile și pietonale este de **4089,50 mp (0,40 ha)**, ce reprezintă cca. **21,79% din suprafața totală P.U.Z.**

Art. 5. Amplasarea clădirilor față de aliniament (Aliniere)

Nu se aplică (nu e cazul).

Art. 6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Nu se aplică (nu e cazul).

Art. 7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Nu se aplică (nu e cazul).

Art. 8. Circulații și accesuri

- conform normativelor de specialitate;
- drumurile de incintă vor fi amenajate cu îmbrăcăminte asfaltică pe cheltuiala investitorului;
- accesurile pietonale vor permite în mod obligatoriu circulația persoanelor cu dizabilități / mobilitate redusă care folosesc mijloace specifice.

Art. 9. Staționarea autovehiculelor

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice;
- numărul minim al acestora se va dimensiona și asigura în raport cu funcțiunea propusă, conform anexei nr. 5 la HG 525/1996 Regulamentul general de urbanism.
- se recomandă utilizarea materialelor permeabile pentru locurile de parcare (pietriș, pavaj înierbat, etc.)

Art. 10. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

Nu se aplică (nu e cazul).

Art. 11. Aspectul exterior al clădirilor

Nu se aplică (nu e cazul).

Art. 12. Condiții de echipare edilitară

- în interiorul culoarelor arterelor de circulație pot fi amplasate elemente ale infrastructurii edilitare majore, în conformitate cu cadrul normativ în vigoare, cu condiția dispunerii acestora exclusiv în subteran.

- se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.) sau pe sol a conductelor de orice fel. Traversările se vor realiza exclusiv în subteran, cu excepția liniilor aeriene de înaltă tensiune.
- toate drumurile vor fi iluminate public și vor dispune de toate rețelele edilitare necesare.
- în cazul iluminatului public, se va ține cont de principiile sustenabilității și se vor căuta corpuri de iluminat care să se integreze în specificul zonei (sau cu sisteme smart – cu încărcare solară, etc.).
- apele meteorice vor fi colectate exclusiv în interiorul culoarului arterelor de circulație și conduse spre emisari sau canalizarea publică. Se interzice conducerea acestora în exterior, spre terenurile / parcelele învecinate;
- este necesar să se asigure:
 - Iluminatul public;
 - Colectarea apelor pluviale cu rigole.
- corpurile de iluminat vor avea volume simple, fără ornamentări excesive. Se recomandă utilizarea luminii calde. Iluminarea nu se va realiza cu mai multe culori. Pe cât posibil, se recomandă realizarea controlului luminii cu variatoare.
- extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz.
- se va asigura evacuarea apelor pluviale prin sistematizare verticală spre canalizarea pluvială centralizată (rigole și șanțuri); se admit și soluțiile tehnice de infiltrare a apelor pluviale colectate de pe circulațiile pietonale și acoperișul construcțiilor, în spațiile libere verzi; Se pot realiza soluții de captare și re folosire a apelor pluviale;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;

Art. 13. Spații libere și spații plantate

- zonele plantate vor fi dispuse aferent căilor de circulații și, pe cât posibil, vor delimita diferitele categorii de utilizare ale străzii: delimitare carosabil de pietonal/ delimitare carosabil de pistă biciclete etc.
- mobilierul urban va fi realizat preponderent din lemn și metal în culori închise, care să nu eclipseze fronturile și clădirile din zona PUZ.

Art. 14. Împrejmuiuri

- se interzice împrejmuirea circulațiilor carosabile;
- în cazul drumurilor private este admisă utilizarea de bariere automate;

4.4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art. 15. P.O.T. max. - Procent maxim de ocupare a terenului

Nu se aplică (nu e cazul).

Art. 16. C.U.T. max. - Coeficient maxim de utilizare a terenului

Nu se aplică (nu e cazul).

Întocmit,
SIN CONCEPT TEAM S.R.L.

Șef proiect – Întocmit și verificat – master urb. peis. Iulia – Nicoleta SABĂU

Întocmit – master urb. Vlad Andrei NOUR