



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



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

MEMORIU DE PREZENTARE

1. Introducere

1.1. Date de recunoaştere a documentaţiei:

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

1.2. Obiectul lucrării

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

9025/1/1/1/1/6/6/1, C.F. nr. 119298 nr. cad. 119298 (fost nr. top. 9025/1/1/1/1/6/7/1) în vederea construirii de locuințe.

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

➤ **Solicitări ale temei program:**

- stabilirea de reglementări specifice zonei de locuințe, turism, dotări și obiective de utilitate publică;
- stabilirea de reglementări privind circulația, parcarile și spațiile verzi;
- stabilirea indicatorilor urbanistici de utilizare și ocupare a terenului conform H.G. nr. 525/1996;
- stabilirea modului de amplasare a construcțiilor pe parcele.

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

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

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

1.3. Surse documentare

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

- P.U.G. aprobat cu H.C.L. nr. 23/22.02.2001 cu valabilitate prelungită prin H.C.L. nr. 176/23.08.2018
- P.U.Z. "Zona Brădet" aprobat cu H.C.L. nr. 41/1997
- P.U.D. "Construire restaurant tip Stana turistica" în zona Brădet, aprobat cu H.C.L. nr. 29/21.02.2007
- P.U.D. "Construire locuințe protejate pentru tinerii cu dizabilități" mun Săcele, Școală Ajutătoare Brădet, aprobat cu H.C.L. nr. 38/30.07.2008
- P.U.D. "Construire locuință S+P+M" pe str. Șoimului, aprobat cu H.C.L. nr. 41/28.02.2008

- P.U.D. "Construire locuință P+Em" în zona Brădet, aprobat cu H.C.L. nr. 87/31.05.2005

- P.U.D. "Construire locuință Sp+P+Em și garaj" în mun. Săcele str. Valea Doftanei, aprobat cu H.C.L. nr. 34/28.02.2006

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

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

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

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

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

2. Stadiul actual al dezvoltării

2.1. Evoluția zonei

➤ **Date privind evoluția zonei**

Conform Planului Urbanistic General al municipiului Săcele, aprobat cu H.C.L. nr. 23/22.02.2001, cu valabilitatea prelungită prin H.C.L. 176 din 23.08.2018, terenurile studiate sunt situate în extravilan, iar conform P.U.Z. „Zona Brădet”, aprobat cu H.C.L. nr. 41 din 1997, terenurile studiate sunt situate în intravilanul localității.

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

2.2. Încadrarea în localitate

➤ **Poziția zonei față de intravilanul localității**

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

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

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

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

Terenurile sunt situate în partea de sud-est a municipiului, la o distanță de aproximativ 11,8 km de centrul acestuia.

2.3. Elemente ale cadrului natural

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

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

2.4. Circulația

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

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

2.5. Ocuparea terenurilor

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

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

- **Relaționări între funcțiuni**

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

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

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

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

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

2.6. Echipare edilitară

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

- **Apă**

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

- **Canalizare**

Conform avizului nr. 1706/07.08.2023 emis de Compania Apa Braşov S.A., în zona studiată, Compania Apa Braşov nu are în întreţinere şi administrare reţea de canalizare.

- **Energie electrică**

Conform avizului de amplasament nr. 7010240709218/25.09.2025 emis de Distribuţie Energie Electrică România Sucursala Braşov, în zonă există reţea electrică de distribuţie de medie tensiune, iar obiectivul nu este amplasat în zona de siguranţă a reţelelor electrice de distribuţie publică şi se încadrează în distanţele normate faţă de acestea.

- **Gaze naturale**

Conform avizului nr. 56727/320165828/10.09.2024 emis de Distrigaz Sud Reţele, pe terenul studiat şi în proximitatea acestuia, operatorul sistemului de distribuţie nu deţine reţea de distribuţie (conduite, instalaţii şi echipamente aferente pentru vehicularea gazelor naturale).

- **Telecomunicaţii**

Conform avizului nr. AFO536026/12953/12289/10.09.2024 emis de Orange România S.A., pe planurile prezentate nu există elemente de reţea de telecomunicaţii aparţinând Orange România S.A.

- **Principalele disfuncţionalităţi**

Lipsa reţelelor de canalizare şi gaze naturale.

2.7. Probleme de mediu

➤ Relaţia cadrul natural-cadrul construit

În prezent, pe teritoriul analizat în cadrul P.U.Z. nu există factori de poluare, cu excepţia celor generaţi de circulaţia rutieră.

Dezvoltarea obiectivului creează premise pentru protecţia mediului, cu condiţia respectării prevederilor din P.U.Z. referitoare la evacuarea apelor uzate menajere şi pluviale, precum şi colectarea şi transportarea deşeurilor la centrul zonal de depozitare.

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

➤ Evidenţierea riscurilor naturale şi antropice

În vecinătatea amplasamentului, pe o distanţă de 1000m nu se regăsesc obiective cu risc din punct de vedere al sănătăţii populaţiei.

➤ Evidenţierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecţie

Nu este cazul

2.8. Opţiuni ale populaţiei

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

Conform raportului informării și consultării publicului emis de Primăria Municipiului Săcele sub nr. 62614/11.09.2025, în urma transmiterii notificărilor către proprietarii imobilelor-terenuri situate în zona reglementată, nu au fost înregistrate propuneri/sugestii/opoziții cu privire la prevederile PUZ.

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

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Concluzii ale studiului geotehnic

Din punct de vedere seismic amplasamentul studiat este încadrat în zona de macroseismicitate $I=7_1$ pe scara MSK (unde indicele 1 corespunde unei perioade medii de revenire de 50 ani), conform SR 11100/1-93.

Din punct de vedere seismologic zona are o structură geologică relativ nouă, formată din terenuri deformabile, de consolidare medie, valoarea de vârf a accelerației pentru perimetrul dat este $a_g = 0.25g$, conform P100/2013, pentru cutremure având mediul de recurență $IMR = 225$ de ani; valoarea perioadei de colț este: $T_c = 1.0s$, conform P100/2013.

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

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

La proiectarea construcțiilor se vor lua în calcul următoarele date:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.3. Valorificarea cadrului natural

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

3.4. Modernizarea circulației

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

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

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

➤ **profil transversal tip 1**

- 9,60 m din care 6,00 m parte carosabilă amenajată pentru trafic greu încadrată de două trotuare a câte 1,80 m fiecare;

➤ **profil transversal tip 2**

- 7,60 m din care 4,00 m parte carosabilă amenajată pentru trafic greu încadrată de două trotuare a câte 1,80 m fiecare;

➤ **profil transversal tip 3**

- se aplică la str. Șoimului;
- 11,00 m din care 7,00 m parte carosabilă amenajată pentru trafic greu încadrată de două trotuare a câte 2,00 m fiecare

➤ **profil transversal tip 4**

- 7,80 m din care 6,00 m parte carosabilă amenajată pentru trafic greu încadrată de un trotuar de 1,80 m pe latura vestică;

Retragerea față de aliniament pentru ZL și ZUPT:

- minimum 5,00 m cu excepția terenurilor adiacente drumului județean, pentru care retragerea minimă este de 12,00 m, măsurată din axul drumului județean

Notă: Retragerile minime se aplică exclusiv construcțiilor noi și extinderilor construcțiilor existente, nu și construcțiilor existente.

Conform acordului prealabil nr. 108/02.09.2024 emis de Direcția Generală Drumuri Județene și Servicii Publice din cadrul Consiliului Județean Brașov, distanța dintre axul drumului și construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor județene va fi de minim

12,00m. Amplasarea gardului se va face la o distanță de minim 9,00m față de axul drumului.

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

Pentru locuințe se prevede 1 loc de parcare la o suprafață utilă mai mică sau egală cu 100 mp, 2 locuri de parcare la o suprafață utilă mai mare de 100 mp.

Pentru zona destinată dotărilor și obiectivelor de utilitate publică și turism vor fi calculate conform H.G. 525/1996.

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

Conform avizului nr. 727/A/06.05.2025 emis de Direcția de Sănătate Publică a Județului Brașov, se vor amenaja spații pentru gararea și parcare autovehiculelor la o distanță de minim 5 m de ferestrele locuințelor.

Traseele circulațiilor propuse prin prezentul PUZ au caracter orientativ și vor fi corelate în etapa de implementare cu situația juridică a imobilelor existente, respectiv cu construcțiile edificate în baza unor acte de proprietate valabile.

În zonele în care traseele propuse intersectează construcții existente, configurarea finală a infrastructurii rutiere se va stabili ulterior, în condițiile legii, cu respectarea dreptului de proprietate și în funcție de regimul juridic al imobilelor.

Notă: Costurile aferente realizării drumurilor private și acceselor vor fi suportate de investitori, iar costurile aferente drumurilor publice vor fi suportate de către autoritatea publică locală.

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

3.5.1. Reglementări urbanistice

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

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

Se prevăd următoarele zone funcționale:

- **ZL** - Zonă de locuințe individuale izolate
- **ZUPT** - Zonă destinată dotărilor și obiectivelor de utilitate publică și turism
- **ZC** - Zona circulație publică

3.5.2. Bilanț teritorial

Existent				
Nr. crt.	Zone functionale	% zona functionala	Suprafata (mp)	% zona reglementata
1	Teren intravilan reglementat de PUZ "Zona Bradet" aprobat cu H.C.L. 41/1997 - complex educational	100	10116	9,38
2	Teren intravilan reglementat de P.U.Z. "Zona Bradet" aprobat cu H.C.L. 41/1997 - zona cu dotari existente ce se mentin (scoala ajutatoare, tabara scolara etc)	100	94440	87,57
3	Zona circulatie publica	100	3285	3,05

Total teren intravilan reglementat de PUZ "Zona Bradet" aprobat cu H.C.L. 41/1997			100	107841	100
Propus					
Nr. crt.	Zone functionale		% zona functionala	Suprafata (mp)	% zona reglementata
1	ZL - Zona de locuinte individuale izolate	subzona aferenta constructiilor	20	7925	
2		subzona aferenta spatiilor verzi private	30	11888	
3		subzona aferenta circulatiilor private	50	19814	
Total ZL - Zona de locuinte individuale izolate			100	39627	36,75
4	ZUPT - Zona destinata dotarilor si obiectivelor de utilitate publica si turism	subzona aferenta constructiilor	30	6972	
5		subzona aferenta spatiilor verzi private	30	6972	
6		subzona aferenta circulatiilor private	40	9296	
Total ZUPT - Zona destinata dotarilor si obiectivelor de utilitate publica si turism			100	23240	21,55
7	ZC - Zona circulatie publica	subzona rutiera, pietonala	100	44974	41,70
Total zona reglementata			100	107841	100

3.5.3. Indicatori urbanistici

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

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

Propus: P.O.T.max.= 20% pentru ZL (fac exceptie cladirile existente)
P.O.T.max.= 30% pentru ZUPT (fac exceptie cladirile existente)

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

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

Propus: C.U.T.max.= 0,4 pentru ZL (fac exceptie cladirile existente)
C.U.T.max.= 0,6 pentru ZUPT (fac exceptie cladirile existente)

Regimul maxim de înălțime

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

Propus: P+1 (Hcornişă maxim 7,00 m față de CTA, Hcoamă maxim 11,00m față de CTA) pentru ZL (fac exceptie cladirile existente)

P+1+M (Hcornişă maxim 8,00 m față de CTA, Hcoamă maxim 12,00m față de CTA) pentru ZUPT (fac exceptie cladirile existente)

H anexe max. 3,50 m față de CTA.

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

Retragerile față de limitele laterale și posterioare pentru ZL:

- minimum 3,50 m;

Prin excepție, pe una dintre limitele laterale, retragerea poate fi redusă la minimum 1,00 m, cu condiția ca pe limita laterală opusă retragerea să fie de minimum 6,00 m;

Prin excepție, retragerea față de limita posterioară poate fi redusă la minimum 1,00 m, cu condiția asigurării unei organizări a amplasării construcțiilor astfel încât să fie respectate condițiile de vecinătate și însorire;

În toate situațiile, distanța dintre două clădiri de locuit amplasate pe aceeași parcelă sau pe parcele învecinate va fi de minimum 1H, dar nu mai puțin de 7,00 m.

Retragerile față de limitele de proprietate pentru ZUPT:

- minimum H/2, dar nu mai puțin de 3,50 m;

Distanța dintre construcțiile amplasate pe aceeași parcelă va fi de minimum 1H.

Notă: Retragerile minime se aplică exclusiv construcțiilor noi și extinderilor construcțiilor existente, nu și construcțiilor existente.

În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la art. 3 alin. (1) din OMS nr. 119/2014.

Retragerea față de aliniament pentru ZL și ZUPT:

- minimum 5,00 m cu excepția terenurilor adiacente drumului județean, pentru care retragerea minimă este de 12,00 m, măsurată din axul drumului județean

Notă: Retragerile minime se aplică exclusiv construcțiilor noi și extinderilor construcțiilor existente, nu și construcțiilor existente.

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

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

Parcelele cu nr. cad. 117436 și nr. cad. 116885 se vor alipi (lot 3), la fel și parcelele cu nr. cad. 108613 și nr. cad. 108614 (lot 6).

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

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

Conform avizului de gospodărire a apelor nr. 48/16.04.2025 emis de Sistemul de Gospodărire a Apelor Brașov, alimentarea cu apă potabilă a construcțiilor se va face din rețeaua publică de alimentare cu apă în conformitate cu avizul nr. 1706/07.08.2023 emis de Compania Apa Brașov S.A. condiționat de extinderea rețelei de apă.

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

Pentru asigurarea unui grad de conectare de 100% a imobilelor propuse este necesară extinderea rețelei de apă pe străzile din care se va face accesul la loturile 18-21, 22-24 și 27-29. Extinderea se va realiza cu conducte PEHD Dn 110 mm, L=265m legate la conductele existente la ambele capete. Branșamentele propuse (29 buc.) vor fi cuplate la

conductele stradale existente (19 buc.) și propuse (10 buc.). Fiecare branșament propus se va realiza din conducte PEHD Dn 32 mm și va fi prevăzut cu cămin de apometru echipat cu contor pentru măsurarea volumelor de apă consumate. Căminul de apometru se va amplasa cât mai aproape de limita de proprietate (1-2 m).

Conform adresei nr. 1773087/2025 emisă de ISU „Țara Bârsei” al județului Brașov, odată cu extinderea/realizarea rețelei de apă se va avea în vedere și extinderea/realizarea rețelei de hidranți stradali.

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

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

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

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

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

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

Conform avizului de amplasament nr. 7010240709218/25.09.2025 emis de Distribuție Energie Electrică România Sucursala Brașov echiparea edilitară a zonei se va face în conformitate cu planșa nr. E 421-02 vizată spre neschimbare de SDEE Brașov și COR mt jt din proiectul „Echipare edilitară - faza PUZ” întocmit de SC 66 PRO SRL.

Atât racordarea la RED a rețelelor proiectate pentru zona studiată în PUZ cât și stabilirea sursei de alimentare (a punctului de racordare) se vor concretiza la faza DTAC în baza unui studiu de soluție/fișă de soluție de către SDEE Brașov, la emiterea avizului/avizelor tehnice de racordare.

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

Executarea lucrărilor în apropierea instalațiilor operatorului de distribuție se va face cu respectarea strictă a condițiilor din aviz, precum și a normelor tehnice de protecția muncii specifice. Beneficiarul lucrării, respectiv executantul, sunt răspunzători și vor suporta consecințele, financiare sau de alta natură, ale eventualelor deteriorări ale instalațiilor și/sau prejudicii aduse utilizatorilor acestora ca urmare a nerespectării regulilor menționate.

Utilizarea amplasamentului propus prin PUZ, se va face respectându-se condițiile de coexistență față de LEA mt, impuse de:

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

Zonă de protecție aferentă capacității energetice - zona adiacentă capacității energetice, extinsă în spațiu, în care se introduc interdicții privind accesul persoanelor și regimul construcțiilor.

Zonă de siguranță aferentă capacității energetice - zona adiacentă capacității energetice, extinsă în spațiu, în care se instituie restricții și interdicții, în scopul asigurării funcționării normale și pentru evitarea punerii în pericol a persoanelor, bunurilor și mediului; zona de siguranță cuprinde și zona de protecție.

Pentru LEA 20 kV zona de protecție este identică cu zona de siguranță.

Dimensiunea zonei de siguranță Z_{sig} pentru LEA cu tensiuni nominale peste 1 kV este simetrică față de axul liniei și se calculează cu relația:

$Z_{sig} = LLEA + 2 \cdot (liz + f_{c,max}) \cdot \sin \alpha + 2 \cdot ds$, în care Z_{sig} – dimensiunea zonei de siguranță; $LLEA$ - lățimea maximă a stâlpilor (distanța cea mai mare pe orizontală, transversal pe linie), [m], liz - lungimea maximă a unui lanț de susținere utilizat pe linie [m], $f_{c,max}$ - săgeata maximă a conductorului, calculată în condițiile de apariție a vântului maxim, în cea mai mare deschidere existentă pe LEA [m], α - unghiul maxim de înclinare a planului conductorului activ extrem sub acțiunea presiunii vântului maxim [o], ds - distanța minimă de siguranță considerată pe orizontală, față de conductorul activ extrem la deviația sa maximă [m].

Culoar de trecere (de funcționare) a liniei electrice aeriene - suprafață terestră situată de-a lungul LEA și spațiul aerian de deasupra sa, în care se impun restricții și interdicții din punctul de vedere al coexistenței liniei cu elementele naturale, obiecte, construcții, instalații; culoarul de trecere include zona de protecție și zona de siguranță a liniei.

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

În culoarul de trecere de 24 m al LEA 20 kV nu se vor amenaja parcări (conform art. 3.19.1(1) Ordinul ANRE Nr. 239/2019).

Părțile metalice ale gardului amplasate în interiorul zonei de siguranță și protecție vor fi legate la pământ (art. 1.1.(7) din Anexa Nr. 6 la norma, Măsuri de siguranță și de protecție.

- Cap. III din Ord. ANRE nr.239/2019 Condițiile de coexistență a LEA cu tensiuni nominale peste 1 kV echipate cu conductoare neizolate

- Legea energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012

Pentru protecția instalațiilor se interzice persoanelor fizice sau juridice:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Construcțiile propuse se vor racorda la rețeaua de gaze naturale la momentul extinderii acesteia în zonă. Încălzirea imobilelor se va face cu energie electrică, gaz sau surse alternative de energie cu eficiență ridicată.

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

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

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

Deșeurile menajere vor fi colectate selectiv, pe categorii, în europubele amplasate pe platforme betonate în interiorul proprietăților, de unde vor fi preluate pe bază de contract de către firme specializate în servicii de salubritate cu scopul de a fi transportate la rampa ecologică.

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

3.7. Protecția mediului

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

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

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

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

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

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

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

Conform avizului nr. 727/A/06.05.2025 emis de Direcția de Sănătate Publică a Județului Brașov, se vor amenaja platforme pentru colectarea și îndepărtarea deșeurilor menajere (la o distanță de minim 10 m față de ferestrele locuințelor), se vor colecta selectiv și vor fi preluate de firme specializate pentru acest tip de activitate. Nu se va produce poluarea mediului și nu se va afecta sănătatea celor din zonă. Pe toată perioada lucrărilor de construire, amenajare și exploatare, se vor lua măsuri de reducere a impactului asupra vecinilor și încadrarea în normele sanitare, referitoare la producerea de zgomot, vibrații, praf, fum, gaze toxice sau iritante.

Pe parcelele unde nu se poate respecta distanța de 10 m, deșeurile provenite de la locuințele individuale vor fi colectate selectiv în pubele amplasate în spații tehnice închise, situate în interiorul clădirilor. Deșeurile vor fi preluate periodic, pe bază de contract, de către operatori autorizați de salubritate, în vederea transportării acestora către depozitul ecologic. Fiecare parcelă va putea dispune de un spațiu tehnic dedicat depozitării temporare a deșeurilor colectate selectiv (carton, hârtie, sticlă, plastic, metal), cu acces facil din drumul public.

3.8. Obiective de utilitate publică

▪ Tipul de proprietate a terenurilor

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

▪ Circulația terenurilor

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

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

4. Concluzii, măsuri în continuare

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

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

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

Intocmit:
Arh. Fîntîna Elena





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



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

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

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

Introducere

Regulamentul Local de Urbanism (denumit prescurtat R.L.U.) aferent P.U.Z. reprezintă piesa de bază în aplicarea Planului Urbanistic Zonal – Modificare parţială P.U.Z. "Zona Brădet" aprobat cu H.C.L. nr. 41/30.01.1997 – Zonă de locuinţe, acesta întărind şi detaliind reglementările din piesele desenate. Astfel, el cuprinde şi detaliază prevederile referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum şi de amplasare, dimensionare şi realizare a volumelor construite, amenajărilor şi plantaţiilor pe zone.

I. Dispoziţii generale

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

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

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

cadastru și publicitate imobiliară în vederea actualizării din oficiu a destinației imobilelor înregistrate în sistemul integrat de cadastru și carte funciară conform **art. 47¹, alin. 2** din **Legea 350/2001**.

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

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

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

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

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

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

2. Baza legală a elaborării

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

Legislația specifică:

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

- STAS 2900-89 – Lucrări de drumuri. Lăţimea drumurilor
- NP 051/2001 – Normativ privind adaptarea clădirilor civile şi a spaţiului urban la nevoile individuale ale persoanelor cu handicap (aprobat prin Ordinul nr. 649/25.04.2001 MLPTL)
- Ordinul pentru aprobarea normelor tehnice privind proiectarea, construirea şi modernizarea drumurilor (nr. 1296/2017)
- Legea apelor (nr. 107/1996) actualizată
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea şi administrarea spaţiilor verzi din intravilanul localităţilor
- Legea nr. 185/2013 privind amplasarea şi autorizarea mijloacelor de publicitate

Legislaţia complementară:

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

3. Domeniul de aplicare

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

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

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

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

nr. cad. 723/3, C.F. nr. 107450 nr. cad. 723/4, C.F. nr. 119716 nr. cad. 119716, C.F. nr. 116692 nr. cad. 116692, F 3224/1/3, F 3224/1/2, F 3224/1/1, C.F. nr. 103845 nr. top. 9025/1/1/1/1/5/1, C.F. nr. 115765 nr. cad. 115765, C.F. nr. 101514 nr. top. 9025/1/1/1/1/6/5/2/1, C.F. nr. 101521 nr. top. 9025/1/1/1/1/6/5/2/2, C.F. nr. 101632 nr. top. 9025/1/1/1/1/6/5/2/3, C.F. nr. 101634 nr. top. 9025/1/1/1/1/6/5/2/4, C.F. nr. 115330 nr. top. 9025/1/1/1/1/6/7/3/1/3, C.F. nr. 112616 nr. cad. 112616, C.F. nr. 112615 nr. cad. 112615, C.F. nr. 112614 nr. cad. 112614, C.F. nr. 112617 nr. top. 9025/1/1/1/1/6/6/4, F 3224/1/4/2, F 3224/1/4.

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

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

II. Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor

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

Art. 1. Terenuri agricole din intravilan

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

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

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

Art. 1. Expunerea la riscuri naturale

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

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

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

Amplasamentul studiat nu se află în zonă inundabilă conform hărților de hazard și de risc la inundații.

Art. 2. Expunerea la riscuri tehnologice

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

Conform avizului nr. DT-14871/29.10.2025 emis de Ministerul Apărării Naționale, se vor respecta următoarele condiții:

- respectarea cu strictețe a limitelor amplasamentului și a zonelor funcționale prevăzute în documentație;

- interzicerea realizării oricărui fel de construcții sau executării de lucrări de amenajare a teritoriului la o distanță mai mică de 21 metri față de limita perimetrală a obiectivului militar din apropiere (imobilul 2487 Săcele aflat în administrarea MAPN);
- neamplasarea în imediata apropiere a imobilului MAPN a rețelei de canalizare, bazinelor vidanjabile de evacuare a apelor uzate-menjere, bazinelor de retenție pentru colectarea apelor pluviale și forajelor pentru alimentarea cu apă menajeră;
- ajustarea câmpului de vizibilitate al camerelor video de către beneficiar (în cazul montării sistemelor de supraveghere), astfel încât acestea să nu permită vizualizarea/monitorizarea audio/video a obiectivului militar aflat în proximitate;
- interzicerea amplasării organizării de șantier în vecinătatea obiectivului militar
- respectarea regimului de înălțime P+1 propus în documentația de urbanism (H cornișă max. 7,00 m față de CTA, H coamă max. 11,00 m față de CTA);
- interzicerea desfășurării unor activități în vecinătatea obiectivului militar, care să conducă la poluare fonică, a aerului, a apei sau a solului;
- interzicerea stocării de bunuri și mijloace inflamabile și amplasarea de obstacole vizuale, precum panouri publicitare sau altele asemenea în zona gardului obiectivului militar;
- oprirea și/sau staționarea autovehiculelor lângă gardul unității
- neemiterea de pretenții ulterioare privind poluarea fonică sau de altă natură ca urmare a desfășurării de activități cu tehnică, armament și muniții în obiectivul militar.
- neafectarea sub nici o formă a activităților militare, construcțiilor sau instalațiilor de orice fel, aflate în administrarea Ministerului Apărării Naționale.

La faza DTAC, beneficiarul se va adresa MAPN pentru eliberarea avizului specific.

Art 3. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor, care prin natura și destinația lor pot genera riscuri tehnologice, se poate face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale (OUG nr. 195/2005).

Art. 4. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

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

Art. 5. Indicatori urbanistici

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

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

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

în care:

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

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

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

Propus: P.O.T.max.= 20% pentru ZL (fac excepție clădirile existente)
P.O.T.max.= 30% pentru ZUPT (fac excepție clădirile existente)

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

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

Propus: C.U.T.max.= 0,4 pentru ZL (fac excepție clădirile existente)
C.U.T.max.= 0,6 pentru ZUPT (fac excepție clădirile existente)

Art. 6. Circulația terenurilor

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

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

3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 1. Orientarea față de punctele cardinale

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

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

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

Art. 2. Amplasarea față de aliniament

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

Retragerea față de aliniament pentru ZL și ZUPT:

- minimum 5,00 m cu excepția terenurilor adiacente drumului județean, pentru care retragerea minimă este de 12,00 m, măsurată din axul drumului județean

Notă: Retragerile minime se aplică exclusiv construcțiilor noi și extinderilor construcțiilor existente, nu și construcțiilor existente.

Art. 3. Amplasarea construcției în interiorul parcelei

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

Retragerile față de limitele laterale și posterioare pentru ZL:

- minimum 3,50 m;

Prin excepție, pe una dintre limitele laterale, retragerea poate fi redusă la minimum 1,00 m, cu condiția ca pe limita laterală opusă retragerea să fie de minimum 6,00 m;

Prin excepție, retragerea față de limita posterioară poate fi redusă la minimum 1,00 m, cu condiția asigurării unei organizări a amplasării construcțiilor astfel încât să fie respectate condițiile de vecinătate și însorire;

În toate situațiile, distanța dintre două clădiri de locuit amplasate pe aceeași parcelă sau pe parcele învecinate va fi de minimum 1H, dar nu mai puțin de 7,00 m.

Retragerile față de limitele de proprietate pentru ZUPT:

- minimum $H/2$, dar nu mai puțin de 3,50 m;

Distanța dintre construcțiile amplasate pe aceeași parcelă va fi de minimum 1H.

Notă: Retragerile minime se aplică exclusiv construcțiilor noi și extinderilor construcțiilor existente, nu și construcțiilor existente.

În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la art. 3 alin. (1) din OMS nr. 119/2014.

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

Edificabilul parcelei:

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

Amenajabilul parcelei:

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

Construcțiile și amenajările permise în amenajabilul parcelei sunt:

- a) instalații și echipamente edilitare (racorduri și branșamente la rețelele edilitare);
- b) împrejmuirile parcelei;
- c) alei carosabile și parcaje pentru autovehicule;
- d) alei pietonale, platforme, rampe pentru persoane cu handicap;
- e) zone plantate;
- f) platforme destinate depozitării recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor
- g) panouri publicitare
- h) anexe gospodărești cu obligativitatea respectării următoarelor condiții cumulative:
 - să nu depășească 10% suprafața desfășurată din suprafața parcelei
 - să nu depășească P.O.T. parcelei
 - să nu depășească înălțimea maximă de 3,00 m (H parter)

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

Anexele gospodărești pot fi garaje pentru mașini sau biciclete, copertine pentru mașini, foișor, magazie pentru ustensile de grădinărit.

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

Parcelele cu nr. cad. 117436 și nr. cad. 116885 se vor alipi (lot 3), la fel și parcelele cu nr. cad. 108613 și nr. cad. 108614 (lot 6).

4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 1. Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute. Toate construcțiile vor avea acces carosabil de minimum 3,50 m lățime și va fi prevăzut cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere, conform legii dacă e cazul.

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

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

- **profil transversal tip 1**
 - 9,60 m din care 6,00 m parte carosabilă amenajată pentru trafic greu încadrată de două trotuare a câte 1,80 m fiecare;
- **profil transversal tip 2**
 - 7,60 m din care 4,00 m parte carosabilă amenajată pentru trafic greu încadrată de două trotuare a câte 1,80 m fiecare;
- **profil transversal tip 3**
 - se aplică la str. Șoimului;
 - 11,00 m din care 7,00 m parte carosabilă amenajată pentru trafic greu încadrată de două trotuare a câte 2,00 m fiecare
- **profil transversal tip 4**
 - 7,80 m din care 6,00 m parte carosabilă amenajată pentru trafic greu încadrată de un trotuar de 1,80 m pe latura vestică;

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

Traseele circulațiilor propuse prin prezentul PUZ au caracter orientativ și vor fi corelate în etapa de implementare cu situația juridică a imobilelor existente, respectiv cu construcțiile edificate în baza unor acte de proprietate valabile.

În zonele în care traseele propuse intersectează construcții existente, configurarea finală a infrastructurii rutiere se va stabili ulterior, în condițiile legii, cu respectarea dreptului de proprietate și în funcție de regimul juridic al imobilelor.

Art. 2. Accesele pietonale

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

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

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

Autorizația de construire se va elibera doar după asigurarea terenului necesar modernizării drumului (dezlipire).

Costurile aferente realizării drumurilor private și acceselor vor fi suportate de investitori, iar costurile aferente drumurilor publice vor fi suportate de către autoritatea publică locală.

5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară

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

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

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

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

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

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

Conform avizului de gospodărire a apelor nr. 48/16.04.2025 emis de Sistemul de Gospodărire a Apelor Brașov, alimentarea cu apă potabilă a construcțiilor se va face din rețeaua publică de alimentare cu apă în conformitate cu avizul nr. 1706/07.08.2023 emis de Compania Apa Brașov S.A. condiționat de extinderea rețelei de apă.

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

Pentru asigurarea unui grad de conectare de 100% a imobilelor propuse este necesară extinderea rețelei de apă pe străzile din care se va face accesul la loturile 18-21,

22-24 și 27-29. Extinderea se va realiza cu conducte PEHD Dn 110 mm, L=265m legate la conductele existente la ambele capete. Branșamentele propuse (29 buc.) vor fi cuplate la conductele stradale existente (19 buc.) și propuse (10 buc.). Fiecare branșament propus se va realiza din conducte PEHD Dn 32 mm și va fi prevăzut cu cămin de apometru echipat cu contor pentru măsurarea volumelor de apă consumate. Căminul de apometru se va amplasa cât mai aproape de limita de proprietate (1-2 m).

Conform adresei nr. 1773087/2025 emisă de ISU „Țara Bârsei” al județului Brașov, odată cu extinderea/realizarea rețelei de apă se va avea în vedere și extinderea/realizarea rețelei de hidranți stradali.

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

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

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

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

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

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

Conform avizului de amplasament nr. 7010240709218/25.09.2025 emis de Distribuție Energie Electrică România Sucursala Brașov echiparea edilitară a zonei se va face în conformitate cu planșa nr. E 421-02 vizată spre neschimbare de SDEE Brașov și COR mt jt din proiectul „Echipare edilitară - faza PUZ” întocmit de SC 66 PRO SRL.

Atât racordarea la RED a rețelelor proiectate pentru zona studiată în PUZ cât și stabilirea sursei de alimentare (a punctului de racordare) se vor concretiza la faza DTAC în baza unui studiu de soluție/fișă de soluție de către SDEE Brașov, la emiterea avizului/avizelor tehnice de racordare.

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

Executarea lucrărilor în apropierea instalațiilor operatorului de distribuție se va face cu respectarea strictă a condițiilor din aviz, precum și a normelor tehnice de protecția muncii specifice. Beneficiarul lucrării, respectiv executantul, sunt răspunzători și vor suporta consecințele, financiare sau de alta natură, ale eventualelor deteriorări ale instalațiilor și/sau prejudicii aduse utilizatorilor acestora ca urmare a nerespectării regulilor menționate.

Utilizarea amplasamentului propus prin PUZ, se va face respectându-se condițiile de coexistență față de LEA mt, impuse de:

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

Zonă de protecție aferentă capacității energetice - zona adiacentă capacității energetice, extinsă în spațiu, în care se introduc interdicții privind accesul persoanelor și regimul construcțiilor.

Zonă de siguranță aferentă capacității energetice - zona adiacentă capacității energetice, extinsă în spațiu, în care se instituie restricții și interdicții, în scopul asigurării funcționării normale și pentru evitarea punerii în pericol a persoanelor, bunurilor și mediului; zona de siguranță cuprinde și zona de protecție.

Pentru LEA 20 kV zona de protecție este identică cu zona de siguranță.

Dimensiunea zonei de siguranță Z_{sig} pentru LEA cu tensiuni nominale peste 1 kV este simetrică față de axul liniei și se calculează cu relația:

$Z_{sig} = LLEA + 2 \cdot (liz + fc_{max}) \cdot \sin \alpha + 2 \cdot ds$, în care Z_{sig} – dimensiunea zonei de siguranță; $LLEA$ - lățimea maximă a stâlpilor (distanța cea mai mare pe orizontală, transversal pe linie), [m], liz - lungimea maximă a unui lanț de susținere utilizat pe linie [m], fc_{max} - săgeata maximă a conductorului, calculată în condițiile de apariție a vântului maxim, în cea mai mare deschidere existentă pe LEA [m], α - unghiul maxim de înclinare a planului conductorului activ extrem sub acțiunea presiunii vântului maxim [o], ds - distanța minimă de siguranță considerată pe orizontală, față de conductorul activ extrem la deviația sa maximă [m].

Culoar de trecere (de funcționare) a liniei electrice aeriene - suprafață terestră situată de-a lungul LEA și spațiul aerian de deasupra sa, în care se impun restricții și interdicții din punctul de vedere al coexistenței liniei cu elementele naturale, obiecte, construcții, instalații; culoarul de trecere include zona de protecție și zona de siguranță a liniei.

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

În culoarul de trecere de 24 m al LEA 20 kV nu se vor amenaja parcări (conform art. 3.19.1(1) Ordinul ANRE Nr. 239/2019).

Părțile metalice ale gardului amplasate în interiorul zonei de siguranță și protecție vor fi legate la pământ (art. 1.1.(7) din Anexa Nr. 6 la norma, Măsuri de siguranță și de protecție.

- Cap. III din Ord. ANRE nr.239/2019 Condițiile de coexistență a LEA cu tensiuni nominale peste 1 kV echipate cu conductoare neizolate

- Legea energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012

Pentru protecția instalațiilor se interzice persoanelor fizice sau juridice:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Construcțiile propuse se vor racorda la rețeaua de gaze naturale la momentul extinderii acesteia în zonă. Încălzirea imobilelor se va face cu energie electrică, gaz sau surse alternative de energie cu eficiență ridicată.

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

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

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

Deșeurile menajere vor fi colectate selectiv, pe categorii, în europubele amplasate pe platforme betonate în interiorul proprietăților, de unde vor fi preluate pe bază de contract de către firme specializate în servicii de salubritate cu scopul de a fi transportate la rampa ecologică.

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

Art. 2. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

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

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

Art. 1. Parcelarea

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

Indiferent de modificările (dezlipire, alipire, parcelare, reparcelare) suferite de parcele ulterior aprobării P.U.Z se vor respecta indicatorii urbanistici stabiliți prin regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. astfel: dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.

Condițiile unei parcele construibile:

- suprafața minimă a parcelei de 500 mp pentru locuințe (cu excepția parcelelor deja existente), iar pentru construcțiile cu funcțiuni turistice (vile turistice, pensiuni, cabane turistice și alte structuri de primire turistică cu funcțiuni de cazare), suprafața minimă a parcelei va fi de 1.000 mp

- front la stradă de minim 12 m (cu excepția parcelelor deja existente)

- adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei (cu excepția parcelelor deja existente)

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

Art. 2. Aspectul exterior al construcțiilor

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

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

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

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

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

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

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

Art. 3. Înălțimea construcțiilor

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

Propus: P+1 (Hcornișă maxim 7,00 m față de CTA, Hcoamă maxim 11,00m față de CTA) pentru ZL (fac excepție clădirile existente)

P+1+M (Hcornișă maxim 8,00 m față de CTA, Hcoamă maxim 12,00m față de CTA) pentru ZUPT (fac excepție clădirile existente)

H anexe max. 3,50 m față de CTA.

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

Conform normativului P 118—1/2025 subsolul nu este considerat nivel suprateran, prin urmare, acest nivel subteran se poate executa fără a depăși înălțimea maximă admisă a construcției.

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

Art.1. Parcaje

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

Utilizarea domeniului public pentru spații de parcare este interzisă.

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

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

Pentru locuințe se prevede 1 loc de parcare la o suprafață utilă mai mică sau egală cu 100 mp, 2 locuri de parcare la o suprafață utilă mai mare de 100 mp.

Pentru zona destinată dotărilor și obiectivelor de utilitate publică și turism vor fi calculate conform H.G. 525/1996.

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

Conform avizului nr. 727/A/06.05.2025 emis de Direcția de Sănătate Publică a Județului Brașov, se vor amenaja spații pentru gararea și parcare autovehiculelor la o distanță de minim 5 m de ferestrele locuințelor.

Art. 2. Amplasarea mijloacelor de publicitate

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

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

Amplasarea panourilor publicitare, a ecranelor și publicității luminoase pe clădiri se autorizează numai în baza unei expertize tehnice elaborate în condițiile legii de către

experți tehnici atestați, precum și a documentației tehnice pentru autorizare, verificată de verificatori de proiecte atestați pentru cerințele esențiale de calitate „rezistență mecanică și stabilitate”, „siguranță în exploatare” și „securitate la incendiu”, prevăzute de legislația în vigoare privind calitatea în construcții și se reexpertizează tehnic, la fiecare 10 ani de la data emiterii autorizației de construire pentru amplasarea structurii publicitare conform art. 23 alin. 4 și alin. 5 din Legea 185/2013.

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

Art. 3. Zone verzi și plantate

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

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

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

Art. 4. Împrejmuiri

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

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

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

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

III. Zonificare funcțională

1. Unități funcționale

Pe terenurile reglementate se prevăd următoarele zone funcționale:

• Zona de locuințe individuale izolate (ZL)

Funcțiuni admise

- locuințe individuale, în regim de construire discontinuu (izolat);
- anexe gospodărești (garaje pentru mașini sau biciclete, copertine pentru mașini, magazii pentru ustensile de grădinarit, foișoare, pergole, spații tehnice);
- activități economice la domiciliu, care nu impun servituți în utilizarea zonei de locuit (ex.: birou de arhitectură/proiectare, consultanță juridică sau financiară, contabilitate, activități IT, traduceri, etc).
- construcții de turism (pentru astfel de construcții se va întocmi P.U.D.)
- case de vacanță

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

- funcțiuni complementare locuirii: servicii profesionale și cabinete profesionale.

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

Funcțiuni interzise

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

• **Zona destinată dotărilor și obiectivelor de utilitate publică și turism (ZUPT)**

Funcțiuni admise

- construcții de turism – vile și cabane turistice
- case de vacanță
- pensiuni
- anexe gospodărești (garaje pentru mașini sau biciclete, copertine pentru mașini, magazii pentru ustensile de grădinărit, foișoare, pergole, spații tehnice);

Funcțiuni interzise

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

- **Zona circulație publică (ZC)**

Funcțiuni admise

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

Funcțiuni interzise

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

4. Dispoziții finale și concluzii

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

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

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

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

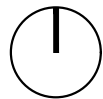
Controlul respectării prezentului regulament se face prin compartimentele de specialitate din aparatul propriu al Primăriei municipiului Săcele, precum și de Inspekția Județeană în Construcții, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările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

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

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



Întocmit:
Arh. Fîntînă Elena



SAS SchmidtArchitectureStudio SCHMIDT ARCHITECTURE STUDIO CUI 36454911, J8/1750/2016 B-dul Muncii nr. 13, ap. 1, Brasov tel. 0749855945, 0766413990, e-mail: contact@arhbo.ro				Initiator : Popa Ioan-Robert si altii		Proiect nr. 1-29-32	
				Amplasament: Jud. Brasov, mun. Sacele, str. Soimului, f.n.			
specificatie:		nume:	semnatura	Denumire proiect: Modificare partiala P.U.Z. "Zona Bradet", aprobat cu H.C.L. nr. 41/30.01.1997		FAZA P.U.Z.	
SEF PROIECT		Arh. Fintina Elena		SCARA 1:5000		PLAN DE INCADRARE IN ZONA	
PROIECTAT		Arh. Fintina Elena		DATA: 02.2023		Planşa nr. U01	
DESENAT		Arh. Miron Ludmila					
© COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a S.C." SCHMIDT ARCHITECTURE STUDIO "S.R.L. Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decat cea prevazuta in contract a planselor sau materialelor aferente intra sub incidenta legii dreptului de autor.							
MC CONSILIUL URBANISTILOR DIN MUNICIPIUL SACELE No. certificat: 4021 EXP. 30.09.2025 MC CONSILIUL URBANISTILOR DIN MUNICIPIUL SACELE No. certificat: 3891 EXP. 30.09.2025							

P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

MODIFICARE PARTIALA P.U.Z. "ZONA BRADET" APROBAT CU
H.C.L. NR. 41/30.01.1997 - ZONA DE LOCUINTE
IN JUD. BRASOV, MUN. SACELE, STR. SOIMULUI F.N.
PLAN SITUATIA EXISTENTA sc. 1:2000



Limita terenuri studiate conform aviz de oportunitate

Pct.	E (m)	N (m)
585	451221.194	559560.986
578	451342.019	559381.823
512	451459.189	559478.618
511	451485.544	559497.008
510	451529.015	559526.605
507	451625.934	559599.055
505	451660.175	559625.012
544	451687.991	559646.236
503	451700.101	559656.207
539	451618.609	559761.542
457	451532.382	559873.417
411	451458.285	559798.462
276	451391.342	559730.170
453	451361.333	559698.942
593	451332.785	559673.812
591	451268.865	559610.630
587	451253.545	559594.847
586	451226.160	559566.376

S = 107841 mp

LIMITA ZONA ANALIZATA

Pct.	E (m)	N (m)
598	451193.845	559563.406
597	451334.323	559354.993
596	451753.503	559679.750
595	451941.497	559959.741
594	451753.997	560105.439
599	451348.560	559709.424

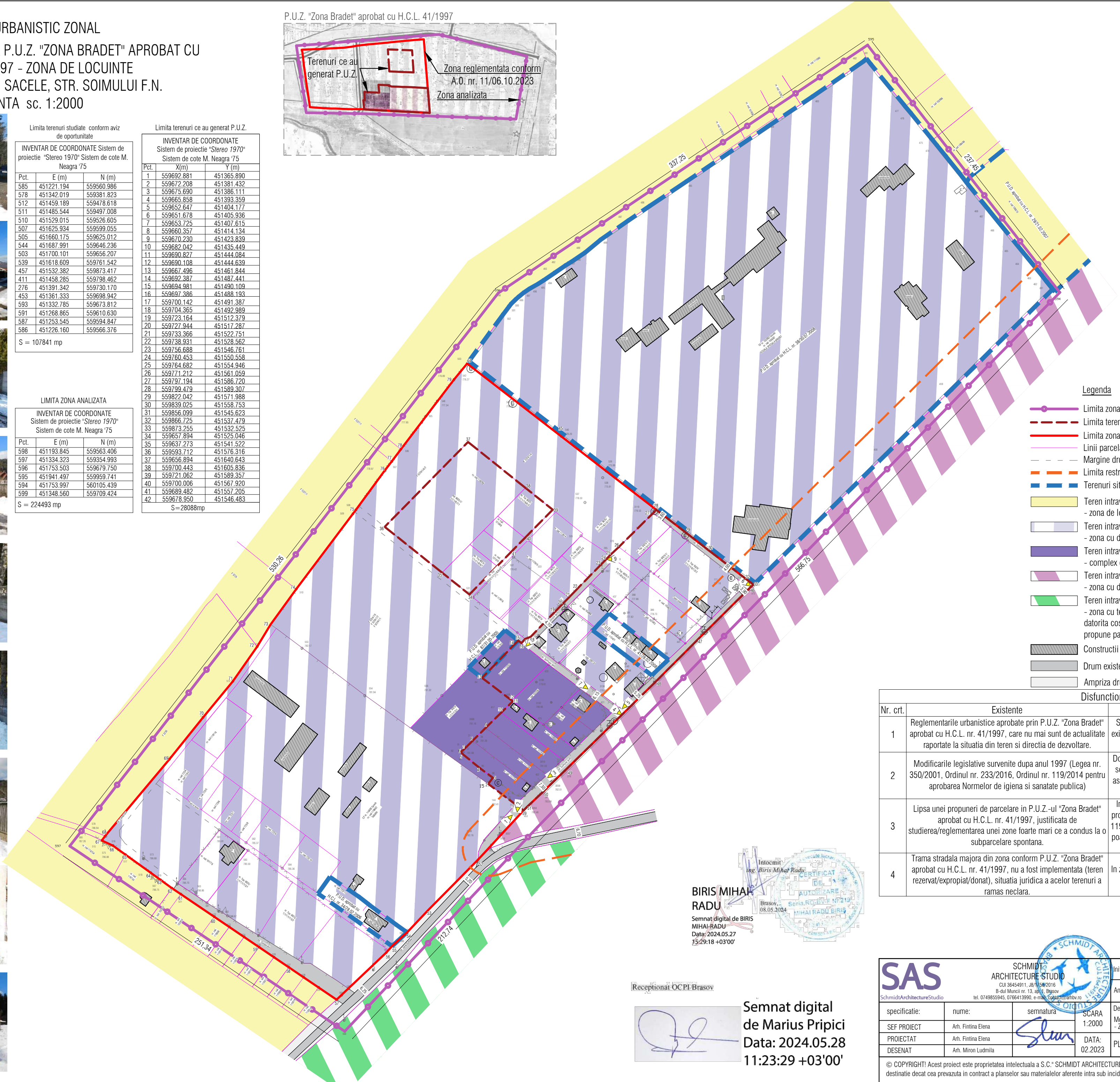
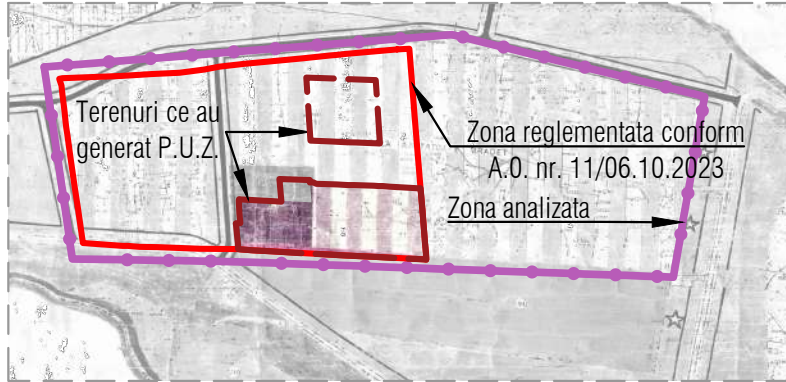
S = 224493 mp

Limita terenuri ce au generat P.U.Z.

Pct.	X(m)	Y (m)
1	559692.881	451365.890
2	559672.208	451381.432
3	559675.690	451386.111
4	559665.858	451393.359
5	559652.647	451404.177
6	559651.678	451405.936
7	559633.725	451407.615
8	559660.357	451414.134
9	559670.230	451423.839
10	559682.042	451435.449
11	559690.827	451444.084
12	559690.108	451444.639
13	559667.496	451461.844
14	559692.387	451487.441
15	559694.981	451490.109
16	559697.386	451488.193
17	559700.142	451491.387
18	559704.365	451492.989
19	559723.164	451512.379
20	559727.944	451517.287
21	559733.366	451522.751
22	559738.931	451528.562
23	559756.688	451546.761
24	559760.453	451550.558
25	559764.682	451554.946
26	559771.212	451561.059
27	559797.194	451586.720
28	559799.479	451589.307
29	559822.042	451571.988
30	559839.025	451558.753
31	559856.099	451545.623
32	559866.725	451537.479
33	559873.255	451532.525
34	559857.894	451525.046
35	559837.273	451541.522
36	559593.712	451576.316
37	559656.894	451640.643
38	559700.443	451605.836
39	559721.062	451589.357
40	559700.006	451567.920
41	559689.482	451557.205
42	559676.950	451546.483

S = 28088mp

P.U.Z. "Zona Bradet" aprobat cu H.C.L. 41/1997



- Legenda
- Limita zona analizata
 - Limita terenuri ce au generat P.U.Z.
 - Limita zona reglementata conform Aviz de Oportunitate nr. 11/06.10.2023
 - Linii parcelare existente
 - Margine drum conform situatii din teren
 - Limita restrictie de construire la 21,00 m fata de obiectivul militar
 - Terenuri situate in intravilan reglementate de P.U.D.
 - Teren intravilan reglementat de P.U.Z. "Zona Bradet" aprobat cu H.C.L. 41/1997 - zona de locuinte, case de vacanta si dotari aferente
 - Teren intravilan reglementat de P.U.Z. "Zona Bradet" aprobat cu H.C.L. 41/1997 - zona cu dotari existente ce se mentin (scoala ajutoara, tabara scolara etc)
 - Teren intravilan reglementat de P.U.Z. "Zona Bradet" aprobat cu H.C.L. 41/1997 - complex educational
 - Teren intravilan reglementat de P.U.Z. "Zona Bradet" aprobat cu H.C.L. 41/1997 - zona cu destinatie speciala
 - Teren intravilan reglementat de P.U.Z. "Zona Bradet" aprobat cu H.C.L. 41/1997 - zona cu terenuri accidentate, mlastini, in general impropriei pentru construire datorita costurilor mari necesare pentru lucrari de consolidare sau desecare, se propune pastrarea sau amenajarea lor ca spatii verzi
 - Constructii existente
 - Drum existent
 - Ampriza drum existent

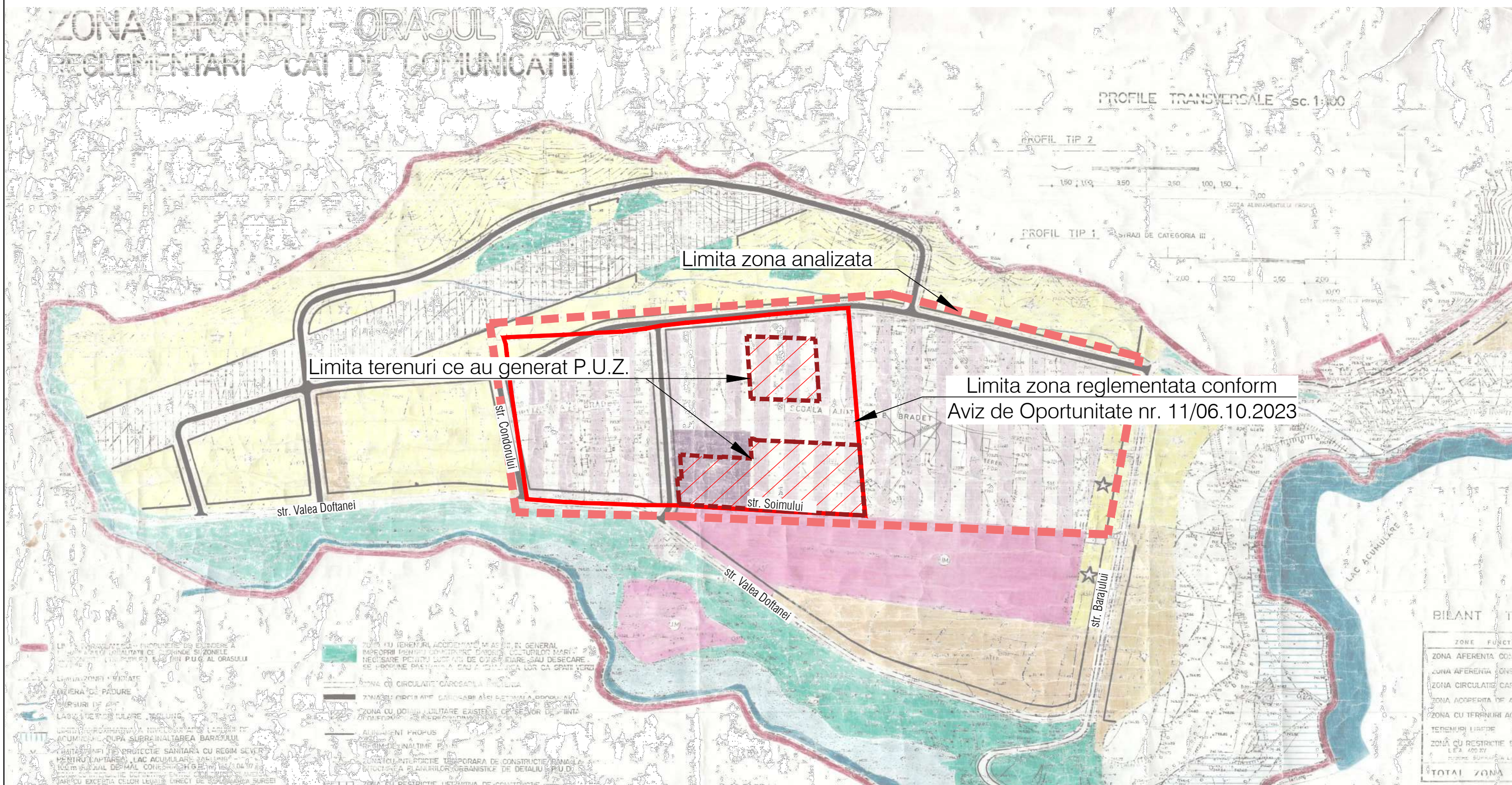
Nr. crt.	Existente	Remediere prin P.U.Z.
1	Reglementarile urbanistice aprobate prin P.U.Z. "Zona Bradet" aprobat cu H.C.L. nr. 41/1997, care nu mai sunt de actualitate raportate la situatia din teren si directia de dezvoltare.	Se propune o zona de locuinte omogena delimitata de cai de circulatie existente, de cele propuse prin P.U.Z. "Zona Bradet" aprobat cu H.C.L. nr. 41/1997 si cele propuse prin prezentul P.U.Z.
2	Modificarile legislative survenite dupa anul 1997 (Legea nr. 350/2001, Ordinul nr. 233/2016, Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica)	Documentatia propusa analizeaza intreaga zona: scoala ajutoara, tabara scolara, complex educational. Se propun reglementari si zonificari care asigura respectarea legislatiei actuale, fundamentate de situatia existenta pe teren si directia de dezvoltare.
3	Lipsa unei propuneri de parcelare in P.U.Z.-ul "Zona Bradet" aprobat cu H.C.L. nr. 41/1997, justificata de studierea/reglementarea unei zone foarte mari ce a condus la o subparcelare spontana.	In zona reglementata se studiaza parcelele existente in detaliu pentru a propune pentru fiecare parcela o zona edificabila care sa respecte Ordinul 119/2014 in corelare cu parcelele vecine astfel incat toti proprietarii sa isi poata realiza locuintele cu respectarea legislatiei actuale si principiilor de buna vecinatate.
4	Trama stradala majora din zona conform P.U.Z. "Zona Bradet" aprobat cu H.C.L. nr. 41/1997, nu a fost implementata (teren rezervat/expropiat/donat), situatia juridica a acelor terenuri a ramas neclara.	In zona analizata se preia trama stradala propusa prin P.U.Z. "Zona Bradet" care se delimiteaza in Stereo 70.

BIRIS MIHAI RADU
Semnat digital de BIRIS MIHAI-RADU
Data: 2024.05.27 15:29:18 +03'00'

Receptionat OCPI-Brasov
Semnat digital de Marius Pripici
Data: 2024.05.28 11:23:29 +03'00'

SAS	SCHMIDT ARCHITECTURE STUDIO CUI 36454911, 18.11.2016 B-dul Muncii nr. 13, ap.1, Brasov tel. 074985945, 0766413990, e-mail: contact@schmidt.ro	Initiator :	Popa Ioan-Robert si alții	Proiect nr.	1-29-32
specificatie:	nume:	semnatura	Amplasament:	Jud. Brasov, mun. Sacele, str. Soimului F.N.	FAZA P.U.Z.
SEF PROIECT	Arh. Fintina Elena	SCARA 1:2000	Denumire proiect:	Modificare partiala P.U.Z. "Zona Bradet", aprobat cu H.C.L. nr. 41/30.01.1997 - Zona de locuinte	Planşa nr. U1
PROIECTAT	Arh. Fintina Elena	DATA: 02.2023			
DESENAT	Arh. Miron Ludmila				
© COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a S.C. SCHMIDT ARCHITECTURE STUDIO "S.R.L. Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decat cea prevazuta in contract a planşelor sau materialelor aferente intra sub incidenta legii dreptului de autor.					

MODIFICARE PARTIALA P.U.Z. "ZONA BRADET", APROBAT CU
H.C.L. NR. 41/30.01.1997 - ZONA DE LOCUINTE
IN JUD. BRASOV, MUN. SACELE, STR. SOIMULUI, F.N.
PLAN DE INCADRARE IN P.U.Z. sc. 1:5000



SAS SchmidtArchitectureStudio SCHMIDT ARCHITECTURE STUDIO CUI 36454911, J8/1750/2016 B-dul Muncii nr. 13, ap. 1, Brasov tel. 0749855945, 0766413990, e-mail: contact@arhby.ro				Initiator : Popa Ioan-Robert si altii		Proiect nr.
				Amplasament: Jud. Brasov, mun. Sacele, str. Soimului, f.n.		1-29-32
specificatie:	nume:	semnatura	SCARA 1:5000	Denumire proiect: Modificare partiala P.U.Z. "Zona Bradel", aprobat cu H.C.L. nr. 41/30.01.1997 Zona de locuinte		FAZA P.U.Z. Planşa nr. U02
SEF PROIECT	Arh. Fintina Elena		DATA: 02.2023	PLAN DE INCADRARE IN P.U.Z.		
PROIECTAT	Arh. Fintina Elena					
DESENAT	Arh. Miron Ludmila					
© COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a S.C. SCHMIDT ARCHITECTURE STUDIO "S.R.L. Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decat cea prevazuta in contract a planselor sau materialelor aferente intra sub incidenta legii dreptului de autor.						

P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

MODIFICARE PARTIALA P.U.Z. "ZONA BRADET" APROBAT CU H.C.L. NR. 41/30.01.1997 - ZONA DE LOCUINTE

IN JUD. BRASOV, MUN. SACELE, STR. SOIMULUI F.N.

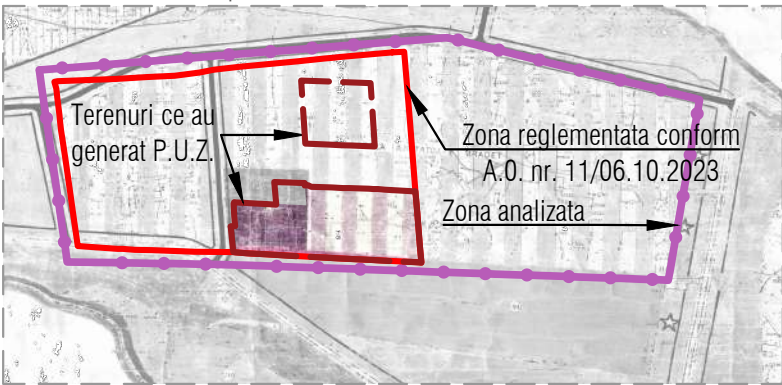
PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE sc. 1:2000

Limita terenuri studiate conform aviz de oportunitate		
INVENTAR DE COORDONATE Sistem de proiectie "Stereo 1970" Sistem de cote M. Neagra 75		
Pct.	E (m)	N (m)
585	451221.194	559560.986
578	451342.019	559381.823
512	451459.189	559478.618
511	451485.544	559497.008
510	451529.015	559526.605
507	451625.934	559599.055
505	451660.175	559625.012
544	451687.991	559646.236
503	451700.101	559656.207
539	451618.609	559761.542
457	451532.382	559873.417
411	451458.285	559798.462
276	451391.342	559730.170
453	451361.333	559698.942
593	451332.785	559673.812
591	451268.865	559610.630
587	451253.545	559594.847
586	451226.160	559566.376
S = 107841 mp		

LIMITA ZONA ANALIZATA		
INVENTAR DE COORDONATE Sistem de proiectie "Stereo 1970" Sistem de cote M. Neagra 75		
Pct.	E (m)	N (m)
598	451193.845	559563.406
597	451334.323	559354.993
596	451753.503	559678.750
595	451941.497	559959.741
594	451753.997	560105.439
599	451348.560	559709.424
S = 224493 mp		

Limita terenuri ce au generat P.U.Z.		
INVENTAR DE COORDONATE Sistem de proiectie "Stereo 1970" Sistem de cote M. Neagra 75		
Pct.	E (m)	N (m)
1	559692.881	451365.890
2	559672.208	451381.432
3	559675.690	451386.111
4	559665.858	451393.359
5	559652.647	451404.177
6	559651.678	451405.936
7	559653.725	451407.615
8	559660.367	451414.134
9	559670.230	451423.839
10	559682.042	451435.449
11	559690.827	451444.084
12	559690.108	451444.639
13	559687.496	451461.844
14	559692.387	451482.441
15	559694.981	451490.109
16	559697.386	451488.193
17	559700.142	451491.387
18	559704.365	451492.989
19	559723.164	451512.379
20	559727.944	451517.287
21	559733.366	451522.751
22	559738.931	451528.562
23	559756.688	451546.761
24	559760.453	451550.558
25	559764.682	451554.946
26	559771.212	451561.059
27	559797.194	451586.720
28	559799.479	451589.307
29	559822.042	451571.988
30	559839.025	451558.753
31	559836.099	451545.623
32	559866.725	451537.479
33	559873.255	451532.525
34	559657.894	451525.046
35	559637.273	451541.522
36	559593.712	451576.316
37	559656.894	451640.643
38	559700.443	451605.836
39	559721.062	451589.357
40	559700.006	451567.920
41	559689.482	451557.205
42	559678.950	451546.483
S=28088mp		

P.U.Z. "Zona Bradet" aprobat cu H.C.L. 41/1997



Bilan territorial pentru zona studiata conform avizului de oportunitate

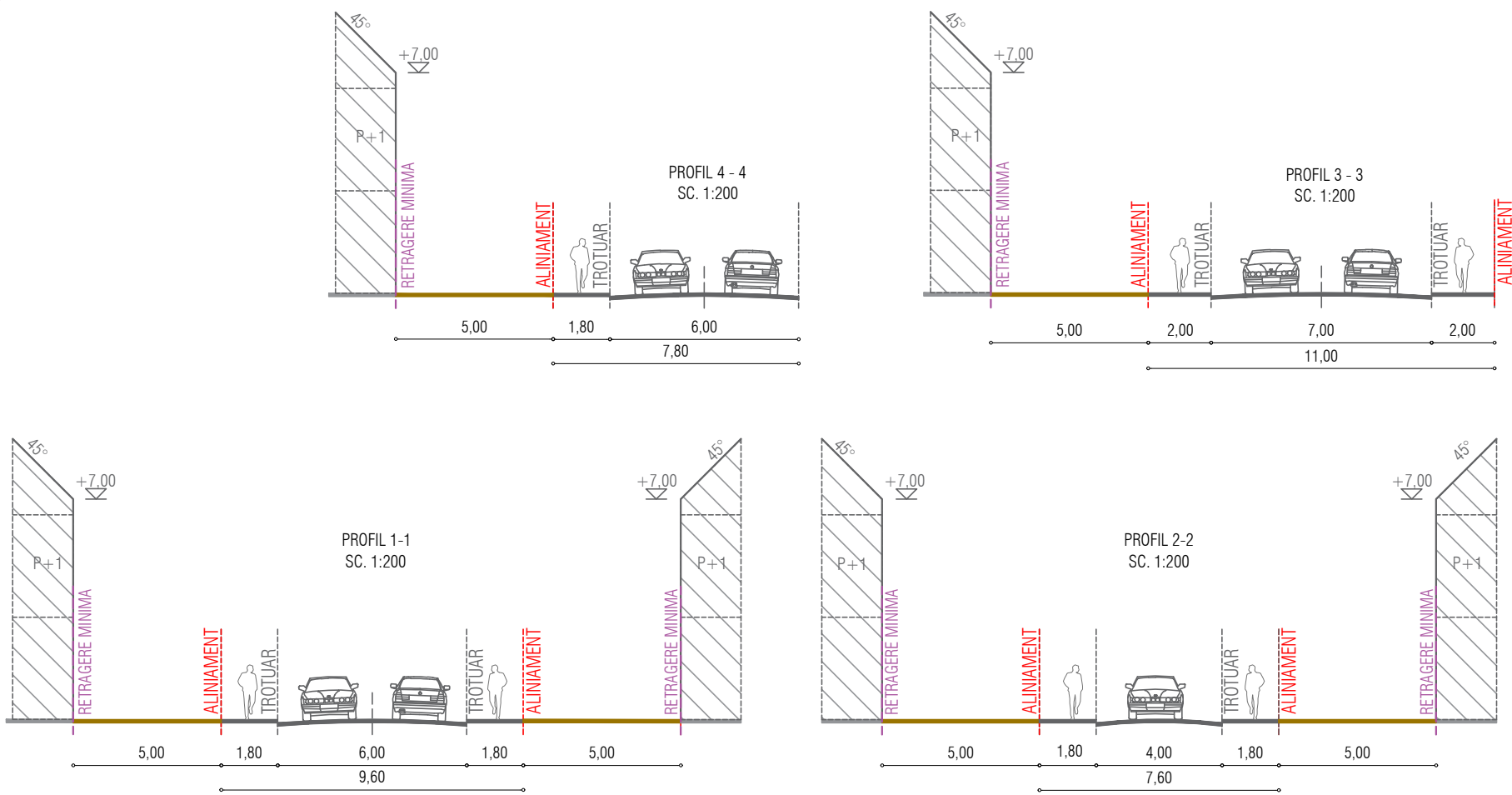
Existent			
Mr. crt.	Zona functionale	% zona functionala	Suprafata (mp)
1	Teren intravilan reglementat de P.U.Z. "Zona Bradet" aprobat cu H.C.L. 41/1997 - cu pubele existente	100	101116
2	Teren intravilan reglementat de P.U.Z. "Zona Bradet" aprobat cu H.C.L. 41/1997 - zona cu dotari existente ce se mentin (scoala a utilizare labara scolara etc)	100	94410
3	Zona cu terenuri private	100	3285
Total teren analizat reglementat de PUZ "Zona Bradet" aprobat cu H.C.L. 41/1997		100	107841
Propus			
Mr. crt.	Zona functionale	% zona functionala	Suprafata (mp)
1	Z. - Zona de locuinte	20	7925
2	Industria si servicii	30	11888
3	Industria si servicii	50	19814
4	Industria si servicii	100	39627
5	Industria si servicii	30	6972
6	Industria si servicii	30	6972
7	Industria si servicii	40	9996
8	Industria si servicii	100	23940
9	Industria si servicii	100	44972
Total zona reglementata		100	107841

Legenda

- Limita zona analizata
- Limita terenuri ce au generat P.U.Z.
- Limita zona reglementata conform Aviz de Oportunitate nr. 11/06.10.2023
- Linii parcelare existente
- Retragere minima a constructiilor la 12 m fata de axul drumului, conform acordului prealabil nr. 108/02.09.2024 emis de Directia Generala Drumuri Judetene si Servicii Publice
- Retragere minima a constructiilor fata de drumurile propuse/aliniament
- Retragere minima a imprejuririi la 9 m fata de axul drumului, conform acordului prealabil nr. 108/02.09.2024 emis de Directia Generala Drumuri Judetene si Servicii Publice
- Limita restrictie de construire la 21,00 m fata de obiectivul militar
- Teren intravilan reglementat de P.U.Z. "Zona Bradet" aprobat cu H.C.L. 41/1997 - zona de locuinte, case de vacanta si dotari aferente
- Teren intravilan reglementat de P.U.Z. "Zona Bradet" aprobat cu H.C.L. 41/1997 - zona cu destinatie speciala
- Teren intravilan reglementat de P.U.Z. "Zona Bradet" aprobat cu H.C.L. 41/1997 - zona cu terenuri accidentate, mlastini, in general improprie pentru construire datorita costurilor mari necesare pentru lucrari de consolidare sau desecare, se propune pastrarea sau amenajarea lor ca spatii verzi
- Teren intravilan reglementat de P.U.Z. "Zona Bradet" aprobat cu H.C.L. 41/1997 - zona cu dotari existente ce se mentin (scoala ajutoarea, labara scolara etc)
- ZL Zona de locuinte individuale izolate
- ZUPT Zona destinata dotarilor si obiectivelor de utilitate publica si turism
- Ampriza drum existent
- ZC Zona circulatiei publice propusa - trafic greu
- Constructii existente
- Profil transversal
- Acces auto si pietonal

Reglementari propuse

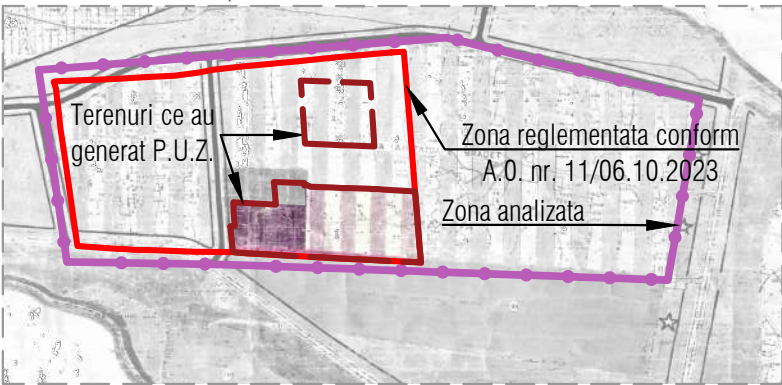
- Regim maxim de inaltime propus
 - ZL: P+1, cu Hcornisa maxim 7,00 m fata de CTA, Hcoama maxim 11,00 m fata de CTA
 - ZUPT: P+1+M, cu Hcornisa maxim 8,00 m fata de CTA, Hcoama maxim 12,00 m fata de CTA
- Fac exceptie corpurile anexa, constructii parcare biciclete, garaje, copertine pentru pubele de gunoi si constructiile existente.
- H anexe max. 3,50 m fata de CTA
- Indici urbanistici
 - Indici urbanistici propusi
 - Indici urbanistici propusi
 - Indici urbanistici propusi
- existenti
 - pentru ZL
 - pentru ZUPT
- P.O.T. = 10%
- P.O.T. = 20%
- P.O.T. = 30%
- C.U.T. = 0,21
- C.U.T. = 0,4
- C.U.T. = 0,6
- CTA maxim va fi ± 30 cm fata de CTN din ridicarea topografica a prezentului P.U.Z.
- Spatii verzi private amenajate pe parcela: - minim 30%, dar nu mai putin de 20 mp pe cap de locuitor.
- Locurile de parcare se vor asigura in interiorul parcelei si vor fi calculate astfel:
 - pentru locuinte se prevede 1 loc de parcare la o suprafata utila mai mica sau egala cu 100 mp, 2 locuri de parcare la o suprafata utila mai mare de 100 mp.
 - pentru zona destinata dotarilor si obiectivelor de utilitate publica si turism vor fi calculate conform H.G. 525/1996
 - pentru constructii care inglobeaza spatii cu diferite destinatii pentru care sunt norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate in considerare cele care prevad un numar mai mare de locuri de parcare.
- Retragere pentru ZL:
 - Retragere fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei vor fi de minimum 3,50 m;
 - Prin exceptie, pe una dintre limitele laterale retragerea poate fi redusa la minimum 1,00 m, cu conditia ca pe limita laterala opusa retragerea sa fie de minimum 6,00 m;
 - Prin exceptie, retragerea fata de limita posterioara poate fi redusa la minimum 1,00 m, cu conditia asigurarii unei organizari a amplasarii constructiilor astfel incat sa fie respectate conditiile de vecinatate si insozire;
 - In toate situatiile distanta intre doua cladiri de locuit pe aceeași parcela sau pe parcele invecinate va fi de minimum 1H, dar nu mai putin de 7,00 m.
- Retragere pentru ZUPT:
 - Retragere fata de limitele de proprietate vor fi de minimum H/2, dar nu mai putin de 3,50 m;
 - Distanta intre constructiile amplasate pe aceeași parcela va fi de minimum 1H.
- Retragerea fata de aliniament pentru ZL si ZUPT este de:
 - minim 5,00 m, cu exceptia terenurilor adiacente drumului judetean, pentru care retragerea minima este de 12,00 m, masurata din axul drumului.
- Nota: Retragere minima se aplica exclusiv constructiilor noi si extinderilor constructiilor existente, nu constructiilor existente.
- Se pot amenaja in afara edificabilului parcelei (amenajabilul parcelei) anexe, pe baza unei autorizatii, cu urmatoarele conditii cumulate:
 - sa nu depaseasca 10% suprafata desfasurata din suprafata parcelei
 - sa nu depaseasca P.O.T. parcelei
 - sa nu depaseasca inaltimea maxima de 3,00 m (H parter)
- Nota: - Parcelele cu nr. cad. 117436 si nr. cad. 116885 se vor alipi (lot 3), la fel si parcelele cu nr. cad. 108613 si nr. cad. 108614 (lot 6).
- Traseele circulatiilor propuse prin prezentul PUZ au caracter orientativ si vor fi corelate in etapa de implementare cu situatia juridica a imobilelor existente, respectiv cu constructiile edificate in baza unor acte de proprietate valabile.
- In zonele in care traseele propuse intersecteaza constructii existente, configurarea finala a infrastructurii rutiere se va stabili ulterior, in conditiile legii, cu respectarea dreptului de proprietate si in functie de regimul juridic al imobilelor.



P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

MODIFICARE PARTIALA P.U.Z. "ZONA BRADET" APROBAT CU H.C.L. NR. 41/30.01.1997 - ZONA DE LOCUINTE IN JUD. BRASOV, MUN. SACELE, STR. SOIMULUI F.N. PLAN REGLEMENTARI - ECHIPARE EDILITARA sc. 1:2000

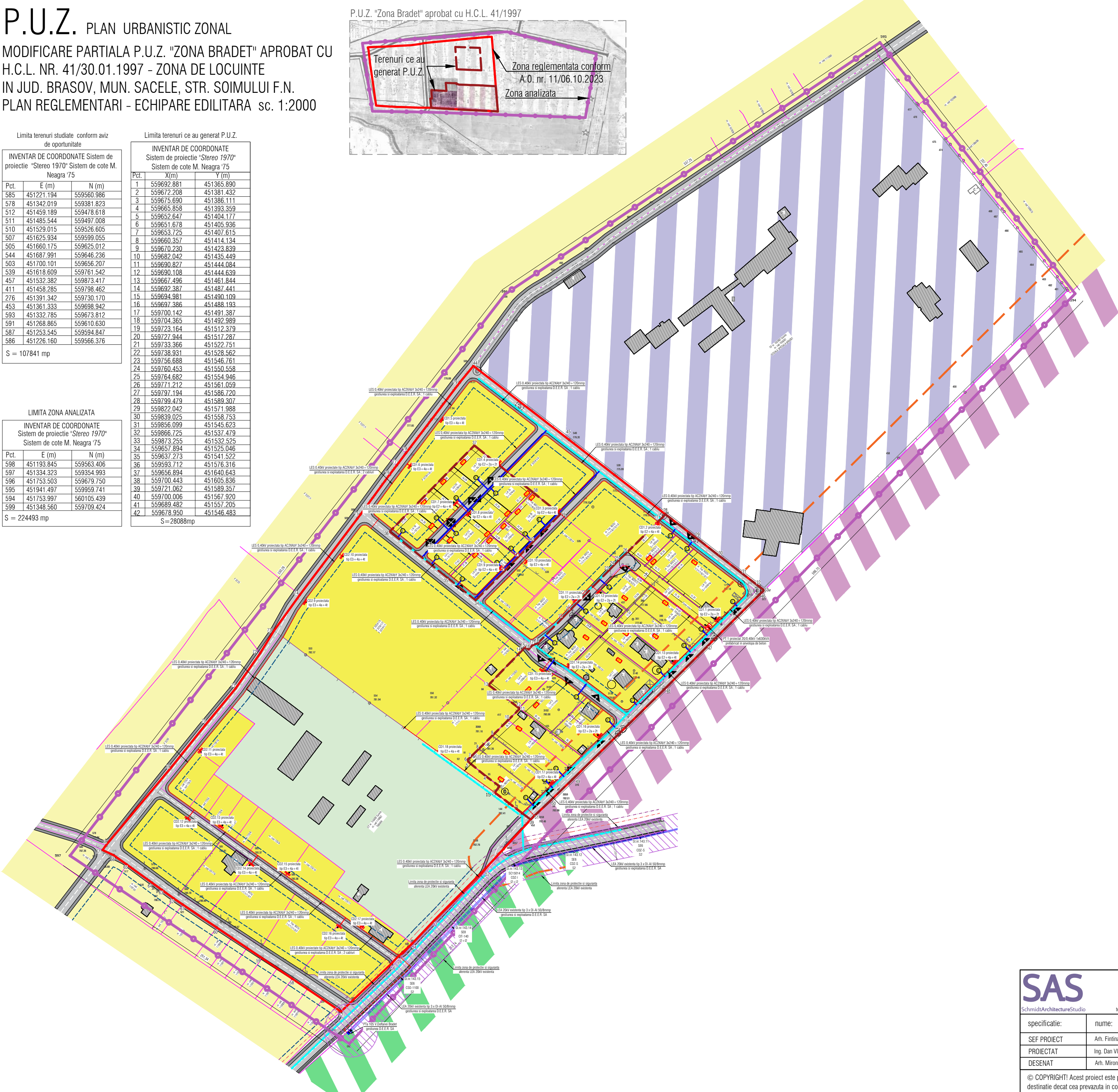
P.U.Z. "Zona Bradet" aprobat cu H.C.L. 41/1997



Limita terenuri studiate conform aviz de oportunitate			
INVENTAR DE COORDONATE Sistem de proiectie "Stere0 1970" Sistem de cote M. Neagra '75			
Pct.	E (m)	N (m)	
585	451221.194	559560.986	
578	451342.019	559381.823	
512	451459.189	559478.618	
511	451485.544	559497.008	
510	451529.015	559526.605	
507	451625.934	559599.055	
505	451660.175	559625.012	
544	451687.991	559646.236	
503	451700.101	559656.207	
539	451618.609	559761.542	
457	451532.382	559873.417	
411	451458.285	559798.462	
276	451391.342	559730.170	
453	451361.333	559698.942	
593	451332.785	559673.812	
591	451268.865	559610.630	
587	451253.545	559594.847	
586	451226.160	559566.376	
S = 107841 mp			

LIMITA ZONA ANALIZATA			
INVENTAR DE COORDONATE Sistem de proiectie "Stere0 1970" Sistem de cote M. Neagra '75			
Pct.	E (m)	N (m)	
598	451193.845	559563.406	
597	451334.323	559354.993	
596	451753.503	559679.750	
595	451941.497	559959.741	
594	451753.997	560105.439	
599	451348.560	559709.424	
S = 224493 mp			

Limita terenuri ce au generat P.U.Z.			
INVENTAR DE COORDONATE Sistem de proiectie "Stere0 1970" Sistem de cote M. Neagra '75			
Pct.	X(m)	Y (m)	
1	559692.881	451365.890	
2	559672.208	451381.432	
3	559675.690	451386.111	
4	559665.858	451393.359	
5	559652.647	451404.177	
6	559651.678	451405.936	
7	559653.725	451407.615	
8	559660.357	451414.134	
9	559670.230	451423.839	
10	559682.042	451435.449	
11	559690.827	451444.084	
12	559690.108	451444.639	
13	559667.496	451461.844	
14	559692.387	451487.441	
15	559694.981	451490.109	
16	559697.386	451488.193	
17	559700.142	451491.387	
18	559704.365	451492.989	
19	559723.164	451512.379	
20	559727.944	451517.287	
21	559733.366	451522.751	
22	559738.931	451528.562	
23	559756.688	451546.761	
24	559760.453	451550.558	
25	559764.682	451554.946	
26	559771.212	451561.059	
27	559797.194	451586.720	
28	559799.479	451589.307	
29	559822.042	451571.988	
30	559839.025	451558.753	
31	559856.099	451545.623	
32	559866.725	451537.479	
33	559873.255	451532.525	
34	559857.894	451525.046	
35	559637.273	451541.522	
36	559593.712	451576.316	
37	559656.894	451640.643	
38	559700.443	451605.836	
39	559721.062	451589.357	
40	559700.006	451567.920	
41	559689.482	451557.205	
42	559678.950	451546.483	
S=28088mp			



Legenda

- Limita zona analizata
- Limita terenuri ce au generat P.U.Z.
- Limita zona reglementata conform Aviz de Oportunitate nr. 11/06.10.2023
- Linii parcelare existente
- Retragere minima a constructiilor la 12 m fata de axul drumului, conform acordului prealabil nr. 108/02.09.2024 emis de Directia Generala Drumuri Judetene si Servicii Publice
- Retragere minima a constructiilor fata de drumurile propuse/aliniament
- Retragere minima a imprejuririi la 9 m fata de axul drumului, conform acordului prealabil nr. 108/02.09.2024 emis de Directia Generala Drumuri Judetene si Servicii Publice
- Limita restrictie de construire la 21.00 m fata de obiectivul militar
- Teren intravilan reglementat de P.U.Z. "Zona Bradet" aprobat cu H.C.L. 41/1997 - zona de locuinte, case de vacanta si dotari aferente
- Teren intravilan reglementat de P.U.Z. "Zona Bradet" aprobat cu H.C.L. 41/1997 - zona cu destinatie speciala
- Teren intravilan reglementat de P.U.Z. "Zona Bradet" aprobat cu H.C.L. 41/1997 - zona cu terenuri accidentate, mlasini, in general improprii pentru construire datorita costurilor mari necesare pentru lucrari de consolidare sau desecare, se propune pastrarea sau amenajarea lor ca spatii verzi
- Teren intravilan reglementat de P.U.Z. "Zona Bradet" aprobat cu H.C.L. 41/1997 - zona cu dotari existente ce se mentin (scoala ajutoare, tabara scolara etc)
- Zona de locuinte individuale izolate (ZL*)
- Zona destinata dotarilor si obiectivelor de utilitate publica si turism
- Zona verde privata amenajata
- Zona de circulatii privata - trafic greu
- Constructii propuse - mobilitate orientativa
- Limita - edificabilul zonei de locuinte individuale izolate
- Constructii existente
- Drum existent
- Ampriza drum existent
- Zona circulatie publica propusa - trafic greu
- Profil transversal
- Acces auto si pietonal
- Conducta publica alimentarea cu apa PEHD Dn 110 mm - existenta
- Conducta publica alimentarea cu apa PEHD Dn 110 mm - propusa
- Bransament apa PEHD Dn 32 mm si camin apometru - propus
- Bazin vidanjabil etans V = 15 mc - propus
- PTa 20/0,40kV existent - gestiunea si exploatarea D.E.E.R. SA
- PT 20/0,40kV proiectat - gestiunea si exploatarea D.E.E.R. SA
- LEA 20kV existenta - gestiunea si exploatarea D.E.E.R. SA
- Stalp LEA 20kV existent - gestiunea si exploatarea D.E.E.R. SA
- LES 20kV proiectata - gestiunea si exploatarea D.E.E.R. SA
- LES 0,40kV proiectata - gestiunea si exploatarea D.E.E.R. SA
- CD 0,40kV proiectata - gestiunea si exploatarea D.E.E.R. SA

Reglementari propuse

- Regim maxim de inaltime propus
- ZL: P+1, cu Hcoirna maxim 7.00 m fata de CTA, Hcoama maxim 11,00 m fata de CTA
- ZUPT: P+1+M, cu Hcoirna maxim 8.00 m fata de CTA, Hcoama maxim 12,00 m fata de CTA

Fac exceptie corpurile anexa, constructii parcare biciclete, garaje, copertine pentru pubele de gunoi si constructiile existente.

- H anexe max. 3.50 m fata de CTA
- Indici urbanistici existenti
- P.O.T. = 10%
- C.U.T. = 0.21
- CTA maxim va fi ± 30 cm fata de CTN din ridicarea topografica a prezentului P.U.Z.
- Spatii verzi private amenajate pe parcela: - minim 30%, dar nu mai putin de 20 mp pe cap de locuitor.
- Locurile de parcare se vor asigura in interiorul parcelei si vor fi calculate astfel:
 - pentru locuinte se prevede 1 loc de parcare la o suprafata utila mai mica sau egala cu 100 mp, 2 locuri de parcare la o suprafata utila mai mare de 100 mp.
 - pentru zona destinata dotarilor si obiectivelor de utilitate publica si turism vor fi calculate conform H.G. 525/1996
 - pentru constructii care inglobeaza spatii cu diferite destinatii pentru care sunt norme diferite de dimensionare a parcarilor, vor fi luate in considerare cele care prevad un numar mai mare de locuri de parcare.
- Retragerile pentru ZL:
 - Retragerile fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei vor fi de minimum 3.50 m;
 - Prin exceptie, pe una dintre limitele laterale retragerea poate fi redua la minimum 1.00 m, cu conditia ca pe limita laterala opusa retragerea sa fie de minimum 6.00 m;
 - Prin exceptie, retragerea fata de limita posterioara poate fi redua la minimum 1.00 m, cu conditia asigurarii unei organizari a amplasarii constructiilor astfel incat sa fie respectate conditiile de vecinatate si insorire;
 - In toate situatiile distanta intre doua cladiri de locuit pe aceiasi parcela sau pe parcele vecinate va fi de minimum 1H, dar nu mai putin de 7.00 m.
- Retragerile pentru ZUPT:
 - Retragerile fata de limitele de proprietate vor fi de minimum H/2, dar nu mai putin de 3.50 m;
 - Distanta intre constructiile amplasate pe aceiasi parcela va fi de minimum 1H.
- Retragerea fata de aliniament pentru ZL si ZUPT este de:
 - minim 5.00 m, cu exceptia terenurilor adiacente drumului judetean, pentru care retragerea minima este de 12.00 m, masurata din axul drumului.
- Nota: Retragerile minime se aplica exclusiv constructiilor noi si extinderilor constructiilor existente, nu constructiilor existente.
- Se pot amenaja in afara edificabilului parcelei (amenajabilul parcelei) anexe, pe baza unei autorizatii, cu urmatoarele conditii cumulate:
 - sa nu depaseasca 10% suprafata desfasurata din suprafata parcelei
 - sa nu depaseasca P.O.T. parcelei
 - sa nu depaseasca inaltimea maxima de 3.00 m (H parter)
- Nota: - Parcelele cu nr. cad. 117436 si nr. cad. 116885 se vor alipi (lot 3), la fel si parcelele cu nr. cad. 108613 si nr. cad. 108614 (lot 6).
- Traseele circulatiilor propuse prin prezentul PUZ au caracter orientativ si vor fi corelate in etapa de implementare cu situatia juridica a imobilelor existente, respectiv cu constructiile edificate in baza unor acte de proprietate valabile.
- In zonele in care traseele propuse intersecteaza constructii existente, configurarea finala a infrastructurii rutiere se va stabili ulterior, in conditiile legii, cu respectarea dreptului de proprietate si in functie de regimul juridic al imobilelor.

SAS SCHMIDT ARCHITECTURE STUDIO			Initiator :	Popa Ioan-Robert si altii	Proiect nr.
SchmidtArchitectureStudio			Amplasament:	Jud. Brasov, mun. Sacele, str. Soimului F.N.	1-29-32
specificatie:	nume:	semnatura	Denumire proiect:	Modificarea partiala P.U.Z. "Zona Bradet", aprobat cu H.C.L. nr. 41/30.01.1997	FAZA P.U.Z.
SEF PROIECT	Art. Fintina Elena		DATA:	02.2023	Planşa nr. U3
PROIECTAT	Ing. Dan Vladanu				
DESENAT	Art. Miron Ludmila				

MODIFICARE PARTIALA P.U.Z. "ZONA BRADET" APROBAT CU
H.C.L. NR. 41/30.01.1997 - ZONA DE LOCUINTE
IN JUD. BRASOV, MUN. SACELE, STR. SOIMULUI F.N.
PLAN SITUATIA JURIDICA sc. 1:2000

INVENTAR DE COORDONATE Sistem de proiectie "Stereio 1970" Sistem de cote M. Neagra '75		
Pct.	E (m)	N (m)
598	451193.845	559563.406
597	451334.323	559354.993
596	451753.503	559679.750
595	451941.497	559959.741
594	451753.997	560105.439
599	451348.560	559709.424

S = 224493 mp

INVENTAR DE COORDONATE		
Sistem de proiectie "Stereo 1970"		
Sistem de cote M. Neagra 75		
Pct.	X(m)	Y (m)
1	559692.881	451365.890
2	559672.028	451381.432
3	559675.690	451386.111
4	559665.858	451393.359
5	559652.647	451404.177
6	559651.678	451405.936
7	559653.725	451407.615
8	559660.357	451414.134
9	559670.230	451423.839
10	559682.042	451435.449
11	559687.277	451445.084
12	559690.108	451444.639
13	559667.986	451461.844
14	559669.387	451487.441
15	559694.981	451490.109
16	559697.386	451488.193
17	559700.142	451491.387
18	559704.365	451492.989
19	559723.164	451512.379
20	559727.944	451517.287
21	559733.366	451527.551
22	559738.931	451528.562
23	559756.688	451546.761
24	559760.453	451550.558
25	559764.682	451554.946
26	559771.212	451561.059
27	559797.194	451586.720
28	559799.479	451589.307
29	559822.042	451571.988
30	559839.025	451558.753
31	559836.099	451546.623
32	559866.725	451531.479
33	559855.255	451532.225
34	559855.904	451534.066
35	559837.273	451541.522
36	559933.712	451576.316
37	559586.894	451640.643
38	559700.443	451605.836
39	559721.062	451589.357
40	559690.086	451567.920
41	559689.482	451557.705
42	559676.950	451546.483

 Limita zona analizata
 Limita terenuri ce au generat P.U.Z.
 Limita zona reglementata conform Aviz de Oportunitate nr. 11/06.10.2023
 Linii parcelare existente
 Zona de circulatie publica propusa
 PT 20/0,40kV proiectat
 Constructii existente
 Teren proprietate privata
 Teren domeniu public (proprietate comunalajudeteana)
Circulatia terenurilor
 Teren proprietate privata ce va trece in domeniul public conform legii

Nota:
Terenurile ocupate de RED si proiectate la faza P.U.Z. se vor delimita si vor trece in domeniul public sau se va incheia act notarial pentru uz si servitute la faza D.T.A.C. conform planului vizat de SDEE Brasov.