S.C. **SANNIS** S.R.L.
Brașov, str. Avram Iancu, nr. 48A, sc. B, ap. 18
tel/fax: 0368.002.231
mobil: 0721.379.925; 0721379926
e-mail: gsansebes@yahoo.com
sansebesradumihai@yahoo.com

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE GENERALE

Denumirea lucrării:	PLAN URBANISTIC ZONAL **ZONA CENTRALĂ MUNICIPIUL SĂCELE, jud. Brașov**
Amplasament:	teren situat în perimetrul format de strada Bisericii Române, strada Valea Cernatului, strada Carpaților, strada Gheorghe Doja, strada Hărmanului, limita posterioară a imobilelor de pe strada Ady Endre, inclusiv zona bloc nr. 44, bloc social și zona Sala de Sport din Cartierul Ștefan cel Mare, Strada Petofi Sandor și B-dul George Moroianu până la intersecția cu strada Bisericii Române
Beneficiar:	**MUNICIPIUL SĂCELE**, jud. BRAȘOV
Proiectant general:	**S.C. Sannis S.R.L. Brașov** Arh. Sansebeș Georgeta Dr. Arh. Sansebeș Radu-Mihai
Subproiectanți, colaboratori:	**Specialist MCC, urbanist istorie urbană:** Arh. Olsefszky Edmund **Studiu topografic:** Ing. Munteanu Dan **Studiu geotehnic:** S.C. Geomont S.R.L: Ing. Tănase Adrian **Studiu alimentare cu energie electrică:** S.C. Electroenergetic S.R.L: Ing. Enache C-tin **Studiu de trafic:** Ing. Curavale Vlad **Documentație aviz S.G.A:** S.C. Saniterm S.R.L: Ing. Roman Viorica **Rețele edilitare:** S.C. Saniterm S.R.L: Ing. Roman Viorica Ing. Bichiș Gabriel
Număr proiect:	**2 / 2018**
Faza:	**P.U.Z. (Plan Urbanistic Zonal)**

S.C. **SANNIS** S.R.L.
Brașov, str. Avram Iancu, nr. 48A, sc. B, ap. 18
tel/fax: 0368.002.231
mobil: 0721.379.925; 0721379926
e-mail: gsansebes@yahoo.com
sansebesradumihai@yahoo.com

CUPRINSUL MEMORIULUI DE PREZENTARE

CUPRINS:

1. INTRODUCERE....1
1.1. DATE GENERALE....1
1.2. OBIECTUL LUCRĂRII....3
1.3. SURSE DOCUMENTARE....5

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII....8
2.1. EVOLUȚIA ZONEI....8
2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE....8
2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL....11
2.4. CIRCULAȚIA....13
2.5. OCUPAREA TERENURILOR....14
2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ....15
2.7. PROBLEME DE MEDIU....16
2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI....16

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ....17
3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE....17
3.2 PREVEDERI ALE P.U.G. MUNICIPIUL SĂCELE....19
3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL....22
3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI....22
3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTARI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI....40
3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE....80
3.7. GOSPODĂRIE COMUNALĂ, PROPUNERI PENTRU DEPOZITAREA ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR....81
3.8. MĂSURI DE PROTECȚIE A MEDIULUI ȘI PROTECȚIE SANITARĂ. MĂSURI DE PREVENIRE ȘI STINGERE A INCENDIILOR....82
3.9. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA....83

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE....85
Aprecieri ale elaboratorului PUZ, asupra propunerilor avansate, eventuale restricții....85
Planul de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse prin planul de urbanism....86

Întocmit,
Dr. Arh. Radu-Mihai Sansebeș

Șef proiect,
Arh. Georgeta Sansebeș

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Solicitări ale temei program

Se solicită **PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA CENTRALĂ MUNICIPIUL SĂCELE** pentru reorganizare zona de construcții și amenajări publice, cu păstrarea și corelarea zonelor reglementate pentru locuire, administrație și culte pe terenul situat în intravilanul Municipiului Săcele.

Conform temei, terenul care urmează să fie reglementat prin PUZ este delimitat la:

- nord de Str. Hărmanului
- nord-vest și vest de Str. Gheorghe Doja;
- sud-vest de Str. Carpaților;
- sud de Str. Bisericii Române[1];
- sud-est de B-dul George Moroianu;
- est de Strada Petofi Sandor, bloc social și zona Sala de Sport din Cartierul Ștefan cel Mare;
- nord-est de limita posterioara a imobilelor de pe strada Ady Endre, strada Armatei Romane, inclusiv zona bloc nr. 44.

Se va reglementa inclusiv domeniul public aferent străzilor cu intersecțiile aferente.

Zona Centrala a Municipiului Săcele se identifică cu vatra satului Cernatu, perimetrul reglementat fiind definit prin tema de proiectare și prin studiul istoric aferent.

Zona Centrala a Municipiului Săcele se extinde prin includerea zonei de protecție a monumentului *Str. Bisericii Române* în integralitatea sa[2].

Documentația PUZ cuprinde străzile:

ADY ENDRE

ALEXANDRU LAPEDATU

ARMATA ROMANA

BISERICII ROMANE

CARPATILOR

CERNATULUI

BD. BRASOVULUI[3]

PIATA LIBERTATII[3]

BD. GHEORGHE MOROIANU[3]

GHEORGHE DOJA

HARMANULUI

1 Prin includerea zonei de protecție a monumentului *Str. Bisericii Române* în integralitatea. Astfel la sud terenul reglementat prin PUZ va fi delimitat de limita zonei de protecție.

2 Recomandarea comisiei de la Ministerul Dezvoltării solicitate prin adresa nr. 86048 / 15.07.2021.

3 Traseul vechi al DN1A (Bd. Brasovului - Piata Libertatii - Bd. Gheorghe Moroianu).

MIHAI EMINESCU

NICOLAE NICOLEANU

PIATRA MARE

PETOFI SANDOR

STEFAN CEL MARE

OLTULUI[4]

CAPRIOARELOR[4]

GEORGE COSBUC[4]

Terenul studiat este reglementat drept zona centrală Municipiul Săcele, drumurile fiind proprietate publică, iar imobilele (terenuri și construcții) fiind proprietăți private ale persoanelor fizice și juridice, cât și imobile aparținând domeniului public și privat al Municipiului Săcele conform PUG Săcele.

Zona de studiu aferenta PUZ se va extinde cu 50 m față de zona reglementată pentru tratarea relațiilor cu vecinătățile.

Beneficiarul dorește să reglementeze din punct de vedere urbanistic centrul Municipiului Săcele în conformitate cu exigentele actuale, apoi să identifice spatii pentru posibile viitoare intervenții.

Perimetrul temei de proiectare al zonei centrale este de 33,66 ha.

Perimetrul final reglementat prin PUZ este de 39,21 ha[5]**.**

Prin P.U.Z. se va urmări fundamentarea următoarelor aspecte:

- Determinarea condițiilor pentru construirea obiectivelor noi și intervenții pe imobile existente, și va conține elemente urbanistice care vor sta la baza întocmirii documentațiilor pentru obținerea Autorizațiilor de Construire pentru fiecare obiect;
- Delimitarea zonelor care trebuie sa fie reglementate;
- Stabilirea de funcțiuni și reglementari specifice pentru teritoriul studiat;
- Relaționarea funcțională cu zonele învecinate și cu localitatea, studierea traficului în zonă;
- Rezolvarea acceselor carosabile și pietonale la parcelele existente sau propuse și racordarea acestora la rețeaua stradala din zona;
- Integrarea și armonizarea noilor construcții cu cadrul natural și construit existent;
- Organizarea circulațiilor auto și pietonale;
- Circulația juridică a terenurilor;
- Echiparea cu utilități edilitare a ansamblului și a parcelelor rezultate;

4 Prin includerea zonei de protecție a monumentului *Str. Bisericii Române* în integralitatea sa.

5 Includerea zonei de protecție a monumentului *Str. Bisericii Române* în integralitatea sa.

- Stabilirea indicilor de utilizare ai terenului;
- Stabilirea de aliniamente, alinieri construcții, retrageri față de vecinătăți;
- Stabilirea regimului de înălțime;
- Protejarea cadrului construit și natural cu valoare.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

Proiectul este inițiat de către Municipiul Săcele reprezentat prin primar Virgil Popa.

Destinația conform PUG Municipiului Săcele în vigoare:

> **UTR 12 – zona centrală a localității cu dotări de interes local, instituții publice și construcții de locuințe individuale și parțial zonă de locuințe colective**.

La momentul aprobării prezentei documentații de urbanism, PUG Municipiului Săcele se află în procedură de actualizare, iar zona este identificată drept **ZIR 2 – zona pentru locuințe și funcțiuni complementare**. Până la data aprobării prin HCL, se păstrează reglementările actuale, astfel referirile au doar caracter informativ.

R.L.U. odată aprobat, împreună cu documentația P.U.Z. din care face parte, constituie act de autoritate al administrației publice locale. Acesta cuprinde reguli specifice de urbanism instituite în teritoriul considerat, în conformitate cu Regulamentul General de Urbanism aprobat prin Hotărârea Guvernului României nr. 525 / 1996 republicat și Legea nr. 350 / 2001 cu toate modificările și completările ulterioare.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

Baza proiectării

Documentațiile pe baza cărora s-a întocmit P.U.Z:

- Certificatul de Urbanism nr. 493 din 04.10.2017 emis de către Primăria Municipiului Săcele, prelungit până la 04.10.2020, pentru Întocmire Plan Urbanistic Zonal – Zona centrală;
- Certificatul de Urbanism nr. 472 din 07.10.2020 emis de către Primăria Municipiului Săcele pentru pentru Întocmire Plan Urbanistic Zonal – Zona centrală – continuarea procedurii de avizare începută în baza certificatului de urbanism nr. 493 din 04.10.2017;
- Certificatul de Urbanism nr. 612 din 02.11.2023 emis de către Primăria Municipiului Săcele pentru pentru Întocmire Plan Urbanistic Zonal – Zona centrală – continuarea procedurii de avizare;
- Avizul de oportunitate nr. 1 înregistrat cu nr. 7790 din 05.02.2019 emis de către Primăria Municipiului Săcele;
- Tema de proiectare redactată de beneficiar – Primăria Municipiului Săcele;
- Condițiile din avizele cerute prin certificatele de urbanism;
- Documentare la fața locului.

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ

- Reglementările cuprinse în Planul Urbanistic General (P.U.G.) și R.G.U. aferent P.U.G. Municipiul Săcele nr. 36060 / 2000, aprobat cu hotărârea Consiliului Local al Municipiului Săcele nr. 23 din 22.02.2001;
- respectiv H.C.L. nr. 16 din 21.02.2011, H.C.L. nr. 8 din 24.01.2013 și respectiv H.C.L. nr. 170 din 17.12.2015 privind prelungirea termenului de valabilitate a Planului Urbanistic General și a Regulamentului General de Urbanism aferent P.U.G. Municipiul Săcele;
- Studiu istoric aferent P.U.G. aprobat - avizat MCC;
- Strategia de Dezvoltare a Municipiului Săcele pentru perioada 2014 – 2020;
- Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană (S.I.D.U.) a Municipiului Săcele pe perioada 2021 – 2027;
- Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană (S.I.D.U.) ale Zonei Metropolitane Brașov 2030;
- Planul Operațional Regional (POR sau REGIO);
- Planul integrat de dezvoltare urbană – polul de creștere Brașov;
- Plan de Amenajarea Teritoriului Județean (P.A.T.J.) Brașov, proiect elaborat de către Institutul de Proiectare din cadrul Universității de Arhitectură și Urbanism Ion Mincu București, proiect nr. 14 / 2002;
- Strategia de Dezvoltare a Regiunii Centru pentru perioada 2021-2027 este parte a Planului de Dezvoltare a Regiunii Centru 2021-2027;
- Planului Național de Dezvoltare Locală;

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ

- Avizele și studiile cerute prin certificatul de urbanism;
- Ridicare topografică avizată de către Oficiul Județean de Cadastru, Brașov;
- Documentație actualizare P.U.G. aflată în procedură de avizare[6] (cu rol informativ);
- Extras din vectorizarea utilizata la etapa PUG Săcele;
- Studiul geotehnic pentru zona studiată;
- Studiul de soluții de alimentare cu energie electrică;
- Studiul de soluții de alimentare cu apa și canal;
- Studiul de trafic;
- Studiul istoric;
- Studiu morfologic, analiza și evoluția situației existente;
- Documentar fotografic.

6 Documentația de actualizare PUG Săcele nu este finalizată, este în curs de avizare, dar a fost parcursa și a constituit un reper pentru prezenta documentație PUZ, astfel încât reglementările propuse să fie complementare documentației de rang superior.

Baza legală:

- Legea nr. 350 din 6 iunie 2001 privind *amenajarea teritoriului și urbanismul,* publicată în Monitorul Oficial al României nr. 373 din 10 iulie 2001, cu completările și modificările ulterioare;
- Legea nr. 50 din 29 iulie 1991 privind *autorizarea executării lucrărilor de construcții*, publicată în Monitorul Oficial al României nr. 933 din 13 octombrie 2004, cu completările și modificările ulterioare;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat de H.G.R. nr. 525 / 1996 și Ghidul de aplicare al R.LU. aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21 / N / 10.04.2000, cu completările și modificările ulterioare;
- Ghidul M.L.P.A.T. privind *metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal* (indicativ GM-010-2000), cu completările și modificările ulterioare;
- Legea nr. 422 din 18 iulie 2001 privind *protejarea monumentelor istorice*, publicată în Monitorul Oficial nr. 938 din 20 noiembrie 2006, cu completările și modificările ulterioare;
- Lista monumentelor istorice din județul Brașov (LMI)[7] ce a fost realizată în 2004, în baza prevederilor art. 60 alin. (1) din Legea nr. 422/2001, după care a fost actualizată în anii 2010 și 2015;
- Ordinul nr. 119 din 04.02.2014 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea *Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației*, cu completările și modificările ulterioare;
- Legea nr. 24 din 15 ianuarie 2007 privind r*eglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților*, publicata în Monitorul Oficial al României la 10 Noiembrie 2009, cu completările și modificările ulterioare.
- Legea nr. 135 / 2014 privind *reglementarea și administrarea spatiilor verzi din intravilanul localităților,* publicată în Monitorul Oficial al României nr. 753 din 16 octombrie 2014, cu completările și modificările ulterioare.
- HCL Săcele nr. 102 din 25.08.2011, privind Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului.
- Ordinul nr. 904 din 15 mai 2023 privind modificarea și completarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, aprobate prin Ordinul viceprim-ministrului, ministrul dezvoltării regionale și administrației publice, nr. 233/2016, emitent Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice Și Administrației, Publicat în Monitorul Oficial nr. 470 din 29 mai 2023.

7 Actuala listă este anexă la Ordinul ministrului culturii nr. 2.828 / 2015, pentru modificarea anexei nr. 1 la Ordinul ministrului culturii și cultelor nr. 2.314 / 2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată, și a Listei monumentelor istorice dispărute, cu modificările ulterioare din 24.12.2015. Ordinul a fost publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, Nr. 113 bis, 15.02.2016, având un caracter oficial și legal. Codul LMI cuprinde, cu trimitere la Anexa nr. 1 la Normele metodologice de clasare și inventariere a monumentelor istorice aprobate prin OMCC nr. 2260/2008: acronimul județului - un numeral roman ce grupează monumentele istorice în funcție de natura lor (I-IV) - o minusculă (*m* pentru monument, *a* pentru ansamblu sau *s* pentru sit) - o majusculă care descrie monumentul din punct de vedere valoric (A/B) - un număr de ordine unic la nivelul întregii țări.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Date privind evoluția zonei

Zona centrală a Municipiului Săcele se identifică cu vatra satului Cernatu. În zonele adiacente perimetrului studiat s-au construit locuințe individuale în partea de nord, est și sud și locuințe colective în partea de nord-vest[8] / în aval.

Pentru zonă în studiu s-a întocmit un studiu istoric ce face parte integrantă din prezenta documentație.

Potențial de dezvoltare

- potențial antropic neexploatat – elemente decorative de început de secol XX;
- potențial natural foarte ridicat, teren liber neexploatat în imediata apropriere și în interiorul insulelor urbane (funduri de curte);
- posibilitatea echipării cu utilități prin extinderea rețelelor existente;
- amenajarea unei parcări subterane și eliberarea terenului public;
- accesibilitate din punct de vedere al circulației carosabile și pietonale;
- terenul studiat este într-o mare proporție construit cu excepția unor zone amplasate în partea de nord-est (în imediata vecinătate a locuințelor sociale și sala de sport);
- construcții cu valoare ambientala și peisaj natural ce necesită valorificare.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Poziția zonei față de intravilanul localității

Terenul studiat este situat în intravilanul Municipiului Săcele și se află în partea centrală a localității cu acces direct din artera principala (Bulevardul Brașovului – Piața Libertății – Bulevardul Gheorghe Moroianu[9]) ce traversează zona centrală de la est la vest și indirect dinspre Ocolitoarea Săcele[10] prin strada Alexandru Lapedatu.

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

Din punct de vedere al teritoriului pe care s-a dezvoltat, Săcele este o localitate cu o planimetrie unitară, specifică dezvoltării într-o zonă depresionară, de confluență dintre munte și podiș, dezvoltare realizată în lungul drumului principal.

Amplasarea celor 4 sate este în apropierea drumului comercial care lega odinioară Transilvania de Țara Românească și care a dus la înflorirea comerțului în special pentru negustorii brașoveni. Drumul trecea prin pasul Branului, fiind însa și o importantă cale de

8 Raportare la întreaga localitate, condiție generală. În perimetrul analizat prin PUZ, locuințele colective sunt în partea de nord.
9 Traseul vechi al DN1A
10 Traseul actual al DN1A

invazie pentru oștile dușmane (tătari, turci) deseori localitățile din preajma acestuia fiind pustiite.

Zona centrală se identifică cu centrul satului Cernatu, care împreună cu fostele localități rurale Baciu, Satulung și Turcheș, au devenit cartiere ale orașului Săcele. Zona centrală se identifică cu vatra veche a satului Cernatu și se află pe axele 45°37'12" latitudine nordică și 25°42'35" longitudine estică.

Principalul criteriu de delimitare a zonei analizate în PUZ este identificarea cu vatra istorică și corectarea limitelor zonei centrale stabilite anterior pentru a răspunde exigențelor actuale. Zona centrală este stabilită și în documentația PUG Săcele, însă față de aceasta s-au adus corectări ale perimetrului date de urmărirea limitelor de proprietate ale parcelelor și axul drumurilor ce delimitează zona. Zona analizată se identificată cu UTR 12 din documentația PUG aprobat în anul 2000. Perimetrul analizat reflectă situația și percepția actuală, fiind discutat cu administrația publică, analizat de echipa de proiectare, dar care reflectă și concluziile studiilor de fundamentare. Perimetrul actual se regăsește și în studiul de actualizare PUG Săcele, fiind în legătură cu zona în curs de dezvoltare dinspre șoseaua ocolitoare. Documentația PUG Săcele este în curs de actualizare și se află în procedură de avizare la momentul redactării PUZ pentru zona centrală. În cadrul PUG Săcele se studiază mai multe zone cu statut de nucleu de dezvoltare și potențialul insuficient exploatat al axei principale de circulație dată de Bd. Brașovului – Str. Piața Libertății – Bd. Ghe. Moroianu (adică DN1a inițial).

Zona studiată este în relație de compatibilitate cu zonele învecinate, din punct de vedere al funcțiunilor.

Pentru a preîntâmpina eventuale neconcordanţe ulterioare, prezenta documentaţie a ţinut cont de prevederile PUG Săcele aflat în procedură de actualizare.

Delimitarea terenului studiat

Terenul care urmează sa fie reglementat prin PUZ este delimitat la:

- nord de Str. Harmanului
- nord-vest și vest de Str. Gheorghe Doja;
- sud-vest de Str. Carpaților;
- sud de Str. Bisericii Române (imobilele de pe ambele laturi ale străzii);
- sud-est de B-dul George Moroianu;
- est de Strada Petofi Șandor, bloc social și zona Sala de Sport din Cartierul Ștefan cel Mare;
- nord-est de limita posterioară a imobilelor de pe strada Ady Endre, strada Armatei Române, inclusiv zona bloc nr. 44.

Zona Centrala a Municipiului Săcele se extinde prin includerea zonei de protecție a monumentului *Str. Bisericii Române* în integralitatea sa[11].

Accesibilitate

Legătura între zona studiată și restul localității se realizează prin rețeaua de drumuri

11 Recomandarea comisiei de la Ministerul Dezvoltării solicitate prin adresa nr. 86048 / 15.07.2021.

care se descarcă în Bulevardul Brașovului – Piața Libertății – Bulevardul Gheorghe Moroianu[12] (ce traversează localitatea de la est la vest) și indirect dinspre Ocolitoarea Săcele[13] (ce deviază traficul de tranzit din centru către periferie). Astfel rețeaua stradală s-a format în lungul acestui ax și s-a dezvoltat între cele două artere.

Circulațiile din interiorul perimetrului vor fi corelate cu circulațiile perimetrale și cu intersecțiile aferente.

Cooperare în domeniul edilitar

Exista rețele edilitare pe străzi din zona centrală pozate în pământ sub îmbrăcămintea asfaltică și există posibilitatea extinderii acestor rețele, conform avizelor de amplasament emise de către furnizori.

Zone protejate

Zona centrală a Municipiului Săcele se află pe limita de sud a zonei de protecție a monumentului de arhitectură – strada Bisericii Române (fosta strada Parângului), pe care o include, înscrisă în lista monumentelor istorice de la Ministerul Culturii:

- Ansamblul „Str. Bisericii Române", sec. XVIII - XX

cod LMI: BV-II-a-B-11779 (RAN: 40447.14)

Str. Bisericii Române, ambele laturi ale străzii.

Astfel ambele laturi ale străzii au regim de protecție. Zona se va reglementa prin PUZ Săcele Zona Centrală cu preluarea și completarea reglementarilor existente in PUG.

Zona de protecție a monumentului a fost stabilită prin PUG Săcele.

Chiar dacă prin tema inițială doar partea dinspre nord a făcut parte din perimetrul reglementat prin PUZ Săcele Zona Centrală, întreaga zonă a fost analizată prin PUZ.

Reglementările pentru această zonă nu se modifică față de documentațiile urbanistice aprobate anterior, decât în măsura în care se ierarhizează coerent și limitele sunt actualizate conform măsurătorilor topografice precise[14].

De asemenea zona de protecție a monumentului de arhitectură se suprapune peste perimetrul studiat în PUZ:

Monument arhitectură - Ansamblul bisericii „Sf. Nicolae" - Cernatu, sec. XVIII

cod LMI: BV-II-a-B-11780 (RAN: 40447.07)

Str. Bisericii Române, nr. 45 compus din:

- Biserica „Sf. Nicolae" - Cernatu - 1781-1783

BV-II-a-B-11780.01 (RAN: 40447.07.01)

- Zid de incintă cu turn-clopotniță - sec. XVIII

12 Traseul vechi al DN1A

13 Traseul actual al DN1A

14 PUG Săcele aflat în vigoare s-a redactat în format letric, iar suportul pe care s-a redactat este o situație cadastrală mai veche tot în format letric (anterioară redactărilor în format CAD).

În perimetrul analizat nu există zone naturale protejate sau zone verzi care să necesite măsuri speciale de protecție, însă pentru menținerea specificului existent, se recomandă măsuri de conservare a grădinilor fundurilor de lot[15].

Pentru menținerea specificului local se recomandă măsuri de conservare a construcțiilor cu valoare ambientală[16] precum și a porților și elementelor mocănești[17].

Prin avizul Ministerului Culturii de la PUG Săcele aflat în procedură de actualizare s-au propus modificări ale perimetrelor *zonelor de protecţie faţă de monumentele istorice*. Zona centrală a Municipiului Săcele se suprapune peste zona de protecţie extinsă. În acest caz perimetrul zonei protejate se va extinde peste întreaga zonă centrală, exceptând zona bloc nr. 44, bloc social şi zona Sala de Sport din Cartierul Ştefan cel Mare (L5).

Intervenţiile asupra imobilelor se fac cu avizul Direcției de Cultură Brașov, dacă:

- sunt aflate în zona de protecție a monumentului *Ansamblul „Str. Bisericii Române”,* ambele laturi ale străzii*;*
- sunt aflate în zona de protecție a monumentului *Ansamblul bisericii „Sf. Nicolae” – Cernatu*[18]*;*
- sunt cu valoare ambientală, marcate pe plan (și identificate prin studiul istoric);
- sunt aflate în perimetrul *zonelor de protecţie faţă de monumentele istorice* din PUG Săcele actualizat.

Servirea cu instituții de interes național, local

Funcțiunea dominantă a zonei este de locuire (locuințe individuale și parțial locuințe colective), însă în perimetrul studiat se află și clădiri cu funcțiuni administrative (primăria, poliția, pompieri, poșta), financiar-bancare, comerciale, de cult, învățământ, sănătate, sport, alimentație publică. Zona se încadrează în specificul unui centru de localitate.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Valorificarea cadrului natural

Terenul studiat este de forma neregulată, fiind accesibil din drumurile perimetrale.

Terenul studiat este denivelat (la sud), relativ plat în zona centrală (la nord), urmărind liniile de relief și văile de scurgere a apelor. Peisajul nu oferă posibilitatea unei amenajări facile, astfel fiecare element trebuie studiat individual, în relație cu cadrul natural și contextul urban învecinat.

Pentru valorificarea cât mai eficientă a cadrului natural la executarea construcțiilor și a căilor de acces se propun următoarele:

- căile de acces să respecte cât mai mult traseele actuale;

15 Recomandarea comisiei Direcției Județene de Cultură Brașov, din adresa 535 / 25.08.2020 pentru documentația cu nr. 535 / 31.07.2020 ce a fost analizată în cadrul ședinței CZMI nr. 2 / 12.08.2020.
16 Recomandarea comisiei Direcției Județene de Cultură Brașov. Elementele cu valoare sunt prezentate și detaliate în studiul istoric.
17 Existând un program cultural de protejare și reintroducere al acestor elemente tradiționale.
18 Ambele prevazute prin PUG Săcele actual si rectificate conform situatiei topografice actualizate.

- spațiile verzi vor avea o pondere mai mare, prin amenajarea spațiului adiacent drumului și stabilirea unor procente de ocupare al terenului conforme;
- reorganizarea circulației cu accent pe reconfigurarea fluxurilor pietonale și introducerea unui sistem de piste de biciclete;
- intervențiile fiind dedicate pietonilor, impun o viteză mai mică de parcurgere a centrului și îndeamnă la savurarea cadrului natural;
- modul tradițional de edificare al construcțiilor este în armonie cu cadrul natural, care se va păstra pe cat posibil în întreaga zona centrala;
- protejarea livezilor și fundurilor de curte din perimetrul analizat.

Date geomorfologice geologice

Zona amplasamentului în studiu este situată pe treapta mediană a Depresiunii Brașovului.

Date hidrologice, hidrogeologice

În sondaje nu s-a identificat apă subterană.

Adâncimea de îngheț

Adâncimea maximă de îngheț a terenului natural din zona studiată, de care trebuie să se țină seama la proiectarea fundațiilor, conform STAS 6054-77 este de -1.00m raportată la cota terenului natural.

Intensitatea seismică

Conform normativului P100-1 / 2013 privind proiectarea antiseismică a construcțiilor, perimetrul cercetat se încadrează în zona caracterizată prin coeficientul ag = 0.20 g. Din punct de vedere al perioadelor de colț Tc = 0.7 sec.

Condiții generale de fundare

Luând în considerare condițiile naturale mai sus menționate, la proiectarea clădirilor se vor lua în calcul următoarele date:

- Cota de fundare se va lua de la cota -1,10 m C.T.N. (C.T.A.) în jos;
- Straturile de fundare sunt: nisip fin, îndesat, uscat;
  nisip mediu cu pietriș mărunt.
- Presiunea convențională de calcul, conform NP 112-04 Anexa A, pentru B = 1,00 m și Df = -2,00 m: - p conv. = 280 kPa pentru nisip fin;
  - p conv. = 350 kPa pentru nisip mediu cu rara pietriș mărunt.
- Se pot executa fundații cu subsol fără hidroizolații speciale.
- Fundațiile se vor proteja cu trotuare de gardă, jgheaburi și burlane.
- Cota ±0,00m a clădirii se va ridica corelându-se cu C.T.A. a zonei și a străzii.

Riscuri naturale

Zona studiată nu prezintă riscuri naturale la inundații.

La elementele construcțiilor supuse acțiunii umidității terenului se vor prevedea izolații hidrofuge. Se va asigura colectarea și evacuarea apelor provenite din precipitații și topirea zăpezilor din zona construcțiilor, prin măsuri adecvate (trotuare de gardă, rigole, pante corespunzătoare, etc.).

Aceste elemente sunt caracteristice documentațiilor tehnice și vor fi tratate în detaliu la etapele DTAC / PAC și DT / PT.

Climă

Climatic, teritoriul municipiului Săcele se încadrează în perimetrul sectorului cu climă de munte, cu veri răcoroase cu precipitații abundente și ierni friguroase cu ninsori bogate. Temperatura medie anuală este de 7,6°C; mediile lunii celei mai calde (iulie) ating 18°C, iar ale lunii celei mai reci (ianuarie) sunt de -5,1°C. Numărul mediu anual al zilelor de îngheț este de 128 zile pe an.

Precipitațiile înregistrează medii anuale de 747,20 mm. Media lunii iunie (cea mai bogată în precipitații) este 124,80 mm, iar ale lunii februarie (cea mai săracă în precipitații) este de 29,60 mm.

2.4. CIRCULAȚIA

Accesul și circulația în zonă sunt asigurate de străzile:

- nord de Str. Harmanului, iar relația cu vecinătățile asigurată de str. Ady Endre și Str. Al. Lapedatu;
- nord-vest și vest de Str. Gheorghe Doja;
- sud-vest de Str. Carpaților și Str. Valea Cernatului;
- sud de Str. Bisericii Romane și Str. Oltului, iar relația cu vecinătățile asigurată de Str. Mihai Eminescu, Str. Nicolae Nicoleanu, Str. Livezii și Str. Căprioarei;
- sud-est de B-dul George Moroianu, iar relația cu vecinătățile asigurată de Str. George Cosbuc;
- est de Strada Petofi Șandor[19], zona bloc social[20], parcul Bucuria Copiilor[21] și Sala de Sport din Cartierul Ștefan cel Mare, iar relația cu vecinătățile asigurata de Str. Ștefan cel Mare și Str. Petofi Șandor;
- nord-est de limita posterioară a imobilelor de pe strada Ady Endre, strada Armatei Române.

Aceste străzi delimitează terenul reglementat prin PUZ.

Se va reglementa inclusiv domeniul public aferent străzilor cu intersecțiile aferente.

Zona de studiu aferentă PUZ se va extinde cu 50 m față de zona reglementată și va

19 Initial Str. Piatra Mare.
20 Zona bloc nr. 44.
21 In afara zonei analizate.

include toată zona de protecție a monumentelor istorice, pentru un studiu de circulație relevant și tratarea relațiilor cu vecinătățile.

Pentru zona studiată s-a întocmit un studiu de trafic pentru identificarea aspectelor critice privind circulația rutieră și pietonală. Studiul de trafic va sta la baza măsurilor de modernizare ale circulației auto și pietonale în zonă și face parte integrantă din prezenta documentație PUZ.

Identificare principalelor deficiențe ale traficului în zona centrală

Sectoarele de drum din această zonă prezintă probleme din punct de vedere al parcărilor, al vizibilității indicatoarelor rutiere precum și lipsa acestora în anumite zone.

O altă problemă întâlnită o reprezintă lipsa trotuarului pietonal pe unele sectoare de drum. Datorită lipsei parcărilor în anumite zone se regăsesc autovehicule parcate pe trotuar blocând în totalitate zona destinată pietonilor.

Lipsa vizibilității indicatoarelor de oprire interzisă, facilitează staționarea acestora pe trotuare. Pe stâlpii pe care sunt montate indicatoarelor rutiere se găsesc montate ghivece de flori care obstrucționează vizibilitatea acestora.

Iluminatul insuficient pe timp de noapte a trecerilor de pietoni precum și ghivecele de flori care obstrucționează vizibilitatea indicatoarelor de tip trecere de pietoni reprezintă un alt pericol care poate duce la accidente.

Cea mai importantă problemă a rețelei stradale este faptul ca profilul stradal, în unele situații, nu corespunde normelor tehnice actuale.

În prezent, Municipiul Săcele nu dispune de spații și alei special amenajate pentru biciclete. O problemă importantă este dată de percepția bicicletei și a pistelor ca infrastructură pentru practicarea ciclismului și nu ca parte integrantă din sistemul de trafic.

Descrierea acestor situații și cu ilustrare de caz se regăsește în studiul de trafic ce face parte integrantă din prezenta documentație PUZ.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Terenul studiat este situat în intravilanul Municipiului Săcele, în zona pentru construcții de locuințe și construcții de interes public.

Principalele disfuncționalități ale zonei ce pot fi rezolvate prin reglementări PUZ

- Existența unor reglementări urbanistice nedetaliate și neactualizate privind regimul de construire - risc de ocupare a terenurilor neconform;
- Drumurile existente, în mare parte, nu sunt amenajate și nu au asigurate profile corespunzătoare conform normativelor în vigoare;
- Nu există o pistă de biciclete funcțională;
- Inexistența unui spațiu public adecvat pentru centrul municipiului;
- Spațiul este sufocat de circulațiile auto și parcări publice în detrimentul unui spațiu public reprezentativ;
- Construcțiile publice sunt vechi și cu o capacitate care nu acoperă necesarul localității;

- Identificarea unui spațiu pentru viitoare intervenții – restructurare urbană;
- Nu există un spațiu public cu destinația zonă verde și agrement în arealul analizat;
- Intervenții neconforme, cadru insuficient pentru protecția peisajului tradițional și construcții care nu sunt în ton cu specificul zonei.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

În zona amplasamentului există toate utilitățile: apă, canalizare, energie electrică și gaze naturale, conform avizelor de amplasament pentru utilități.

Aviz COMPANIA APA Brașov
În zona exista:

- conducte de apă din fontă Ø50, OL Ø215, OL Ø14;
- conductă canal Ø250, conform planului anexat avizului.

Aviz SDEE TRANSILVANIA Sud
SR Brașov are în gestiune și exploatare instalații electrice de medie tensiune (LES 20kV) și joasă tensiune (LES 0,4kV și LEA 0,4 kV).

Utilizarea amplasamentului propus prin PUZ se va face respectându-se următoarele normative și condiții:

- Ord. ANRE nr. 4 și nr. 49 / 2007 - Normă tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și siguranță aferente capacităților energetice;
- PE 106 / 95 - Normativ pentru proiectarea și executarea liniilor electrice aeriene de joasă tensiune;
- NTE 007 / 08100 - Normativ pentru proiectarea și execuția rețelelor de cabluri electrice.

În vederea avizării documentației în faza PUZ, este necesară întocmirea unei documentații tehnice „Echipare edilitară" – faza PUZ, de către o firmă arestată ANRE.

Documentația va cuprinde:

- modul de alimentare cu energie electrică a zonei;
- coexistența între LEA 0,4 kV, LES 0,4 kV, LES 20 kV și obiectivele / construcțiile propuse, reglementarea instalațiilor electrice existente, etc.

Documentația a fost supusă avizării CTE a SR Brașov.

Aviz DISTRIGAZ SUD REȚELE

Conform avizului, DISTRIGAZ SUD REȚELE are în gestiune și exploatare rețele de gaze naturale, conform planului anexat avizului.

Aviz TELECOMUNICATII

În zonă, S.C.TELEKOM ROMÂNIA COMMUNICATIONS S.A. are amplasate instalații / echipamente de telecomunicații, aeriene sau subterane, conform planului anexat

avizului. Între timp rețeaua a trecut în subordinea ORANGE ROMANIA S.A. fără să fie modificată situația din teren, conform planului anexat avizului actualizat.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

În prezent, în zona amplasamentului studiat nu există probleme deosebite legate de protecția mediului. Prin amenajările care urmează a se face se urmărește și înlăturarea efectelor activităților umane necontrolate asupra terenurilor.

Fondul construit existent, în zonele adiacente, este reprezentat de locuințe.

Pe amplasamentul studiat se propun funcțiuni de locuire, funcțiuni complementare locuirii și funcțiuni de interes public, ce nu intră în conflict din punct de vedere al funcționalității cu zonele adiacente.

În perimetrul analizat, nu există valori de patrimoniu natural care să necesite măsuri speciale de protecție.

Relația cadru natural – cadrul construit

În perimetrul studiat există elemente ale cadrului construit care necesită măsuri de protecție și conservare. Partea de sud a terenului studiat se suprapune peste zona de protecție a monumentului *Str. Bisericii Române* în integralitatea sa[22], reglementată prin PUG Săcele.

Adesea cladirile primesc extinderi / anexe nereusite si fațadele clădirilor vechi își pierd decorațiunile tradiționale prin intervenții neadecvate. Anveloparea clădirilor a redus fațadele clădirilor doar la scopul funcțional, scopul estetic fiind înlăturat din motive financiare și în lipsa unor reglementari coerente și aplicabile.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

În zonă nu există riscul unor pericole naturale.

Există pericolul exploatării necontrolate a teritoriului și a intervențiilor neconforme asupra fondului construit, în lipsa unor reglementari urbanistice detaliate. Prin prezenta documentație se urmărește determinarea condițiilor și conturarea reglementărilor ce vor constitui baza pentru construirea obiectivelor. Documentația va conține elemente și pachete de reguli urbanistice care vor sta la baza întocmirii documentațiilor pentru obținerea Autorizațiilor de Construire pentru fiecare obiect din perimetrul PUZ.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Opțiunile populației, precum și punctele de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei

Inițiatorul proiectului, în calitatea sa de administrator public, este direct interesat de întocmirea prezentei documentații P.U.Z. în vederea stabilirii condițiilor necesare pentru eliberarea autorizațiilor de construire pentru viitoarele amenajări și construcții ce urmează a se amplasa în zonă. Aceasta intenție a fost deja adusă la cunoștința publicului în publicațiile media locale, pe amplasament și la avizierul primăriei localității.

Zona, prin amplasamentul central, oferă un suport ideal pentru dezvoltare urbană. Această dezvoltare urbană are rolul de a schimba caracterul actual al acestei zone

22 Recomandarea comisiei de la Ministerul Dezvoltării solicitate prin adresa nr. 86048 / 15.07.2021.

transformând-o într-un centru urban cu spatii publice, zone verzi amenajate și dotări reprezentative.

Proiectul respecta metodologia și componentele obligatorii ale informării și consultării publicului care se aplică în cadrul proceselor de elaborare sau revizuire a planurilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, în conformitate cu art. 61 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare. Informarea și consultarea publicului în etapa aprobării s-a realizat conform Legii nr. 52/2003 privind transparenta decizională în administrația publică, cu completările ulterioare, și conform Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, cu modificările și completările ulterioare.

Informarea și consultarea publicului s-a realizat în următoarele etape din cadrul procesului de elaborare sau revizuire a planurilor de urbanism sau amenajare a teritoriului:

a) etapa pregătitoare – anunțarea intenției de elaborare;

b) etapa de documentare și elaborare a studiilor de fundamentare;

c) etapa elaborării propunerilor ce vor fi supuse procesului de avizare;

d) elaborarea propunerii finale, care include toate observațiile avizatorilor și care se supune procedurii de transparentă decizională.

Procesul de informare și consultare a publicului s-a finalizată cu raportul informării și consultării publicului, anexat documentației, conform cu Ordin nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, publicat în Monitorul Oficial nr. 47/19.01.2011.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

Prin documentația P.U.Z. se propune reglementarea zonei centrale, ierarhizarea funcțiunilor și crearea cadrului în vederea construirii în viitor a unor spații cu destinația publică și dotări complementare, pentru reorganizare zonă de construcții și amenajări publice, cu păstrarea și corelarea zonelor reglementate pentru locuire, administrație și culte pe terenul situat în intravilanul Municipiului Săcele, zona centrală.

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Concluziile studiilor de fundamentare elaborate anterior și concomitent cu PUZ, în special a celor ce justifică enunțarea unor reglementări urbanistice

Disfuncționalități ale zonei ce pot fi rezolvate prin reglementări PUZ

- terenurile în studiu, fiind terenuri din intravilan, sunt haotic exploatate în lipsa unor reglementări urbanistice specifice unui centru de municipiu;
- unele străzi nu au asigurate profile corespunzătoare conform normativelor în vigoare;
- exista riscul amenajării necontrolate în lipsa unor reglementări restrictive;

- inexistența unei piețe publice / centru de interes al localității;
- inexistența unui pietonal public / centru de interes al localității;
- clădirile publice nu creează spații publice și nu sunt integrate în ansamblul urbanistic;
- dezvoltarea unor activități comerciale în centrul localității, fără fundament de dezvoltare ulterioară.
- imaginea dezolantă a fațadelor clădirilor din perimetrul analizat;
- profile stradale sub normele aprobate;
- nevoia identificării unor terenuri cu destinația clădiri publice.

Facilitați ale amplasamentului

- Beneficiarul, fiind și administratorul public, este direct interesat de întocmirea prezentei documentații P.U.Z. în vederea stabilirii condițiilor necesare pentru eliberarea autorizațiilor de construire pentru viitoarele amenajări și construcții ce urmează a se amplasa în zonă;
- Zona, deși construită, beneficiază de o suprafață foarte mare de teren liber de construcții și oferă un suport ideal pentru dezvoltare urbană, pentru extinderea Municipiului Săcele. Această dezvoltare urbană are rolul de a schimba caracterul agrar actual al acestei zone transformând-o într-un cartier urban al Municipiului Săcele;
- Nu există incompatibilități între cerințele temei, propunerile și funcțiunile zonei studiate și a zonelor învecinate;
- Există posibilitatea echipării cu utilități (apă, canalizare, gaz metan și energie electrică) ce asigură exploatarea zonei în condițiile legii privind protecția mediului.

Măsuri și recomandări[23]

Trama stradală este dictată de relieful montan și curbele de nivel.

Pentru recuperarea peisajului urban și a imaginii caracteristice sunt necesare operațiuni de restructurare urbană și reglementari care să urmărească amenajarea de spații pietonale, spații verzi, plantații în zonele în care erau specifice.

Structura fronturilor construite este una compactă, în lungul străzii principale.

Țesutul construit specific este dat de clădirile construite numai cu parter, de forma tradițională, cu elemente decorative puține. Fronturile alcătuite din clădiri tradiționale, au latura scurtă a clădirii la stradă, legătura cu următoarea fațadă învecinată fiind realizată prin garduri de înălțime mică în general.

Împrejmuirile la stradă sunt doar între clădiri. Tradițional acestea erau din lemn, specifice fiind porțile mocănești,

Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent.

Parcelarul tradițional este predominant în zona centrală. Parcelarul tradițional conține construcțiile aliniate la aliniament cu una dintre laturile construcției alipită pe limita de

23 preluate din studiul istoric sau studiul de trafic

proprietate, pe latura opusă orientării solare, astfel încât fiecare construcție să aibă o fațada orientată la stradă și o fațadă orientată către soare. În spatele construcțiilor erau grădinile și livezile, situație care se va reglementa pentru conservare.

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

(a) să aibă front la stradă;

(b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 12 m;

(c) adâncimea terenului să fie mai mare decât frontul la stradă;

(d) suprafața terenului să fie mai mare sau egală cu 200 mp;

(e) sa îndeplinească indicii urbanistici conform zonei din care face parte;

(f) să se încadreze în categoria funcțiunilor admise / compatibile.

Se admit operațiuni de comasare sau dezlipire a parcelelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte cumulativ condițiile de construibilitate.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice. Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 6 m. Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

Prin studiul istoric si prin conditiile de avizare din cadrul Comisiei Monumentelor Istorice, se interzice imitarea stilurilor istorice sau realizarea de pastișe[24] arhitecturale prin care se poate altera caracterul și specificul zonei.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă[25].

Intervențiile pe clădirile existente și pe clădiri noi, precum și reglementările privind firme pe fațadă, reclame, bannere, copertine și amenajare vitrine sunt extrase din studiul istoric și prezente complet în capitolul „R*eguli privind modul de construire permis în perimetrul studiat pentru toate imobilele*” al acestei documentații.

Descrierea situațiilor cu principalele deficiențe ale traficului în zona centrală și cu ilustrare de caz se regăsește în studiul de trafic ce face parte integrantă din prezenta documentație PUZ. De asemenea reglementarile tin cont de recomandarile pe termen mediu si lung extrase din studiul de trafic, prezente in capitolul de circulatii al acestei documentatii.

3.2 PREVEDERI ALE P.U.G. MUNICIPIUL SĂCELE

Situația existentă – reglementari actuale conform PUG în vigoare

Funcțiunea și caracteristicile zonei L1c sunt preluate din PUG, zona L cu completările

24 **PASTÍȘĂ,** *pastișe,* s. f. = Lucrare literară, muzicală sau plastică, de obicei lipsită de originalitate și de valoare, în care autorul preia servil temele sau mijloacele de expresie ale unui mare creator; imitație, copie. – Din fr. **Pastiche -** conform Dicționarul explicativ al limbii române (ediția a II-a revăzută și adăugită, Academia Română, Institutul de Lingvistică, Editura Univers Enciclopedic Gold, 2009).

25 conform HG nr. 525 / 1996, Art. 32

pentru zona centrală. În proiectul de actualizare PUG aceste reglementari au fost preluate, zona destinată locuințelor fiind împărțită în L1 până la L6 în funcție de regimul de înălțime și destinație. Pentru zona L1 există reglementări speciale pentru zona centrală și zonele protejate / zonele de protecție a monumentelor istorice. În proiectul de actualizare PUG în curs de avizare cartierul Ștefan cel Mare este încadrat în zona L5, motiv pentru care s-a încercat păstrarea denumirilor și încadrarea conform documentelor de reglementare superioare.

Reglementare conform PUG în vigoare:

***UTR 12** - Zona centrală a localității, cu dotări de interes orășenesc și construcții de locuințe individuale.*

a) Delimitare

Zona centrală a localității - delimitată la sud de str. Bisericii Române, la vest și nord-vest de străzile Valea Cernatului și Ghe. Doja iar la nord și nord-est de cvartalul de blocuri Ștefan cel Mare și strada Ghe. Moroianu.

b) Funcțiuni existente și propuse

Este zona centrală a localității, cu dotări de interes orășenesc (primărie, poliție, posta, școală generală, liceu, grădiniță, pompieri, etc.) și construcții de locuințe individuale, funcțiuni ce se propun a se menține.

c) Regimul de înălțime propus

Regimul de înălțime - parter și P+1+M.

d) Reglementări

Permisiuni – zona fiind dens construită se pot autoriza cu precădere construcții pentru dotări (prin reparcelare și reglementare juridică a proprietății terenului) cu regim de înălțime maxim P+2 nivele. Este necesar un studiu pentru realizarea legăturii între centrul existent și noul centru propus (UTR-ul 13).

Restricții

- *Orice construcție sau amenajare se poate autoriza numai pe baza unor documentații PUZ sau PUD aprobate. Nu se vor autoriza decât construcții cu un grad înalt de calitate din punct de vedere arhitectural și compozițional și finisaje deosebite, dar care sa se încadreze în situl existent, construcții, parcaje și garaje aferente se vor face cu respectarea prevederilor HGR nr. 525 / 1996.*
- *Mobilierul urban pentru spațiile publice, standurile comerciale, panouri publicitare, semnale, reclame etc. vor face obiectul unor regulamente specifice întocmite în baza unor strategii stabilite de Primăria Săcele.*
- *Condițiile de protecție a rețelelor tehnico-edilitare impuse de acestea vecinătăților sunt stabilite prin prevederile HGR nr. 525 / 1996 și precizate prin avizele de specialitate.*
- *Se propune sistematizarea rețelelor edilitare și după caz realizarea de canale tehnice subterane care să preia (anuleze) rețelele aeriene (distribuție energie electrică,*

telefonie, televiziune prin cablu etc.).

- *Exploatarea și întreținerea spațiului public se va face în baza unui regulament specific aprobat de Consiliul Local.*
- *Definirea utilizărilor permise, cu condiții respectiv interzise pe fiecare UTR se va putea face prin detalierea la nivel de PUZ analizându-se atât disfuncțiile existente cât și intervențiile necesare îmbunătățirii condițiilor de locuire.*

e) Indicatori de control

Pentru locuințe: *P.O.T.* *40%*

C.U.T. *1,0*

Pentru dotări - nu se reglementează.

Utilizarea funcțională a terenurilor permite doar utilizările stabilite pentru fiecare zonă funcțională:

- *în zona centrală, completări cu obiective de utilitate publică necesare;*
- *în zona de locuințe cu funcțiuni complementare în prezent.*

PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

Prin documentația P.U.Z. se propune amenajarea zonelor adiacente drumurilor, modernizarea sistemului de trafic, rectificarea profilelor stradale, stabilirea reglementarilor pentru imobilele din centrul localității și identificarea unor spatii în vederea construirii unor clădiri publice.

Situația juridică a terenurilor va fi reglementată prin acte juridice ce vor avea la bază documentații topografice și reglementările urbanistice din prezentul proiect.

Pentru propunerile de conversie urbană și remodelare a zonei centrale s-au avut în vedere următoarele criterii:

- Respectarea, cât mai mult posibil, a limitelor de proprietate existente;
- Modernizarea străzilor în sensul aducerii profilului stradal la nivelul normelor tehnice actuale;
- Implementarea pistelor de biciclete;
- Identificarea oportunităților de dezvoltare și a terenurilor ce se pretează unei restructurări urbane;
- Transformarea gradată a funcțiunilor în direcția unui centru de municipiu.

Descrierea soluției de organizare arhitectural – urbanistica

Zona studiată are următoarele caracteristici:

- Funcțiunea dominanta a zonei este de locuire;
- Funcțiuni complementare locuirii, dotări la nivel de centru de municipiu;
- Regimul de aliniere este evidențiat în profilele stradale propuse.

Propunerea din acest PUZ mărește potențialul locativ și comercial al zonei.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Posibilitățile de valorificare a cadrului natural

Potențialul natural al zonei este dat de:

- terenul relativ orizontal din centru și nord, ușor accesibil (circulații existente);
- teren denivelat la sud, urmărind liniile de relief și văile de scurgere a apelor;
- accesibilitatea și legăturile cu drumurile adiacente;
- fiecare element trebuie studiat individual, în relație cu cadrul natural și contextul urban învecinat;
- teren bun de fundare;
- lipsa apelor freatice la adâncimea normală de fundate;
- lipsa poluanților;
- reorganizarea circulațiilor pentru încadrarea în norme, cu accent pe reconfigurarea fluxurilor pietonale și introducerea unui sistem de piste de biciclete;
- căile de acces respectă cât mai mult traseele actuale;
- modul tradițional de edificare al construcțiilor este în armonie cu cadrul natural, care se va păstra pe cât posibil în întreaga zonă centrală;
- protejarea livezilor si fundurilor de curte din perimetrul analizat.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Organizarea circulației auto, modernizarea și completarea arterelor de circulație

Organizarea circulației se fundamentează pe caracteristicile traficului actual și de perspectivă.

Pentru zona studiată s-a întocmit un studiu de trafic pentru identificarea aspectelor critice privind circulația rutieră și pietonală. Studiul de trafic sta la baza măsurilor de modernizare ale circulației auto și pietonale în zonă și face parte integrantă din prezenta documentație PUZ.

Recomandări pe termen scurt (extrase din studiul de trafic)

- *Introducerea indicatoarelor rutiere de oprire interzisă în zonele în care autovehiculele staționate blochează în totalitate accesul pe trotuar al pietonilor. Autovehiculelor să le fie permisă staționare numai în zonele în care rămâne cel puțin un metru liber pentru circulația pietonilor.*
- *Instalarea unui sistem de iluminat cu o intensitate de lumină mai ridicată și a indicatoarelor de limitare a vitezei la 30 km/h în zona trecerilor de pietoni.*
- *Se recomandă modificarea drumului pentru a se putea lăți trotuarul în zonele în care acesta nu are o lățime minimă de 1 metru pe segmentul de drum al Străzii Piața Libertății.*

- *Mutarea sau amplasarea la o distanță mai ridicată de cel puțin 1 metru a ghivecelor de flori față de indicatoarele rutiere de pe stâlpi deoarece obstrucționează vizibilitatea acestora.*
- *Suplimentare cu încă 2 locurilor destinate stației de taxi pe Strada Alexandru Ion Lapedatu pentru a putea coincide numărul indicat de taxiuri al indicatorului rutier.*
- *Adoptarea unui program explicit / fix în stațiile destinate mijloacelor de transport în comun.*
- *Crearea de alveole pentru stațiile de autobuz pentru a nu se mai bloca banda de circulația.*
- *Introducerea pistelor de bicicleta atât pe Strada Alexandru Ion Lapedatu cât și pe strada Piața Libertății.*
- *Pentru a se lărgi spațiul pietonal și pentru a se putea crea spații verzii pe Strada Alexandru Ion Lapedatu, se recomandă ca această stradă sa fie concepută cu sens unic pe ultimul segment de drum al acesteia, cu o singură bandă pe sens, pe direcția Centură – Centrul localității. Deoarece traficul are un volum mai mare pe direcția Centură – Zona Centrală se recomandă ca sensul unic să fie implementat pe această direcție de circulație. Prin crearea de sens unic pe Strada Alexandru Ion Lapedatu se reduc și punctele de coliziune dintre autovehicule la intersecția cu Strada Piața Libertății, dar se rezolvă și problema stației de autobuz care blochează vizibilitatea asupra trecerii de pietoni și a indicatorului rutier care interzice accesul autovehiculelor cu o greutate mai mare de 3,5 tone. Din acest motiv stația de autobuz nu ar mai trebui mutată.*
- *Pentru a reduce riscul de accidente se recomandă instalarea de semafoare destinate pietonilor și bicicliștilor.*
- *Instalarea indicatorului rutier STOP pe Strada Alexandru Ion Lapedatu la intersecție cu Strada Piața Libertății.*
- *Instalarea indicatorului de curbă deosebit de periculoasă la dreapta în zona Bisericii Adormirii Maici Domnului pe direcția Brașov – Cheia.*
- *Mutarea indicatorului STOP pe Strada Ady Endre în zona cu câmp de vizibilitate maximă.*

Recomandări pe termen lung (extrase din studiul de trafic)

Pentru a reduce fluxul de trafic suprateran de pe strada Alexandru Ion Lapedatu și pentru a face un punct de atracție pentru cetățeni al zonei centrale a Municipiului Săcele se recomandă următoarele:

- Construirea unei parcări subterane pe Strada Alexandru Ion Lapedatu.

- Se recomandă construirea ultimului segment al Străzii Alexandru Ion Lapedatu prin parcarea subterană. Sensul de circulație al acestui drum să fie cu sens unic pe direcția Centură - Centrul Municipiului. Prin această modificare se poate face posibilă închiderea segmentului de drum suprateran pentru a fi transformat în alee pietonală.

- Reorganizarea intersecției: Strada Alexandru Ion Lapedatu cu Piața Libertății și Bulevardul Braşovului (DN1a) pentru reducerea punctelor de conflict.

Amenajarea carosabilului înseamnă

- modernizarea străzilor din perimetrul studiat și legătura cu zonele adiacente în sensul aducerii lor la un profil transversal care sa conțină o rețea pentru biciclete și un trotuar conform normelor în vigoare;
- racordarea acestor străzi modernizate la rețeaua stradală existentă a localității și

corelarea cu sistemul de trafic al municipiului Săcele.

Accese carosabile

Spre incintele proprietăților accesul se realizează direct din stradă, prin intermediul sectoarelor cu bordură de acces.

Drumuri

- circulația principală în zonă se desfășoară pe străzi și trotuare (străzi interioare de categoria a III-a cu două benzi și trotuare bilaterale si de categoria a IV-a cu o singură bandă, sens unic și trotuare bilaterale);
- rigole și zone verzi bilaterale discontinue și neamenajate;
- parte din trafic este redirecționat pe șoseaua de centură, strada Alexandru Lepadatu făcând legătura dintre aceste două fluxuri rutiere majore;
- profilele stradale sunt limitate de fondul construit, propunerea va încerca introducerea de zone verzi adiacente drumului, în secțiunile ce permit acest lucru;
- în zona centrală se va implementa un sistem de piste de biciclete, în ambele sensuri de mers pentru incurajarea metodelor alternative de transport;
- toate străzile vor avea îmbrăcăminte de asfalt, racordate la rețeaua stradală existentă.

Circulația pietonală

Fluxul pietonal va fi asigurat prin trotuare stradale asfaltate, adiacente străzilor, cu o lățimea de minim 1,50m. Traseul sinuos al străzilor și nealinierea proprietăților / gardurilor au determinat un profil stradal neuniform. S-au propus rectificări ale profilului stradal fără intervenții suplimentare, acolo unde lățimea o permite și rectificări ale profilul stradal cu retragerea împrejmuirilor, acolo unde profilul actual nu se încadrează în norme. Spațiul rămas liber între banda de circulație și limita de proprietate va rămâne cu destinația trotuar. Pistele de biciclete se vor proiecta ca trasee separate de fluxul pietonal și cel auto.

Spatii verzi adiacente drumului

Întreaga suprafață de teren rămasa liberă va fi considerată și amenajată drept spațiu verde. Aceasta va fi însămânțată cu iarbă / gazon, asigurându-se în prealabil stratul vegetal corespunzător, după sistematizarea verticală propusă.

Spețiile verzi adiacente drumului se pot amenaja ca spații de agrement, în cazul amenajării de pe strada Al. Lapedatu, Piața Libertății și Ady Endre.

Profile transversale caracteristice și soluții de amenajare pentru arterele de circulație

Soluțiile de amenajare a drumurilor din zonă vor fi prezentate în profilele transversale.

Accesele în incinte se vor face din străzile propuse prin intermediul sectoarelor cu bordura de acces. În profil longitudinal drumurile au fost astfel proiectate încât pantele să asigure dirijarea apelor meteorice spre rigole și canale.

Ca regulă generală, în profil transversal s-a propus realizarea unei parți carosabile de:

- minim 6,00m având două benzi de circulație cu pante transversale ce asigură dirijarea,

colectarea și descărcarea apelor de suprafață, zone verzi și trotuare bilaterale;

- minim 3,5m având o bandă de circulație cu sens unic, cu pante transversale ce asigură dirijarea, colectarea și descărcarea apelor de suprafață, zone verzi și trotuare.

Modernizarea străzii Alexandru Lapedatu[26] (a profilului stradal 6) se poate realiza etapizat pentru acomodarea populației, limitarea disconfortului dat de blocajele de trafic din perioada de amenajare și bineînțeles pentru eșalonarea investiției. Într-o primă etapă se vor realiza intervenții minimale de corectare a inconvenientelor din teren și amenajarea pistelor de biciclete bilaterale. Într-o etapă viitoare se poate renunța parțial la parcările laterale din lungul drumului pentru lățirea trotuarelor și amenajarea spatiilor verzi. Se poate renunța la un sens de mers și păstrarea parcării la 45 de grade pentru a face loc unui pietonal.

Într-o etapă viitoare se poate renunța integral la locurile de parcare de la nivelul solului și mutarea lor într-o parcare amenajata în subteran ce se va studia în detaliu la etapa de studiu de fezabilitate. Soluția ilustrată are statut informativ, documentația PUZ stabilind cadrul legal și direcțiile viitoare de intervenție și modernizare.

26 Au fost oferite, cu rol informativ, câteva recomandări cu posibile modele de amenajare și mobilare urbană – detalii alternative, inclusiv detaliu de amenajare pietonal pentru str. Al. Lapedatu.

DESCRIEREA PROFILELOR STRADALE:

PROFILUL 1-1

Caracteristic pentru străzile: CERNATULUI, GHEORGHE DOJA, BD. BRAȘOVULUI, PIAȚA LIBERTĂȚII, BD. GEORGE MOROIANU (fostul traseu al DN1A)

- sens dublu de circulație -

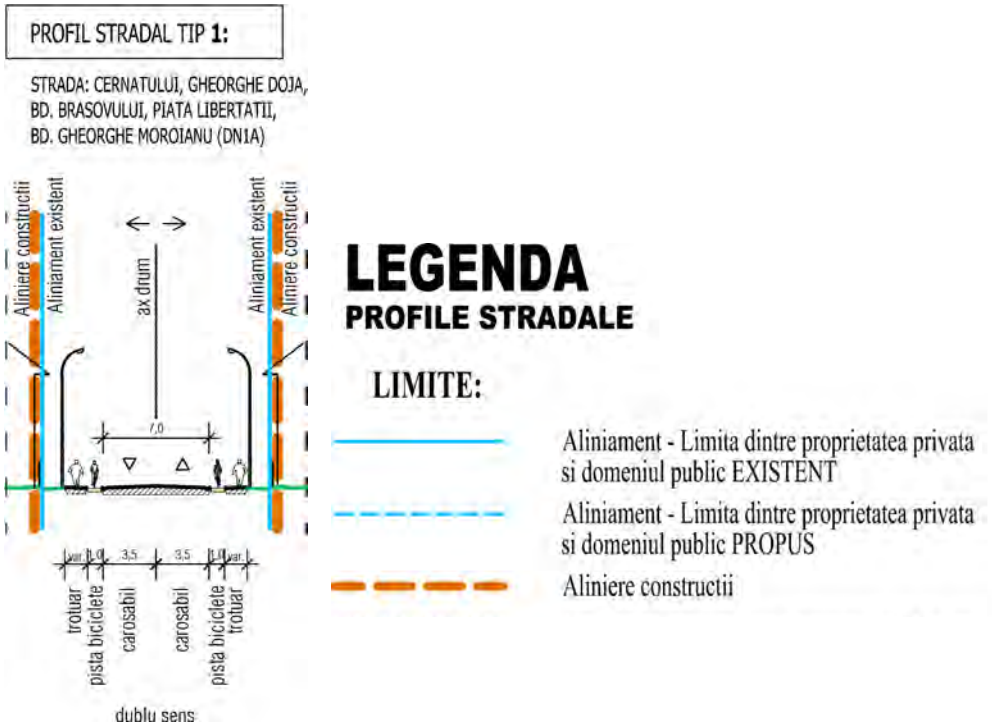
Constă în:

- 2 benzi de circulație de 3,50 m, câte una pe fiecare sens, pentru autoturisme;
- 2 benzi pentru biciclete de 1,00 m, bilaterale, câte una pe fiecare sens;
- trotuare stradale asfaltate, adiacente străzilor, bilaterale cu o lățime de minim 1,50 m;
- alinierea construcțiilor la aliniament;
- spatii verzi amenajate bilaterale adiacente drumului, cu lățimea de minim 1,00m (dacă spațiul permite).

Amenajarea profilului:

- se face din mijlocul/axul străzii.

Reprezentare grafică:



PROFILUL 2-2

Caracteristic pentru străzile: GHEORGHE DOJA, ȘTEFAN CEL MARE, ARMATA ROMÂNĂ, BISERICII ROMÂNE, PETOFI SANDOR (nr. 75-79a).

- sens dublu de circulație -

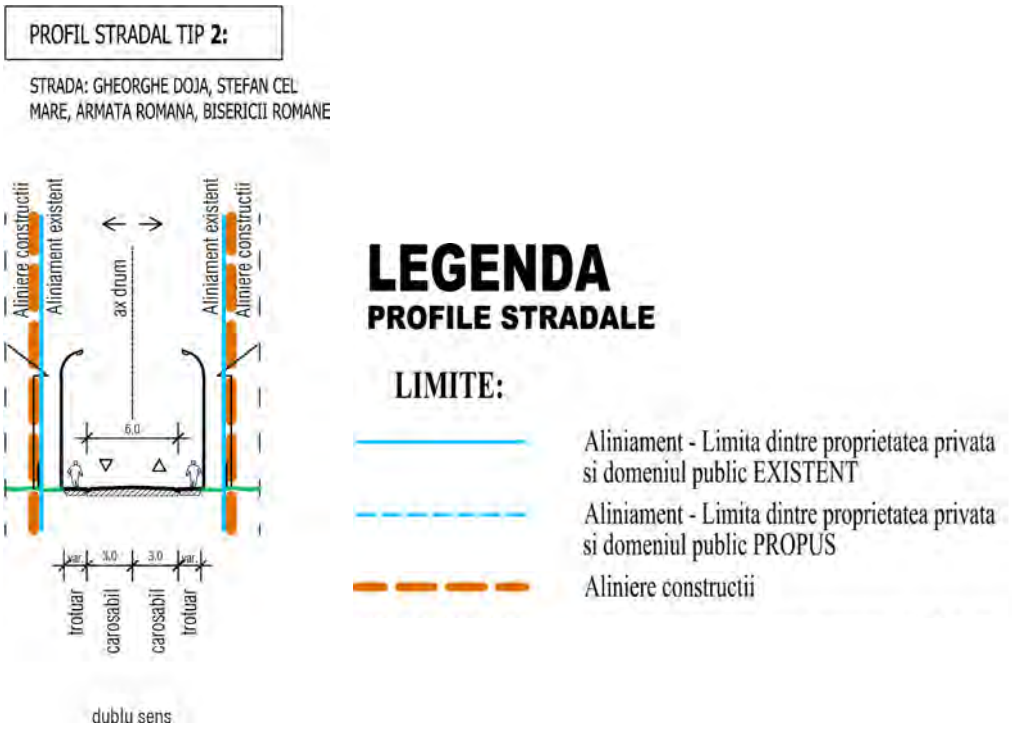
Constă în:

- 2 benzi de circulație de 3,00 m, câte una pe fiecare sens;
- trotuare stradale asfaltate, adiacente străzii, cu o lățime de minim 1,50 m;
- alinierea construcțiilor la aliniament.

Amenajarea profilului:

- se face din mijlocul/axul străzii.

Reprezentare grafică:



PROFILUL 3-3

Caracteristic pentru străzile: NICOLAE NICOLEANU, CARPATILOR, ARMATA ROMÂNĂ.

- sens unic de circulație -

Profilul existent:

- o bandă de circulație cu lățime variabilă 3,50 m – 4,50 m;
- trotuare stradale asfaltate, adiacente străzii, bilaterale cu o lățime de minim 1,50 m.

Amenajarea profilului:

- se face de la aliniamentul pe care se afla edificată o construcție către aliniamentul vecin liber.
- implică retrageri minime obligatorii ale construcțiilor de la aliniamentul existent de minim 5,0 m.

Deși lățimea drumului / profilul este de sens unic cu un singur fir de circulație, situația existenta relevă o circulație în ambele sensuri.

Situația existentă nu îndeplinește exigentele și profilele minime normate.

Până la reglementarea juridică a terenului profilul stradal tip 3 se va amenaja cu sens unic cu o bandă de circulație cu lățime de minim 4,5 m și trotuare stradale asfaltate, adiacente străzii, bilaterale cu o lățimea de minim 1,50 m.

Pentru rezolvarea acestui profil s-a realizat și un detaliu alternativ:

- transformare sens unic în dublu sens -

Profilul propus:

- 2 benzi de circulație cu lățimea de 3,00 m, câte una pe fiecare sens;
- trotuare stradale asfaltate, adiacente străzii, bilaterale cu o lățime de minim 1,50 m;
- alinierea construcțiilor la aliniament.
- retragerea împrejmuirilor / gardurilor – propunere expropriere pentru corectare profil drum.

Amenajarea profilului:

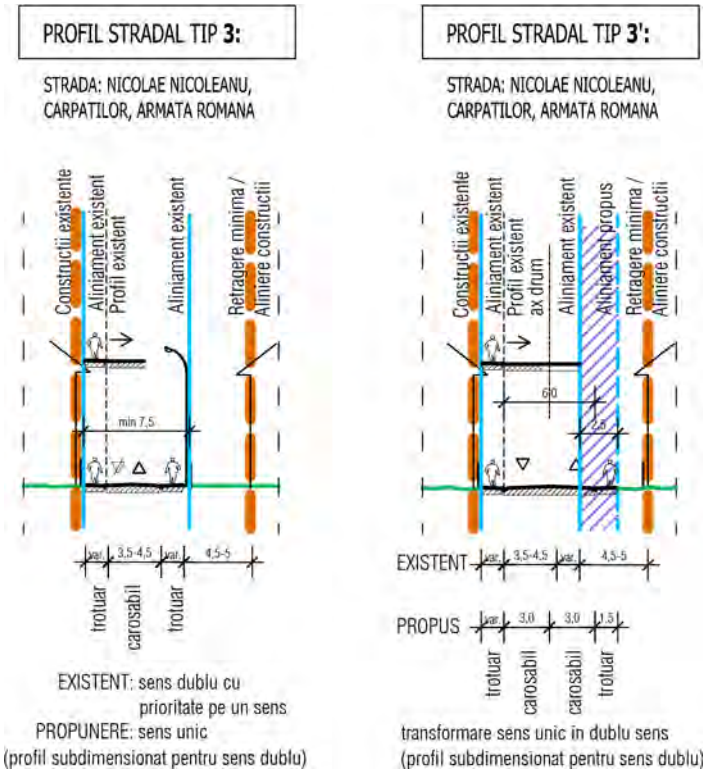
- se face de la aliniamentul pe care se afla edificată o construcție către aliniamentul vecin liber pentru situațiile unde profilul nu întrunește condițiile minime normate.
- implică retrageri minime obligatorii ale construcțiilor de la aliniamentul existent de minim 5,0 m.

Din considerente de siguranță, confort urban și acces facil și rapid în caz de intervenție se impune ca tronsoanele care nu respecta acest profil minimal pentru sens dublu de circulație să fie modernizate și aduse la dimensiunile minimale impuse prin acest profil.

Profilul stradal tip 3' este o exemplificare de modernizare și aducere la standardele minime normate pentru sens dublu de circulație.

Dacă profilul stradal tip 3 rămâne neschimbat, dar circulația se va reduce la un singur fir de circulație cu sens unic acesta se poate asimila profilului stradal tip 4 cu condiția respectării retragerilor minime ale construcțiilor indicate pe plan.

Reprezentare grafică:





PROFILUL 4-4

Caracteristic pentru străzile: PETOFI SANDOR (nr. 79-81 pana la intersectia cu Bd. Ghe. Moroianu), HĂRMANULUI și circulația din zona de protecție a monumentului istoric STR. BISERICII ROMÂNE (Str. Caprioarei, Str. Livezii si legaturile cu strazile din amonte).

- sens unic -

Constă în:

- o bandă de circulație cu lățime variabilă 3,50 m – 4,50 m;
- trotuare stradale asfaltate, adiacente străzii, bilaterale cu o lățime de minim 1,50 m.

Amenajarea profilului:

- se face din mijlocul străzii.
- se face de la aliniamentul pe care se afla edificată o construcție către aliniamentul vecin liber pentru situațiile unde profilul nu întrunește condițiile minime normate.
- implică retrageri minime obligatorii ale construcțiilor de la aliniamentul existent de minim 5,0 m.

Profilul stradal tip 4 constituie profilul minim, dacă circulația se realizează pe un singur fir de circulație cu sens unic.

Din considerente de siguranță, confort urban și acces facil și rapid în caz de intervenție se impune ca tronsoanele care nu respecta acest profil minimal sa fie modernizate și aduse la dimensiunile minimale impuse prin acest profil.

Pentru rezolvarea acestui profil s-a realizat și un detaliu alternativ:

- propunere intervenție de conformare -

PROFILUL 4'-4'

Caracteristic pentru străzile: OLTULUI.

Profilul stradal existent al str. OLTULUI din zona de protecție a monumentului de arhitectura str. Bisericii Romane nu îndeplinește exigentele și profilele minime normate.

Profilul stradal tip 4' este o exemplificare de modernizare și aducere la standardele minime normate pentru sens unic de circulație.

Profil existent: sens unic semi-carosabil

Profil propunere: sens unic

Amenajarea profilului:

- se face de la aliniamentul pe care se afla edificată o construcție către aliniamentul vecin liber pentru situațiile unde profilul nu întrunește condițiile minime normate.
- implică retrageri minime obligatorii ale construcțiilor de la aliniamentul existent de minim 5,0 m.

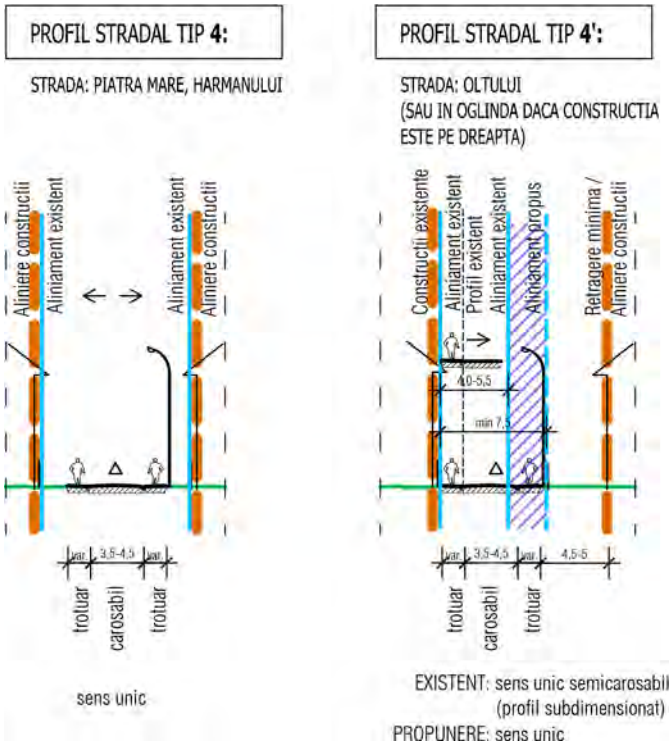
Dacă profilul stradal str. OLTULUI rămâne neschimbat, cu circulația doar pe un singur fir de circulație cu sens unic acesta se poate asimila unui acces **semi-carosabil** cu condiția respectării retragerilor minime ale construcțiilor indicate pe plan.

Circulația semi-carosabila reprezinta sistemul de circulații care permite circulația vehiculelor rutiere, (parte a unui drum) care este rezervată circulației vehiculelor rutiere, dar care în egala măsura împarte acest spațiu și cu pietonii

Circulația semi-carosabilă reprezintă astfel circulația rutieră și pietonală ce se desfășoară în același spațiu.

Circulația semi-carosabilă poate fi doar pentru riverani (pentru un trafic redus și ocazional) și cu reducerea semnificativă a vitezei.

Reprezentare grafică:



PROFILUL 5-5

Caracteristic pentru străzile: MIHAI EMINESCU, BISERICII ROMÂNE.

- sens unic -

Constă în:

- o bandă de circulație cu lățime de 3,50 m, pentru autoturisme;
- o bandă pentru biciclete de 1,00 m, în aceeași direcție de mers - sens unic;
- trotuare stradale asfaltate, adiacente străzii, bilaterale cu o lățime de minim 1,50 m.

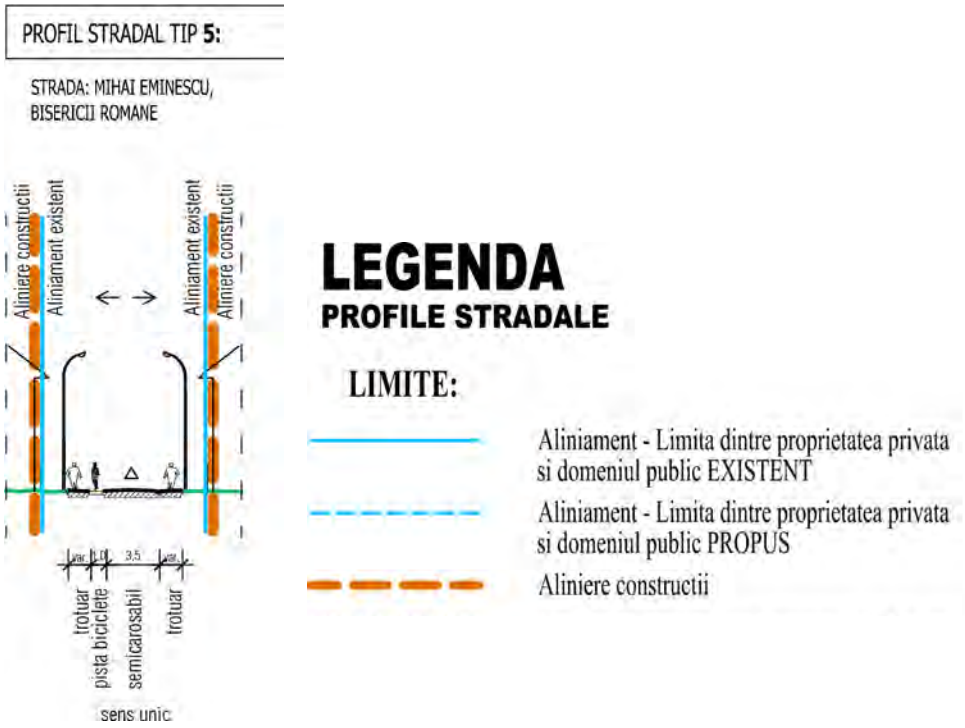
Amenajarea profilului:

- se face din mijlocul străzii.

Banda de circulație și banda de biciclete au în total o lățime de 4,50 m și poate fi folosită că bandă de circulație semi-carosabilă.

Circulația semi-carosabilă poate fi doar pentru pentru un trafic redus și cu reducerea semnificativă a vitezei.

Reprezentare grafică:



PROFILUL 6-6

Caracteristic pentru strada: ALEXANDRU ION LAPEDATU (de la Piața Libertății și până la Strada Ghe. Doja și Harmanului)

- sens dublu și parcare centrală – profil existent -

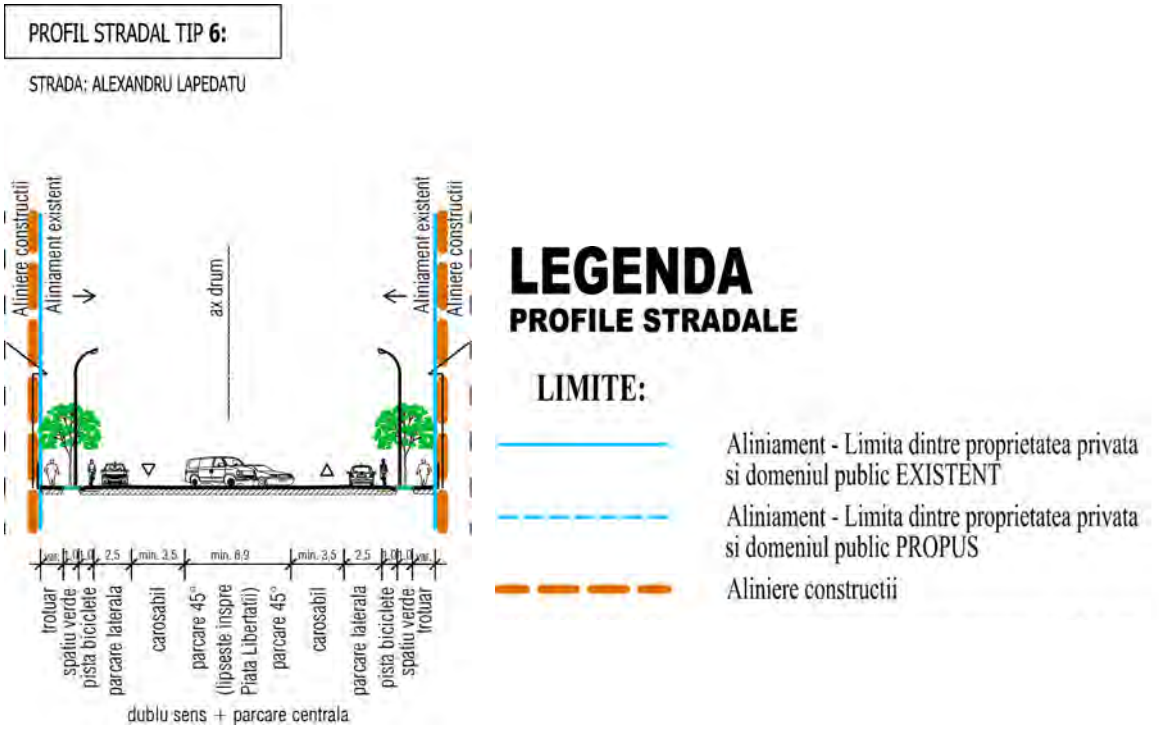
Constă în:

- cate o bandă de circulație cu lățime de 3,50 m, pentru autoturisme pe fiecare sens (sens unic dat de parcarea centrală);
- parcare la 45 de grade pentru ambele sensuri de mers – centrală (lipsește înspre str. Piața Libertății datorită lățimii reduse a profilului stradal);
- parcare laterală pentru ambele sensuri de mers;
- 2 benzi pentru biciclete de 1,00 m, bilaterale, câte una pe fiecare sens;
- trotuare stradale asfaltate, adiacente străzii, bilaterale cu o lățime de minim 1,50 m;
- spații verzi amenajate bilaterale, cu o lățimea de minim 1,50 m, amplasate între trotuare și banda de circulație.

Amenajarea profilului:

- se face dinspre lateralele străzii către mijloc.

Reprezentare grafică:



PROFILUL 6'-6'

Caracteristic pentru strada: ALEXANDRU ION LAPEDATU (de la Piața Libertății și până la Strada Ghe. Doja și Harmanului) - propunere

- sens unic și amenajare zona pietonală – profil amenajare etapă viitoare -

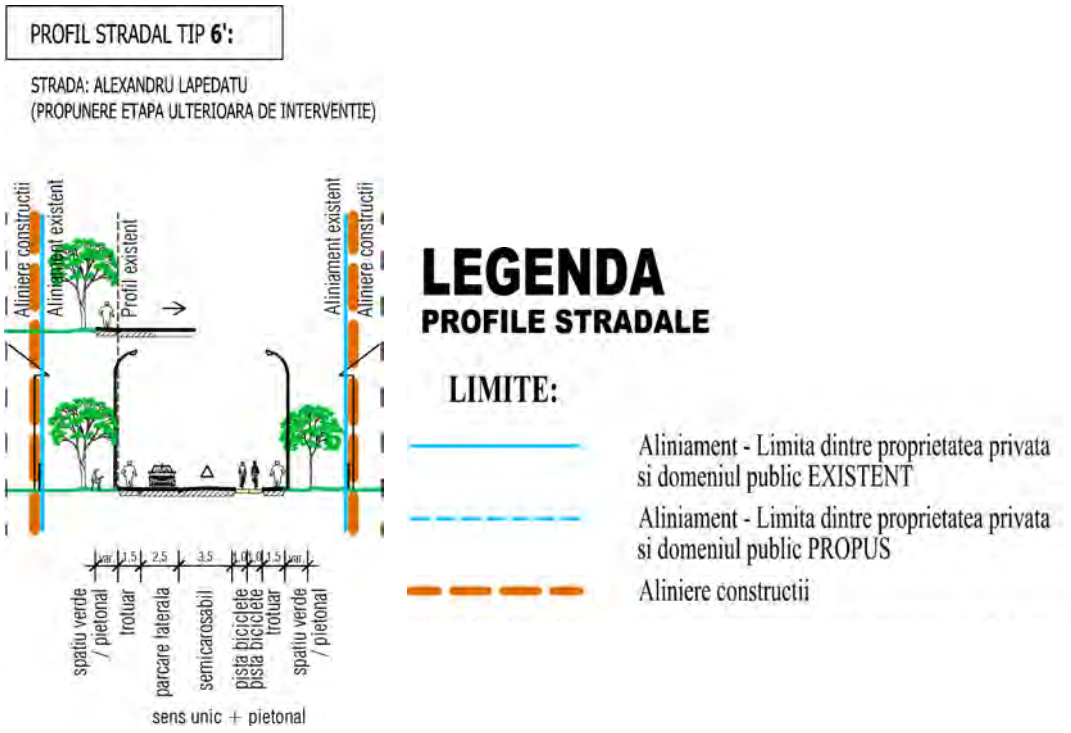
Constă în:

- o bandă de circulație cu lățime de 3,50 m, pentru autoturisme (sensul de mers este dinspre Șoseaua de Centură spre Primăria Săcele);
- 2 benzi pentru biciclete de 1,00 m, dublu sens, pe latura vestică;
- trotuare stradale asfaltate, adiacente străzii, bilaterale cu o lățime de minim 1,50 m;
- spatii verzi amenajate bilaterale, cu o lățime de minim 1,50 m, amplasate între trotuare și construcții.

Amenajarea profilului:

- se face dinspre trotuarul profilului existent al străzii (partea stângă) către latura opusă (partea dreaptă), cu lățirea spațiilor verzi

Reprezentare grafică:



Banda de circulație poate fi folosită ca bandă de circulație semi-carosabilă cu acces limitat doar pentru riverani, aprovizionare (pentru un trafic redus și ocazional) și pentru ieșirea autovehiculelor din parcarea subterană, cu reducerea semnificativă a vitezei.

PROFILUL 7-7

Caracteristic pentru strada: ADY ENDRE.

- sens dublu de circulație -

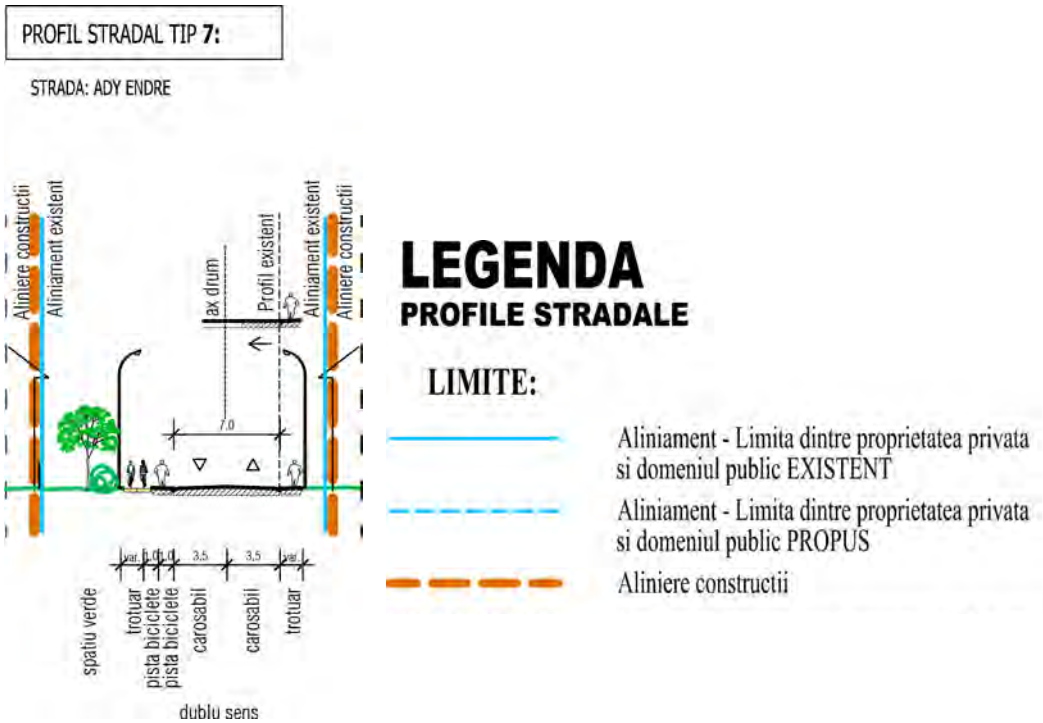
Constă în:

- 2 benzi de circulație de 3,50 m, câte una pe fiecare sens, pentru autovehicule;
- trotuare stradale asfaltate, adiacente străzilor, bilaterale cu o lățime de minim 1,50 m;
- 2 benzi pentru biciclete de 1,00 m, dublu sens, pe latura vestică;
- spații verzi amenajate, între trotuar și construcții, pe latura vestică;
- alinierea construcțiilor la aliniament.

Amenajarea profilului:

- se face dinspre trotuarul profilului existent al străzii (partea dreaptă) către latura opusă (partea stângă).
- se face cu protejarea spațiului verde din fața proprietăților.

Reprezentare grafică:



PROFILUL 8-8

Caracteristic pentru strada: ADY ENDRE (capătul dinspre Piața Libertății, nr. 2-8).

- sens dublu de circulație -

Constă în:

- 2 benzi de circulație de 3,00 m, câte una pe fiecare sens, pentru autovehicule;
- trotuar stradal asfaltat, pe latura vestică, cu o lățime de minim 1,50 m;
- 2 benzi pentru biciclete de 1,00 m, dublu sens, pe latura vestică;
- spațiu amenajate, între banda și construcții, pe latura vestică;
- alinierea construcțiilor la aliniament, pe latura estică.

Amenajarea profilului:

- se face dinspre trotuarul profilului existent al străzii (partea dreaptă) către latura opusa (partea stângă).
- se face de la aliniamentul pe care se afla edificată o construcție către aliniamentul vecin liber pentru situațiile unde profilul nu întrunește condițiile minime normate.
- implică retrageri minime obligatorii ale construcțiilor de la aliniamentul existent de minim 5,0 m.

Lățimea profilului existent este intre 8,0 și 10,0 m și este subdimensionat pentru nevoile urbane.

Pentru rezolvarea acestui profil s-a realizat și un detaliu alternativ:

- propunere intervenție de conformare -

PROFILUL 8'-8'

Caracteristic pentru strada: ADY ENDRE (capătul dinspre Piața Libertății, nr. 2-8).

- sens unic -

Constă în:

- o bandă de circulație cu lățime variabilă de 3,50 – 5,00 m, pentru autoturisme;
- 2 benzi pentru biciclete de 1,00 m, bilaterale, câte una pe fiecare sens;
- trotuare stradale asfaltate, adiacente străzii, bilaterale cu o lățime de minim 1,50 m.

Amenajarea profilului:

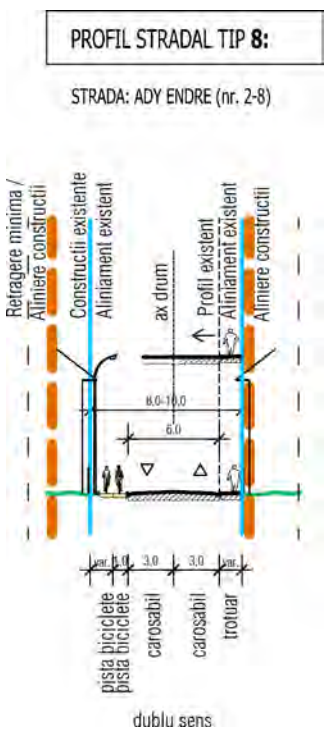
- se face dinspre trotuarul profilului existent al străzii (partea dreapta) către latura opusă (partea stângă).
- se face de la aliniamentul pe care se află edificată o construcție către aliniamentul vecin liber pentru situațiile unde profilul nu întrunește condițiile minime normate.
- implică retrageri minime obligatorii ale construcțiilor de la aliniamentul existent de minim 5,0 m.

Profilul stradal va include doar o bandă de circulație. Pentru utilizarea ocazională (și de asemenea în caz de intervenții în caz de urgentă) în ambele sensuri este necesară prioritizarea unui sens.

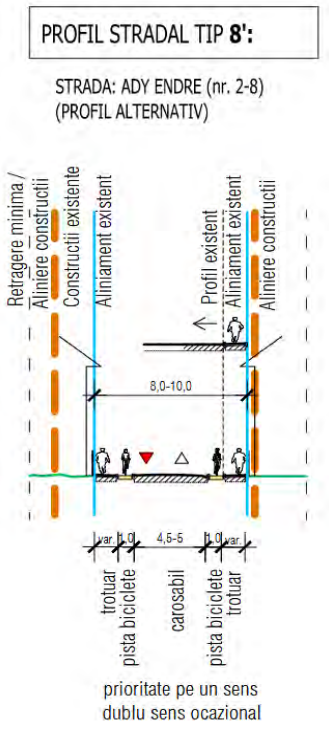
Banda de circulație și cele 2 benzi de biciclete au în total o lățime de 6,50 m și poate fi folosită ca bandă de circulație semi-carosabilă sau sens dublu, cu prioritate pe un sens (prioritate pentru autoturismele ce merg dinspre Primăria Săcele spre Șoseaua de Centură).

Folosirea permanentă ca arteră cu dublu sens se poate realiza doar prin renunțarea la un trotuar, limitare de viteză și prioritate pentru utilizatorii pistei de biciclete.

Reprezentare grafică:



și detaliul alternativ



Sistematizare verticală

Elaborarea fazei D.T. / P.T. (documentație tehnică / proiect tehnic) va necesita analiza lucrărilor de sistematizare verticală, caracterizate prin adaptarea corecta a construcțiilor la teren. La elaborarea soluțiilor de sistematizate verticală se va avea în vedere următoarele aspecte:

- stabilirea unor cote verticale, pentru obiectivele propuse, corelate cu cotele terenului existent;
- asigurarea pantelor necesare dirijării, colectării și evacuării apelor de suprafață;
- reducerea la maxim a volumului de terasamente necesare executării obiectivelor.

Parcări

Parcarea autoturismelor se va face în garaje amplasate la parterul sau demisolul / subsolul construcțiilor și pe platforme de parcare.

Parcarea auto se va face în afara drumurilor publice, în interiorul parcelei, sau grupate pe o platforma amplasata în lungul drumului pe zona carosabilă acolo unde sunt prevazute în proiect.

La momentul actual parcarea autoturismelor riveranilor și pentru persoanele ce vin în zona centrală cu treburi administrative se realizează în lungul străzii Alexandru Lapedatu. Ambele sensuri de mers au amenajate locuri de parcare, atât pe partea dreaptă cât și pe partea stângă – în lungul străzii sau la 45 de grade. Prin amenajarea existentă întreaga zonă de interes este transformată în loc de parcare cu spatii reduse pentru pietoni și dimensiuni la limită sau subnormate. Astfel se recomandă mutarea parcării în subteran într-o etapă viitoare de dezvoltare. Prezenta documentație PUZ creează posibilitatea implementării unei astfel de soluții și stabilește direcțiile de dezvoltare. Soluția tehnică se va studia în cadrul unui studiu de fezabilitate urmat de proiect pentru autorizația de construire extras din proiectul tehnic.

Soluții posibile de amenajare a locurilor de parcare:

- păstrarea parcării existente și reconfigurarea locurilor de parcare la dimensiunile normate (soluție provizorie);
- păstrarea parcării în lungul drumului și parțial a parcărilor la 45 de grade, cu amplasarea de jardiniere cu plante și lărgirea zonelor destinate pietonilor (soluție intermediară);
- amenajarea unei parcări subterane pentru preluarea necesarului de locuri de parcare și eliberarea terenului de la nivel pentru piste de biciclete, pietonal, locuri de joacă pentru copii și alte amenajări specifice unui centru urban.

Soluții posibile de amenajare a parcării subterane sunt ilustrate în soluțiile alternative de amenajare a spațiului public. Pentru noile construcții publice se recomandă amenajarea parcărilor subterane individuale fiecărei instituții.

Structura rutieră

Sistemul rutier pentru drumuri va fi dimensionat în faza de proiect tehnic.

Documentația va fi elaborată în concordanță cu reglementările din legislația privitoare

la încadrarea și proiectarea căilor de comunicație rutieră și a angajării vehiculelor pe drumurile publice și incinte economice, precum și cu respectarea Legii nr. 50 / 1991 actualizată privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor.

Detalii alternative

În perimetrul studiat prin PUZ s-au identificat mai multe opțiuni de rezolvare a problemelor de trafic, astfel au rezultat câteva detalii alternative ce pot fi luate în calcul drept posibile intervenții viitoare. Soluția optimă a fost reprezentată în planul de reglementări circulații.

Pentru rezolvarea problemelor de trafic din zona analizată în PUZ, înspre cartierul Ștefan Cel Mare se recomandă:

- corectarea profilului stradal de pe strada Armata Romînă (profil existent necorespunzător);
- amenajarea intersecției dintre strada Piatra Mare și Bd. Ghe. Moroianu astfel încât să fie prevazute câte o bandă de circulație pentru cei ce doresc să intre pe strada Piatra Mare (pentru a nu bloca traficul, dar și datorită vizibilității reduse);
- rezolvarea intersecției dintre Strada Ady Endre și Strada Ștefan Cel Mare astfel încât să permită intervenția mașinilor speciale cu un gabarit și o rază de curbură mai mare;
- rezolvarea accesului pe Strada Ady Endre dinspre Bd. Ghe. Moroianu (profil existent necorespunzător);
- realizarea unei legături opționale între zona sălii de sport și Strada Piatra Mare prin curtea centrului multifuncțional Victor Jinga;
- realizarea unei legături opționale între zona sălii de sport și Bd. Ghe. Moroianu prin curtea centrului de îngrijire bătrâni Săcele;
- amenajarea spațiului din zona sălii de sport drept parcare publică.

S-au mai realizat de asemenea variante pentru rezolvarea intersecției dintre Strada Al. Lapedatu și Strada Piața Libertății:

Varianta 1: păstrarea unui singur flux de circulație (pe direcția Șoselei de Centură - centru) și amenajarea spațiului public ca spațiu pietonal (soluția agreată);

Varianta 2: păstrarea conformării actuale și amenajarea unui rond / sens giratoriu în jurul statuii (soluție alternativă);

Varianta 3: păstrarea unui singur flux de circulație (pe direcția Șoselei de Centură - centru) și amenajarea unui rond / sens giratoriu în jurul statuii (soluție alternativă).

Se recomandă de asemenea la renunțarea parcării de la nivelul terenului și mutarea în subteran pe Strada Al. Lapedatu. Spațiul eliberat de autoturisme se va amenaja ca pietonal și locuri de joacă, agrement și sport pentru cetățenii Municipiului Săcele. La PUZ s-au realizat variante de amenajare / planșe pentru parcarea subterană și spațiul public rezultat.

Se recomandă:

- introducerea elementelor de tip poartă mocănească;
- folosirea elementelor și decorațiunilor specifice în amenajarea urbană viitoare;
- integrarea unui luciu de apă / fântâna care să amintească de peisajul vechi creat de Pârâul Cernatu;
- folosirea vegetației înalte și medii pentru a oferi protecția pietonilor;
- includerea unor platforme ce pot fi folosite de tinerii cu role și biciclete;
- amenajarea unor spații de recreere și sport;
- implementarea / păstrarea traseului sistemului de piste de biciclete propus prin PUZ și amenajarea spațiilor verzi adiacente drumurilor acolo unde profilul stradal permite;
- pentru amenajările din această zonă se vor întocmi studii de fațadă, studii peisajere și dendrologice.

Pentru crearea unei piețe publice în jurul Bisericii „Adormirea Maicii Domnului” se poate muta traficul de pe axa DN1a în subteran. Soluția este de perspectivă și costisitoare, dar Municipiul Săcele ar câștiga un spațiu care ii lipsește (dispărut în timp). Oricum parte din trafic a fost preluat de ocolitoarea Săcele, iar drumul Bd. Brașovului – Piața Libertății – Bd. Ghe. Moroianu este doar pentru traficul intern. O variantă este de intrare în subteran în preajma centrului multifuncțional Victor Jinga și ieșirea pe Bd. Brașovului (parcursul cel mai lung). O altă variantă este de intrare în subteran în preajma centrului multifuncțional Victor Jinga și ieșirea pe Strada Piața Libertății în dreptul primăriei.

Mutarea traficului în subteran se va studia suplimentar în cadrul unui studiu de prefezabilitate, nefiind obiectul prezentei documentații PUZ. S-a studiat însă această perspectivă pentru posibile intervenții viitoare.

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTARI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Principalele funcțiuni propuse ale zonei, condiții de conformare și construire

Zona centrală a municipiului Săcele este formată în marea majoritate din loturi de teren cu destinația locuințe individuale cu regim mic de înălțime. Există locuințe colective în partea de nord, funcțiuni complementare locuirii, instituții și servicii publice. Zona de locuințe și zona mixtă sunt zone distincte față de restul municipiului prin condițiile date de amplasarea în centrul localității.

În partea de sud zona de locuințe se suprapune peste zona de protecție a monumentului de arhitectură „strada Bisericii Române” astfel zona de locuințe are reglementări de protecție.

Funcțiunea dominantă din cadrul unei zone este cea care dă denumirea zonei.

Prezenta documentație PUZ nu dispune o lotizare. Pentru conformarea parcelei se vor avea în vedere următoarele criterii:

- Respectarea, cât mai mult posibil, a limitelor de proprietate existente;
- Pentru lucrări de comasare urmate de dezmembrare trebuie să se îndeplinească condițiile de construibilitate.
- Condițiile de construibilitate constau în:
  - acces obligatoriu la un drum public,
  - suprafața minima a unei parcele de 200mp,
  - orientarea lotului cu latura mai mică la stradă,
  - forma lotului apropiată formei rectangulare (pătrat sau dreptunghi),
  - respectarea alinierii și a indicilor de ocupare ai terenului.
- Propunerea de dezmembrare a loturilor mai mari este posibilă cu condiția respectării condițiilor de construibilitate;
- Profilele stradale au caracter de obligativitate;
- Retragerile prevazute sunt obligatorii, inclusiv pentru situațiile extinderilor pe verticală (cu respectarea distantelor minime fata de aliniamentele învecinate);
- Propunerea de dezmembrare care are ca scop configurarea drumurilor ce vor deveni domeniu public are caracter de obligativitate, în cazul implementării soluțiilor cu sensuri duble de circulație și implementarea profilelor alternative.

Reglementări preluate din PUG:

Zona de locuințe în PUG Săcele (în vigoare) este delimitată prin regimul de înălțime și amplasare, însă este reprezentat generic prin L. În documentația de actualizare PUG este delimitată prin regimul de înălțime și amplasare, astfel **UTR 12** din PUG ce se regăsește în interiorul PUZ Zona centrală – devine L1 și L5.

Reglementările pentru zona construită protejată și zona centrală sunt detaliate separat de reglementările pentru L. Prin prezenta documentație reglementările au fost corelate și completate.

Reglementări preluate din PUG și adaptate pentru coerență:

- Reglementările pentru zona de locuințe sunt preluate din PUG Săcele – L;
- Reglementările pentru zona de locuințe aflate în interiorul zonei de protectie a monumentului istoric din PUG Săcele – L (cu regim mic de inaltime) – sunt preluate în L1p.
- Reglementările pentru locuințe din zona centrală din PUG Săcele (L + reglementările pentru zona centrală) sunt preluate în L1c.
- Reglementările pentru zona mixtă centrală din PUG Săcele sunt preluate din M (M + diferențierea data de poziționarea în lungul arterelor importante) și completate cu reglementările aferente zonei centrale – M1c.
- Parcela cu *Ansamblul bisericii „Sf. Nicolae" – Cernatu,* este preluată din PUG Săcele – C (gospodărie comunală, cimitir). În PUG Săcele aflat în proces de actualizare, gospodăria comunală este încadrată în G1 și G2, astfel pentru coordonarea reglementarilor s-a folosit G2 aferenta cimitir cu biserică.

Zonificare funcțională, reglementari și condițiile de conformare și construire

Proiectul Urbanistic Zonal are ca obiect stabilirea unor reguli și reglementari pentru organizarea și administrarea centrului municipiului Săcele și crearea unui cadru pentru locuințe individuale (izolate sau cuplate) sau colective de mici dimensiuni, funcțiuni complementare și dotări la nivel de centru de municipiu, fiind compus din:

Paleta de culori pentru intervenții la clădiri cu valoare arhitectural-ambientală

Criterii în alegerea paletei de culori pentru fiecare element arhitectural al fațadei:

- Se va opta pentru tonuri deschise, nu se va merge pe nuanțe închise sau saturate, tari / culori aprinse care nu se încadrează în specificul local / tradițional;
- Se va urmări obținerea unei imagini finale a clădirii cât mai apropiată de cea originală, iar culorile tari sunt improprii unor perioade când se utilizau doar pigmenți naturali în colorarea materialelor aplicate pe fațade;
- Este necesar realizarea unui studiu de parament înainte de reabilitarea oricărei fațade pentru a se putea determina culorile originale aplicate pe pereții clădirii și pe ornamentația fațadelor;
- Se încurajează utilizarea unor culori cât mai neutre, mai luminoase și desaturate, atât pentru câmpul peretelui cât și pentru elementele decorative. Pentru acestea din urmă se va utiliza întotdeauna o nuanță mai deschisă decât cea de câmp, schimbarea de culoare făcându-se pe muchiile intrate, nu pe cele ieșite;
- O altă regulă ar fi dispunerea culorilor mai închise la baza clădirii, pe soclul acesteia, și deschiderea graduală a nuanțelor pe înălțime, recomandându-se ca fiecare registru să fie mai deschis la culoare decât cel de dedesubtul său;
- Se vor utiliza tencuieli și zugrăveli tradiționale pe baza de var sau materiale mai noi, respectiv tencuieli minerale și vopsele de fațadă silicatice, vopsele pe bază de calcar sau vopsele pe bază de rășini siliconice;
- Se vor evita materialele impermeabile, beton, ciment, adezivi impermeabili, gresie, materiale plastice, tencuieli decorative cu texturi nespecifice, imitații de piatră sau mozaic, vopsele lavabile, placaje de piatră spartă, lacuri.

Reguli privind modul de construire permis în perimetrul studiat pentru toate imobilele

Pentru clădiri noi (extrase din studiul istoric)

Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul programului pe care-l reprezintă.

Se interzice preluarea integrală sau parțială a unor construcții existente, expresie a unui mare creator, copierea servilă a unor elemente nespecifice locului sau temei, realizarea de reproduceri lipsite de originalitate și de valoare arhitecturală sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane de tip deschis. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în aliniere. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și să ocupe, cumulat, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

Acoperirea clădirilor va fi cu șarpante cu forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce se vor încadra între 35º și 50º funcție de contextul local, pentru construcțiile cu regim de înălțime de maxim P+1E și plată / acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10% pentru construcții cu regim de înălțime de peste P+1E. Nu se admit lucarne, pentru luminarea spațiilor din mansarde, acestea nefiind specifice zonei, și se vor folosi ferestre de acoperiș. Cornișele[27] *vor fi de tip urban, evitând forme caracteristice altor zone geografice.*

Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei. Pentru a determina imaginea urbană unitară se vor utiliza finisaj specifice zonei: tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit. Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcției.

Pentru clădirile existente (extrase din studiul istoric)

Intervențiile asupra clădirilor din zona de protecție a monumentelor istorice sau cele identificate cu valoare ambientală se vor realiza în regim specific, numai pe bază de proiecte detaliate fundamentate pe studii istorice și investigații complexe asupra construcțiilor, avizate și autorizate conform legii. Se vor folosi materiale și tehnici adecvate, de regulă cele tradiționale.

În cazul intervențiilor vizând reparația, reabilitarea, restaurarea corpurilor existente: se va conserva expresia arhitecturală și modenatura fațadelor acestora cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă. Se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, bosaje, blazoane, etc).

Reabilitarea termică nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări, în unele cazuri aceasta putând implica tehnologii și materiale speciale. Tâmplăriile istorice se vor conserva prin restaurare. În mod excepțional, când acest lucru nu mai este posibil, se vor înlocui cu copii cu aspect identic cu originalele, reproducându-se toate detaliile și decorațiile. La spațiile comerciale de la parter sunt acceptate vitrine care sa păstreze specificul zonei. Sunt interzise tâmplăriile PVC sau din aluminiu care nu respecta culorile sau specificul zonei.

Învelitorile acoperișurilor vor fi din țiglă ceramică de culoare naturală. În situațiile în care învelitoarea e din tablă fălțuită și structura șarpantei nu are capacitatea portantă pentru a susține țigla, se admite refacerea acesteia cu tablă arămită. Jgheaburile și burlanele se vor reface în manieră tradițională. În cazul intervențiilor vizând restructurarea / extinderea corpurilor existente se vor aplica reglementările anterioare (privind condițiile de construire pentru construcții noi, cu respectarea formei acoperișului și a elementelor de fațadă

27 **CORNÍȘĂ,** *cornișe,* s. f. **1.** Partea superioară, ieșită în afară și ornamentată, a zidului unei construcții, având rolul de a sprijini acoperișul și de a împiedica scurgerea apei de ploaie pe fața clădirilor. **2.** Mulură proeminentă, așezată sub plafon, deasupra unei uși, ferestre, la o mobilă etc., având rol decorativ. **3.** Drum paralel cu curbele de nivel pe marginea superioară a unei pante abrupte, a unei faleze etc. [Var.: **corníce** s. f.] – Din fr. **corniche** - conform Dicționarul explicativ al limbii române (ediția a II-a revăzută și adăugită, Academia Română, Institutul de Lingvistică, Editura Univers Enciclopedic Gold, 2009).

caracteristice). Se vor evidenția / diferența în structura spațială și expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate și cele noi.

Pe spațiul public publicitatea comercială de orice tip este interzisă. Se admite publicitatea temporară pentru evenimente importante care privesc comunitatea (campanii electorale, festivaluri, evenimente culturale majore).

Reguli privind amplasarea de firme pe fațadă, reclame, bannere, copertine și amenjare vitrine (extrase din studiul istoric)

*Nu se admite publicitatea comercială în zonă tip **panotaj**. Se acceptă publicitatea temporară pentru evenimente importante care privesc comunitatea (campanii electorale, festivaluri, evenimente culturale majore) cu condiția ca la sfârșitul evenimentelor acestea să fie înlăturate de pe spațiul public și adus spațiul la starea inițială. Amplasarea de firme și reclame în zonele istorice se va face doar cu avizul prealabil al Direcției Județene de Cultură.*

Documentația necesară se va întocmi de către un proiectant autorizat, cu referiri obligatorii în ceea ce privește forma, materialele și culorile ce se vor folosi. Publicitatea comercială poate fi admisă numai ca facilitate pentru cei ce acceptă statutul de sponsori pentru restaurarea imobilelor monument istoric, cu valoare arhitecturală sau ambientală, ea realizându-se chiar pe schelele de pe fațadele clădirilor în lucru.

***Firmele** vor face obiectul unei avizări speciale privind localizarea, dimensiunile și forma acestora, putând fi dispuse perpendicular sau în planul fațadelor. Se interzice orice dispunere a firmelor care înglobează parapetul etajului superior și desfigurează astfel arhitectura clădirilor. Firmele se vor amplasa numai la nivelul parterului, în zona de fațadă efectiv aferentă spațiilor ocupate de activitatea respectivă. Prin excepție, pentru instituțiile publice sau de interes public și societățile comerciale care ocupă un întreg imobil, se pot dispune firme în partea superioară a fațadei, în zona / deasupra ultimului nivel. Firmele / reclamele nu vor acoperi elementele decorative ale construcțiilor . Pentru activități ce nu ocupă spații la parterul imobilelor, pot fi dispuse doar firme sub forma unor plăci gravate / inscripționate, cu suprafața maximă de 1,00mp, în zona accesului în clădire. În cazul în care într-un imobil se desfășoară în asemenea condiții mai multe activități, firmele se vor grupa într-un pachet și standardiza. Pentru o activitate se va putea amplasa o singură firmă. Firmele vor fi corelate cu arhitectura fațadelor, ce poate impune restricții importante privind poziția, dimensiunile și designul acestora. Vor avea dimensiuni adaptate spațiului disponibil pe fațadă și nu vor putea altera sau intra în contradicție cu detaliile / expresia arhitecturală a clădirii. Se interzice amplasarea acestora pe elemente proeminente ale fațadelor (balcoane, logii, console, pilaștri, ancadramente, cornișe profilate etc), pe porțile de acces în imobile, pe ferestre sau vitrine, pe calcane, pe învelitori sau terase. Firmele / reclamele cu o cromatică stridentă, cu lumini intermitente, agresive, cu instalații acustice sau alte elemente disturbatoare sunt interzise. Este interzisă amplasarea automatelor pentru orice fel de mărfuri pe spațiul public (automate cafea, înghețată etc.). Se permite amplasarea de bannere, flamuri, steaguri etc. pentru perioade scurte de timp (pe durata unor festivaluri, evenimente), doar cu condiția ca acestea să fi fost autorizate în prealabil. Excepție fac steagurile / bannerele aparținând campaniei de promovare turistică și stema Municipiului Săcele, având însă și acestea nevoie de autorizație prealabilă. Firmele amplasate perpendicular pe fațade vor fi realizate din materiale tradiționale (lemn, fier forjat, sticlă), cu dimensiuni de maxim 0,5 mp. Acestea vor fi amplasate la cel puțin 2,5m înălțime de la nivelul trotuarului. Literele se recomandă a fi decupate din materialul folosit, rezultând o transparență a firmei. Firmele*

amplasate în planul fațadei se vor adapta la lungimea vitrinelor / gangurilor / ușilor de dedesubt și vor fi axate simetric. Culorile acestora vor fi alese astfel încât să se integreze în paleta cromatică a fațadei.

Firmele vor fi realizate din litere individuale din lemn, metal, polistiren extrudat finisat, metal cu sticlă, aplicate direct pe fațade. Înălțimea literelor va fi de maxim 0,5 m. Lungimea firmei nu va depăși două treimi din lungimea fațadei. Literele nu vor fi lipite de nici un element decorativ valoros prezent pe fațade, și vor fi amplasate deasupra golurilor de zidărie. Ca elemente importante în definirea imaginii urbane, firmele vor avea un design de bună calitate și vor fi realizate din materiale adecvate. Documentațiile pentru autorizarea construirii firmelor vor cuprinde în mod obligatoriu întreaga fațadă a imobilului, pe care vor fi reprezentate detaliat toate elementele prezente (arhitecturale, alte firme, inscripții, firide de branșament la utilități etc.) în zonele construite protejate autorizarea lucrărilor se va face cu Avizul Directiei Pentru Cultura, care poate impune restricționări suplimentare în situații particulare.

***Copertinele** se vor insera în fațade astfel încât să nu obtureze detalii sau spațiile vitrate. Acolo unde configurația fațadei nu o permite, se va ține cont de incompatibilitatea fațadei cu inserarea acesteia (spațiu limitat, mascarea detaliilor, astuparea golurilor, ruperea ritmului) și nu se vor realiza copertine. Copertinele nu trebuie să îngreuneze circulația pietonală. Copertinele vor fi realizate din materiale textile pe structuri metalice, având culori nesaturate, preferabil alb sau crem. Nu se permit copertine realizate din materiale plastice și colorate în culori stridente. Se permite amplasarea de copertine pe fațade acolo unde acestea nu vor astupa elementele decorative ale acestora. Dimensiunea copertinelor se va raporta la proporțiile, ritmul și dimensiunile golurilor de fațade. Nu se permite amplasarea de copertine de mari dimensiuni care acoperă întreaga fațadă a construcțiilor istorice.*

***Vitrinele** spațiilor comerciale din clădirile cu valoare istorică trebuie sa respecte configurația inițială a fațadei. Vitrinele și ușile de acces la spațiile comerciale / de servicii vor prelua axele verticale ale golurilor ferestrelor de la etaj. Proporțiile golurilor trebuie concepute ținând cont de golurile de zidărie existente. Se interzice distrugerea elementelor decorative și ancadramentelor istorice pentru realizarea de vitrine comerciale. Vitrinele se vor realiza doar la parterul construcțiilor. Noile accese vor fi propuse astfel încât să nu afecteze aerisirile sau intrările în pivnițe sau demisoluri. Elementele de tâmplărie ale vitrinelor vor fi realizate din lemn, integrându-se în arhitectura fațadelor istorice. Culorile vitrinelor se vor adapta la contextul cromatic al întregii fațade. Se interzice folosirea de tâmplărie PVC de culoare alb.*

Bilanț Teritorial

Bilanț teritorial pentru perimetrul inițial[28]:

BILANT TERITORIAL - S = 33,66 ha

NR. CRT.	Hasura	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT mp.	EXISTENT %	PROPUS mp.	PROPUS %	P.O.T.	C.U.T. EXISTENT	C.U.T. PROPUS	REGIM DE INALTIME	INALTIME MAXIMA
1		L1c - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE - ZONA CENTRALA	227153.5	67.48	134050.7	39.82					
		din care: 1a - CONSTRUCTII	79503.7		46917.8		40%	1,0	1,0	P+E+M	11m
		1b - CIRCULATII INTERIOARE	90861.4		53620.3						
		1c - SPATII VERZI AMENAJATE (min. 25%)	56788.4		33512.7						
2		M1c - ZONA MIXTA CENTRALA, FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI PUBLICE *	30262.2	8.99	117525.8	34.91					
		din care: 2a - CONSTRUCTII	13942.8		52886.6		45%	1,0	1,2	P+2E	12m
		2b - CIRCULATII INTERIOARE	10385.1		41134.0						
		2c - SPATII VERZI AMENAJATE (min. 20%)	5934.3		23505.2						
3		L1p - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE - ZONA CONSTRUITA PROTEJATA	11851.8	3.52	17272.8	5.13					
		din care: 4a - CONSTRUCTII	4740.7		6909.1		40%	1,0	1,0	D+P+M	9m
		4b - CIRCULATII INTERIOARE	4148.1		6045.5						
		4c - SPATII VERZI AMENAJATE (min. 25%)	2962.9		4318.2						
4		L5 - ZONA LOCUINTE COLECTIVE DE MICI DIMENSIUNI SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	17428.1	5.18	17428.1	5.18					
		din care: 3a - CONSTRUCTII	4357.0		4327.1		40%	1,0	2,0	P+4E	16m
		3b - CIRCULATII INTERIOARE	9585.5		9615.4						
		3c - SPATII VERZI AMENAJATE (min. 20%)	3485.6		3485.6						
5		C - CIRCULATII	49914.4	14.83	50332.5	14.95					
		din care: 5a - CIRCULATII AUTO	27508.9		20722.9						
		5b - CIRCULATII PIETONALE	22405.5		22692.4						
		5c - SPATII VERZI AMENAJATE ADIACENTE DRUMURILOR	-		2516.6						
		5d - PISTA BICICLETE	-		4400.6						
		5e - TEREN CE TRECE DIN PROPR. PRIVATA IN DOMENIUL PUBLIC	-		418.1						
		TEREN LIBER	-	-	-	-					
		TOTAL SPATII VERZI = 1c + 2c + 3c + 4c + 5c	69171.3	20.55	67338.3	20.00					
		TOTAL ZONA STUDIATA	336610.0	100	336610.0	100					

Pentru invatamant: POT = max. 30%, CUT = max. 1,0, spatii verzi = min. 25%
Pentru sanatate: POT = max. 40%, CUT = max. 1,60, spatii verzi = min. 25%
Pentru comert: POT = max. 45%, CUT = max. 1,20, spatii verzi = min. 20%

Prin includerea zonei de protectie a monumentelor istorice in perimetrul analizat prin PUZ avem:

Bilanț teritorial pentru perimetrul inițial[29] (ce se pastreaza sub forma initiala):

BILANT TERITORIAL - S = 33,66 ha

NR. ZIR	Hasura	ZONE / UNITATI FUNCTIONALE	EXISTENT mp.	EXISTENT %	PROPUS mp.	PROPUS %	P.O.T.	C.U.T. EXISTENT	C.U.T. PROPUS	REGIM DE INALTIME	INALTIME MAXIMA
1		L1c - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE - ZONA CENTRALA	226842.1	67.4	134052.9	39.8					
		din care: 1a - CONSTRUCTII	79394.7		53621.2		40%	1,0	1,0	P+E+M	11m
		1b - CIRCULATII INTERIOARE	90736.9	58.6	46918.5	34.6					
		1c - SPATII VERZI AMENAJATE (min. 25%)	56710.5		33513.2						
2		M1c - ZONA MIXTA CENTRALA, LOCUINTE, FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI PUBLICE *	30573.6	9.1	117523.7	34.9					
		din care: 2a - CONSTRUCTII	14082.9		52885.7		45%	1,0	1,2	P+2E	12m
		2b - CIRCULATII INTERIOARE	10494.1	7.9	41133.3	30.4					
		2c - SPATII VERZI AMENAJATE (min. 20%)	5996.6		23504.7						
3		L1p - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE AMPL. LA INT. ZONEI DE PROT. A MONUM. ISTORIC	11851.8	3.5	17272.8	5.1					
		din care: 3a - CONSTRUCTII	4740.7		6909.1		40%	1,0	1,0	D+P+M	9m
		3b - CIRCULATII INTERIOARE	4148.1	3.1	6045.5	4.5					
		3c - SPATII VERZI AMENAJATE (min. 25%)	2962.9		4318.2						
4		L5 - ZONA LOCUINTE COLECTIVE DE MICI DIMENSIUNI SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	17413.1	5.2	17413.1	5.2					
		din care: 4a - CONSTRUCTII	4353.3		4327.1		40%	1,0	2,0	P+4E	16m
		4b - CIRCULATII INTERIOARE	9577.2	4.5	9603.4	4.5					
		4c - SPATII VERZI AMENAJATE (min. 20%)	3482.6		3482.6						
6		C - CIRCULATII	49997.7	14.9	50415.8	15.0					
		din care: 6a - CIRCULATII AUTO	27546.5		20675.8						
		6b - CIRCULATII PIETONALE	22451.2		22818.6						
		6c - SPATII VERZI AMENAJATE ADIACENTE DRUMURILOR	-	12.9	2520.8	13.0					
		6d - PISTA BICICLETE	-		4400.6						
		6e - TEREN CE TRECE DIN PROPR. PRIVATA IN DOMENIUL PUBLIC	-		418.1						
		TEREN LIBER	-	-	-	-					
		TOTAL SPATII VERZI = 1c + 2c + 3c + 4c + 5c + 6c	69152.7	20.5	67339.6	20.0					
		TOTAL ZONA CENTRALA (DELIMITARE PRIN TEMA DE PROIECTARE)	336678.3	100	336678.3	100					

Pentru invatamant: POT = max. 30%, CUT = max. 1,00, spatii verzi = min. 25%
Pentru sanatate: POT = max. 40%, CUT = max. 1,60, spatii verzi =min. 25%
Pentru comert: POT = max. 45%, CUT = max. 1,20, spatii verzi = min. 20%

28 Perimetrul zonei centrale stabilit prin certificatul de urbanism și tema de proiectare, din procesul de avizare.
29 Perimetrul zonei centrale stabilit prin certificatul de urbanism și tema de proiectare.

Bilanţ teritorial extins[30]:

BILANT TERITORIAL EXTINS (EXTINDERE ZONA REGLEMENTATA PESTE INTREAGA ZONA DE PROTECTIE A MONUMENTULUI DE ARHITECTURA)

NR. ZIR.	Hasura	ZONE / UNITATI FUNCTIONALE	EXISTENT mp.	%	PROPUS mp.	%	P.O.T.	C.U.T. EXISTENT	C.U.T. PROPUS	REGIM DE INALTIME	INALTIME MAXIMA
1		L1c - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE (L conform PUG SACELE)	5168.3	9.3	5168.3	9.3					
		din care: 1a - CONSTRUCTII	1808.9		2067.3		40%	1.0	1.0	P+E+M	11m
		1b - CIRCULATII INTERIOARE	2067.3	1.3	1808.9	1.3					
		1c - SPATII VERZI AMENAJATE (min. 25%)	1292.1		1292.1						
3		L1p - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE AMPL. LA INT. ZONEI DE PROT. A MONUM. ISTORIC	37054.6	66.9	36693.4	66.2					
		din care: 3a - CONSTRUCTII	14821.8		14677.3		40%	1.0	1.2	D+P+M	9m
		3b - CIRCULATII INTERIOARE	12969.1	9.5	12842.7	9.4					
		3c - SPATII VERZI AMENAJATE (min. 25%)	9263.6		9173.3						
5		G2 - ZONA GOSPODARIE COMUNALA - CIMITIR / BISERICA SF. NICOLAE	3945.0	7.1	3945.0	7.1					
		din care: 5a - CONSTRUCTII	210.5		210.5						
		5b - CIRCULATII INTERIOARE	3340.0	1.0	3340.0	1.0					
		5c - SPATII VERZI AMENAJATE (min. 10%)	394.5		394.5						
6		C - CIRCULATII	9247.0	16.7	9608.3	17.3					
		din care: 6a - CIRCULATII AUTO	5284.5		4109.3						
		6b - CIRCULATII PIETONALE SI SEMICAROSABILE	3962.5		5306.8						
		6c - SPATII VERZI AMENAJATE ADIACENTE DRUMURILOR	-	2.4	192.2	1.0					
		6d - PISTA BICICLETE	-		-						
		6e - TEREN CE TRECE DIN PROPR. PRIVATA IN DOMENIUL PUBLIC	-		361.2						
		TEREN LIBER	-	-	-	-					
		TOTAL SPATII VERZI = 1c + 2c + 3c + 4c + 5c + 6c	10950.2	19.8	11052.1	19.9					
		TOTAL ZONA EXTINSA (ZONA DE PROTECTIE A MONUMENTULUI DE LA SUD IN AFARA ZONEI INITIALE)	55414.9		50246.6						
		TOTAL SPATII VERZI (INTREAGA ZONA REGLEMENTATA)	80118.5	20.4	78391.7	20.0					
		TOTAL ZONA REGLEMENTATA	392093.2	100	392093.2	100					

Procentele din bilantul teritorial sunt raportate:
o la suprafata analizata
oo la suprafata totala reglementata prin PUZ

Zona de protectie a monumentului istoric *Ansamblul Str. Bisericii Romane* a fost de la inceput analizata si inclusa in documentatia PUZ, amblele laturi ale strazii, chiar daca in bilantul initial s-a regasit doar suprafata de la nord.

Bilantul teritorial final este compus din:

BILANT TERITORIAL - S = 39,21 ha

NR. Z.I.R.	Hasura	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS		POT	CUT EXISTENT	CUT PROPUS	REGIM DE INALTIME	INALTIME LA COAMA
1		L1c - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE - ZONA CENTRALA	232010.4	59.2	139221.2	35.5					
		din care: - in interiorul perimetrului analizat initial (stabilit prin tema de proiectare)	226842.1	67.4	134052.9	39.6	40	1.0	1.0	P+E+M	11m
		- zona extinsa (zona de protectie a monumentului de la sud)	5168.3	9.3	5168.3	9.3					
2		M1c - ZONA MIXTA CENTRALA, LOCUINTE, FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI PUBLICE *	30573.6	9.3	117523.7	30.0	45	1.0	1.2	P+2E	12m
3		L1p - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE AMPL. LA INT. ZONEI DE PROT. A MONUM. ISTORIC	48906.4	12.5	53966.2	13.8					
		din care: - in interiorul perimetrului analizat initial (stabilit prin tema de proiectare)	11851.8	3.5	17272.8	5.1	40	1.0	1.0	D+P+M	9m
		- zona extinsa (zona de protectie a monumentului de la sud)	37054.6	66.9	36693.4	66.2					
4		L5 - ZONA LOCUINTE COLECTIVE DE MICI DIMENSIUNI SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	17413.1	5.2	17413.1	5.2	40	1.0	2.0	P+4E	16m
5		G2 - ZONA GOSPODARIE COMUNALA - CIMITIR / BISERICA SF. NICOLAE	3945.0	7.1	3945.0	7.1					
6		C - CIRCULATII	59244.7	15.1	60024.1	15.3					
		din care: - in interiorul perimetrului analizat initial (stabilit prin tema de proiectare)	49997.7	14.9	50415.8	15.0					
		- zona extinsa (zona de protectie a monumentului de la sud)	9247.0	16.7	9608.3	17.3					
		TOTAL ZONA CENTRALA (DELIMITARE PRIN TEMA DE PROIECTARE)	338678.3	100.0	338678.3	95.1					
		TOTAL ZONA EXTINSA (ZONA DE PROTECTIE A MONUMENTULUI DE LA SUD IN AFARA ZONEI INITIALE)	55414.9	100.0	55414.9	100.0					
		TOTAL ZONA REGLEMENTATA	392093.2	100	392093.2	100					

30 Perimetrul extins cu întreaga zonă de protecție a monumentelor istorice.

Bilantul teritorial final:

BILANT TERITORIAL - S = 39,21 ha

NR. ZIR	Hasura	ZONE / UNITATI FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS		P.O.T.	C.U.T. EXISTENT	C.U.T. PROPUS	REGIM DE INALTIME	INALTIME MAXIMA
			mp.	%	mp.	%					
1		L1c - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE - ZONA CENTRALA	232010.4	59.2	139221.2	35.5	40%	1,0	1,0	P+E+M	11m
		din care: 1a - CONSTRUCTII	81203.7		55688.5						
		1b - CIRCULATII INTERIOARE	92804.2		48727.4						
		1c - SPATII VERZI AMENAJATE (min. 25%)	58002.6		34805.3						
2		M1c - ZONA MIXTA CENTRALA, LOCUINTE, FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI PUBLICE *	30573.6	7.8	117523.7	30.0	45%	1,0	1,2	P+2E	12m
		din care: 2a - CONSTRUCTII	14082.9		52885.7						
		2b - CIRCULATII INTERIOARE	10494.1		41133.3						
		2c - SPATII VERZI AMENAJATE (min. 20%)	5996.6		23504.7						
3		L1p - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE AMPL. LA INT. ZONEI DE PROT. A MONUM. ISTORIC	48906.4	12.5	53966.2	13.8	40%	1,0	1,0	D+P+M	9m
		din care: 3a - CONSTRUCTII	19562.5		21586.5						
		3b - CIRCULATII INTERIOARE	17117.2		18888.2						
		3c - SPATII VERZI AMENAJATE (min. 25%)	12226.6		13491.5						
4		L5 - ZONA LOCUINTE COLECTIVE DE MICI DIMENSIUNI SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	17413.1	4.4	17413.1	4.4	40%	1,0	2,0	P+4E	16m
		din care: 4a - CONSTRUCTII	4353.3		4327.1						
		4b - CIRCULATII INTERIOARE	9577.2		9603.4						
		4c - SPATII VERZI AMENAJATE (min. 20%)	3482.6		3482.6						
5		G2 - ZONA GOSPODARIE COMUNALA - CIMITIR / BISERICA SF. NICOLAE	3945.0	1.0	3945.0	1.0					
		din care: 5a - CONSTRUCTII	210.5		210.5						
		5b - CIRCULATII INTERIOARE	3340.0		3340.0						
		5c - SPATII VERZI AMENAJATE (min. 10%)	394.5		394.5						
6		C - CIRCULATII	59244.8	15.1	60024.1	15.3					
		din care: 6a - CIRCULATII AUTO	27546.5		24785.1						
		6b - CIRCULATII PIETONALE	31698.3		27837.2						
		6c - SPATII VERZI AMENAJATE ADIACENTE DRUMURILOR	-		3001.2						
		6d - PISTA BICICLETE	-		4400.6						
		6e - TEREN CE TRECE DIN PROPR. PRIVATA IN DOMENIUL PUBLIC	-		779.3						
		TEREN LIBER	-	-	-	-					
		TOTAL SPATII VERZI = 1c + 2c + 3c + 4c + 5c + 6c	80102.9	20.4	78285.4	20.0					
		TOTAL ZONA CENTRALA (DELIMITARE PRIN TEMA DE PROIECTARE)	336678.3		336678.3						
		TOTAL ZONA REGLEMENTATA	392093.2	100.0	392093.2	100.0					

* Pentru invatamant, sanatate, comert si administratie constructiile se vor incadra in normativele specifice.

Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale:

I. L1c – ZONA DE LOCUINȚE INDIVIDUALE ÎN ZONA CENTRALĂ

Descriere

Funcțiunea dominantă de locuire - locuințe individuale izolate sau cuplate;

Zona este compusă din loturile de teren din zona centrală, cu acces direct la arterele de circulație secundare (str. Ady Endre, str. Gheorghe Doja, str. Valea Cernatului, Bd. Brașovului, Bd. G. Moroianu).

Localizare: în zona centrală, cu acces direct la arterele de circulație secundare (reglementari preluate din L1 cu caracter de zonă centrală).

Regimul actual de înălțime predominant în zonă este parter, cu accente P+E pe arterele principale de circulație.

L1c reprezintă preluarea reglementărilor pentru zona de locuințe L din PUG cu preluarea reglementarilor aferente zonei centrale și actualizarea / delimitarea conform poziționării și regimului de înălțime L1.

Harta



Delimitare

1. Zona delimitată de Str. Gheorghe Doja la NV, Bd. Brașovului la S și limita de proprietate a loturilor de teren cu acces la Str. Al. I. Lapedatu la E;
2. Zona delimitată de Str. Gheorghe Doja la V, Bd. Brașovului la N și Str. Valea Cernatului la E;

3. Zona delimitată de Str. Valea Cernatului la V, Bd. Brașovului la N, limita de proprietate a loturilor de teren cu acces la Str. Mihai Eminescu la E și limita de proprietate a loturilor de teren cu acces la Str. Bisericii Române;
4. Zona delimitată de Bd. G. Moroianu la S și E, Str. Piatra Mare la N, limita de proprietate a loturilor cu limita domeniului public parcare sala de sport și limita de proprietate a loturilor de teren din zona mixta cu acces la Bd. G. Moroianu la V;
5. Zona delimitată de Str. Ady Endre la SV, Str. Ștefan Cel Mare la S, str. Armata Romana la N și limita de proprietate a loturilor de teren cu blocurile de locuințe din cartierul Ștefan Cel Mare la NE;
6. Zona delimitată de Str. Ady Endre la SV, Str. Harmanului la N, str. Armata Romana la SE și limita de proprietate a loturilor de teren cu blocurile de locuințe din cartierul Ștefan Cel Mare la NE;
7. Zona delimitată de Str. Ady Endre la E, Str. Harmanului la N, limita de proprietate a loturilor de teren din zona mixtă cu acces la Str. Al. I. Lapedatu la V; limita de proprietate a loturilor de teren din zona mixta cu acces la Str. Piața Libertății la S;
8. Zona delimitată de Bd. G. Moroianu la N, Str. George Coșbuc la E, limita de proprietate a loturilor de teren din zona de protecție cu acces la Str. Bisericii Romane la V.

Reglementari

Regim de înălțime maxim: P+E+M;

POT max. = 40%;

CUT max. = 1,0;

Înălțimea maximă la coamă = 11 m / Înălțimea maximă la cornișă = 7 m;

Minim 25% din suprafața terenului va fi teren liber amenajat ca spațiu verde.

Limita posterioara a edificabilului pentru construcțiile din zona L1c este delimitată la distanta de 30,00m de la aliniament.

Funcțiuni / utilizări admise, pentru zona L1c, compatibile cu funcțiunea dominantă de locuire:

- locuințe cu partiu obișnuit, locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesiuni liberale, locuințe de tip vile, locuințe individuale sau cuplate;
- anexe gospodărești neagroicole (garaj, magazie unelte de grădinărit, foișor, etc.);
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- comerț alimentar și nealimentar amplasat la parterul locuințelor sau în construcții independente;
- servicii profesionale nepoluante.

Funcțiuni / utilizări admise cu condiționări, pentru zona L1c, compatibile cu funcțiunea dominantă de locuire:

Funcțiuni complementare locuirii de tip servicii aferente locuirii (comerț alimentar și nealimentar; cabinete, birouri și ateliere pentru profesiuni liberale) care să respecte condițiile:

- suprafața utilă ocupată de funcțiuni complementare locuirii să nu depășească 50% din totalul spațiilor construite,
- suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 100mp;
- să fie negeratoare de zgomot sau emisii de orice fel;
- activități care să nu necesite depozitare;
- activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- să se asigure 1-2 locuri de parcare în interiorul parcelei pentru vizitatorii ocazionali;
- să fie amplasate numai la parter.

Lucrările asupra imobilelor din perimetrul *zonelor de protecţie față de monumentele istorice*[31] se fac cu avizul Direcției pentru Cultură Brașov.

Funcțiuni / utilizări interzise, pentru zona L1c:

Sunt interzise funcțiunile complementare locuirii de tip servicii, alimentație publică și comerț alimentar și nealimentar care necesită depozitare; cabinete, birouri și ateliere pentru profesiuni liberale care necesită condiții speciale și distante minime față de locuințe.

Sunt interzise activitățile / funcțiunile poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat și orice lucrări care pot să provoace disconfort pe parcelele vecine.

31 Se stabilesc prin avizul Ministerului Culturii de la PUG Săcele actualizat.

II. M1c – ZONA MIXTĂ CENTRALĂ – LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI PUBLICE, FUNCȚIUNI COMERCIALE

Descriere

Funcțiuni mixte, combinație între: locuire, funcțiuni complementare locuirii, dotări publice de interes orășenesc, funcțiuni comerciale.

Localizare: în zona centrală, cu acces direct la principalele artere de circulație (strada Alexandru Lapedatu, Piața Libertății).

M1c reprezintă preluarea reglementărilor pentru zona de locuințe L din PUG cu preluarea reglementarilor aferente zonei mixte, a zonei centrale și actualizarea / delimitarea conform poziționării și regimului de înălțime M1.

Municipiul Săcele s-a dezvoltat constant, însă dotările publice au rămas la același nivel. Pentru a aduce funcțiunile publice la nivelul de dezvoltare actual al Municipiului Săcele sunt necesare construirea unor noi clădiri cu funcțiuni publice și mutarea unor instituții. Astfel s-au identificat următoarele deficiențe:

- capacitate redusă de intervenție pentru ISU[32] la nivelul Municipiului Săcele;
- în curtea primăriei un corp de clădire a fost adaptat pentru a adăposti o remiza PSI;
- spații insuficiente pentru funcțiunile adminstrative: primărie, poliția rutieră, poliția locală, finanțele publice;
- spații insuficiente pentru învățământ: grădinițe și școli;
- lipsa unor funcțiuni complementare din arealul analizat precum: hoteluri, pensiuni, birouri, servicii, spații comerciale, alimentație publică etc.;
- lipsa unor spații verzi amenajate cu destinația recreere, sport sau agrement în aer liber (exista însă o sală de sport și un spațiu neamenajat, dar cu acces limitat).

Zona destinată restructurării urbane a fost identificată / marcată pentru:

- a permite autorităților locale să reorganizeze spațiul public;
- identificarea unor parcele pentru construirea unor clădiri cu funcțiune publică (învățământ, sănătate, administrație publică, protecția civilă etc.);
- retragerea fronturilor stradale pentru depărtarea fluxului principal din DN1a de fundația bisericii „Adormirea Maicii Domnului“;
- retragerea construcțiilor noi spre partea posterioară a parcelelor pentru a face loc unor amenajări peisajere;
- introducerea spațiilor verzi plantate în centrul localității.

32 Inspectoratul pentru Situații de Urgență nu deține suficiente sedii raportat la suprafața și numărul de locuitori ai Municipiului Săcele.

Harta



Delimitare

1. Zona delimitată de Str. Al. I. Lapedatu la E, Bd. Brașovului la S și limita de proprietate a loturilor de teren cu funcțiunea de locuințe cu acces la Str. Gheorghe Doja la NV;
2. Zona delimitată de Bd. Brașovului la N și Str. Mihai Eminescu la E, limita de proprietate a loturilor de teren cu funcțiunea de locuințe cu acces la Str. Valea Cernatului la E și limita de proprietate a loturilor de teren cu acces la Str. Bisericii Române la S;
3. Zona delimitată de Str. Piața Libertății la N, Str. Mihai Eminescu la V, limita de proprietate a loturilor de teren cu acces la Str. Bisericii Române la S și Str. Nicolae Nicoleanu la E;
4. Zona delimitată de Str. Nicolae Nicoleanu la V; Str. Piața Libertății la N, Bd. G. Moroianu la N, limita de proprietate a loturilor de teren cu acces la Str. Bisericii Române la S;
5. Zona delimitată de Bd. G. Moroianu la S, Str. Ady Endre la V, Str. Ștefan Cel Mare la N, limita de proprietate a loturilor cu limita domeniului public parcare sala de sport si blocurile de locuințe din cartierul Ștefan Cel Mare, limita de proprietate a loturilor de teren din zona de locuințe cu acces la Bd. G. Moroianu la E;
6. Zona delimitată de Str. Ady Endre la SV, Str. Ștefan Cel Mare la S, str. Armata Română la N și limita de proprietate a loturilor de teren cu blocurile de locuințe din cartierul Ștefan Cel Mare la NE;
7. Zona delimitată de Str. Al. I. Lapedatu la V, Str. Piața Libertății la S, Str. Ady Endre la SV și limita de proprietate a loturilor de teren cu funcțiunea de locuințe

cu acces la Str. Ady Endre la V;

8. Parcela de teren pe care se afla biserica din Str. Piața Libertății Nr. 5 - Biserica Adormirea Maicii Domnului, sec. XIX

Reglementari

Regim de înălțime maxim: P+2E;

POT max. = 45%; CUT max. = 1,2;

Înălțimea maximă la coamă = 12 m;

Minim 20% din suprafața terenului va fi teren liber amenajat ca spațiu verde.

Limita posterioara a edificabilului pentru construcțiile din zona M1c este delimitată la distanta de 40,00m de la aliniament.

În zonele destinate reorganizării circulației se vor prevedea retrageri de minim 5,00 m pentru construcțiile noi față de aliniamentul actual.

În zonele destinate restructurării urbane se vor prevedea retrageri de minim 10,00 m pentru construcțiile noi față de aliniamentul actual.

Recomandări:

Se propune o platformă de parcare subterană pe strada Alexandru Ion Lapedatu, care va deservi instituțiile publice și zona de servicii și funcțiuni complementare din centru.

Se recomanda includerea elementelor mocănești[33] în amenajarea urbana din Strada Alexandru Ion Lapedatu și Piața Libertății.

Pentru construcțiile noi din zona mixtă se recomandă amplasarea pe parcele în regim izolat sau cuplat, cu construcțiile amplasate conform parcelarului tradițional, pe una din limitele laterale de proprietate.

În cazul construcțiilor publice și funcțiunilor complementare din zona M1c dispuse izolat, se recomandă ca terenul să aibă minim 1000mp, cu un front la strada de minim 30 metri.

Pentru rezolvarea deficiențe privind serviciile publice se propune:

- construirea unor centre de intervenție rapidă / remize PSI;
- construire unui nou sediu pentru ambulanță și serviciul SMURD;
- extinderea primăriei și mutarea unor departamente în construcții moderne;
- construirea unor noi sedii administrative pentru poliție, poliția locală, finanțele publice, servicii publice / sociale;
- construirea unor grădinițe care să răspundă cerințelor actuale;
- crearea unui cadru oportun pentru investiții private cu beneficii pentru localitate / cetățeni.

33 Conform Studiului Istoric, elemente preluate și în Memoriul Tehnic PUZ.

Funcțiuni / Utilizări admise, pentru zona M1c[34]:

- locuințe cu partiu obișnuit, locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesiuni liberale;
- dotări publice de interes orășenesc;
- anexe gospodărești neagroicole (garaj, magazie unelte de grădinărit, foișor, etc.);
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- mobilier urban pentru spațiile publice, standurile comerciale, panouri publicitare, semnale, reclame etc.
- comerț alimentar și nealimentar amplasat la parterul locuințelor;
- servicii profesionale nepoluante.

Construcțiile din zona M1c[35] se vor încadra în funcțiunile / utilizările admise, compatibile cu funcțiunea dominantă:

- **LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**
- **TEREN REZERVAT PENTRU RESTRUCTURARE URBANĂ**
- **INSTITUȚII ȘI SERVICII – ADMINISTRAȚIE**
- **INSTITUȚII ȘI SERVICII – BISERICI ȘI CULTE**
- **INSTITUȚII ȘI SERVICII – ÎNVĂȚĂMÂNT ȘI EDUCAȚIE**
- **INSTITUȚII ȘI SERVICII – UNITĂȚI DE SĂNĂTATE**
- **FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE** precum:
  - hoteluri și restaurante,
  - pensiuni urbane,
  - spații comerciale,
  - sedii de bancă,
  - birouri,
  - prestări servicii pentru cetățeni,
  - ateliere profesii liberale.

34 compatibile cu funcțiunea dominantă de locuire, conform Anexa nr. 1 la Regulamentul General de Urbanism.

35 M1c – ZONA MIXTA CENTRALA – LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI PUBLICE, FUNCTIUNI COMERCIALE prin preluarea și completarea reglementarilor existente din PUG pentru zone mixte și completare, delimitarea și propunerea unor subzone funcționale / funcțiuni admise cu condiționări:
L1m – SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE;
L1r – SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE – RESTRUCTURARE URBANA;
L2m – SUBZONA LOCUINTE COLECTIVE DE MICI DIMENSIUNI SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE – RESTRUCTURARE URBANA;
ISa – SUBZONA INSTITUTII SI SERVICII – ADMINISTRATIE;
ISbc – SUBZONA INSTITUTII SI SERVICII – BISERICI SI CULTE;
ISie – SUBZONA INSTITUTII SI SERVICII – INVATAMAN SI EDUCATIE;
ISs – SUBZONA INSTITUTII SI SERVICII – UNITATI DE SANATATE;

Funcțiuni / Utilizări admise cu condiționări, pentru zona M1c, compatibile cu funcțiunea dominantă de locuire:

- alimentație publică – se admite amplasarea la parterul locuințelor cu condițiile asigurării izolării totale a aburului, mirosului și zgomotului;
- servicii profesionale nepoluante. Se interzice amplasarea atelierelor poluante în zona de locuit;
- construcții cu destinația de sport și agrement, săli cu aparate de forță și alergare, bazin de înot, spa și masaj;
- construcții cu destinație culturală, casă de cultură, săli de expoziții, bibliotecă, mediatecă, sală de spectacole și proiecții film;
- spații comerciale tip: minimarket și market (de mici dimensiuni și medii);
- creșe, creșe speciale – la parter sau în construcții independente: Se prevede o suprafață de teren de minim 25mp / copil pentru creșe obișnuite și minim 25 mp / copil pentru creșe speciale; POT max.= 20 %, teren ocupat de construcții. Se recomanda organizarea unei incinte împrejmuite la construcții independente. Amplasamentul va fi organizat în patru zone: zona ocupata de construcții; zona ocupată de spații de joacă (nisip, bazin, gazon); zona verde parc și alei; zona circulații.
- învățământ preșcolar (grădinițe) – se va asigura o suprafață minimă de teren de 22mp / copil și POT max = 25% - teren ocupat de construcții, 75% teren amenajat (curte recreație și sport în aer liber, zona verde, circulații, gradina de flori);
- **pentru orice derogări de la norme pentru funcțiunile de învățământ amplasate în medii urbane aglomerate este nevoie de avizul Ministerului Învățământului.**
- unități de sănătate: dispensar policlinic uman, dispensar urban, cuplat cu farmacii, centre de recoltare sânge, medicină preventivă). Capacitatea construcțiilor se stabilește pe baza populației arondate luând în calcul în medie 7,5 consultații pe an pentru fiecare locuitor, pentru 280 zile lucrătoare pe an. Amplasamentul va fi organizat în trei zone: zona ocupată de construcții; zona accese, alei parcaje; zona verde cu rol decorativ și de protecție. Suprafața minimă a terenului care va cuprinde cele trei zone funcționale va fi de 5,0 mp / consultație.
- farmacie – la parterul construcțiilor de locuințe sau construcții independente.
- **pentru orice derogări de la norme pentru funcțiunile de sănătate amplasate în medii urbane aglomerate este nevoie de avizul Ministerului Sănătății.**

Parcelele cu funcțiuni complementare compatibile din domeniile: învățământ, sănătate, administrație publică, sport sau alte instituții și servicii se vor supune exigentelor date de normativele și condițiile speciale din legislația specifică.

Pentru construcțiile noi din zona M1c și care conțin unități de locuire și funcțiuni complementare este obligatoriu ca parterul să fie dedicat exclusiv funcțiunilor complementare, iar procentul total al unităților de locuit să nu depășească 50% din totalul spatiilor construite.

În cazul construcțiilor cu fațade și elemente reprezentative intervenția din zona

M1c va păstra aceste elemente și le va integra în noul design urban.

Zona destinată restructurării urbane a fost identificată / marcată pentru:

- a permite autorităților locale să reorganizeze spațiul public;
- identificarea unor parcele pentru construirea unor clădiri cu funcțiune publică (învățământ, sănătate, administrație publică, protecția civilă etc.);
- retragerea fronturilor stradale pentru depărtarea fluxului principal din DN1a de fundația bisericii „Adormirea Maicii Domnului";
- retragerea construcțiilor noi spre partea posterioară a parcelelor pentru a face loc unor amenajări peisajere;
- introducerea spațiilor verzi plantate în centrul localității.

Pentru autorizarea lucrărilor de construire și încadrarea în reglementările urbanistice, funcțiunea dominantă trebuie să ocupe o suprafața cel puțin egală cu 1/2 din suprafața desfășurată existentă sau propusă.

În cazul construcțiilor cu fațade și elemente reprezentative intervenția din zona M1c va păstra aceste elemente și le va integra în noul design urban. Nu pot fi invocate reglementările pentru funcțiunile ce compun M1c pentru a justifica demolarea unor construcții cu elemente reprezentative pentru specificul local. Există însă numeroase construcții fără valoare arhitectural-ambientală sau construcții parazitare, pentru care se recomandă măsuri de restructurare, inclusiv demolare[36].

Pentru protejarea curților cu vegetație abundentă din zona M1c se recomandă creșterea pe verticală a frontului construit existent și păstrarea pe cât posibil a alinierii tradiționale. Pentru situațiile cu loturi comasate și funcțiuni complementare de interes local, acolo unde rațiunile tehnice o impun, se acceptă retragerea de la alinierea existentă cu condiția creării / lărgirii spațiului public și a spațiilor verzi amenajate cu acces neîngrădit.

Lucrările asupra imobilelor cu valoare ambientală[37] se fac cu avizul Direcției pentru Cultură Brașov.

Lucrările asupra imobilelor din perimetrul *zonelor de protecţie față de monumentele istorice*[38] se fac cu avizul Direcției pentru Cultură Brașov.

Funcțiuni / Utilizări interzise, pentru zona M1c:

Sunt interzise activitățile / funcțiunile poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat și orice lucrări care pot să provoace disconfort pe parcelele vecine.

36 de exemplu anexele gospodaresti neconforme, portile
37 Marcate pe plan si identificate prin studiul istoric.
38 Se stabilesc prin avizul Ministerului Culturii de la PUG Săcele actualizat.

III. L1p - ZONA LOCUINȚE INDIVIDUALE AMPLASATĂ LA INTERIORUL ZONEI DE PROTECȚIE A MONUMENTULUI ISTORIC[39]

Descriere

Funcțiunea dominantă de locuire - locuințe individuale izolate aflata în zona de protecție a monumentului istoric este delimitată în PUG Săcele.

Zona este compusa din loturile de teren din zona centrală, cu acces direct la strada Bisericii Române – ambele fronturi ale străzii;

Înscris în Lista monumentelor istorice:

- Ansamblul „Str. Bisericii Române”,

sec. XVIII-XX, cod LMI: BV-II-a-B-11779 (RAN: 40447.14),

Str. Bisericii Române, ambele laturi ale străzii.

și

- Ansamblul bisericii „Sf. Nicolae” – Cernatu,

sec. XVIII, cod LMI: BV-II-a-B-11780 (RAN: 40447.07),

Str. Bisericii Române, nr. 45 compus din:

- Biserica „Sf. Nicolae” – Cernatu – 1781-1783,

cod LMI: BV-II-a-B-11780.01 (RAN: 40447.07.01);

- Zid de incintă cu turn-clopotniță – sec. XVIII,

cod LMI: BV-II-a-B-11780.02 (RAN: 40447.07.02).

Delimitarea și reglementările pentru zona de protecție a monumentelor istorice sunt preluate din PUG Săcele. Baza grafică de la PUG este reprezentată de carouri cadastrale vechi, iar la PUZ ridicarea topografică în coordonate STEREO 70, avizată de OCPI. Astfel zona a fost corectată urmând limitele de proprietate și condițiile din teren cu păstrarea condițiilor din PUG și a normelor caracteristice pentru zona construită protejată din LMI.

L1p reprezintă preluarea reglementărilor pentru zona de locuințe L din PUG cu preluarea reglementarilor aferente zonei de protecție a monumentelor istorice / zonei construite protejate și actualizarea perimetrului conform suportului topografic, dar si conform regimului mic de înălțime L1.

Limita de proprietate a loturilor de teren cu acces la Str. Bisericii Romane constituie limita zonei de protecție a monumentului istoric: *Ansamblul „Str. Bisericii Române”, cod LMI: BV-II-a-B-11779.*

Delimitare

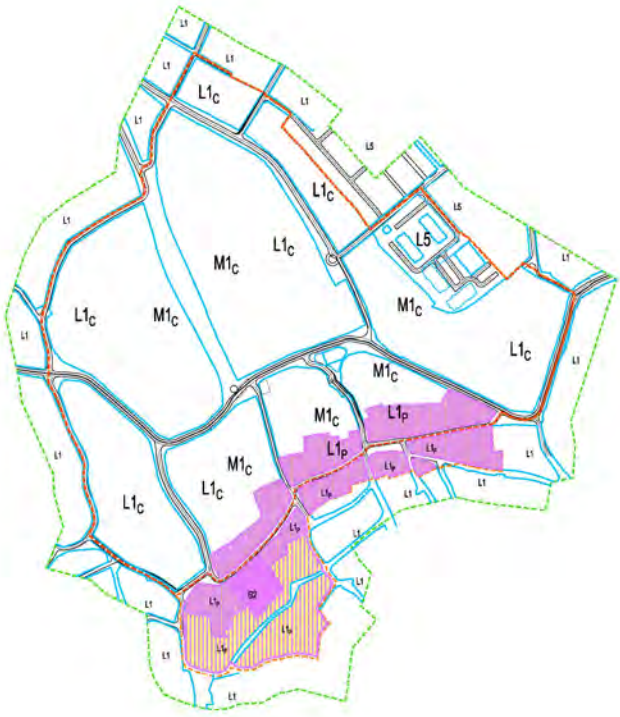
1. Zona delimitată de Str. Cernatului la V, Str. Mihai Eminescu la E, Str. Bisericii Romane la S și limita de proprietate (a loturilor de teren cu acces la Str. Bisericii Romane) la N;
2. Zona delimitată de Str. Mihai Eminescu la V, Str. Nicolae Nicoleanu la E, Str.

39 Denumita initial ZONA LOCUINȚE INDIVIDUALE PROTEJATE

Bisericii Romane la S și limita de proprietate (a loturilor de teren cu acces la Str. Bisericii Romane) la N;

3. Zona delimitată de Str. Nicolae Nicoleanu la V, Bd. G. Moroianu la E, Str. Bisericii Romane la S și limita de proprietate (a loturilor de teren cu acces la Str. Bisericii Romane) la N[40];
4. Zona delimitată de Str. Cernatului la V, Str. Mihai Eminescu la E, Str. Bisericii Romane la N și limita zonei de protecție a monumentului istoric (*Ansamblul bisericii „Sf. Nicolae" – Cernatu, cod LMI: BV-II-a-B-11780*) la S (inclusiv Str. Oltului[41]);
5. Zona delimitată de Str. Mihai Eminescu la V, Str. Nicolae Nicoleanu la E, Str. Bisericii Romane la N și limita de proprietate (a loturilor de teren cu acces la Str. Bisericii Romane) la S;
6. Zona delimitată de Str. Nicolae Nicoleanu la V, Str. Livezii la E, Str. Bisericii Romane la N și limita de proprietate (a loturilor de teren cu acces la Str. Bisericii Romane) la S;
7. Zona delimitată de Str. Livezii la V, limita de proprietate a terenului cu acces și număr stradal la Str. Bisericii Romane la S, Str. Bisericii Romane la N și limita de proprietate (a loturilor de teren cu acces la Str. Bisericii Romane) la S[42];

Harta



Reglementari

Regim de înălțime maxim: D+P+M; locuințe tradiționale regim existent D+P cu

40 zonele 1, 2 și 3 sunt din perimetrul inițial al zonei centrale.
41 segmentul de drum Str. Oltului aflat în interiorul zonei de protecție ce deservește parcelele
42 zonele 4, 5, 6 și 7 sunt din perimetrul extins al zonei centrale.

posibilitatea amenajării și transformării podului în mansardă.

POT max. = 40%; CUT max. = 1,0;

Înălțimea maximă la coamă = 9 m / Înălțimea maximă la cornișă = 5 m (obligatoriu studiu de fațadă cu analiza înălțimii construcțiilor învecinate);

Minim 25% din suprafața terenului va fi teren liber amenajat ca spațiu verde.

Limita posterioară a edificabilului pentru construcțiile din zona L1p este delimitată la distanta de 30,00m de la aliniament.

Intervențiile din perimetrul de protecție al monumentelor istorice se fac cu avizul Direcției pentru Cultură Brașov.

Funcțiuni / utilizări admise, pentru zona L1p, compatibile cu funcțiunea dominantă de locuire:

- locuințe cu partiu obișnuit, locuințe cu partiu special care includ spatii pentru profesiuni liberale;
- anexe gospodărești neagroicole (garaj, magazie unelte de grădinărit, foișor, etc.)
- echipamente specifice zonei rezidențiale;
- mobilier urban;
- comerț alimentar și nealimentar amplasat la parterul locuințelor;
- servicii profesionale nepoluante.

Funcțiuni / Utilizări admise cu condiționări, pentru zona L1p, compatibile cu funcțiunea dominantă de locuire:

- Orice construcție sau amenajare se poate autoriza numai pe baza unor documentații supuse avizării Direcției pentru Cultură.
- Pentru obținerea autorizației de construire este necesar un studiu arheologic preventiv pentru pentru imobilele noi sau lucrările de extindere din zona de protecție a monumentelor istorice, pentru identificarea și protejarea eventualelor vestigii din subteran.

Funcțiuni / Utilizări interzise, pentru zona L1p:

Sunt interzise funcțiunile complementare locuirii de tip servicii, alimentație publica și comerț alimentar și nealimentar care necesita depozitare; cabinete, birouri și ateliere pentru profesiuni liberale care necesita condiții speciale și distante minime față de locuințe.

Sunt interzise activitățile / funcțiunile poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat și orice lucrări care pot să provoace disconfort pe parcelele vecine.

Sunt interzise activitățile / funcțiunile care depreciază caracterul și specificul zonei.

IV. G2 - ZONA GOSPODARIE COMUNALA - CIMITIR / BISERICA SF. NICOLAE

SUBZONA FUNCȚIUNI RELIGIOASE ȘI DE CULT

SECȚIUNEA 1. CARACTERISTICI

Descriere

Funcțiunea dominantă de instituții religioase și de cult – biserica și cimitir;

Zona este compusă din lotul/loturile de teren aferente bisericii.

Zona este delimitată în PUG Săcele și încadrată Gospodărie Comunală[43].

Înscrisă în Lista Monumentelor Istorice:

- Ansamblul bisericii „Sf. Nicolae" – Cernatu,

sec. XVIII, cod LMI: BV-II-a-B-11780 (RAN: 40447.07),

Str. Bisericii Române, nr. 45 compus din:

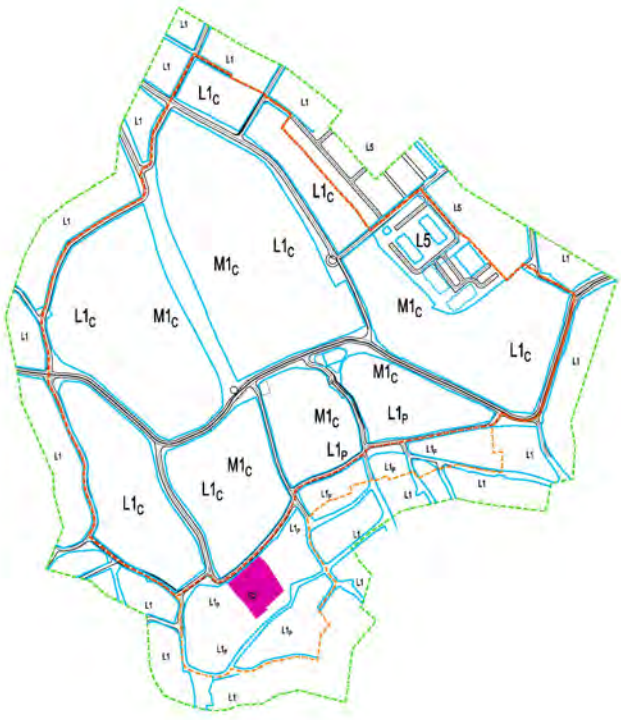
- Biserica „Sf. Nicolae" – Cernatu – 1781-1783,

cod LMI: BV-II-a-B-11780.01 (RAN: 40447.07.01);

- Zid de incintă cu turn-clopotniță – sec. XVIII,

cod LMI: BV-II-a-B-11780.02 (RAN: 40447.07.02).

Hartă



43 Zonă identificată ca „C" Gospodărie **Comunală** în PUG Săcele și G2 în PUG Săcele actualizat („*zona de **gospodărie** comunală care cuprinde atât construcțiile și amenajările izolate pentru gospodărie comunală (G1), cât și într-o subzonă distinctă, cimitirele (G2)"*).

Delimitare

1. Zona delimitată de Str. Bisericii Romane la N și limita de proprietate a loturilor de teren aferente bisericii pe laturile E, V, și S.

Zona de protecție a monumentului istoric este delimitată în PUG Săcele și preluată în prezenta documentație PUZ în zona funcțională L1p.

Reglementari

Prin prezenta documentație nu se aduc modificări situației existente, reglementările urbanistice fiind păstrate din documentațiile de rang superior.

Lucrările asupra imobilelor înscrise în lista monumentelor istorice se fac cu avizul Direcției pentru Cultură Brașov.

Din punct de vedere edilitar: se vor asigura puncte de apa. Se va asigura un spațiu de depozitare a deșeurilor. Se va asigura colectarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice.

Orice lucrare din zona de protecție sanitară (50m fata de limitele de proprietate ale cimitirului) se va realiza cu avizul Direcția de Sănătate Publică și Serviciul pentru Gospodărirea Apelor.

Procent maxim de ocupare a terenului (POT): **Fără obiect**. Se păstrează / conservă situația existentă[44]

Minim 10% din suprafața terenului va fi teren liber amenajat ca spațiu verde[45].

Pentru obținerea autorizației de construire pentru împrejmuiri sau intervenții la acestea este necesar un studiu istoric și expertiza tehnică realizate de specialiști acreditați de către Ministerul Culturii.

Funcțiuni / utilizări admise, pentru zona G2, compatibile cu funcțiunea dominantă de locuire adiacentă:

- biserică;
- cimitir;
- anexe gospodărești, foișor, terase aferente funcțiunii religioase;
- capelă;
- echipamente specifice zonei;
- circulații interioare;
- mobilier urban.

Funcțiuni / utilizări admise cu condiționări, pentru zona G2:

- Orice construcție, intervenție asupra construcțiilor existente sau amenajare se poate autoriza numai pe baza unor documentații supuse avizării Direcției pentru Cultură.

44 Suprafața teren 3945 mp, Suprafața construita biserica 210,5 mp (**POT max. = 5,34%**)

45 Separat de suprafetele cu spatii verzi dintre morminte, morminte sau alei.

- Pentru obținerea autorizației de construire este necesar un studiu arheologic preventiv pentru imobilele noi sau lucrările de extindere pentru identificarea și protejarea eventualelor vestigii din subteran.
- Pentru obținerea autorizației de construire este necesar un studiu istoric și expertiza tehnică realizate de specialiști acreditați de către Ministerul Culturii.
- Pentru lucrări de reparații este necesară obținerea autorizației de construire, studiu de parament și expertiza tehnică realizate de specialiști acreditați de către Ministerul Culturii.
- Se va asigura o zonă de protecție sanitară de 50,00m față de cimitir. Lucrările la imobilele ce intră în zona de protecție sanitară (de 50,00m de la limita de proprietate) se avizează cu acordul Direcției de Sănătate Publică.

Funcțiuni / utilizări interzise, pentru zona G2:

Sunt interzise funcțiunile complementare sau activități necaracteristice bisericii și instituțiilor de cult.

Sunt interzise activitățile poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat și orice lucrări care pot să provoace disconfort pe parcelele vecine.

Sunt interzise activitățile / funcțiunile care depreciază caracterul și specificul zonei.

Sunt interzise intervențiile neconforme asupra monumentului de arhitectură.

Este interzisă extinderea cimitirului în afara limitelor existente.

V. L5 - ZONA DE LOCUINȚE COLECTIVE DE MICI DIMENSIUNI ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI SPORT

Descriere

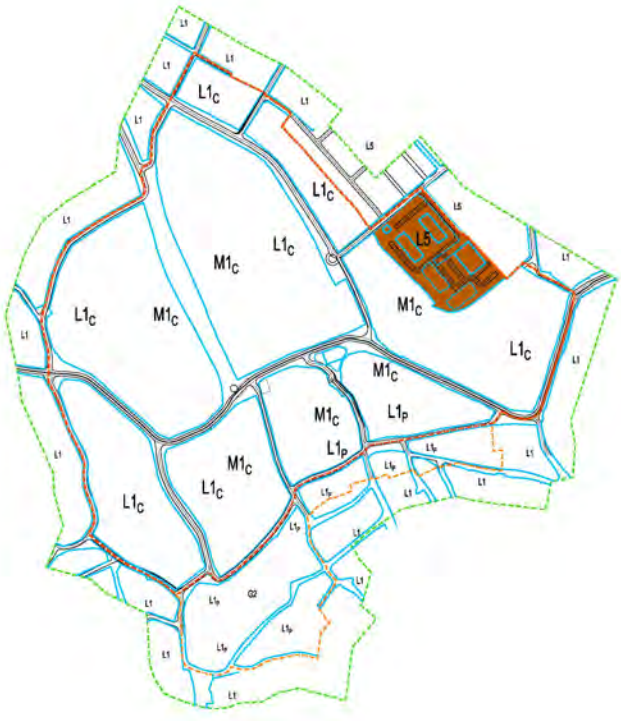
Funcțiunea dominantă de locuire – locuințe colective existente, reglementari preluate din PUG (maxim P+4E niveluri);

Zona este compusa din loturile de teren din zona centrală, partea de est, cu acces din strada Stefan cel Mare. Prin aceasta zonă se face legătura cu cartierul Ștefan Cel Mare – partea dreaptă a frontului la stradă Ștefan Cel Mare (2 blocuri de locuințe cu regim existent P+3E+M), precum si zona sălii de sport[46].

L5 reprezintă preluarea reglementărilor pentru zona de locuințe L din PUG cu actualizarea / delimitarea conform poziționării și regimului de înălțime.

Fiind în imediata vecinătate a zonei de locuințe L1, regimul de înălțime maxim admis este de P+4E, adică maxim două nivele peste înălțimea de P+E+M / P+2E.

Harta



Delimitare

1. Zona delimitată de Str. Stefan Cel Mare la NV, limita posterioara de proprietate a loturilor de teren cu acces la Str. Al. I. Lapedatu la SV, limita posterioara de proprietate a loturilor de teren cu acces la Bd. G. Moroianu la SE, limita zonei centrale / limita de proprietate a parcului Stefan Cel Mare la NE.

46 L5 include:

L5m – SUBZONA DE LOCUINTE COLECTIVE DE MICI DIMENSIUNI SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE;

L5s – SUBZONA DOTARI SPORT;

Reglementari

Regim de înălțime maxim: P+4E;

POT max. = 40%; CUT max. = 2,0;

Înălțimea maximă la coamă = 16 m;

Minim 20% din suprafața terenului va fi teren liber amenajat ca spațiu verde.

Pentru locuințele colective și funcțiunile de agrement împrejmuirile vor fi transparente sau din gard viu. Se adminte si lipsa imprejmuirile pentru utilizarea spatiului liber, cu acces neingradit.

Funcțiuni / Utilizări admise, pentru zona L5, compatibile cu funcțiunea dominantă de locuire:

- locuințe colective cu apartamente, locuințe cu partiu obișnuit, locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesiuni liberale;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- comerț alimentar și nealimentar amplasat la parterul locuințelor;
- servicii profesionale nepoluante;
- unități de sport și agrement, fitness și activități fizice organizate la interior;
- mobilier urban.

Funcțiuni / Utilizări admise cu condiționări, pentru zona L5, compatibile cu funcțiunea dominantă de locuire:

Funcțiuni complementare locuirii de tip servicii aferente locuirii (comerț alimentar și nealimentar; cabinete, birouri și ateliere pentru profesiuni liberale) care să respecte condițiile:

- să fie negeratoare de zgomot sau emisii de orice fel;
- activități care sa nu necesite depozitari;
- suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 100 mp;
- activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- să se asigure 1-2 locuri de parcare pentru vizitatorii ocazionali;
- activitățile cu public să fie amplasate numai la parter.

Pentru schimbarea de destinație din locuință în alte spații sau funcțiuni compatibile sau aprobarea unui sediu social este nevoie de acordul vecinilor direct afectați de schimbare.

Unitățile sportive se vor supune exigentelor normative caracteristice.

Funcțiuni / Utilizări interzise" pentru zona L5:

Pentru locuințele colective sunt interzise funcțiunile complementare locuirii de tip servicii, alimentație publică și comerț alimentar și nealimentar care necesită depozitare; cabinete, birouri și ateliere pentru profesiuni liberale care necesita condiții speciale și distante minime fata de locuințe.

Sunt interzise activitățile / funcțiunile poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat și orice lucrări care pot să provoace disconfort pe proprietăților vecine.

Reglementari generale:

Utilizări / funcțiuni admise cu condiționări pentru zonele L1c, M1c, L1p, L5 și subunitățile aferente:

- În cazul parcelelor ce nu îndeplinesc condițiile de construibilitate se va elabora un studiu / o documentație de urbanism[47], prin care se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și conformarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.
- Mobilierul urban pentru spațiile publice, standurile comerciale, panouri publicitare, semnale, reclame etc. vor face obiectul unor regulamente specifice întocmite în baza unor strategii stabilite de Primăria Săcele.

Utilizări / funcțiuni interzise pentru zonele L1c, M1c, L1p, L5 și subunitățile aferente:

Sunt interzise următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat sau prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție ori prin deșeurile produse;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție;
- construcții provizorii de orice natură, cu excepția celor pentru organizarea de șantier, pe durata existenței șantierului;
- depozitare en-gros;
- depozitare pentru vânzarea unor cantități de substanțe inflamabile sau toxice;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto;
- surse de poluare chimică;
- lucrări de terasamente care pot afecta amenajările din spațiile publice sau private adiacente.

Prin Regulamentul prezentului P.U.Z. se interzice amplasarea obiectivelor care prin natura lor produc poluare de orice fel, dintre care menționăm: benzinării, spălătorii auto, ateliere de reparații mecanice, construcții, amenajări și activități industriale sau agricole.

47 Întocmire PUD sau PUZ, în funcție de situație:
- PUD când sunt analizate doar vecinătățile, asigurarea accesului și funcțiunea dominantă se încadrează în funcțiunile admise ale zonei;
- PUZ când sunt analizate înălțimi mai mari decât vecinătățile, se asigură un acces nou, sunt prevazute lucrări de lotizare și funcțiunea dominantă este nouă, compatibilă dar nu este specificată explicit în funcțiunile admise ale zonei.

VI. Zona circulații – străzi principale, carosabil și pietonal

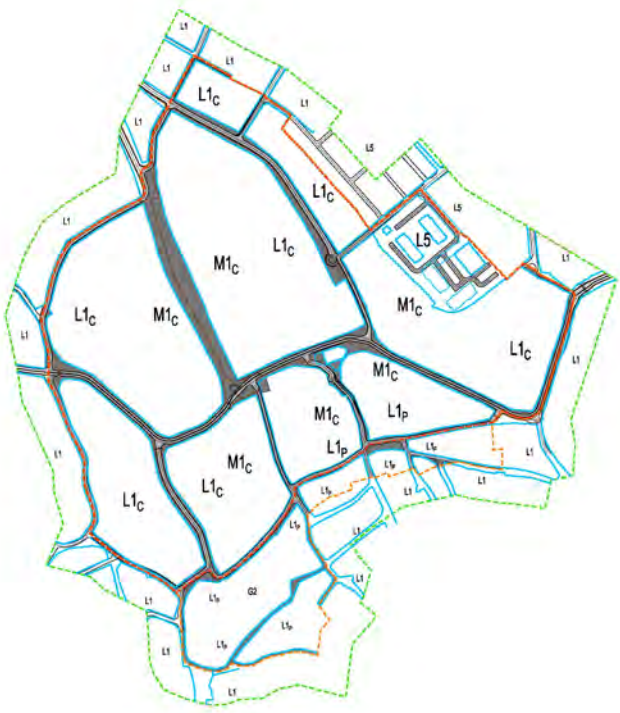
SECȚIUNEA 1. CARACTERISTICI

Descriere

Zona de circulații se compune din drumuri carosabile și pietonale.

Drumurile propuse sunt străzi de categoria a II-a cu benzi de câte 3,50m si străzi de categoria a III-a cu benzi de câte 3,00m cu trotuare bilaterale de minim 1,5m lățime, zona verde adiacentă drumului minim 1,0m lățime si piste de biciclete.

Harta



Delimitare

Suprafața de teren ce separă zonele funcționale, domeniul public, drum ce cuprinde artera de circulație pentru autoturisme, pista de biciclete, trotuare și alei pietonale.

Cuprinde străzile:

ADY ENDRE

ALEXANDRU LAPEDATU

ARMATA ROMANA

BISERICII ROMANE

CARPATILOR

CERNATULUI

BD. BRASOVULUI[48]

PIATA LIBERTATII[44]

BD. GHEORGHE MOROIANU[44]

GHEORGHE DOJA

HARMANULUI

MIHAI EMINESCU

NICOLAE NICOLEANU

PIATRA MARE

PETOFI SANDOR

STEFAN CEL MARE

OLTULUI[49]

CAPRIOARELOR[45]

GEORGE COSBUC[45]

Reglementari

Profilele stradale sunt detaliate la capitolul DESCRIEREA PROFILELOR STRADALE aferent modernizării circulației.

Funcțiuni / utilizări admise, compatibile cu funcțiunea de circulații:

- Accese carosabile;
- Circulația pietonală;
- Piste de biciclete;
- Parcări;
- mobilier urban;
- comerț alimentar și nealimentar amplasat ocazional în mod organizat;
- spatii verzi adiacente drumurilor;
- echipamente și dotări aferente circulațiilor.

Utilizări admise cu condiționări

Funcțiuni aferente circulațiilor care să respecte condițiile:

- să fie negeratoare de zgomot sau emisii de orice fel;
- activități care sa nu necesite depozitari;
- activitatea să se desfășoare numai în spatii deschise/aer liber/domeniu public;
- parcarea subterana pe Al. Lapedatu cu devierea rețelelor subterane.

Investițiile din zona circulațiilor se vor supune exigentelor normative caracteristice.

Pentru suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip ce sunt cuprinse în categoria

48 Traseul vechi al DN1A (Bd. Brasovului - Piata Libertatii - Bd. Gheorghe Moroianu).

49 Prin includerea zonei de protecție a monumentului *Str. Bisericii Române* în integralitatea sa.

spațiilor libere se vor utiliza materiale tradiționale (dale de piatră de tip permeabil, piatră cubică, cărămidă pentru pavaje).

În zonele destinate reorganizării circulației se vor prevedea retrageri de minim 5,00 m pentru construcțiile noi față de aliniamentul actual.

În scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului și siguranței și sănătății locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitare, în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților, lucrările de construcții pentru realizarea / extinderea rețelelor edilitare, inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare.

Utilizări interzise

Se interzice autorizarea pentru funcțiunile care necesita condiții speciale, distante minime fata de locuințe sau accese speciale care nu pot fi asigurate pe teren sau necesita ocuparea domeniului public.

Sunt interzise activitățile / funcțiunile poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat și orice lucrări care pot să provoace disconfort pe proprietăților vecine.

Se interzice amenajarea de circulații interioare impermeabile / betonate peste zona destinată grădinilor.

Este interzisa împrejmuirea spațiului public ce reprezintă circulațiile.

Accese carosabile

Spre incintele proprietăților accesul se realizează direct din stradă, prin intermediul sectoarelor cu bordură de acces, prevăzute cu pante proiectate care să asigure dirijarea colectarea și descărcarea apelor de suprafața spre zonele verzi.

Circulația pietonală

Fluxul pietonal va fi asigurat prin trotuare stradale asfaltate, adiacente străzilor, cu o lățime de minim 1,50 m. În incinta proprietăților, circulația pietonală se va realiza prin sectoare pavate.

Piste de biciclete

Pentru terenul studiat s-au prevazut piste de biciclete sub forma unui inel central care sa preia traficul din zona / cartiere și să-l conduca spre centru. Pentru arterele principale care deservesc zona centrala, in profil transversal s-a propus realizarea de piste de biciclete de 1,00m, bilateral benzilor de circulatie, sau separat în spațiul de trotuar;

Acesta se dorește un proiect pilot pentru ca în zona nu sunt amenajate alte piste de biciclete care sa faca legatura cu pistele propuse astfel ca segmentul introdus sa completeze un sistem de transport la nivelul localitatii.

Sistemul de piste de biciclete propus va determina pistele de biciclete și legăturile cu cartierele, fiind nodul principal de plecare.

Chiar daca terenul este in panata, pistele se pot amenaja in viitorul apropiat pentru accesul cetatenilor la mijloace alternative de deplasare. Conversia se poate realiza prin amenajarea in lateralul carosabilului a cate o banda de biciclete cu latimea de 1m.

De preferat este ca banda de biciclete sa fie separata de artera de circulație și marcată corespunzător pentru evitarea incidentelor.

La nivel macro, accesul se va realiza dinspre banda de biciclete metropolitana ce va lega Municipiul Săcele de Municipiul Brasov, proiect ce se afla încă la etapa de propunere.

Parcări

Parcarea autoturismelor se va face în garaje amplasate la parterul sau demisolul / subsolul construcțiilor și pe platforme de parcare.

Accesele în incinte se vor face din străzile propuse prin intermediul sectoarelor cu bordură de acces.

În profil longitudinal străzile au fost astfel proiectate încât pantele să asigure dirijarea apelor meteorice spre rigole și canale.

Parcarea auto se va face în afara drumurilor publice, în interiorul parcelei.

Pentru stabilirea numărului de parcări se va ține cont de:

- pentru locuințe unifamiliale cu 3 camere cu o suprafață desfășurată de până la 180 mp se va asigura minim un loc de parcare;
- pentru locuințe unifamiliale cu mai mult de 3 camere cu o suprafață desfășurată mai mare de 180 mp se vor asigura minim 2 locuri de parcare;
- pentru locuințe colective se va sigura minim 1 loc de parcare / apartament și 20% locuri suplimentare pentru vizitatori (minim 1 loc de parcare);
- pentru spațiile comerciale se vor prevedea 1/2 locuri de parcare raportate la numărul de angajați (minim 2 locuri de parcare);
- pentru spațiile cu funcțiunea de comerț și alimentație publică se vor prevedea suplimentar 1/4 locuri de parcare raportate la numărul clienților estimați (minim 3 locuri de parcare);
- În vecinătatea instituțiilor publice și a bisericii au fost amenajate locuri de parcare care să deservească aceste funcțiuni.

Construcții sezoniere

În perioada sărbătorilor naționale, locale sau religioase importante (1 Mai, 1-8 Martie, Crăciun, Paști, Ziua Națională, Zilele Municipiului Săcele etc.) se permite amplasarea de construcții provizorii realizate din lemn tratat cu lac incolor, având toate același model, ales de administrația locală. Montarea acestora se va face printr-un sistem care să nu afecteze pavajul și să nu încurce circulația pietonală. Pentru amplasarea bradului împodobit caracteristic sărbătorilor de iarnă se propune ca zona alternativă pentru zona din fața Primăriei Municipiului Săcele, strada Al. Lapedatu transformata în pietonal. Pe perioada sărbătorilor se poate devia circulația pe arterele adiacente.

Terase sezoniere

Amplasarea și funcționarea teraselor sezoniere cu caracter comercial și recreativ se vor autoriza la solicitarea comercianților, iar acestea vor trebui să îndeplinească anumite condiții:

- Amplasamentul teraselor va trebui să fie cât mai apropiat de punctul comercial, dacă nu chiar alipit de clădirea acestuia;

- Mesele și scaunele vor fi amplasate direct pe pavaj. Mobilierul va fi astfel conceput pentru a nu deteriora pavajele. Nu se permite realizarea de podiumuri sau dispunerea de imitații covoare sau gazon artificial etc.;
- Mesele și scaunele vor fi realizate fie din lemn tratat cu lac incolor, fie din metal, fiind rezultatul unor soluții constructive cât mai simple și ușor de utilizat;
- pentru amenajarea teraselor de pe spatiile publice, în toată Zona Centrală a Municipiului Săcele vor fi folosite maxim 4 tipuri de mobilier pentru terase (2 tipuri din metal, 2 din lemn), modele care vor fi alese de administrația locală;
- Suprafețele ocupate de terase se vor stabili astfel încât să se rezerve pentru circulația pietonală un culoar minim de 1,20m;
- Zonele destinate funcționării teraselor nu se vor delimita prin împrejmuiri din lemn, mobilier, jardiniere cu flori sau alte delimitări fizice;
- Toate umbrelele și parasolarele vor fi realizate în aceeași culoare, albe sau crem deschis, pe ele putându-se imprima stema și numele Municipiului Săcele. Modelele de umbrele / parasolare permise vor fi limitate la 4 tipuri, alese de administrația locală;
- Amplasarea teraselor sezoniere sau a altor corpuri destinate activității comerciale este interzisă pe spațiile verzi amenajate, parcări, locuri de joacă pentru copii, în apropierea intersecțiilor pe o rază mai mică de 5m, în locuri care blochează accesul în incinte.

Mobilierul urban

Mobilierul urban este reprezentat de elementele funcționale și/sau decorative amplasate în spațiile publice care prin alcătuire, aspect, amplasare, oferă personalitate aparte zonei și funcționalitate spațiului public. Fac parte din categoria mobilier urban: bănci, coșuri de gunoi, corpuri de iluminat, jardiniere, cabine telefonice, bariere și stâlpi de delimitare a carosabilului de pietonal, chioșcuri, tonete, corpuri și panouri de afișaj, alte sisteme de transmitere a mesajelor publicitare (bannere), panouri de direcționare etc. Mobilierul urban amplasat în interiorul Zonei centrale va fi din aceeași familie. În toate cazurile stilul și poziția mobilierului urban vor fi avizate de către Direcția Județeană pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Național. Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

Mobilierul urban amplasat pe spațiul public poate fi format și din mobilier pentru locurile de joaca pentru copii și platformele pentru role și skateboard.

VII. ZV – Zona Spații Verzi

Descriere

Este reprezentata de **Subzona de spații verzi publice**

Zona verde existentă este reprezentată de subzona adiacentă drumurilor caracteristică circulațiilor, ce intră în Registrul Spațiilor Verzi realizat la nivelul Municipiului Săcele[50].

Delimitare

Aceasta se regăsește în următoarele situații:

- spații verzi adiacente drumului – teren rămas liber după amenajarea profilului minim carosabil și a unui trotuar de minim 1,5 metri;
- spații verzi amenajate cu acces nelimitat (în zona sălii de sport);
- spații verzi adiacente drumului pe strada ADY ENDRE;
- amenajare peisagistică aferentă zonei pietonale (propunere intervenție ulterioară, graduală, pe strada ALEXANDRU ION LAPEDATU ce va avea doar un singur sens de circulație, pe direcția nord-sud);
- creerea unui cadru / reglementări pentru amenajarea în viitor a unor spatii verzi / scuaruri în perimetrul reglementat.

Reglementari

În cazul amenajării unor zone verzi pe rezerve de teren vor fi prevazute:

Regim de înălțime maxim: P;
POT max. = 10%; CUT max. = 0,1;

Înălțimea maximă la coamă = 7 m;

Minim 50% din suprafața terenului va fi teren liber amenajat ca spațiu verde.

Funcțiuni / utilizări admise

Sunt permise construcții specifice zonelor verzi în proporție de maxim 10% din suprafață cum ar fi: foișor, terase amenajate, tonete comerciale, instalații specifice pentru sport, joacă sau agrement.

Împrejmuirile vor fi realizate numai din gard viu, sau vor fi transparente dublate de gard viu.

La amenajarea aleilor și trotuarelor se recomandă folosirea blocurilor ceramice, a pietrei cubice sau prefabricate cu goluri (cu iarbă sau pietriș).

Se recomandă, din considerente ecologice, de conservare a specificului local și de economisire a cheltuielilor de întreținere, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice specifice.

50 conform prevederilor din Legea nr. 24 din 2007 actualizată și republicată – Legea privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată în Monitorul Oficial nr. 764 din 10.11.2009

Utilizări admise cu condiționări

În cazul amenajării unor zone verzi pe rezerve de teren se vor prevede reglementările aferente spatiilor verzi.

Este permisa amenajarea unor drumuri sau extinderea unor artere de circulație în zona spațiilor verzi cu condiția asigurării suprafeței respective (ce s-a pierdut) în vecinătatea intervenției. Amenajarea spațiului nou se va realiza înaintea sau cel mult concomitent cu începerea lucrărilor asupra terenului inițial, dovada echivalării suprafeței verzi fiind necesară la autorizația de construire.

Utilizări interzise

- activități poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- lucrări de terasament de natură sa 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 implică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- lucrări care implică defrișarea vegetației fără a fi prevazute măsuri compensatorii de replantare într-un areal de maxim 500 m.

Recomandări

În zona centrală analizată, la momentul redactării PUZ, **nu există** o zonă cu funcțiunea de zonă verde cu funcțiuni de recreere, sport sau agrement. Din acest motiv se recomandă amenajarea unui pietonal cu amenajare peisagistică pentru corectarea acestui inconvenient. De asemenea se recomandă administrației locale să-și exprime dreptul de preempțiune și să facă rezerve de teren pentru amenajarea unor spații verzi și relocarea unor servicii publice.

Aceste reglementări sunt importante pentru dezvoltările viitoare şi pentru organizarea spațiilor verzi din cadrul zonelor funcționale.

Suprafața minimă recomandată de reglementările Uniunii Europene este de 9mp spații verzi pe locuitor, însă obiectivul național este de recuperare a deficitului de zone verzi din spațiile urbane aglomerate, astfel încât să se realizeze minim 20mp spații verzi pe locuitor.

Pentru funcțiunile complementare specifice (învățământ, sănătate, funcțiuni publice sau comerț) din cadru zonelor complementare, procentul pentru spațiile verzi se majorează conform normativelor și reglementarilor specifice.

Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere, pentru care se vor utiliza materiale tradiționale (dale de piatră de tip permeabil, piatră cubică, cărămidă pentru pavaje). Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniament (grădină de fațadă), minim 40% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

Spațiul verde din zona de protecția a monumentelor istorice are același nivel de

protecție ca spațiul public și se supune autorizării Direcției pentru Cultură Brașov. Amenajarea spațiului public și a spațiului verde din această zonă trebuie să țină cont de specificul local și de paletarul de culori și elemente decorative specifice zonei.

În interiorul parcelelor, toată suprafața rămasă liberă după amplasarea construcțiilor și circulațiilor va fi amenajată ca spațiu verde. Acestea nu constituie spațiu / zona verde reglementat, dar suplimentează suprafața totală de spații verzi a localității, aducând beneficii în calitatea aerului și confortul urban. Spațiile verzi vor fi în procent de:

- minim 25 % din suprafața fiecărui lot pentru terenurile cu funcțiunea de locuire – pentru zonele L1c și L1p;
- minim 20 % din suprafața fiecărui lot pentru terenurile cu funcțiuni mixte sau complementare – pentru zonele M1c și L5.

În imediata apropriere a perimetrului studiat sunt identificate zone verzi sau cu potențial pentru a deveni zone verzi:

- zona verde amenajată în cartierul Ștefan Cel Mare;
- livezi și teren liber de construcții înspre Centura Ocolitoare a Municipiului Săcele;
- spațiu verde adiacent drumului, în lungul arterelor secundare.

Subzona de spații verzi publice

În zona centrală **nu există** o zonă verde cu funcțiune de parc, agrement sau sport. După definitivarea amenajărilor spațiilor publice sunt necesare reglementări pentru spațiile verzi, astfel reglementările sunt generice pentru coordonarea proiectelor viitoare.

Astfel zonă verde existentă este subzona adiacentă drumurilor și caracteristică circulațiilor. Inclusiv aceste zone intra în tabloul general al zonelor verzi realizat la nivelul Municipiului Săcele, conform prevederilor din **Legea nr. 24 din 2007 actualizată și republicată – Legea privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților,** republicată în Monitorul Oficial nr. 764 din 10.11.2009.

În cazul amenajării unor zone verzi pe rezerve de teren / parcele noi se vor prevedea:

Categorii de spații verzi și plantații:

1. Spațiu verde amenajat cu acces public nelimitat având un procent de spațiu verde de minim 40% din suprafața (str. Lepadatu) - obligativitate de elaborare studiu peisagistic și dendrologic;
2. Spațiu verde amenajat adiacent circulațiilor carosabile și pietonale;
3. Curți private cu obligativitate de realizare de spații plantate minim 20% (pentru M1c) sau 25% (pentru L1c și L1p) din suprafața parcelei;
4. Terenuri adiacente funcțiunilor legate de educație sau de culte unde sunt recomandate amenajări peisagistice și de recreere;
5. Terenuri adiacente locuințelor colective unde se recomandă amenajarea, extinderea și plantarea cu vegetație de talie medie și mare a spațiilor verzi;
6. Vegetație de talie medie și mare, existentă care se păstrează;

7. Vegetație înaltă propusă pe zona adiacentă circulațiilor carosabile;
8. Aliniamente vegetale pentru completare fronturilor;
9. Vegetație de aliniament;
10. Vegetație înaltă - arbori reper amplasați simbolic în locurile unde există un front valoros.

Recomandări privind spațiile verzi:

- Acolo unde profilul transversal al străzii o permite, este obligatorie realizarea de aliniamente de arbori de talie mare și fâșii plantate. Se va urmări completarea plantațiilor de aliniament existente și realizarea de noi plantații de aliniament acolo unde spațiul a permis acest lucru, deoarece am considerat că plantațiile de talie mare joacă un rol important în ameliorarea climatului în mediul urban. Plantațiile de aliniament din orașe au roluri multiplu: crearea de efecte arhitecturale în asociere cu aliniamentele de edificii ale circulațiilor pietonale / carosabile, reducerea poluării atmosferice, ameliorarea microclimatului local (mai ales prin umbrirea de către arbori a trotuarelor și parțial a carosabilului, dar și prin procesul de evapo-transpirație al maselor de frunze). La acestea se adaugă importanța funcțională a plantațiilor, de separare a căilor pentru pietoni și a clădirilor de traficul stradal, de compartimentare a principalelor direcții de tranzit și de susținere a subzonelor exclusiv pietonale, destinate odihnei.
- Tipul de plantații de aliniament depinde de lățimea și structura circulațiilor, cadrul arhitectural al străzii, înălțimea fondului construit, orientarea circulațiilor față de punctele cardinale, etc.
- Se recomandă desființarea construcțiilor provizorii, inestetice, parazitare, gen chioșcuri, indiferent de amplasament (pe teren aparținând domeniului public sau proprietate privată) și înlocuirea cu zone verzi plantate;
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și protecția clădirilor, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimul necesar;
- Se recomandă ca pentru amenajarea zonelor verzi și plantații de aliniament, să se folosească specii locale, adaptate microclimatului specific zonei și care sa nu necesite lucrări permanente de îngrijire generatoare de cheltuieli mari;
- Elementele fixe de mobilier urban din spațiile publice vor fi subordonate caracterului zonei și supuse avizelor de specialitate;
- Eliminarea arborilor maturi se va face doar în urma unor studii de vizibilitate spre obiectivele principale sau clădirile cu valoare arhitectural-ambientală, iar în cazul în care se ajunge la concluzia că unii arbori ar trebui tăiați, se vor planta alți 2 arbori pe raza de 500 m de la arborele tăiat. De asemenea se permite tăierea arborilor ce reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor cu respectarea condiției de replantare pe o rază de cel mult 200m față de locația inițială.

NOTĂ:

Vegetația existentă în zona centrală a Municipiului Săcele va fi inventariată și analizată pe specii, în vederea păstrării sau înlocuirii acesteia în cadrul proiectelor tehnice care se vor elabora ulterior, respectând prevederile PUZ. Până la elaborarea proiectelor de

specialitate nu se va intervenii asupra plantațiilor de talie medie și mare.

Se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice specifice.

Pentru exemplificare se recomanda plantarea următoarelor specii:

Arbori (1 arbore la 100mp):
Pinul (Pinus Sylvestris), Molidul argintiu (Picea Pumges), Platanul (Platanus Hbrida), Salcâmul (Robinia Pseudacacia), Salcâmul roșu (Robinia Viscosa), Teiul (Tilia Cordata), Salcia plângătoare (Salix Babylonica), Mesteacăn (Betula Pendula), Castanul sălbatic (Aesculus Hippocastanum).

Arbuști cultivați izolat, în grupuri sau în garduri vii:
Lemnul căinesc (Ligustrum Vulgare), Liliac (Syringa Vulgaris), Calinul (Viburnum Opulus), Forsitia (Forsythia Viridissima), Dracila (Berberis Vulgaris), Catina (Hippophae Rhamnoides), Cetina de negi (Juniperus Sabina), Glicina (Glycine Sinensis), Trâmbiță (Campsis Radicans), Mâna Maicii Domnului (Lonicera Japonica).

Parter floral:
Echinaceea (Echinaceea Purpurea), Crăiță (Tegetes Patula, Tegetes Erecta), Cârciumăreasă (Zinnia).

Indicii urbanistici pentru obiectivele propuse

Pentru L1c:	POT max. = 40%;	CUT max = 1,0;	spatii verzi: minim 25%;
Pentru M1c:	POT max. = 45%;	CUT max = 1,2;	spatii verzi: minim 20%;
Pentru L1p:	POT max. = 40%;	CUT max = 1,0;	spatii verzi: minim 25%;
Pentru L5:	POT max. = 40%;	CUT max = 2,0;	spatii verzi: minim 20%.

Regimul de înălțime

Pentru L1c:	max. P+E+M	maxim 11 m;	(la coamă) / 7m cornișă;
Pentru M1c:	max. P+2E	maxim 12 m;	(la coamă);
Pentru L1p:	max. D+P+E	maxim 9 m;	(la coamă);
Pentru L5:	max. P+4E	maxim 16 m.	(la coamă).

Regimul de aliniere

Este stabilit în funcție de profilul transversal propus a se realiza.

Regimul de aliniere va fi:

- Regula generală privind alinierea construcțiilor este urmând aliniamentul (conform țesutului urban tradițional);
- Retragerile și regimul de aliniere sunt prevazute pe planșa de reglementari și în profilele stradale;
- În zonele destinate reorganizării circulației se vor prevedea retrageri de minim 5,00 m pentru construcțiile noi;
- În zonele destinate restructurării urbane se vor prevedea retrageri de minim 10,00 m pentru construcțiile noi;
- Retragerea construcțiilor se impune astfel pentru:
  - Rezolvarea / corectarea profilelor stradale la dimensiunile normate;
  - Evitarea efectului de tunel dat de înălțarea construcțiilor aliniate la strada – pentru extinderea construcțiilor pe verticală se recomandă retragerea de la frontul stradal cu minim 5,00 m;
  - Crearea de spații verzi plantate, alveole cu vegetație și mobilier urban – păstrarea sau plantarea de vegetație de aliniament;
  - Crearea de spații publice și cadrului de dezvoltare optim pentru clădirile cu funcțiuni publice – zona rezervata pentru restructurare urbana;
  - În profil transversal, alinierea / amplasarea construcțiilor se va face astfel încât înălțimea construcției să nu depășească distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus, conform art. 23, paragraf (2) din Regulamentul General de Urbanism;
  - Spatiile cu destinația de locuire și construcțiile cu funcțiuni complementare cu spații de cazare / locuire vor fi astfel amplasate încât distanta minimă față de locurile de parcare să fie de minim 5,00 m.

Este obligatoriu realizarea unui studiu de fațadă cu analizarea vecinătăților și consultarea în cadrul Comisiei Tehnice Săcele pentru:

- construcțiile noi cu un regim de înălțime mai mare decât P+1;
- construcțiile noi ce depășesc cu 2 nivele regimul de înălțime învecinat existent;
- construcțiile amplasate la o distanță mai mică de 10,00 m din axul străzii;
- amplasarea în zona destinata restructurării urbane sau a reorganizării circulației.

Alinierea în interiorul parcelei

Distantele minime obligatorii fata de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil, de 2,00m, dacă pe fațada respectivă sunt prevazute ferestre și 0,60 m, dacă pe fațada respectivă nu sunt ferestre;

În funcție de numărul de construcții care se vor amplasa în interiorul parcelei se vor respecta:

- Normele de însorire și iluminat natural - respectă aliniatul (1) al art. 3 al **ordinului nr. 119 / 2014** pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, și anume "*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"* și aliniatul (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)".*
- condițiile de vizibilitate în acord cu realizarea intimității de locuire pentru construcțiile învecinate;
- condiții generale de protecție contra incendiilor, prin asigurarea accesului vehiculelor speciale;
- asigurarea protecției contra zgomotelor și nocivităților;
- obținerea unei anumite grupări a construcțiilor în ansamblurile noi pentru care se urmărește o dezvoltare coerentă a țesutului urban.

Împrejmuiri

- Împrejmuirile spre stradă sau spre domeniul public, acolo unde se impun, vor fi transparente, dublate de gard viu, cu o înălțime de maxim 1,80m, cu un soclu de maxim 60cm din piatra sau beton mozaicat;
- Împrejmuirile dinspre vecini vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,00m;
- În toate cazurile se va asigura perceperea de către trecător a fațadei cu vedere la stradă; Se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejmuirilor;
- Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase;
- Se interzice dublarea împrejmuirilor spre stradă cu panouri de policarbonat, compuși din plastic opac mat sau asemenea;
- Se interzic împrejmuirile din prefabricate din beton, panouri din tablă sau PVC;
- Împrejmuirile vor fi supuse autorizării în aceleași condiții cu clădirile.

Se impune păstrarea / restaurarea elementelor cu specific local – porțile mocănești, chiar dacă acestea sunt în afara zonei construite protejate sau a perimetrului de protecția a monumentelor istorice.

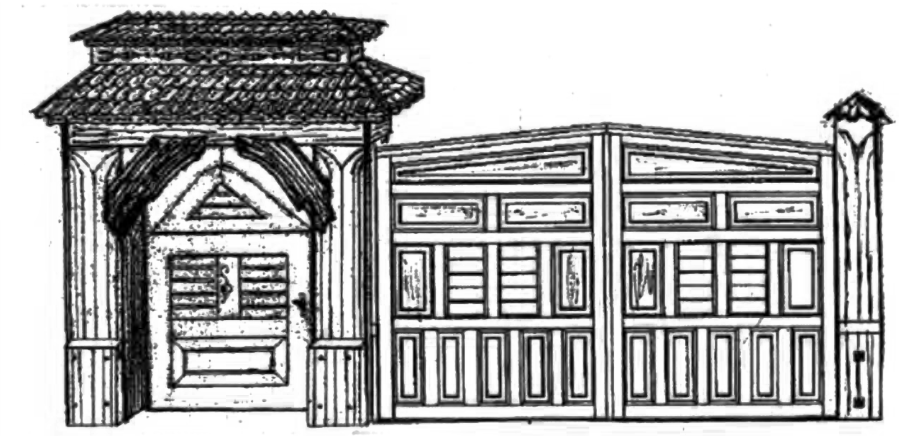
Se recomandă includerea acestor elemente mocănești în amenajarea urbană din Strada

Alexandru Lapedatu și Piața Libertății.

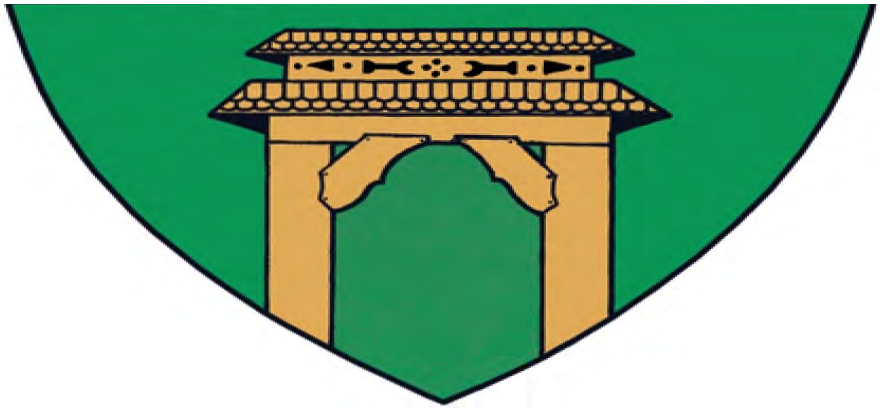
Se interzice introducerea altor elemente vizuale necaracteristice zonei sau înlocuirea porților tradiționale cu replici caracteristice altor stiluri sau specifice altor zone geografice.

Pentru mai multe exemple de împrejmuiri, amplasarea de firme pe fațadă, reclame, copertine și amenajare vitrine se poate consulta ANEXA cu exemple.

Exemplu de poartă mocănească ce poate fi luat drept reper[51] (nu se impune copierea):



(imagine exemplificativă preluată din Studiul Istoric aferent PUZ)



(imagine exemplificativă preluată de pe stema Municipiului Săcele)

51 Pentru mai multe detalii poate fi consultat si documentarul „Povestea porților mocănești" al Centrului Cultural reduta Brasov (Consiliul Judetean Brasov), despre activitatea mesterului Ştefan Lupu - Tezaur Uman Viu, titlul oferit de Ministerul Culturii.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

- A se vedea detaliat în memoriul de instalații.

Pe lângă prevederile din prezentul proiect se vor respecta și condițiile din avize, precum și normele specifice.

Aviz DISTRIGAZ SUD REȚELE

Conform avizului, DISTRIGAZ SUD REȚELE are în gestiune și exploatare rețele de gaze naturale, conform planului anexat avizului.

1. Conform legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123 / 2012:

„Art. 190. - Pentru protecția obiectivelor / sistemelor din sectorul gazelor naturale se interzice terților:

a. să realizeze construcții de orice fel în zona de siguranță a obiectivelor de gaze naturale. În cazul în care, în mod excepțional, este necesar ca pe terenul pe care sunt amplasate acestea sa se execute o construcție, solicitantul va suporta toate cheltuielile aferente modificărilor necesare, cu respectarea tuturor prevederilor referitoare la proiectarea și execuția lucrărilor în sectorul gazelor naturale și sub condiția cedării în patrimoniul operatorului a bunului rezultat;

b. să efectueze săpaturi sau lucrări de orice fel în zona de protecție a obiectivelor de gaze naturale, fără avizul prealabil al operatorului de sistem;

c. să depoziteze materiale pe căile de acces și în zona de protecție a obiectivelor de gaze naturale;

d. să intervină în orice mod asupra conductelor, echipamentelor și instalațiilor de gaze naturale.”

2. Dezvoltarea rețelei de gaze naturale se va face în funcție de solicitările din zona respectivă, în conformitate cu prevederile Regulamentului privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul nr. 32 / 2017.

3. Amplasarea de obiective noi, construcții noi și lucrări de orice natură în zona de protecție a rețelelor de gaze naturale existente, se realizează numai cu respectarea Normelor tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE - 2018, prevederilor Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123 / 2012 și Ordinului nr. 47 / 2003 emis de Ministerul Economiei și Comerțului.

4. Având în vedere că rețeaua de distribuție gaze naturale este într-o continuă dezvoltare, prin Certificatele de Urbanism emise în vederea construirii și amenajării terenului, se va solicita și avizul societății Distrigaz Sud Rețele.

5. Viitoarele construcții și/sau instalațiile subterane se vor proiecta / monta / amplasa la cel puțin distanța minimă admisă (distanța de siguranță). Distanțele de siguranță, exprimate în metri, se măsoară în proiecție orizontală între limitele exterioare ale conductelor și

construcțiile sau instalațiile subterane proiectate si sunt prezentate în tabelul 1 și 2 din NTPEE-2018.

Aviz S.C. TELEKOM ROMÂNIA COMMUNICATIONS S.A.

În zona, TELEKOM ROMÂNIA are amplasate instalații / echipamente de telecomunicații.

Având în vedere importanța deosebită a rețelei de cabluri telefonice proprietatea TELEKOM ROMÂNIA, cât și faptul că acestea vor fi afectate de lucrările proiectate conform documentației prezentate, TELEKOM ROMÂNIA este de acord cu aceasta lucrare numai în condițiile îndeplinirii următoarelor măsuri de protejare a rețelelor telefonice subterane și/sau aeriene:

- Înainte de începerea oricărei lucrări este obligatorie revenirea cu planuri de detaliu la scara de 1:500 sau 1:1000 cu lucrările proiectate, în vederea obținerii unui nou aviz;
- În zona instalațiilor telecomunicații, execuția lucrărilor pentru care s-a solicitat avizul se va face numai sub asistenta tehnica a TELEKOM ROMÂNIA. Pentru aceasta, cu 48 ore înainte de începerea lucrărilor beneficiarul / constructorul va solicita acordarea de asistenta tehnica la telefon - 0268 1 506999, fax. 02681 470081;
- Predarea amplasamentului privind rețeaua tc. existentă se va concretiza prin semnarea unui Proces Verbal de predare - primire amplasament, ce va constitui anexa a unei Minute / Convenții, semnate de ambele parți, beneficiar / constructor și TELEKOM ROMÂNIA, la predarea amplasamentului;
- În cazul în care sunt produse avarii ale instalațiilor de telecomunicații, ca urmare a nerespectării prevederilor prezentului aviz, contravaloarea lucrărilor de remediere a instalațiilor avariate, precum și daunele solicitate de clienții TELEKOM ROMÂNIA datorită întreruperii furnizării serviciilor, vor fi suportate de cel care a produs avaria.

3.7. GOSPODĂRIE COMUNALĂ, PROPUNERI PENTRU DEPOZITAREA ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Deșeurile care fac obiectul planurilor de gestionare a deșeurilor sunt:

- deșeuri menajere rezultate în urma activităților casnice (resturi alimentare);
- deșeuri vegetale rezultate din întreținerea zonelor verzi amenajate;
- ambalaje (sticle și pungi de plastic, cutii de aluminiu, etc.);
- deșeuri din construcții și demolări rezultate în perioada execuției;

Chiar dacă o parte din deșeurile menționate mai sus sunt biodegradabile, prin procesul de putrefacție zona poate deveni un pericol bacteriologic. De asemenea depozitarea improprie a deșeurilor afectează negativ mediul și imaginea ansamblului.

În zonă nu există deșeuri periculoase.

În prezent, nu există o stație de sortare a deșeurile menajere.

Se propune amenajarea de platforme de colectare selectivă a deșeurilor în containere, amplasate în apropierea cailor de acces, în zone ușor accesibile, protejate cu perdele de vegetație.

3.8. MĂSURI DE PROTECȚIE A MEDIULUI ȘI PROTECȚIE SANITARĂ. MĂSURI DE PREVENIRE ȘI STINGERE A INCENDIILOR

3.8.1. Sursele de poluanți și protecția factorilor de mediu

În prezent, zona nu prezintă surse majore de poluare. Amplasarea unui ansamblu de locuințe sau funcțiuni complementare caracteristice unui centru de municipiu nu prezintă riscul apariției unor surse de poluare în zonă. Șantierele pentru realizarea obiectivelor și traficul auto generat pentru accesarea funcțiunilor din centru pot reprezenta un factor poluant.

Surse de poluanți pentru sol și subsol. Protecția solului și subsolului:

Surse de poluanți pentru sol și subsol nu există, toate construcțiile fiind obligatoriu racordate la canalizarea aflată în execuție, în zona, care va fi extinsă.

Pentru cimitirul din vecinătatea bisericii s-au prevazut măsuri de protecție și conducerea apelor rezultate din precipitații și zăpadă către canalizarea pluvială. Construcțiile fiind racordate la sistemul centralizat de canalizare, nu se întreprind măsuri suplimentare de protecție pentru construcțiile învecinate.

Emisii de poluanți în aer și protecția calității aerului:

- Evacuarea gazele arse provenite de la centralele termice proprii se face în atmosferă, noxele conținute de gazele de ardere după pătrunderea în atmosferă și dispersia lor încadrându-se în limitele admise pentru concentrațiile din aer și de la sol.
- Viitorii investitori au obligația să ia toate măsurile pentru a elimina orice sursă de poluare, de orice natură conform Legii Protecției Mediului.
- Investitorii au următoarele obligații:
  - să nu desfășoare activități poluante în zonă;
  - să ia toate masurile pentru a elimina orice sursă de poluare;
  - apele uzate menajere sunt evacuate în canalizarea menajeră. Toate construcțiile vor fi obligatoriu racordate la rețelele de canalizare ce vor fi extinse pentru a servi nevoilor întregului amplasament;
  - depozitarea deșeurilor menajere se va face controlat, pe platforme dedicate, respectând toate normele sanitare;
  - se vor organiza suprafețe pentru spații verzi prin plantarea de copaci, arbuști, gard viu, înierbare și aliniamente plantate de protecție pe minim 25% din suprafața terenului – tot ceea ce poate contribui la o agrementare a zonei, o utilizare maximă a terenului existent. Toată suprafața de teren rămasă liberă după amplasarea construcțiilor și a circulațiilor va fi amenajată ca zonă verde.

3.8.2. Prevenirea producerii riscurilor naturale. Masuri P.S.I.

- Amplasarea construcțiilor și a amenajărilor se va face pe baza unor studii geotehnice care sa determine condițiile de amplasare, fundare.
- La proiectare se vor respecta normativele specifice de prevenire a incendiilor, Normativul P118 / 99, Ord. 60 / 97; Ord. 87 / 2001; Ord. 775 / 98.

- Categoria de importanță a clădirilor cu funcțiunea de locuințe este “C” (importanță normală) și „D” (importanță redusă).
- Clasa de importanță a clădirilor cu funcțiunea de locuințe va fi „III” (importanță normală) și IV (importanță redusă).
- Categoria de importanță a clădirilor și clasa de importanță a clădirilor cu funcțiunea complementară se stabilește conform cu Hotărârea nr. 766/1997 pentru aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții, publicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 352 din 10 decembrie 1997.
- Proiectarea și execuția instalațiilor vor respecta prevederile și prescripțiile tehnice de specialitate, astfel încât să fie exclusă inițierea de incendii datorită instalațiilor:
    - instalațiile de apă – canal, conform Normativ I-9; NP-086 / 2005;
    - instalațiile electrice – conform Normativ I-7; NP-DPE-01 / 2004.
- Se va asigura circulația și intervenția mașinilor speciale în caz de incendiu sau pentru salvarea persoanelor afectate în pericol, iar evacuarea lor trebuie să se desfășoare fără obstacole, pe distante cât mai scurte.
- Riscul de incendiu în astfel de zone este mic datorită reglementărilor detaliate și a vecinătății factorilor de control. Construcțiile noi vor fi astfel executate încât să corespundă nivelurilor criteriilor de performanță stabilite în proiect: riscului de incendiu, rezistență la foc, preîntâmpinarea propagării incendiilor, comportarea la foc, stabilitatea la foc, etc.
- Pentru prevenirea și stingerea incendiilor se prevede echiparea cu rețea de hidranți stradali.

3.8.3. Gospodărirea deșeurilor

- Din activitatea desfășurată rezultă doar deșeuri menajere, constituite din resturi menajere, hârtie, carton. Deșeurile menajere se colectează în containere metalice sau de plastic și vor fi ridicate periodic și transportate de către o firmă de salubritate, pe bază de contract.
- Deșeurile se vor colecta selectiv în pubele separate pe categorii.
- Pe spațiul public se vor amplasa de asemenea coșuri de gunoi pentru vizitatori / pietoni, prin corpuri de mobilier urban individuale sau amplasate pe stâlpii de iluminat. Se recomanda selectarea pe categorii de deșeuri și folosirea unor culori care sa nu afecteze vizual – specifice zonei.

3.9. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Tipuri de proprietate asupra terenurilor

Suprafața de teren ce face obiectul acestui PUZ este proprietate publică sau privată în administrarea Municipiului Săcele. Rețeaua stradală este deja realizată în mare proporție. Pentru modernizarea rețelei stradale propuse și racordarea acesteia la rețeaua stradală din zona, o suprafața de teren va trece în domeniul public. Suprafața va fi determinată prin documentații topografice de dezmembrare supuse aprobării Oficiului de Cadastru.

Tipul de proprietate asupra terenurilor, situația existentă

- terenuri proprietate particulară ale persoanelor fizice sau juridice;
- terenuri proprietatea particulara a administrației publice;
- teren aparținând domeniului public de interes local – străzile existente și străzile adiacente terenului studiat ce fac legătura cu restul municipiului.

Tipul de proprietate asupra terenurilor, situația propusă

- terenuri proprietate particulară ale persoanelor fizice sau juridice – întreaga suprafață ocupată de loturile existente și propuse;
- terenuri proprietatea particulara a administrației publice;
- teren aparținând domeniului public – suprafața ocupata de străzile propuse;
- terenurile proprietate particulară ale persoanelor fizice sau juridice care prin PUZ au utilitatea de drum public și vor trece în domeniului public – situație dată de modernizarea profilurilor stradale.

Situația juridică a terenurilor va fi reglementată prin acte juridice ce vor avea la bază documentații topografice și reglementările urbanistice din prezentul proiect PUZ aprobat prin HCL Săcele.

Din punct de vedere al obiectivelor de utilitate publica, prin prezentul proiect PUZ pentru Zona centrala a Municipiului Săcele s-a urmărit:

- corectarea profilelor stradale și aducerea lor la dimensiuni normate;
- rezolvarea circulației auto și pietonale;
- implementarea pistelor de biciclete;
- identificarea unor posibile loturi pentru amplasarea unor viitoare clădiri publice;
- crearea unui cadru de dezvoltare pentru introducerea unor funcțiuni cu caracter public și servicii complementare caracteristice unui centru de municipiu;
- construirea sustenabila și ocuparea eficiența a terenului;
- crearea cadrului de dezvoltare pentru construcții private care sa răspundă cerințelor comunității pentru funcțiuni complementare;
- crearea de spatii verzi.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Trama stradala propusa are **caracter de obligativitate** și permite regruparea parcelelor astfel încât fiecare lot sa aibă acces carosabil direct din strada, condiție obligatorie de construibilitate pentru o parcelă.

Categorii principale de intervenție, care sa susțină materializarea programului de dezvoltare

Planul Urbanistic Local aprobat pentru Zona Centrala devine instrumentul tehnic în activitatea Consiliului Local al Municipiului Săcele, pe problemele legate de gestiunea și dezvoltarea urbanistica a localității. Pe baza acestuia se eliberează certificate de urbanism și autorizații de construire.

Categoriile principale de intervenție sunt structurate și precizate de-a lungul materialului prezentat privind organizarea urbanistica, zonificarea funcțională a teritoriului, dezvoltarea activităților economico-sociale, echiparea tehnico-edilitara, înlăturarea disfuncționalităților, relațiile în teritoriu și investițiilor publice. Acestea reprezinta masuri de canalizare a eforturilor în vederea materializării programului propriu de dezvoltare. Actuala documentație PUZ are ca scop, pe lângă cele amintite la început, concretizarea unor deziderate ale locuitorilor, consemnarea realizărilor din ultima perioadă, implicarea în politica dezvoltării de perspectiva a platformei program a actualei conduceri din administrația locală.

Priorități de intervenție:

- eliberarea terenului de intervenții parazite;
- reglementarea circulației;
- stabilirea aliniamentelor;
- echiparea cu utilități;
- executarea de construcții și amenajări propuse.

Oportunități de finanțare:

- Fondurile structurale și de coeziune disponibile pentru finanțare din exercițiul financiar prezent și viitor;
- Apartenență municipiului la Zona Metropolitană Brașov și facilitățile oferite de dezvoltarea integrată a zonei prin Polul de Creștere Brașov;
- Posibilitatea accesării unor finanțări pentru dezvoltarea resurselor umane și creșterea accesibilității persoanelor din categoriile de risc pe piața muncii;
- Atragerea unor investiții care vor genera noi locuri de muncă și vor conduce la scăderea șomajului.

Aprecieri ale elaboratorului PUZ, asupra propunerilor avansate, eventuale restricții

Pentru detalii suplimentare și o bună înțelegere a soluției prezentate la faza PUZ s-au realizat detalii cu ilustrare de temă. O atenție deosebită se va rezerva imaginii urbane generale

astfel încât amenajările și finisajele construcțiilor noi propuse sa fie în armonie cu zona și cadrul natural și peisajul urban construit.

Este necesară o conlucrare optimă între investitori, autorități și proiectanți astfel încât zona să capete rapid contur și să se poată transforma într-un factor de dezvoltare care, în final să asigure o evoluție armonioasă, coerentă a întregului spațiu urban. Prin măsurile intreprinse în acest proiect se dorește dezvoltarea unui peisaj urban demn de un centru de municipiu, cu păstrarea elementelor caracteristice.

Pentru un control optim al dezvoltării urbane, zonificarea s-a limitat la cele 4 zone funcționale ușor de identificat și de reglementat. Pentru funcțiunile complementare cu caracter specific s-au realizat reglementari separate pentru a răspunde tuturor situațiilor posibile. Elaboratorul nu recomandă schimbarea regulamentelor propuse decât în situații speciale și numai în condițiile respectării legislației în vigoare. Pentru astfel de condiții au fost propuse subunități și reglementari individuale.

Redactarea de documentații de urbanism individuale care sa modifice reglementările zonei centrale poate destabiliza caracterul unitar și peisajul specific, astfel subunitățile cu reglementari individuale răspund nevoilor pentru schimbarea sau încadrarea unui imobil într-o reglementare specifica data de funcțiunea dominantă.

Planul de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse prin planul de urbanism

Conform art. 18, alin. 3 din Ordinul nr. 233 din 26 februarie 2016 pentru aprobarea *Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350 / 2000* privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, evidențiază categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale, precum și etapizarea realizării investițiilor.

Etapizarea lucrărilor de implementare a investiției după aprobarea PUZ:

- lucrări cadastrale de dezlipire a suprafețelor de teren necesara modernizării drumurilor și pentru crearea circulațiilor interioare și trecerea acestora în domeniul public al municipiului Săcele;
- lucrări de deviere a conductei de aducțiune existentă pe strada Alexandru Lapedatu pentru realizarea parcajului subteran;
- lucrări de extindere a rețelelor edilitare din zonă pe baza unor documentații tehnice avizate conform legislației în vigoare;
- lucrări de modernizare a circulațiilor relaționate circulațiilor majore din zonă pe baza unor documentații tehnice avizate conform legislației în vigoare;
- lucrari de proiectare, avizare si executie a obiectivelor de investitii propuse.

Terenul studiat fiind proprietatea particulara a persoanelor fizice și juridice, investițiile particulare sunt susținute financiar de către proprietarii tabulari ai terenurilor. Drumurile publice și lucrările la rețelele publice sunt responsabilitatea administrației locale, oportunitatea investiției fiind hotărâta în consiliile locale și aprobate în bugetele anuale ale instituției.

După aprobarea în Consiliul Local al Municipiului Săcele a prezentului P.U.Z., se vor obține Certificate de Urbanism pentru categoriile de lucrări necesare investiției.

Prezenta documentație nu are termen de valabilitate, însă perioada estimata de implementare a investițiilor are în vedere o perioada de 10 ani cu posibilitate de prelungire. În cazul în care în viitor documentația nu mai este relevantă datorită dezvoltării intense a zonei sau a direcțiilor diferite de dezvoltare indicate prin PUG, se recomandă actualizarea sa.

Prin prezenta documentație PUZ nu se propun noi obiective de utilitate publică, dar se creează cadrul legal și condițiile pentru o dezvoltare ulterioară.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi, în ordinea ierarhiei data de importanța și implementarea în timp:

- construcții noi sau intervenții pe construcțiile existente, proprietatea particulara a persoanelor fizice sau juridice – în perioada imediat următoare, termen scurt și lung;
- construcții noi sau intervenții pe construcțiile existente, proprietatea particulara a administrației publice locale – în perioada următoare, termen mediu și lung;
- drumuri, platforme carosabile și parcaje, din domeniul public – în perioada următoare, termen mediu și lung;
- construcții tehnico-edilitare noi, extinderea rețelelor existente – în perioada următoare, termen mediu și lung;
- alei pietonale și amenajarea spatiilor verzi și plantate;
- implementarea pistelor de biciclete;
- iluminat arhitectural;
- racorduri la rețele tehnico-edilitare și rețele de incintă;
- intervenții alternative de amenajare a sistemului central de circulații – în perioada următoare, termen lung.

Prezenta documentație are rolul organizării și gestionarii eficiente a centrului Municipiului Săcele prin reguli și principii de organizare urbanistica. Astfel prezenta documentație PUZ va servi drept reper pentru mai multe investiții atât publice cât mai ales private.

Etapizarea este astfel o regulă generală. În funcție de interesele beneficiarului se pot realiza una sau mai multe obiective, în etape diferite:

- întocmirea și aprobarea documentațiilor de aprobare a lucrărilor, obținerea autorizațiilor de construire pentru investițiile preconizate;
- extinderea rețelelor edilitare în baza unor proiecte de specialitate;
- amenajarea acceselor;
- realizarea investiției, finalizată prin recepții;
- intabularea construcțiilor.

Categorii de costuri

Costurile pentru realizarea Planului Urbanistic Zonal vor fi suportate integral de către beneficiar/proprietar.

Toate costurile legate de realizarea investițiilor vor fi suportate de beneficiar/proprietar

/investitor, după caz, persoana fizică sau juridică.

La acest moment nu sunt necesare lucrări care sa fie realizate din fonduri publice.

Eșalonarea investițiilor și alocarea bugetară se va realiza conform planului intern de organizare al Municipiului Săcele urmând un grafic orientativ conform etapizare lucrări.

Categorii de costuri	**Responsabil**
A. Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico economice	
A1. Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor de întocmire PUZ pentru zona centrala a Municipiului Săcele	Fonduri publice
A2. Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor de întocmire PUD sau PUZ pentru una din situațiile particulare aplicabile pe proprietatea privata a persoanelor fizice sau juridice din perimetrul analizat	Suportate de către investitori privați
A3. Studii de teren (topo, geo, etc.), Documentație tehnică pentru obținerea autorizației de construire, Proiect tehnic, detalii execuție, liste cantități, caiete sarcini, Expertize, Verificări de proiect, obținerea avizelor și acordurilor, consultanță și asistență tehnică și Cheltuieli pentru pregătirea documentelor privind aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de lucrări și a contractelor de servicii de proiectare pentru investiții publice	Fonduri publice
A4. Studii de teren (topo, geo, etc.), Documentație tehnică pentru obținerea autorizației de construire, Proiect tehnic, detalii execuție, liste cantități, caiete sarcini, Expertize, Verificări de proiect, obținerea avizelor și acordurilor, consultanță și asistență tehnică pentru investiții private, construcții civile	Suportate de către investitori privați
B. Cheltuieli pentru amenajarea terenului:	
B1. Amenajarea terenului; Amenajare accese, circulații carosabile și pietonale **în incintă**; Drenarea terenului (dacă este necesar); Amenajări pentru protecția mediului pentru investiții private, construcții civile	Suportate de către investitori privați
B2. Amenajarea terenului; Amenajare accese, circulații carosabile și pietonale **în incintă**; Drenarea terenului (dacă este necesar); Amenajări pentru protecția mediului pentru investiții publice	Fonduri publice
B3. Amenajarea terenului; Amenajare accese, circulații carosabile și pietonale **pe domeniul public**; Drenarea terenului (dacă este necesar); Amenajări pentru protecția mediului pentru investiții publice	Fonduri publice
C. Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului:	
C1. Cheltuieli pentru extinderea rețelei de alimentare cu apă și canalizare în baza unui proiect de specialitate, Cheltuieli pentru rețele electrice în baza unui proiect de specialitate, conform soluție	Suportate de către investitori privați

stabilită de administratorul de rețele; Cheltuieli pentru rețele gaz în baza unui proiect de specialitate, conform soluție stabilită de administratorul de rețele pentru investiții private, construcții civile	
C2. Cheltuieli pentru extinderea rețelei de alimentare cu apă și canalizare în baza unui proiect de specialitate, Cheltuieli pentru rețele electrice în baza unui proiect de specialitate, conform soluție stabilită de administratorul de rețele; Cheltuieli pentru rețele gaz în baza unui proiect de specialitate, conform soluție stabilită de administratorul de rețele pentru investiții publice	Fonduri publice
D. Cheltuieli pentru investiția de bază:	
D1. Construcții și instalații, Utilaje, Dotări și organizare de șantier pentru investiții private pe domeniul privat	Suportate de către investitori privați
D1. Construcții și instalații, Utilaje, Dotări și organizare de șantier pentru investiții private pe domeniul privat al administrației publice sau pe domeniul public	Fonduri publice

Proiecte prioritare de investiții care să asigure realizarea obiectivelor, în special în domeniul interesului general

Următoarea faza de proiectare va fi D.T.A.C. + D.T. în vederea eliberării avizelor, acordurilor și a Autorizației de Construire pentru fiecare obiect conform legislației în vigoare, pentru obiectivele propuse prin prezenta documentație în faza P.U.Z.

Se impune realizarea unei arhitecturi integrabile în situl specific al locului, atât prin volumetrie, cât și prin finisajele utilizate.

În condițiile în care Programul Operațional Regional 2014-2020 prevede în cadrul priorității de investiții 4.2. posibilitatea accesării unor finanțări pentru construirea / modernizarea / reabilitarea pistelor / traseelor pentru bicicliști și a infrastructurii tehnice aferente (puncte de închiriere), este absolut necesară înscrierea acestui tip de investiții în lista de proiecte prioritare aferentă Strategiei de Dezvoltare a Municipiului Săcele. Aceste intervenții trebuie corelate cu investițiile similar prevăzute în Strategia de Dezvoltare Durabilă a Zonei Metropolitane Brașov, conform căreia, pentru oferirea condițiilor de deplasare pe domeniul public pentru utilizatorii de biciclete, în localitățile Zonei Metropolitane se intenționează într-o primă fază marcarea pistelor pentru bicicliști pe arterele principale, iar apoi amenajarea de piste speciale pentru biciclete, mai ales în zona drumurilor publice.

Într-o etapă viitoare se propune amenajarea străzii Alexandra Lapedatu prin renunțarea unei benzi de circulație și transformarea în sens unic (sensul de mers este dinspre Șoseaua de Centura spre Primăria Săcele) și amenajarea unui pietonal.

Întocmit,

Dr. Arh. Radu-Mihai Sansebeș

Digitally signed by Radu-Mihai Sansebes
DN: c=RO, cn=Radu-Mihai Sansebes, serialNumber=SRM311, givenName=Radu-Mihai, sn=Sansebes
Date: 2026.11.05 15:04:58 +02'00'

Șef proiect,

Arh. Georgeta Sansebeș

Digitally signed by Georgeta Sansebes
Date: 2026.11.05 15:02:24 +02'00'

S.C. **SANNIS** S.R.L.
Brașov, str. Avram Iancu, nr. 48A, sc. B, ap. 18
tel/fax: 0368.002.231
mobil: 0721.379.925; 0721379926
e-mail: gsansebes@yahoo.com
sansebesradumihai@yahoo.com

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

DATE GENERALE

Denumirea lucrării: **PLAN URBANISTIC ZONAL**
ZONA CENTRALA MUNICIPIUL SĂCELE, jud. Brașov

Amplasament: Teren situat în perimetrul format de strada Bisericii Române, strada Valea Cernatului, strada Carpaților, strada Gheorghe Doja, strada Hărmanului, limita posterioară a imobilelor de pe strada Ady Endre, inclusiv zona bloc nr. 44, bloc social și zona Sala de Sport din Cartierul Ștefan cel Mare, Strada Petofi Sandor și B-dul George Moroianu până la intersecția cu strada Bisericii Române

Beneficiar: **MUNICIPIUL SĂCELE**, jud. BRAȘOV
Str. Piața Libertății, nr. 17, 505600 Săcele

Proiectant general: **S.C. Sannis S.R.L. Brașov**
Arh. Sansebeș Georgeta
Dr. Arh. Sansebeș Radu-Mihai

Subproiectanți, colaboratori:

Specialist MCC, urbanist istorie urbană:		Arh. Olsefszky Edmund
Studiu topografic:		Ing. Munteanu Dan
Studiu geotehnic:	S.C. Geomont S.R.L:	Ing. Tănase Adrian
Studiu alimentare cu energie electrică:		Ing. Enache C-tin
Studiu de trafic:		Ing. Curavale Vlad
Documentație aviz S.G.A:	S.C. Saniterm S.R.L:	Ing. Roman Viorica
Rețele edilitare:	S.C. Saniterm S.R.L:	Ing. Roman Viorica
		Ing. Bichiș Gabriel

Număr proiect: **2 / 2018**

Faza: **P.U.Z. (Plan Urbanistic Zonal)**

S.C. **SANNIS** S.R.L.
Brașov, str. Avram Iancu, nr. 48A, sc. B, ap. 18
tel/fax: 0368.002.231
mobil: 0721.379.925; 0721379926
e-mail: gsansebes@yahoo.com
sansebesradumihai@yahoo.com

CUPRINSUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

DATE GENERALE....1
CUPRINSUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM....2

I. PRESCRIPȚII GENERALE:....3
1. ROLUL R.L.U....3
2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII:....3
3. DOMENIUL DE APLICARE:....5

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR....6
4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit:....6
Art. 1. Zone construite protejate....6
Art. 2. Zone de interes local....7
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public....7
Art. 1. Expunerea la riscuri tehnologice....7
Art. 2. Asigurarea compatibilității funcțiunilor....7
Art. 3. Indicii de ocuparea ai terenului....8
Art. 4. Lucrări de utilitate publică....8

III. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR....8
6. Reguli de amplasare și de retrageri minime obligatorii....8
Art. 1. Orientarea față de punctele cardinale....8
Art. 2. Amplasarea fata de drumurile publice....9
Art. 3. Amplasarea față de aliniament / axul străzii....9
Art. 4. Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei....10
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii....11
Art. 1. Accese carosabile....11
Art. 2. Accese pietonale....11
8. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară....11
Art. 1. Racordarea la rețelele publice de echipare tehnico-edilitară....11
Art. 2. Realizarea de rețele edilitare....12
Art. 3. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare....12
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții și ale construcțiilor....13
Art. 1. Parcelarea....13
Art. 2. Înălțimea construcțiilor....13
Art. 3. Aspectul exterior al construcțiilor....13
10. Reguli cu privire la spațiile publice, amplasarea de spații verzi și împrejmuiri, respectiv piețe urbane, drumuri public, parcaje....16
Art. 1. Parcaje....16
Art. 2. Spatii verzi....16
Art. 3. Împrejmuiri....17

IV. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ....19
Art. 1. Unități și subunități funcționale....19
Art. 2. Bilanț Teritorial....20
Art. 3. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale....21

V. DISPOZIȚII FINALE....63
Art. 1. Autorizarea directă:....63
Art. 2. Implementarea investițiilor propuse....63
Art. 3. Litigii....65
Art. 4. Anexele regulamentului....65

S.C. **SANNIS** S.R.L.
Brașov, str. Avram Iancu, nr. 48A, sc. B, ap. 18
tel/fax: 0368.002.231
mobil: 0721.379.925; 0721379926
e-mail: gsansebes@yahoo.com
sansebesradumihai@yahoo.com

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT

P.U.Z. (PLAN URBANISTIC ZONAL)
ZONA CENTRALA MUNICIPIUL SĂCELE, jud. Brașov

I. PRESCRIPȚII GENERALE:

1. ROLUL R.L.U.

a) Regulamentul Local de Urbanism (denumit prescurtat R.L.U.) aferent P.U.Z. reprezintă o piesă de bază în aplicarea P.U.Z. întărind și detaliind reglementările urbanistice.

b) Prescripțiile cuprinse în R.L.U. (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul prezentei documentații P.U.Z.

c) Regulamentul local de urbanism explică și detaliază sub forma unor prescripții și recomandări Planul Urbanistic Zonal în vederea urmăririi și aplicării acestuia.

d) Regulamentul local de urbanism cuprinde reguli specifice de urbanism instituite în teritoriul considerat și împreună cu partea desenată, studiile și părțile caracteristice, odată aprobat constituie un instrument administrativ de organizare a teritoriului considerat.

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII:

a) Elaborarea acestei documentații s-a făcut în baza:

- Certificatul de Urbanism nr. 493 din 04.10.2017 emis de către Primăria Municipiului Săcele, prelungit până la 04.10.2020, pentru Întocmire Plan Urbanistic Zonal – Zona centrală;
- Certificatul de Urbanism nr. 472 din 07.10.2020 emis de către Primăria Municipiului Săcele pentru pentru Întocmire Plan Urbanistic Zonal – Zona centrală – continuarea procedurii de avizare;
- Certificatul de Urbanism nr. 612 din 02.11.2023 emis de către Primăria Municipiului Săcele pentru pentru Întocmire Plan Urbanistic Zonal – Zona centrală – continuarea procedurii de avizare;
- Avizul de oportunitate nr. 1 înregistrat cu nr. 7790 din 05.02.2019 emis de către Primăria Municipiului Săcele;
- Tema de proiectare redactată de beneficiar – Primăria Municipiului Săcele;

- Condițiile din avizele cerute prin Certificatele de Urbanism;
- Documentare la fața locului.

b) Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ ce stau la baza elaborării R.L.U.:

- Reglementările cuprinse în Planul Urbanistic General (P.U.G.) și R.G.U. aferent P.U.G. Municipiul Săcele nr. 36060 / 2000, aprobat cu hotărârea Consiliului Local al Municipiului Săcele nr. 23 din 22.02.2001;
- Studiu istoric aferent P.U.G. aprobat (avizat MCC);
- Documentație actualizare P.U.G. aflată în procedură de avizare;
- Strategia de Dezvoltare a Municipiului Săcele pentru perioada 2014 – 2020;
- Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană (S.I.D.U.) a Municipiului Săcele pe perioada 2021 – 2027;
- Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană (S.I.D.U.) ale Zonei Metropolitane Brașov 2030;
- Planul Operațional Regional (POR sau REGIO);
- Planul integrat de dezvoltare urbană – polul de creștere Brașov;
- Plan de Amenajarea Teritoriului Județean (P.A.T.J.) Brașov, proiect elaborat de către Institutul de Proiectare din cadrul Universității de Arhitectură și Urbanism Ion Mincu București, proiect nr. 14 / 2002;
- Strategia de Dezvoltare a Regiunii Centru pentru perioada 2021-2027 este parte a Planului de Dezvoltare a Regiunii Centru 2021-2027;
- Planului Național de Dezvoltare Locală;

c) Baza legală:

- Legea nr. 350 din 6 iunie 2001 privind *amenajarea teritoriului și urbanismul,* publicată în Monitorul Oficial al României nr. 373 din 10 iulie 2001, cu completările și modificările ulterioare;
- Legea nr. 50 din 29 iulie 1991 privind *autorizarea executării lucrărilor de construcții*, publicată în Monitorul Oficial al României nr. 933 din 13 octombrie 2004, cu completările și modificările ulterioare;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat de H.G.R. nr. 525 / 1996 și Ghidul de aplicare al R.LU. aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21 / N / 10.04.2000, cu completările și modificările ulterioare;
- Ghidul M.L.P.A.T. privind *metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal* (indicativ GM-010-2000), cu completările și modificările ulterioare;
- Legea nr. 422 din 18 iulie 2001 privind *protejarea monumentelor istorice*, publicată în Monitorul Oficial nr. 938 din 20 noiembrie 2006, cu completările și modificările ulterioare;
- Lista monumentelor istorice din județul Brașov (LMI) ce a fost realizată în 2004, în baza prevederilor art. 60 alin. (1) din Legea nr. 422/2001 și actualizată în anii 2010 și 2015;
- Ordinul nr. 119 din 04.02.2014 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea *Normelor de*

igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu completările și modificările ulterioare;

- Legea nr. 24 din 15 ianuarie 2007 privind r*eglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților*, publicata în Monitorul Oficial al României la 10 Noiembrie 2009, cu completările și modificările ulterioare.
- Legea nr. 135 / 2014 privind *reglementarea și administrarea spatiilor verzi din intravilanul localităților,* publicată în Monitorul Oficial al României nr. 753 din 16 octombrie 2014, cu completările și modificările ulterioare.
- HCL Săcele nr. 102 din 25.08.2011, privind Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului.
- Ordinul nr. 904 din 15 mai 2023 privind modificarea și completarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, aprobate prin Ordinul viceprim-ministrului, ministrul dezvoltării regionale și administrației publice, nr. 233/2016, emitent Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice Și Administrației, Publicat în Monitorul Oficial nr. 470 din 29 mai 2023.

3. DOMENIUL DE APLICARE:

a) Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe orice categorie de terenuri din teritoriul considerat.

b) Proiectul este inițiat de către Primăria Municipiului Săcele pentru întocmire PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA CENTRALĂ MUNICIPIUL SĂCELE, jud. Brașov, pentru reglementarea și stabilirea direcțiilor de dezvoltare pentru perimetrul ce constituie centrul localității.

c) Amplasamentul PUZ este: terenul situat în perimetrul format de strada Bisericii Române, strada Valea Cernatului, strada Carpaților, strada Gheorghe Doja, strada Hărmanului, limita posterioară a imobilelor de pe strada Ady Endre, inclusiv zona bloc nr. 44, bloc social și zona Sala de Sport din Cartierul Ștefan cel Mare, Strada Petofi Sandor și B-dul George Moroianu până la intersecția cu strada Bisericii Române.

d) Zona Centrala a Municipiului Săcele se identifică cu vatra satului Cernatu, perimetrul reglementat fiind definit prin tema de proiectare și prin studiul istoric aferent.

e) Zona Centrala a Municipiului Săcele se extinde prin includerea zonei de protecție a monumentului *Str. Bisericii Române* în integralitatea sa[1].

f) Perimetrul temei de proiectare al zonei centrale este de 33,66 ha.

g) Perimetrul final reglementat prin PUZ este de 39,21 ha[2].

h) Prezenta documentație a ținut cont de prevederile PUG Săcele aflat în procedură de actualizare, pentru a preîntâmpina eventuale neconcordanțe ulterioare.

i) Odată aprobat, împreună cu documentația P.U.Z. din care face parte, R.L.U. constituie act de autoritate al administrației publice locale.

1 Recomandarea comisiei de la Ministerul Dezvoltării solicitate prin adresa nr. 86048 / 15.07.2021.

2 Includerea zonei de protecție a monumentului *Str. Bisericii Române* în integralitatea sa.

CONDIȚII și REGLEMENTARI GENERALE:

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

Sect. 1.

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

Art. 1. Zone construite protejate

a) Autorizarea executării lucrărilor de construcții în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate Ministerului Culturii.

b) Zona de protecție a monumentelor a fost stabilită prin PUG Săcele.

c) Zona centrală a Municipiului Săcele se află pe limita de sud a zonei de protecție a monumentului de arhitectură – strada Bisericii Române (fosta strada Parângului), **pe care o include**, înscrisă în lista monumentelor istorice de la Ministerul Culturii:

- Ansamblul „Str. Bisericii Române”,

sec. XVIII-XX, cod LMI: BV-II-a-B-11779 (RAN: 40447.14),

Str. Bisericii Române, ambele laturi ale străzii.

și

- Ansamblul bisericii „Sf. Nicolae” – Cernatu,

sec. XVIII, cod LMI: BV-II-a-B-11780 (RAN: 40447.07),

Str. Bisericii Române, nr. 45 compus din:

- Biserica „Sf. Nicolae” – Cernatu – 1781-1783,

cod LMI: BV-II-a-B-11780.01 (RAN: 40447.07.01);

- Zid de incintă cu turn-clopotniță – sec. XVIII,

cod LMI: BV-II-a-B-11780.02 (RAN: 40447.07.02).

d) Prin avizul Ministerului Culturii de la PUG Săcele aflat în procedură de actualizare s-au propus modificări ale perimetrelor *zonelor de protecție față de monumentele istorice*. Zona centrală a Municipiului Săcele se suprapune peste zona de protecție extinsă. În acest caz perimetrul zonei protejate se va extinde peste întreaga zonă centrală, exceptând zona bloc nr. 44, bloc social și zona Sala de Sport din Cartierul Ștefan cel Mare (L5).

e) Intervențiile asupra imobilelor se fac cu avizul Direcției de Cultură Brașov, dacă:

- sunt aflate în zona de protecție a monumentului *Ansamblul „Str. Bisericii Române”,* ambele laturi ale străzii*;*
- sunt aflate în zona de protecție a monumentului *Ansamblul bisericii „Sf. Nicolae”*

– *Cernatu*[3]*;*

- sunt cu valoare ambientală, marcate pe plan (și identificate prin studiul istoric);
- sunt aflate în perimetrul *zonelor de protecție față de monumentele istorice* din PUG Săcele actualizat.

Art. 2. Zone de interes local

a) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. - depreciază valoarea peisajului este interzisă.

b) Autorizarea executării construcțiilor se face pentru realizarea următoarelor obiective:

- completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general;
- amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte și coerente.

c) În perimetrul analizat nu există zone naturale protejate sau zone verzi care să necesite măsuri speciale de protecție, însă pentru menținerea specificului existent, se recomandă măsuri de conservare a grădinilor fundurilor de lot[4].

a) Pentru menținerea specificului local se recomandă măsuri de conservare a construcțiilor cu valoare ambientală[5] precum și a porților și elementelor mocănești.

Sect. 2.

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

Art. 1. Expunerea la riscuri tehnologice

a) Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice[6], precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căi de comunicații și a altor asemenea lucrări de infrastructură se face cu avizul și în condițiile impuse de deținătorii rețelei/infrastructurii care generează zona de servitute.

Art. 2. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

a) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunile admise zonei, stabilită în prezenta documentație de urbanism.

---

3 Ambele prevazute prin PUG Săcele actual și rectificate conform situației topografice actualizate.

4 Recomandarea comisiei Direcției Județene de Cultură Brașov, din adresa 535 / 25.08.2020 pentru documentația cu nr. 535 / 31.07.2020 ce a fost analizată în cadrul ședinței CZMI nr. 2 / 12.08.2020.

5 Recomandarea comisiei Direcției Județene de Cultură Brașov. Elementele cu valoare sunt prezentate și detaliate în studiul istoric și în memoriul de arhitectură.

6 Lucrările de protecție/canalizare a apelor ce vin de pe versant (Pârâul Cernatu).

Art. 3. Indicii de ocuparea ai terenului

a) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare să nu depășească limita superioară stabilită prin prezenta documentație.

b) Indicii urbanistici pentru obiectivele propuse se stabilesc conform zonificării funcționale.

Art. 4. Lucrări de utilitate publică

a) Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentațiilor aprobate conform legii.

b) Sunt de utilitate publică: căile de comunicații, sistemele de alimentare cu utilități, funcțiunile cu caracter public.

c) În zona centrală a Municipiului Săcele este prevazută prin prezenta documentație de urbanism o zonă rezervată funcțiunilor publice, pentru obiective de interes local specifice unui centru urban.

d) Pentru terenurile aflate în zona de restructurare urbană se recomandă instaurarea dreptului de preemțiune asupra cumpărării acestor proprietăți de către Primăria Municipiului Săcele.

e) Domeniul public este alcătuit din bunurile prevăzute la art. 136 alin. (3) din Constituție, din cele stabilite în anexele nr. 2-4 și din orice alte bunuri care, potrivit legii sau prin natura lor, sunt de uz sau de interes public, și sunt dobândite de stat sau Municipiului Săcele prin unul dintre modurile prevăzute de lege.

e) Domeniul privat al statului sau al Municipiului Săcele este alcătuit din bunuri aflate în proprietatea lor și care nu fac parte din domeniul public. Asupra acestor bunuri, statul sau Municipiului Săcele au drept de proprietate privată.

III. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Sect. 1.

6. Reguli de amplasare și de retrageri minime obligatorii

Art. 1. Orientarea față de punctele cardinale

a) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale.

b) Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se face, în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe:

- asigurarea însoririi;
- asigurarea iluminatului natural;
- asigurarea perceperii vizuale a mediului ambiant din spațiile închise (confort

psihologic);
- asigurarea unor cerințe specifice legate de funcțiunea clădirii.

Art. 2. Amplasarea fata de drumurile publice

a) Autorizarea executării construcțiilor este permisă cu respectarea regimului de aliniere propus.

b) În zona drumului public, se pot autoriza, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice:
- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de servire, de întreținere și de exploatare;
- parcaje, resurse de energie;
- conducte de alimentare cu apă, canalizare, gaze, termice, electrice și de telecomunicații și infrastructuri.

c) Lucrările și construcțiile care prezintă riscuri în realizare și exploatare se vor autoriza cu avizul Administratorului de Drumuri.

Art. 3. Amplasarea față de aliniament / axul străzii

a) Prin aliniament se înțelege limita intre domeniul privat și domeniul public.

b) Clădirile vor fi amplasate la distantele prevazute pe planșa de reglementari și în profilele stradale 1-1, 2-2, 3-3, 4-4, 5-5, 6-6, 7-7 și 8-8.

c) Alinierea existentă se va conserva, cu excepția situațiilor în care prin prezenta documentație se prevede realinierea sau retragerea construcțiilor din considerente tehnice ce privesc reorganizarea profilelor stradale, realizându-se astfel o realiniere locală. Tot prin excepție, în situațiile în care frontul deschis constituie o specificitate locală, se va conserva acest mod de construire[7].

d) În profil transversal, alinierea construcțiilor se va face astfel încât înălțimea construcției să nu depășească distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

e) Din considerente de protejare a sănătății cetățenilor spațiile de locuit din construcțiile noi vor fi astfel amplasate încât distanța minimă față de locurile de parcare să fie de minim 5,00 m.

f) Alinierea marcata pe plan are regim de retragere minima obligatorie. Construcția noua / propusa se poate retrage față de aliniere (front deschis) dacă poate avea o poziționare justificat mai bună.

f) În zonele destinate reorganizării circulației se vor prevedea retrageri de minim 5,00 m pentru construcțiile noi față de aliniamentul actual.

g) În zonele destinate restructurării urbane se vor prevedea retrageri de minim 10,00 m pentru construcțiile noi față de aliniamentul actual.

h) Pentru obținerea autorizației de construire, este obligatoriu realizarea unui studiu de fațadă cu analizarea vecinătăților și inserarea în front (pre)existent.

---

7 Exemple de front deschis: Liceu Teoretic George Moroianu (Piața Libertății nr. 24), Biserica Reformata Săcele (Bd. George Moroianu nr. 12), Tipografia Disz Tipo (Bd. George Moroianu nr. 45), Primăria Municipiului Săcele, Biserica Sfântul Nicolae Cernatu, Etc.

Art. 4. Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei

4a. Amplasarea construcțiilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei

a) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

b) Edificabilul este delimitat de aliniament, limita laterală[8] și limita ce separă curtea pe care sunt edificate construcțiile și gradina.

c) Specificul zonei este amplasarea construcției pe o limită de proprietate și alinierea construcției la aliniament. Construcțiile noi vor respecta parcelarul tradițional

d) Pentru celelalte laturi, distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, sunt de 2,00 m, dacă pe fațada respectivă sunt prevazute ferestre și de 0,60 m, dacă pe fațada respectivă nu sunt ferestre.

e) Amplasarea în interiorul parcelei față de limitele laterale ale proprietății se va face ținând cont de prevederile Codului Civil, corelat cu respectarea normelor de însorire și iluminat natural[9] și a distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, conform avizului de amplasare în parcelă ISU.

f) Construcțiile noi se vor amplasa fata de limita posterioară a parcelei în funcție de zona funcțională, la o distanță ce se stabilește de la aliniament:

- Limita posterioara a edificabilului pentru construcțiile din zona L1c este delimitată la distanta de 30,00m de la aliniament.
- Limita posterioara a edificabilului pentru construcțiile din zona M1c este delimitată la distanta de 40,00m de la aliniament.
- Limita posterioara a edificabilului pentru construcțiile din zona L1p este delimitată la distanta de 30,00m de la aliniament.

g) Lucrările de intervenție pe construcțiile existente care necesite, conform legii nr. 50, autorizație de construire (lucrările de modernizare, extindere, reconstrucție etc.) și lucrările noi trebuie să se încadreze în limitele edificabilului marcate pe planul de reglementari urbanistice.

h) În zonele de restructurare urbană și în zonele de reorganizare a tramei stradale, limita edificabilului se stabilește de la aliniamentul existent. În cazul în care acesta este translatat[10], condițiile de la alin. (f) se stabilesc de la aliniamentul nou.

i) Pentru construcțiile cu funcțiuni complementare locuirii din zona M1c ce se vor construi retras de la aliniamentul actual se vor prevedea retrageri laterale[11] și posterioare de minim 5,0 m și acces pe cel puțin 2 fațade din motive PSI.

---

8 un element specific zonei este amplasarea construcției pe o limită de proprietate laterală.

9 conform prevederilor Ordinului nr. 119 / 04.02.2014 emis de Ministerul Sănătății.

10 mutarea limitei de proprietate dintre domeniul public și domeniul privat.

11 una din laturi dacă se respectă parcelarul tradițional sau ambele laturi în cazuri excepționale (condiții PSI, acces și/sau însorire).

4b. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

a) Distanța minimală între construcțiile de pe aceeași parcelă este jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,00 m.

b) Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face ținând cont de normelor de însorire și iluminat natural[12] și a distanțelor minime necesare conform gradului de rezistenta la foc și al clasei construcției.

Sect. 2.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 1. Accese carosabile

a) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

b) Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

c) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației eliberată de administratorul acestora.

d) Accesele și parcajele nu trebuie să fie obstrucționate de mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Art. 2. Accese pietonale

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

b) Accesele pietonale pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevată de servitutea de trecere publică, potrivit legii și se înțeleg căi de acces pentru pietoni, dintr-un drum public.

c) Accesele pietonale vor fi astfel conformate încât să permită și circulația persoanelor cu dizabilități ce folosesc mijloace specifice de deplasare.

Sect. 3.

8. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 1. Racordarea la rețelele publice de echipare tehnico-edilitară

a) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele de apă, gaze naturale, electricitate și canalizare.

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

---

12 conform prevederilor Ordinului nr. 119 / 04.02.2014 emis de Ministerul Sănătății.

c) Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea condițiilor din avize.

Art. 2. Realizarea de rețele edilitare

a) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate ale acestora se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz.

b) Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

c) Autorizarea executării construcțiilor, care prin dimensiunile sau destinația lor presupun cheltuieli de echipare edilitară, ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale și ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat, este interzisă.

d) Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suporta în întregime de investitor sau de beneficiar.

e) Montarea rețelelor edilitare se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

f) Montarea echipamentelor tehnice se execută, după caz, și în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor / construcțiilor.

g) În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban, se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice de telecomunicații, transport în comun, a rețelelor specifice pentru alimentarea electrica pentru semnalizare rutieră și altele de această natură. Prin excepție de la aceste prevederi, cu respectarea legislației și a reglementărilor tehnice specifice în vigoare, rețelele de comunicații electronice „fără fir”, infrastructura asociată acestora, elementele decorative de sărbători și elementele luminoase de semnalizare a traficului pot fi amplasate și în varianta supraterană, cu condiția de mascare a rețelelor de alimentare a acestor echipamente în subteran.

h) Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente / structuri de această natură

i) Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea

j) Lucrările de construcții pentru realizarea / extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare / extindere / modernizare / reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale / multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii

k) Soluțiile tehnice ale branșamentelor rețelelor edilitare vor ține cont de condițiile avizelor de la etapa PUZ.

Art. 3. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

a) Rețelele de apă, canalizare, gaze, energie electrică, telecomunicații, drumurile publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică dacă legea nu dispune altfel.

Sect. 4.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții și ale construcțiilor

Art. 1. Parcelarea

a) Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe în două sau mai multe loturi distincte în vederea realizării de noi construcții.

b) Prin prezentul proiect nu sunt prevăzute lucrări de parcelare.

c) În perimetrul analizat, parcelarea este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

- forma și dimensiunile parcelei să permită amplasarea uneia sau mai multor construcții cu funcțiuni / utilizări admise, compatibile cu funcțiunea dominantă;
- respectarea aliniamentelor și a alinierilor impuse;
- respectarea indicilor de ocupare ai terenului prevăzuți în prezenta documentație;
- accesibilitate la căile de comunicații și la rețelele tehnico-edilitare;
- existența unui front la stradă conform profilelor stradale;
- suprafața minimă a lotului este de 200 mp pentru clădiri individuale;
- fiecare lot construibil să aibă acces carosabil direct din stradă.

d) Comasarea și reparcelarea se realizează acolo unde condițiile din teren impun această măsură respectând condițiile de construibilitate.

Art. 2. Înălțimea construcțiilor

a) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii maxime admise.

b) Regimul maxim de înălțime al construcțiilor este stabilit în funcție de zona funcțională.

Art. 3. Aspectul exterior al construcțiilor

a) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii sunt interzise.

b) În perimetrul de protecție al monumentelor istorice și pentru construcțiile cu valoare ambientală marcate pe plan, autorizația de construire se obține cu avizul Direcției pentru Cultură Brașov.

c) În zona centrală se vor autoriza doar construcții cu un grad înalt de calitate din punct de vedere arhitectural și compozițional care să se încadreze în situl existent.

d) În cazul intervențiilor neconforme existente, fațadele se vor aduce la forma inițială și

respectând elementele caracteristice și specificul locului[13].

e) Clădirile cu elemente decorative, ancadramente și / sau bosaje se vor păstra în conformitate.

f) Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare.

g) Autorizarea executării **construcțiilor noi** este permisă numai dacă se respecta legislația în vigoare și reglementările din prezentul regulament. Se interzice copierea servilă a unor elemente nespecifice locului sau temei, realizarea de reproduceri lipsite de originalitate și de valoare arhitecturală prin care se poate altera caracterul și specificul zonei „mocănești".

h) Autorizarea executări de lucrări la **construcțiile existente** este permisă numai dacă:

Intervențiile asupra clădirilor din zona de protecție a monumentelor istorice sau cele identificate cu valoare ambientală se vor realiza numai pe bază de proiecte detaliate, avizate și autorizate conform legii. Se vor folosi materiale și tehnici adecvate, de regulă cele tradiționale. În cazul intervențiilor vizând reparația, reabilitarea, restaurarea corpurilor existente: se va conserva expresia arhitecturală și modenatura fațadelor cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă. Se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, bosaje, blazoane, etc). Reabilitarea termică nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări. Tâmplăriile istorice se vor conserva prin restaurare sau în mod excepțional, când acest lucru nu mai este posibil, se vor înlocui cu copii cu aspect identic cu originalele, reproducându-se toate detaliile și decorațiile. La spațiile comerciale de la parter sunt acceptate vitrine care să păstreze specificul zonei. Sunt interzise tâmplăriile PVC sau din aluminiu care nu respecta culorile sau specificul zonei.

i) Se vor utiliza finisaj specifice zonei: tencuieli lise și placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit. Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcției.

j) Acoperirea clădirilor va fi cu șarpante cu forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce se vor încadra între 35º și 50º, pentru construcțiile cu regim de înălțime de maxim P+1E. Pentru construcții cu destinații publice se acceptă si acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10% pentru construcții cu regim de înălțime de peste P+1E. Nu se admit lucarne, pentru luminarea spațiilor din mansarde, acestea nefiind specifice zonei – se vor folosi ferestre de acoperiș.

k) Învelitorile acoperișurilor vor fi din țiglă ceramică de culoare naturală. Jgheaburile și burlanele se vor reface în manieră tradițională.

l) Amplasarea de firme pe fațadă, reclame, copertine și amenajare vitrine:

Pe spațiul public publicitatea comercială de orice tip este interzisă. Se acceptă publicitatea temporară pentru evenimente importante care privesc comunitatea (campanii electorale, festivaluri, evenimente culturale majore) cu condiția ca la sfârșitul evenimentelor acestea să fie înlăturate de pe spațiul public și adus spațiul la starea inițială.

Autorizația pentru amplasarea de firme și reclame se va face cu referiri obligatorii în ceea ce privește forma, materialele și culorile. În zonele de protecție a monumentelor istorice sau pe clădirile cu valoare ambientala autorizarea lucrărilor se va face doar cu avizul prealabil al Direcției Județene pentru Cultură.

Nu se admite publicitatea comercială în zonă tip **panotaj**. Singura forma de

13 Conform Studiului Istoric, elemente preluate și în Memoriul Tehnic PUZ.

panotaj acceptata este cea caracteristică mascării fațadei pe durata execuției lucrărilor de construcție.

Firmele pot fi dispuse perpendicular sau în planul fațadelor. Se interzice orice dispunere a firmelor care desfigurează arhitectura clădirilor. Firmele se vor amplasa numai la nivelul parterului, în zona de fațadă efectiv aferentă spațiilor ocupate de activitatea respectivă. Prin excepție, pentru instituțiile publice sau de interes public și societățile comerciale care ocupă un întreg imobil, se pot dispune firme în partea superioară a fațadei. Firmele / reclamele nu vor acoperi elementele decorative ale construcțiilor. Pentru activități ce nu ocupă spații la parterul imobilelor, pot fi dispuse doar firme sub forma unor plăci gravate / inscripționate, cu suprafața maximă de 1,00mp, în zona accesului în clădire. În cazul în care într-un imobil se desfășoară în asemenea condiții mai multe activități, firmele se vor grupa într-un pachet și standardiza. Pentru o activitate se va putea amplasa o singură firmă. Firmele / reclamele cu o cromatică stridentă, cu lumini intermitente, agresive, cu instalații acustice sau alte elemente perturbatoare sunt interzise. Se permite amplasarea de bannere, steaguri etc. pentru perioade scurte de timp (pe durata unor festivaluri, evenimente), doar cu condiția ca acestea să fi fost autorizate în prealabil. Firmele amplasate perpendicular pe fațade vor fi realizate din materiale tradiționale (lemn, fier forjat, sticlă), cu dimensiuni de maxim 0,50mp. Acestea vor fi amplasate la cel puțin 2,50m înălțime de la nivelul trotuarului. Firmele amplasate în planul fațadei se vor adapta la lungimea vitrinelor / ușilor de dedesubt și vor fi axate simetric. Culorile acestora vor fi alese astfel încât să se integreze în paleta cromatică a fațadei. În zona de protecție a monumentelor istorice și pe clădirile cu valoare arhitecturala firmele vor fi realizate din litere individuale din lemn, metal, polistiren extrudat finisat, metal cu sticlă, aplicate direct pe fațade. Casetele luminoase sunt permise doar în afara acestor zone. Înălțimea literelor va fi de maxim 0,5 m. Lungimea firmei nu va depăși 2/3 din lungimea fațadei. Firmele și literele nu vor fi lipite de nici un element decorativ prezent pe fațade și vor fi amplasate deasupra golurilor de zidărie.

Copertinele se vor insera în fațade astfel încât să nu obtureze detalii sau spațiile vitrate. Copertinele nu trebuie să îngreuneze circulația pietonală. Copertinele vor fi realizate din materiale textile pe structuri metalice, având culori nesaturate, in tonuri de alb sau crem. Nu se permit copertine colorate în culori stridente. Dimensiunea copertinelor se va raporta la proporțiile, ritmul și dimensiunile golurilor de fațade. Nu se permite amplasarea de copertine de mari dimensiuni care acoperă mai mult de jumătate din fațadă a construcțiilor.

Vitrinele spațiilor comerciale din clădirile cu valoare istorică trebuie să respecte configurația inițială a fațadei. Vitrinele și ușile de acces la spațiile comerciale vor prelua axele verticale ale golurilor ferestrelor de la etaj. Se interzice distrugerea elementelor decorative și ancadramentelor istorice pentru realizarea de vitrine comerciale. Vitrinele se vor realiza doar la parterul construcțiilor. Noile accese vor fi propuse astfel încât să nu afecteze aerisirile sau intrările în pivnițe sau demisoluri. Elementele de tâmplărie ale vitrinelor vor fi realizate din lemn, integrându-se în arhitectura fațadelor istorice. Culorile vitrinelor se vor adapta la contextul cromatic al întregii fațade. Se interzice folosirea de tâmplărie PVC de culoare alb.

Din considerente de design unitar în tot centrul Municipiului Săcele aceste reguli se vor aplica în toate zonele funcționale, nu doar în zonele de protecție a monumentelor sau pe clădirile cu valoare ambientală, cu măsurile suplimentare de protecție aferente zonei protejate.

Sect. 5.

10. Reguli cu privire la spațiile publice, amplasarea de spații verzi și împrejmuiri, respectiv piețe urbane, drumuri public, parcaje

Art. 1. Parcaje

a) Autorizația de construire se obține doar dacă sunt asigurate locurile de parcare necesare, realizate concomitent cu execuția lucrărilor.

b) Parcarea auto se va face:

- în afara drumurilor publice, în interiorul parcelei pentru construcțiile de locuințe.
- grupate pe platforme amplasate în lungul drumului pe zona carosabilă acolo unde sunt prevazute în proiect pentru funcțiunile complementare;
- platforme de parcare de reședință pentru locuințele colective;
- garaje amplasate la parterul / demisolul / subsolul construcțiilor;
- propunere platformă de parcare subterană pe strada Alexandru Ion Lapedatu, care va deservi instituțiile publice și zona de servicii și funcțiuni complementare din centru.

c) Necesarul de locuri de parcare pentru funcțiunile complementare se va stabili, raportat la numărul de utilizatori și spațiul construit conform normelor în vigoare. Parcajele se organizează în afara domeniului public, în interiorul loturilor rezultate.

d) Pentru spațiile cu funcțiuni complementare se vor prevedea și locuri de parcare pentru vizitatori, ce reprezintă un număr suplimentar de 20% din numărul total.

e) Pentru autorizarea construcțiilor se vor prevedea:

- pentru locuințele cu 3 camere (sufragerie și 2 dormitoare) cu o suprafață desfășurată de până la 100 mp se va asigura minim un loc de parcare;
- pentru locuințele cu mai mult de 3 camere (sufragerie și 3 dormitoare) sau cu o suprafață desfășurată mai mare de 100 mp se vor asigura minim 2 locuri de parcare;
- suplimentar 20% locuri de parcare pentru vizitatorii locuințelor colective;

f) Parcările locuințelor colective și parcările de pe domeniul public vor fi iluminate pentru un grad superior de siguranță.

Art. 2. Spatii verzi

a) Autorizația de construire va conține obligația creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției.

b) Pentru construcțiile propuse se vor prevedea spații verzi, având atât rol decorativ cât și rol de protecție (barieră fonică, vizuală și contra noxelor).

c) Autorizația de construire va conține obligația realizării spațiilor verzi plantate de:

- minim 25 % din suprafața fiecărui lot pentru terenurile cu funcțiunea de locuire –

pentru zonele L1c și L1p;

- minim 20 % din suprafața fiecărui lot pentru terenurile cu funcțiuni mixte sau complementare – pentru zonele M1c și L5.

d) Pentru funcțiunile complementare specifice (învățământ, sănătate, funcțiuni publice sau comerț) din cadru zonelor complementare, procentul pentru spatiile verzi se majorează conform normativelor și reglementarilor specifice, dar nu mai puțin de 20%.

e) Intervențiile asupra arborilor maturi se vor face doar în urma unor studii de vizibilitate spre obiectivele principale sau clădirile cu valoare arhitectural-ambientală. Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor. La eliberarea autorizației de construire, pentru fiecare arbore matur eliminat din considerente de siguranță sau spațiu se impune dovada de plantarea a doi arbori tineri pe o rază de cel mult 500 m față de locația inițială.

Art. 3. Împrejmuiri

a) Este permisă autorizarea împrejmuirilor necesare delimitării parcelelor spre stradă și dintre proprietățile vecine.

b) Aspectul împrejmuirilor se va supune acelorași exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor.

c) Împrejmuirile se vor realiza cu respectarea specificului și a materialelor locale.

d) Împrejmuirile se vor realiza cu proces verbal de grănițuire stabilit între vecini.

e) Împrejmuirile spre stradă sau spre domeniul public, acolo unde se impun, vor fi cu o înălțime de maxim 1,80 m și cu un soclu de 60 cm din piatra sau beton mozaicat.

f) Împrejmuirile dintre vecini vor fi cu înălțimi de maxim 2,00 m.

g) Împrejmuirile dintre proprietăți vor respecta dreptul la intimitate.

h) Între proprietățile cu regim diferit de înălțime se va prevedea o perdea de vegetație care să obtureze vederea și să protejeze intimitatea.

i) Se recomanda împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor spre stradă.

j) Se va asigura perceperea de către trecător a fațadei cu vedere la stradă.

k) Spatiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase.

l) Împrejmuirile din perimetrul de protecție al monumentelor istorice se fac cu avizul Direcției pentru Cultură Brașov (pentru zona L1p).

m) În cazul intervențiilor neconforme existente, împrejmuirile se vor aduce la forma inițială și respectând specificul locului.

n) Specificul locului este dat de „poarta mocănească”[14].

o) Se impune păstrarea / restaurarea elementelor cu specific local, chiar dacă acestea sunt în afara perimetrului de protecția a monumentelor istorice.

p) Se recomanda includerea elementelor mocănești în amenajarea urbana din Strada

14 Conform Studiului Istoric, elemente preluate și în Memoriul Tehnic PUZ.

Alexandru Ion Lapedatu și Piața Libertății (pentru zona M1p).

q) Se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejmuirilor.

r) Se interzice dublarea împrejmuirilor spre strada cu panouri de policarbonat.

s) Se interzic împrejmuirile din prefabricate din beton, panouri din tabla sau PVC.

t) Se interzice introducerea altor elemente vizuale necaracteristice zonei sau înlocuirea porților tradiționale cu replici caracteristice altor stiluri sau specifice altor zone geografice.

CONDIȚII și REGLEMENTARI PARTICULARE

IV. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Art. 1. Unități și subunități funcționale

Prin PUZ se propun următoarele zone funcționale:

I. L1c – ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE SITUATE IN ZONA CENTRALA prin preluarea și completarea reglementarilor existente din PUG Săcele;

II. M1c – ZONA MIXTA CENTRALA – LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI PUBLICE, FUNCTIUNI COMERCIALE prin preluarea și completarea reglementarilor existente din PUG pentru zone mixte și completare, delimitarea și propunerea unor subzone funcționale / funcțiuni admise cu condiționări[15].

III. L1p – ZONA LOCUINȚE INDIVIDUALE AMPLASATĂ LA INTERIORUL ZONEI DE PROTECȚIE A MONUMENTULUI ISTORIC prin preluarea și completarea reglementarilor existente din PUG Săcele;

IV. G2 – ZONA GOSPODARIE COMUNALĂ – CIMITIR / BISERICA SF. NICOLAE prin extinderea temei de proiectare / perimetrului reglementat în PUZ, prin includerea zonei de protecție a monumentului *Str. Bisericii Române* în integralitatea sa, prin preluarea reglementarilor existente din PUG Săcele;

V. L5 – ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE DE MICI DIMENSIUNI prin preluarea și completarea reglementarilor existente din PUG Săcele[16].

VI. ZONA CIRCULATIILOR – străzi principale, carosabil si pietonal.

---

15 M1c include:

L1m – SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE;

L1r – SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE – RESTRUCTURARE URBANA;

L2m – SUBZONA LOCUINTE COLECTIVE DE MICI DIMENSIUNI SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE – RESTRUCTURARE URBANA;

ISa – SUBZONA INSTITUTII SI SERVICII – ADMINISTRATIE;

ISbc – SUBZONA INSTITUTII SI SERVICII – BISERICI SI CULTE;

ISie – SUBZONA INSTITUTII SI SERVICII – INVATAMAN SI EDUCATIE;

ISs – SUBZONA INSTITUTII SI SERVICII – UNITATI DE SANATATE;

16 L5 include:

L5m – SUBZONA DE LOCUINTE COLECTIVE DE MICI DIMENSIUNI SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE;

L5s – SUBZONA DOTARI SPORT;

Art. 2. Bilanț Teritorial

BILANT TERITORIAL - S = 39,21 ha

NR. ZIR	Hasura	ZONE / UNITATI FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS		P.O.T.	C.U.T. EXISTENT	C.U.T. PROPUS	REGIM DE INALTIME	INALTIME MAXIMA
			mp.	%	mp.	%					
1		L1c - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE - ZONA CENTRALA	194955.8	49.7	102166.6	26.1	40%	1,0	1,0	P+E+M	11m
		din care: 1a - CONSTRUCTII	68234.5		40866.6						
		1b - CIRCULATII INTERIOARE	77982.3		35758.3						
		1c - SPATII VERZI AMENAJATE (min. 25%)	48739.0		25541.6						
2		M1c - ZONA MIXTA CENTRALA, LOCUINTE, FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI PUBLICE *	30573.6	7.8	117523.7	30.0	45%	1,0	1,2	P+2E	12m
		din care: 2a - CONSTRUCTII	14082.9		52885.7						
		2b - CIRCULATII INTERIOARE	10494.1		41133.3						
		2c - SPATII VERZI AMENAJATE (min. 20%)	5996.6		23504.7						
3		L1p - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE AMPL. LA INT. ZONEI DE PROT. A MONUM. ISTORIC	48906.4	12.5	53966.2	13.8	40%	1,0	1,0	D+P+M	9m
		din care: 3a - CONSTRUCTII	19562.5		21586.5						
		3b - CIRCULATII INTERIOARE	17117.2		18888.2						
		3c - SPATII VERZI AMENAJATE (min. 25%)	12226.6		13491.5						
4		L5 - ZONA LOCUINTE COLECTIVE DE MICI DIMENSIUNI SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	17413.1	4.4	17413.1	4.4	40%	1,0	2,0	P+4E	16m
		din care: 4a - CONSTRUCTII	4353.3		4327.1						
		4b - CIRCULATII INTERIOARE	9577.2		9603.4						
		4c - SPATII VERZI AMENAJATE (min. 20%)	3482.6		3482.6						
5		G2 - ZONA GOSPODARIE COMUNALA - CIMITIR / BISERICA SF. NICOLAE	3945.0	1.0	3945.0	1.0					
		din care: 5a - CONSTRUCTII	210.5		210.5						
		5b - CIRCULATII INTERIOARE	3340.0		3340.0						
		5c - SPATII VERZI AMENAJATE (min. 10%)	394.5		394.5						
6		C - CIRCULATII	96299.4	24.6	97078.7	24.8					
		din care: 6a - CIRCULATII AUTO	27546.5		24785.1						
		6b - CIRCULATII PIETONALE	68752.9		63039.0						
		6c - SPATII VERZI AMENAJATE ADIACENTE DRUMURILOR	-		4853.9						
		6d - PISTA BICICLETE	-		4400.6						
		6e - TEREN CE TRECE DIN PROPR. PRIVATA IN DOMENIUL PUBLIC	-		779.3						
		TEREN LIBER	-	-	-	-					
		TOTAL SPATII VERZI = 1c + 2c + 3c + 4c + 5c + 6c	70839.3	18.1	70874.5	18.1					
		TOTAL ZONA CENTRALA (DELIMITARE PRIN TEMA DE PROIECTARE)	336678.3		336678.3						
		TOTAL ZONA REGLEMENTATA	392093.2	100.0	392093.2	100.0					

* Pentru invatamant, sanatate, comert si administratie constructiile se vor incadra in normativele specifice.

Bilanț teritorial pentru perimetrul inițial[17] = 33,66 ha.

Bilanț teritorial extins[18]= 39,21 ha.

17 Perimetrul zonei centrale stabilit prin certificatul de urbanism și tema de proiectare.

18 Perimetrul extins cu întreaga zonă de protecție a monumentelor istorice.

Art. 3. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

I. L1c – ZONA DE LOCUINȚE INDIVIDUALE ÎN ZONA CENTRALĂ:

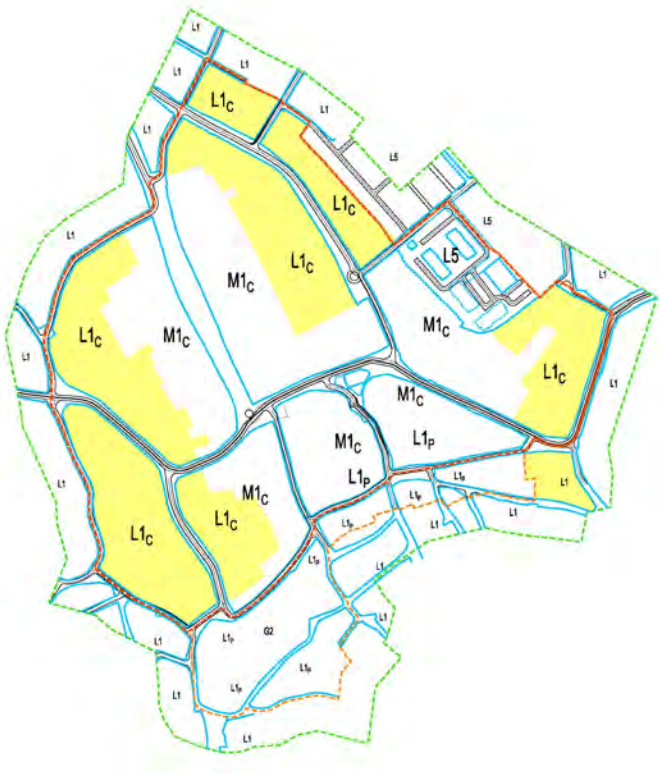
SECȚIUNEA 1. CARACTERISTICI

Descriere

Funcțiunea dominantă de locuire - locuințe individuale izolate sau cuplate.

Zona este compusă din loturile de teren din zona centrală, cu acces direct la arterele de circulație secundare (str. Ady Endre, str. Gheorghe Doja, str. Valea Cernatului, Bd. Brașovului, Bd. G. Moroianu).

Harta



Delimitare

1. Zona delimitată de Str. Gheorghe Doja la NV, Bd. Brașovului la S și limita de proprietate a loturilor de teren cu acces la Str. Al. I. Lapedatu la E;
2. Zona delimitată de Str. Gheorghe Doja la V, Bd. Brașovului la N și Str. Valea Cernatului la E;
3. Zona delimitată de Str. Valea Cernatului la V, Bd. Brașovului la N, limita de proprietate a loturilor de teren cu acces la Str. Mihai Eminescu la E și limita de proprietate a loturilor de teren cu acces la Str. Bisericii Române;

4. Zona delimitată de Bd. G. Moroianu la S și E, Str. Piatra Mare la N, limita de proprietate a loturilor cu limita domeniului public parcare sala de sport și limita de proprietate a loturilor de teren din zona mixta cu acces la Bd. G. Moroianu la V;
5. Zona delimitată de Str. Ady Endre la SV, Str. Ștefan Cel Mare la S, str. Armata Romana la N și limita de proprietate a loturilor de teren cu blocurile de locuințe din cartierul Ștefan Cel Mare la NE;
6. Zona delimitată de Str. Ady Endre la SV, Str. Harmanului la N, str. Armata Romana la SE și limita de proprietate a loturilor de teren cu blocurile de locuințe din cartierul Ștefan Cel Mare la NE;
7. Zona delimitată de Str. Ady Endre la E, Str. Harmanului la N, limita de proprietate a loturilor de teren din zona mixtă cu acces la Str. Al. I. Lapedatu la V; limita de proprietate a loturilor de teren din zona mixta cu acces la Str. Piața Libertății la S;
8. Zona delimitată de Bd. G. Moroianu la N, Str. George Coșbuc la E, limita de proprietate a loturilor de teren din zona de protecție cu acces la Str. Bisericii Romane la V.

SECTIUNEA 2. UTILIZARE FUNCTIONALĂ

Funcțiuni / Utilizări admise, pentru zona L1c, compatibile cu funcțiunea dominantă de locuire:

- locuințe cu partiu obișnuit, locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesiuni liberale, locuințe de tip vile, locuințe individuale dispuse izolat sau cuplat;
- anexe gospodărești neagroicole (garaj, magazie unelte de grădinărit, foișor, etc.);
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- comerț alimentar și nealimentar amplasat la parterul locuințelor sau în construcții independente;
- servicii profesionale nepoluante.

Funcțiuni / Utilizări admise cu condiționări, pentru zona L1c:

Funcțiuni complementare locuirii de tip servicii aferente locuirii (comerț alimentar și nealimentar; cabinete, birouri și ateliere pentru profesiuni liberale) care să respecte condițiile:

- suprafața utilă ocupată de funcțiuni complementare locuirii să nu depășească 50% din totalul spațiilor construite,
- suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 100mp;
- să fie negeratoare de zgomot sau emisii de orice fel;
- activități care să nu necesite depozitare;
- activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- să se asigure 1-2 locuri de parcare în interiorul parcelei pentru vizitatorii ocazionali;

- să fie amplasate numai la parter.

Funcțiuni / Utilizări interzise, pentru zona L1c:

Sunt interzise funcțiunile complementare locuirii de tip servicii, alimentație publică și comerț alimentar și nealimentar care necesită depozitare; cabinete, birouri și ateliere pentru profesiuni liberale care necesită condiții speciale și distante minime față de locuințe.

Sunt interzise activitățile / funcțiunile poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat și orice lucrări care pot să provoace disconfort pe parcelele vecine.

SECTIUNEA 3. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A TERENULUI

- caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni, mod de ocupare)

  Prezenta documentație nu aduce modificări situației existente.

- amplasarea clădirilor față de aliniament

  Conform *III. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE ALE CONSTRUCȚIILOR - 6. Reguli de amplasare și de retrageri minime obligatorii - Art. 3. Amplasarea fata de aliniament / axul străzii (pag. 9).*

- amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

  Conform *III. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE ALE CONSTRUCȚIILOR - 6. Reguli de amplasare și de retrageri minime obligatorii - Art. 4a. Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor (pag. 10).*

  Limita posterioara a edificabilului pentru constructiile din zona L1c este delimitată la distanta de 30,00m de la aliniament.

- amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

  Conform *III. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE ALE CONSTRUCȚIILOR - 6. Reguli de amplasare și de retrageri minime obligatorii - Art. 4b. Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă (pag. 10).*

- circulații și accese

  Conform *III. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE ALE CONSTRUCȚIILOR - 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii pag. 11).*

- staționarea autovehiculelor (parcaje)

  Conform *III. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE ALE CONSTRUCȚIILOR - 10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri - Art. 1. Parcaje (pag. 16).*

- condiții de echipare edilitară

  Conform *III. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR - 8. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară (pag. 11).*

SECŢIUNEA 4. MODUL DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

- Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

  POT max. = 40%;

- Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

  CUT max. = 1,0;

- Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

  Regim de înălțime maxim: P+E+M;

  Înălțimea maximă la coamă = 11 m;

  Înălțimea maximă la cornișă = 7 m;

- aspectul exterior al clădirilor

  Conform *III. CONDIȚII DE AMPLASARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR - 9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor - Art. 3. Aspectul exterior al construcțiilor (pag. 13).*

  Lucrările asupra imobilelor din perimetrul *zonelor de protecție față de monumentele istorice*[19] se fac cu avizul Direcției pentru Cultură Brașov.

- spații libere și spații plantate

  Minim 25% din suprafața terenului va fi teren liber amenajat ca spațiu verde.

- împrejmuiri

  Conform *III. CONDIȚII DE AMPLASARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR - 10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri - Art. 3. Împrejmuiri (pag. 17).*

- cod unic de identificare al zonei funcționale: ZF07 - Zonă centrală,

  cod alternativ: ZF11 - Zonă locuințe și funcțiuni complementare.

19 Se stabilesc prin avizul Ministerului Culturii de la PUG Săcele actualizat.

II. M1c – ZONA MIXTĂ CENTRALĂ – LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI PUBLICE, FUNCȚIUNI COMERCIALE:

SECȚIUNEA 1. CARACTERISTICI

Descriere

Funcțiuni mixte, combinație intre: locuire, funcțiuni complementare, dotări publice, funcțiuni comerciale.

Zona este compusa din loturile de teren din zona centrală, cu acces direct la principalele artere de circulație (strada Alexandru Ion Lapedatu, Piața Libertății).

Harta



Delimitare

1. Zona delimitată de Str. Al. I. Lapedatu la E, Bd. Brașovului la S și limita de proprietate a loturilor de teren cu funcțiunea de locuințe cu acces la Str. Gheorghe Doja la NV;
2. Zona delimitată de Bd. Brașovului la N și Str. Mihai Eminescu la E, limita de proprietate a loturilor de teren cu funcțiunea de locuințe cu acces la Str. Valea Cernatului la E și limita de proprietate a loturilor de teren cu acces la Str. Bisericii Române la S;
3. Zona delimitată de Str. Piața Libertății la N, Str. Mihai Eminescu la V, limita de proprietate a loturilor de teren cu acces la Str. Bisericii Române la S și Str. Nicolae Nicoleanu la E;

4. Zona delimitată de Str. Nicolae Nicoleanu la V; Str. Piața Libertății la N, Bd. G. Moroianu la N, limita de proprietate a loturilor de teren cu acces la Str. Bisericii Române la S;
5. Zona delimitată de Bd. G. Moroianu la S, Str. Ady Endre la V, Str. Ștefan Cel Mare la N, limita de proprietate a loturilor cu limita domeniului public parcare sala de sport si blocurile de locuințe din cartierul Ștefan Cel Mare, limita de proprietate a loturilor de teren din zona de locuințe cu acces la Bd. G. Moroianu la E;
6. Zona delimitată de Str. Ady Endre la SV, Str. Ștefan Cel Mare la S, str. Armata Română la N și limita de proprietate a loturilor de teren cu blocurile de locuințe din cartierul Ștefan Cel Mare la NE;
7. Zona delimitată de Str. Al. I. Lapedatu la V, Str. Piața Libertății la S, Str. Ady Endre la SV și limita de proprietate a loturilor de teren cu funcțiunea de locuințe cu acces la Str. Ady Endre la V;
8. Parcela de teren pe care se afla biserica din Str. Piața Libertății Nr. 5 - Biserica Adormirea Maicii Domnului, sec. XIX

SECTIUNEA 2. UTILIZARE FUNCTIONALĂ

Funcțiuni / Utilizări admise, pentru zona M1c, compatibile cu funcțiunea dominantă:

- locuințe cu partiu obișnuit, locuințe cu partiu special care includ spatii pentru profesiuni liberale;
- dotări publice de interes orășenesc;
- anexe gospodărești neagroicole (garaj, magazie unelte de grădinărit, foișor, etc.);
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- mobilier urban pentru spațiile publice, standurile comerciale, panouri publicitare, semnale, reclame etc.
- comerț alimentar și nealimentar amplasat la parterul locuințelor;
- servicii profesionale nepoluante.

Construcțiile din zona M1c[20] se vor încadra în funcțiunile / utilizările admise, compatibile cu funcțiunea dominantă:

---

20 M1c – ZONA MIXTA CENTRALA – LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI PUBLICE, FUNCTIUNI COMERCIALE prin preluarea și completarea reglementarilor existente din PUG pentru zone mixte și completare, delimitarea și propunerea unor subzone funcționale / funcțiuni admise cu condiționări:

L1m – SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE;

L1r – SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE – RESTRUCTURARE URBANA;

L2m – SUBZONA LOCUINTE COLECTIVE DE MICI DIMENSIUNI SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE – RESTRUCTURARE URBANA;

ISa – SUBZONA INSTITUTII SI SERVICII – ADMINISTRATIE;

ISbc – SUBZONA INSTITUTII SI SERVICII – BISERICI SI CULTE;

ISie – SUBZONA INSTITUTII SI SERVICII – INVATAMAN SI EDUCATIE;

ISs – SUBZONA INSTITUTII SI SERVICII – UNITATI DE SANATATE;

- **LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**
- **SUPRAFATA DE TEREN REZERVATA PENTRU RESTRUCTURARE URBANĂ**
- **INSTITUȚII ȘI SERVICII – ADMINISTRAȚIE**
- **INSTITUȚII ȘI SERVICII – BISERICI ȘI CULTE**
- **INSTITUȚII ȘI SERVICII – ÎNVĂȚĂMÂNT ȘI EDUCAȚIE**
- **INSTITUȚII ȘI SERVICII – UNITĂȚI DE SĂNĂTATE**
- **FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE** precum:
    - hoteluri și restaurante,
    - pensiuni urbane,
    - spații comerciale,
    - sedii de bancă,
    - birouri,
    - prestări servicii pentru cetățeni,
    - ateliere profesii liberale.

Funcțiuni / utilizări admise cu condiționări, pentru zona M1c, compatibile cu funcțiunea dominantă de locuire:

- alimentație publică – se admite amplasarea la parterul locuințelor cu condițiile asigurării izolării totale a aburului, mirosului și zgomotului;
- servicii profesionale nepoluante. Se interzice amplasarea atelierelor poluante în zona de locuit;
- construcții cu destinația de sport și agrement, săli cu aparate de forță și alergare, bazin de înot, spa și masaj;
- construcții cu destinație culturală, casă de cultură, săli de expoziții, bibliotecă, mediatecă, sală de spectacole și proiecții film;
- spați comerciale tip: minimarket și market (de mici și medii dimensiuni);
- creșe, creșe speciale – la parter sau în construcții independente: Se prevede o suprafață de teren de minim 25mp / copil pentru creșe obișnuite și minim 25 mp / copil pentru creșe speciale; POT max.= 20 %, teren ocupat de construcții. Se recomanda organizarea unei incinte împrejmuite la construcții independente. Amplasamentul va fi organizat în patru zone: zona ocupata de construcții; zona ocupată de spații de joacă (nisip, bazin, gazon); zona verde parc și alei; zona circulații.
- învățământ preșcolar (grădinițe) – se va asigura o suprafață minimă de teren de 22mp / copil și POT max = 25% - teren ocupat de construcții, 75% teren amenajat (curte recreație și sport în aer liber, zona verde, circulații, gradina de flori);
- **pentru orice derogări de la norme pentru funcțiunile de învățământ amplasate în medii urbane aglomerate este nevoie de avizul Ministerului Învățământului.**

- unități de sănătate: dispensar policlinic uman, dispensar urban, cuplat cu farmacii, centre de recoltare sânge, medicină preventivă). Capacitatea construcțiilor se stabilește pe baza populației arondate luând în calcul în medie 7,5 consultații pe an pentru fiecare locuitor, pentru 280 zile lucrătoare pe an. Amplasamentul va fi organizat în trei zone: zona ocupată de construcții; zona accese, alei parcaje; zona verde cu rol decorativ și de protecție. Suprafața minimă a terenului care va cuprinde cele trei zone funcționale va fi de 5,0 mp / consultație.
- farmacie – la parterul construcțiilor de locuințe sau construcții independente.
- **pentru orice derogări de la norme pentru funcțiunile de sănătate amplasate în medii urbane aglomerate este nevoie de avizul Ministerului Sănătății.**

Parcelele cu funcțiuni complementare compatibile din domeniile: învățământ, sănătate, administrație publică, sport sau alte instituții și servicii se vor supune exigentelor date de normativele și condițiile speciale din legislația specifică.

Pentru construcțiile noi din zona M1c și care conțin unități de locuire și funcțiuni complementare este obligatoriu ca parterul să fie dedicat exclusiv funcțiunilor complementare, iar procentul total al unităților de locuit să nu depășească 50% din totalul spatiilor construite.

În cazul construcțiilor cu fațade și elemente reprezentative intervenția din zona M1c va păstra aceste elemente și le va integra în noul design urban.

Zona destinată restructurării urbane a fost identificată / marcată pentru:

- a permite autorităților locale să reorganizeze spațiul public;
- identificarea unor parcele pentru construirea unor clădiri cu funcțiune publică (învățământ, sănătate, administrație publică, protecția civilă etc.);
- retragerea fronturilor stradale pentru depărtarea fluxului principal din DN1a de fundația bisericii „Adormirea Maicii Domnului“;
- retragerea construcțiilor noi spre partea posterioară a parcelelor pentru a face loc unor amenajări peisajere;
- introducerea spațiilor verzi plantate în centrul localității.

Utilizări interzise

Sunt interzise activitățile / funcțiunile poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat și orice lucrări care pot să provoace disconfort pe parcelele vecine.

SECTIUNEA 3. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A TERENULUI

- caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni, mod de ocupare)

Prezenta documentație nu aduce modificări situației existente.

Pentru construcțiile noi din zona mixtă se recomandă amplasarea pe parcele în regim izolat sau cuplat, cu construcțiile amplasate conform parcelarului tradițional, pe una din limitele laterale de proprietate.

În cazul construcțiilor publice și funcțiunilor complementare din zona M1c dispuse izolat, se recomandă ca terenul să aibă minim 1000mp, cu un front la strada de minim 30 metri.

- amplasarea clădirilor față de aliniament

  Conform *III. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE ALE CONSTRUCȚIILOR - 6. Reguli de amplasare și de retrageri minime obligatorii - Art. 3. Amplasarea fata de aliniament / axul străzii (pag. 9).*

  În zonele destinate reorganizării circulației se vor prevedea retrageri de minim 5,00 m pentru construcțiile noi față de aliniamentul actual.

  În zonele destinate restructurării urbane se vor prevedea retrageri de minim 10,00 m pentru construcțiile noi față de aliniamentul actual.

- amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

  Conform *III. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE ALE CONSTRUCȚIILOR - 6. Reguli de amplasare și de retrageri minime obligatorii - Art. 4a. Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei - amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor (pag. 10).*

  Limita posterioara a edificabilului pentru construcțiile din zona M1c este delimitată la distanta de 40,00m de la aliniament.

- amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

  Conform *III. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE ALE CONSTRUCȚIILOR - 6. Reguli de amplasare și de retrageri minime obligatorii - Art. 4b. Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă (pag. 10).*

- circulații și accese

  Conform *III. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE ALE CONSTRUCȚIILOR - 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii pag. 11).*

- staționarea autovehiculelor (parcaje)

  Conform III. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE ALE CONSTRUCȚIILOR - 10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri - Art. 1. Parcaje (pag. 16).

  Se propune o platformă de parcare subterană pe strada Alexandru Ion Lapedatu, care va deservi instituțiile publice și zona de servicii și funcțiuni complementare din centru.

- condiții de echipare edilitară

  Conform *III. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR - 8. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară (pag. 11).*

SECŢIUNEA 4. MODUL DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

- Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

  POT max. = 40%;

- Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

  CUT max. = 1,0;

- Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

  Regim de înălțime maxim: P+2E;

  Înălțimea maximă la coamă = 12 m;

- aspectul exterior al clădirilor

  Conform *III. CONDIȚII DE AMPLASARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR - 9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor - Art. 3. Aspectul exterior al construcțiilor (pag. 13).*

  Lucrările asupra imobilelor cu valoare ambientală[21] se fac cu avizul Direcției pentru Cultură Brașov.

  Lucrările asupra imobilelor din perimetrul *zonelor de protecție față de monumentele istorice*[22] se fac cu avizul Direcției pentru Cultură Brașov.

- spații libere și spații plantate

  Minim 20% din suprafața terenului va fi teren liber amenajat ca spațiu verde.

  Retragerea aliniamentului din zona de restructurare urbana și amenajarea unei zone verzi de minim 10m în adâncime (spațiu liber / neîngrădit cu acces nelimitat).

  În zona M1c (în interiorul zonei destinate restructurării) pentru reorganizarea spațiului public se recomandă construirea pe spatele lotului (inversarea zonei edificabile) cu retragere față de limita posterioară de minim 5,0 m.

- împrejmuiri

  Conform *III. CONDIȚII DE AMPLASARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR - 10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri - Art. 3. Împrejmuiri (pag. 17).*

  Se recomanda includerea elementelor mocănești[23] în amenajarea urbana din Strada Alexandru Ion Lapedatu și Piața Libertății.

- cod unic de identificare al zonei funcționale: ZF07 - Zonă centrală,

  cod alternativ: ZF08 - Zonă mixtă.

21 Marcate pe plan și identificate prin studiul istoric.

22 Se stabilesc prin avizul Ministerului Culturii de la PUG Săcele actualizat.

23 Conform Studiului Istoric, elemente preluate și în Memoriul Tehnic PUZ.

III. L1p - ZONA LOCUINȚE INDIVIDUALE AMPLASATĂ LA INTERIORUL ZONEI DE PROTECȚIE A MONUMENTULUI ISTORIC

SECȚIUNEA 1. CARACTERISTICI

Descriere

Funcțiunea dominantă de locuire - locuințe individuale izolate;

Zona este compusa din loturile de teren din zona centrală, cu acces direct la strada Bisericii Române – ambele fronturi ale străzii;

Zona de protecție a monumentului istoric este delimitată în PUG Săcele.

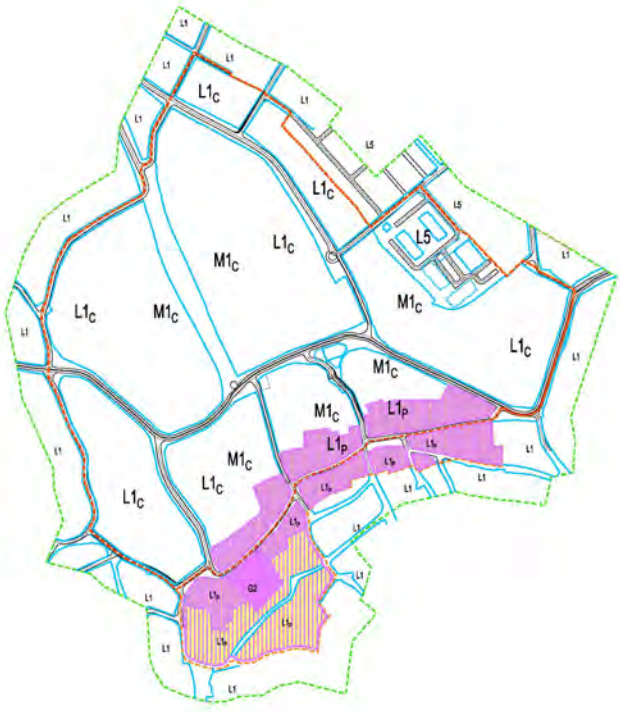
Înscris în Lista monumentelor istorice:

- *Ansamblul „Str. Bisericii Române”,*
sec. XVIII-XX, cod LMI: BV-II-a-B-11779 (RAN: 40447.14),
Str. Bisericii Române, ambele laturi ale străzii.

și

- *Ansamblul bisericii „Sf. Nicolae” – Cernatu,*
sec. XVIII, cod LMI: BV-II-a-B-11780 (RAN: 40447.07),
Str. Bisericii Române, nr. 45 compus din:
- Biserica „Sf. Nicolae” – Cernatu – 1781-1783,
cod LMI: BV-II-a-B-11780.01 (RAN: 40447.07.01);
- Zid de incintă cu turn-clopotniță – sec. XVIII,
cod LMI: BV-II-a-B-11780.02 (RAN: 40447.07.02).

Harta



Delimitare

1. Zona delimitată de Str. Cernatului la V, Str. Mihai Eminescu la E, Str. Bisericii Romane la S și limita de proprietate (a loturilor de teren cu acces la Str. Bisericii Romane) la N;
2. Zona delimitată de Str. Mihai Eminescu la V, Str. Nicolae Nicoleanu la E, Str. Bisericii Romane la S și limita de proprietate (a loturilor de teren cu acces la Str. Bisericii Romane) la N;
3. Zona delimitată de Str. Nicolae Nicoleanu la V, Bd. G. Moroianu la E, Str. Bisericii Romane la S și limita de proprietate (a loturilor de teren cu acces la Str. Bisericii Romane) la N[24];
4. Zona delimitată de Str. Cernatului la V, Str. Mihai Eminescu la E, Str. Bisericii Romane la N și limita zonei de protecție a monumentului istoric (*Ansamblul bisericii „Sf. Nicolae" – Cernatu, cod LMI: BV-II-a-B-11780*) la S (inclusiv Str. Oltului[25]);
5. Zona delimitată de Str. Mihai Eminescu la V, Str. Nicolae Nicoleanu la E, Str. Bisericii Romane la N și limita de proprietate (a loturilor de teren cu acces la Str. Bisericii Romane) la S;
6. Zona delimitată de Str. Nicolae Nicoleanu la V, Str. Livezii la E, Str. Bisericii Romane la N și limita de proprietate (a loturilor de teren cu acces la Str. Bisericii Romane) la S;
7. Zona delimitată de Str. Livezii la V, limita de proprietate a terenului cu acces și număr stradal la Str. Bisericii Romane la S, Str. Bisericii Romane la N și limita de proprietate (a loturilor de teren cu acces la Str. Bisericii Romane) la S[26];

Limita de proprietate a loturilor de teren cu acces la Str. Bisericii Romane constituie limita zonei de protecție a monumentului istoric: *Ansamblul „Str. Bisericii Române", cod LMI: BV-II-a-B-11779.*

SECTIUNEA 2. UTILIZARE FUNCTIONALĂ

Funcțiuni / Utilizări admise, pentru zona L1p, compatibile cu funcțiunea dominantă de locuire:

- locuințe cu partiu obișnuit, locuințe cu partiu special care includ spatii pentru profesiuni liberale;
- anexe gospodărești neagroicole (garaj, magazie unelte de grădinărit, foișor, etc.)
- echipamente specifice zonei rezidențiale;
- mobilier urban;
- comerț alimentar și nealimentar amplasat la parterul locuințelor;
- servicii profesionale nepoluante.

24 zonele 1, 2 și 3 sunt din perimetrul inițial al zonei centrale.

25 segmentul de drum Str. Oltului aflat în interiorul zonei de protecție ce deservește parcelele

26 zonele 4, 5, 6 și 7 sunt din perimetrul extins al zonei centrale.

Funcțiuni / Utilizări admise cu condiționări, pentru zona L1p, compatibile cu funcțiunea dominantă de locuire:

- Orice construcție sau amenajare se poate autoriza numai pe baza unor documentații supuse avizării Direcției pentru Cultură.
- Pentru obținerea autorizației de construire este necesar un studiu arheologic preventiv pentru pentru imobilele noi sau lucrările de extindere din zona de protecție a monumentelor istorice, pentru identificarea și protejarea eventualelor vestigii din subteran.

Funcțiuni / Utilizări interzise, pentru zona L1p:

Sunt interzise funcțiunile complementare locuirii de tip servicii, alimentație publica și comerț alimentar și nealimentar care necesita depozitare; cabinete, birouri și ateliere pentru profesiuni liberale care necesita condiții speciale și distante minime față de locuințe.

Sunt interzise activitățile / funcțiunile poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat și orice lucrări care pot să provoace disconfort pe parcelele vecine.

Sunt interzise activitățile / funcțiunile care depreciază caracterul și specificul zonei.

SECTIUNEA 3. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A TERENULUI

- caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni, mod de ocupare)

  Prezenta documentație nu aduce modificări situației existente.

- amplasarea clădirilor față de aliniament

  Conform *III. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE ALE CONSTRUCȚIILOR - 6. Reguli de amplasare și de retrageri minime obligatorii - Art. 3. Amplasarea fata de aliniament / axul străzii (pag. 9).*

- amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

  Conform *III. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE ALE CONSTRUCȚIILOR - 6. Reguli de amplasare și de retrageri minime obligatorii - Art. 4a. Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei - amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor (pag. 10).*

  Limita posterioară a edificabilului pentru construcțiile din zona L1p este delimitată la distanta de 30,00m de la aliniament.

- amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

  Conform III. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE ALE CONSTRUCȚIILOR - 6. Reguli de amplasare și de retrageri minime obligatorii - Art. 4b. Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă (pag. 10).

- circulații și accese

  Conform III. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE ALE CONSTRUCȚIILOR - 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii pag. 11).

- staționarea autovehiculelor (parcaje)

  Conform III. CONDIȚII DE AMPLASARE ŞI CONFORMARE ALE CONSTRUCȚIILOR - 10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri - Art. 1. Parcaje (pag. 16).

- condiții de echipare edilitară

  Conform *III. CONDIȚII DE AMPLASARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR - 8. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară (pag. 11).*

SECŢIUNEA 4. MODUL DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

- Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

  POT max. = 40%;

- Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

  CUT max. = 1,0;

- Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

  Regim de înălțime maxim: D+P+M;

  locuințe tradiționale regim existent D+P cu posibilitatea amenajării și transformării podului în mansardă.

  Înălțimea maximă la coamă = 9 m;

  Înălțimea maximă la cornișă = 5 m;

  Obligatoriu studiu de fațadă cu analiza înălțimii construcțiilor învecinate;

- aspectul exterior al clădirilor

  Conform III. CONDIȚII DE AMPLASARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR - 9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor - Art. 3. Aspectul exterior al construcțiilor (pag. 13).

  Lucrările asupra imobilelor din perimetrul de protecție al monumentelor istorice se fac cu avizul Direcției pentru Cultură Brașov.

- spații libere și spații plantate

  Minim 25% din suprafața terenului va fi teren liber amenajat ca spațiu verde.

- împrejmuiri

  Conform *III. CONDIȚII DE AMPLASARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR - 10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri - Art. 3. Împrejmuiri. (pag. 17)*

  Împrejmuirile din perimetrul de protecție al monumentelor istorice se fac cu avizul Direcției pentru Cultură Brașov.

- cod unic de identificare al zonei funcționale: ZF07 - Zonă centrală, cod alternativ: ZF11 - Zonă locuințe și funcțiuni complementare, zonă de reglementare suplimentară: zonă de protecție monumente istorice (existente).

IV. G2 - ZONA GOSPODARIE COMUNALA - CIMITIR / BISERICA SF. NICOLAE

SUBZONA FUNCȚIUNI RELIGIOASE ȘI DE CULT

SECȚIUNEA 1. CARACTERISTICI

Descriere

Funcțiunea dominantă de instituții religioase și de cult – biserica și cimitir;

Zona este compusă din lotul/loturile de teren aferente bisericii.

Zona este delimitată în PUG Săcele și încadrată Gospodărie Comunală[27].

Înscrisă în Lista Monumentelor Istorice:

- Ansamblul bisericii „Sf. Nicolae" – Cernatu,

sec. XVIII, cod LMI: BV-II-a-B-11780 (RAN: 40447.07),

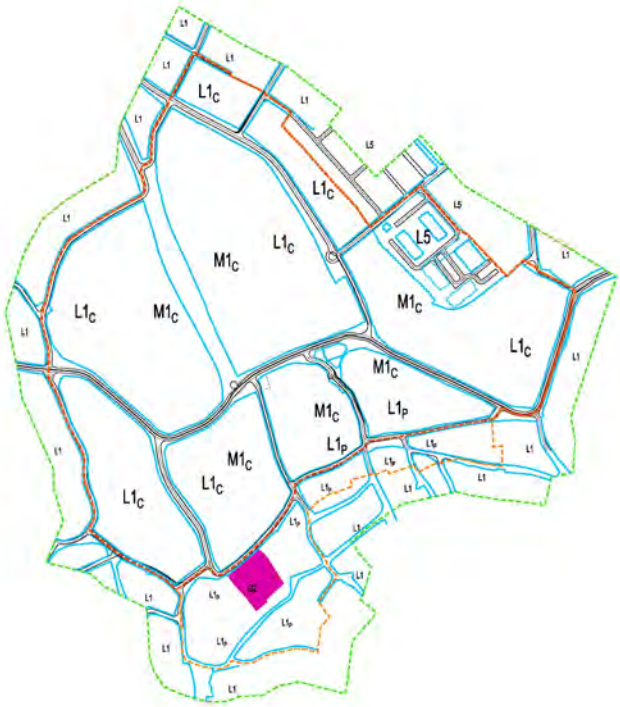
Str. Bisericii Române, nr. 45 compus din:

- Biserica „Sf. Nicolae" – Cernatu – 1781-1783,

cod LMI: BV-II-a-B-11780.01 (RAN: 40447.07.01);

- Zid de incintă cu turn-clopotniță – sec. XVIII,
cod LMI: BV-II-a-B-11780.02 (RAN: 40447.07.02).

Hartă



27 Zonă identificată ca „C" Gospodărie **Comunală** în PUG Săcele și G2 în PUG Săcele actualizat („*zona de **gospodărie** comunală care cuprinde atât construcțiile și amenajările izolate pentru gospodărie comunală (G1), cât și într-o subzonă distinctă, cimitirele (G2)*").

Delimitare

1. Zona delimitată de Str. Bisericii Romane la N și limita de proprietate a loturilor de teren aferente bisericii pe laturile E, V, și S.

Zona de protecție a monumentului istoric este delimitată în PUG Săcele și preluată în prezenta documentație PUZ în zona funcțională L1p.

SECTIUNEA 2. UTILIZARE FUNCTIONALĂ

Funcțiuni / utilizări admise, pentru zona G2, compatibile cu funcțiunea dominantă de locuire adiacentă[28]:

- biserică;
- cimitir;
- anexe gospodărești, foișor, terase aferente funcțiunii religioase;
- capelă;
- echipamente specifice zonei;
- circulații interioare;
- mobilier urban.

Funcțiuni / Utilizări admise cu condiționări, pentru zona G2:

- Orice construcție, intervenție asupra construcțiilor existente sau amenajare se poate autoriza numai pe baza unor documentații supuse avizării Direcției pentru Cultură.
- Pentru obținerea autorizației de construire este necesar un studiu arheologic preventiv pentru imobilele noi sau lucrările de extindere pentru identificarea și protejarea eventualelor vestigii din subteran.
- Pentru obținerea autorizației de construire este necesar un studiu istoric și expertiza tehnică realizate de specialiști acreditați de către Ministerul Culturii.
- Pentru lucrări de reparații este necesară obținerea autorizației de construire, studiu de parament și expertiza tehnică realizate de specialiști acreditați de către Ministerul Culturii.
- Se va asigura o zonă de protecție sanitară de 50,00m față de cimitir. Lucrările la imobilele ce intră în zona de protecție sanitară (de 50,00m de la limita de proprietate) se avizează cu acordul Direcției de Sănătate Publică.

Funcțiuni / Utilizări interzise, pentru zona G2:

Sunt interzise funcțiunile complementare sau activități necaracteristice bisericii și instituțiilor de cult.

28 conform Anexa nr. 1 la Regulamentul General de Urbanism

Sunt interzise activitățile poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat și orice lucrări care pot să provoace disconfort pe parcelele vecine.

Sunt interzise activitățile / funcțiunile care depreciază caracterul și specificul zonei.

Sunt interzise intervențiile neconforme asupra monumentului de arhitectură.

Este interzisă extinderea cimitirului în afara limitelor existente.

SECTIUNEA 3. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A TERENULUI

Prin prezenta documentație nu se aduc modificări situației existente, reglementările urbanistice fiind păstrate din documentațiile de rang superior. Eventualele intervenții ce se vor realiza cu avizul Direcției pentru Cultură se vor supune și reglementarilor din PUZ, pentru:

- caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni, mod de ocupare)

  Prezenta documentație nu aduce modificări situației existente.

- amplasarea clădirilor față de aliniament

  Fără obiect. Se păstrează / conservă situația existentă

- amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

  Fără obiect. Se păstrează / conservă situația existentă

- amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

  Fără obiect. Se păstrează / conservă situația existentă

- circulații și accese

  Conform *III. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE ALE CONSTRUCȚIILOR - 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii pag. 11).*

  Se va asigura accesul în incinte numai direct din strada Bisericii Române.

- staționarea autovehiculelor (parcaje)

  Conform *III. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE ALE CONSTRUCȚIILOR - 10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri - Art. 1. Parcaje (pag. 16).*

- condiții de echipare edilitară

  Conform *III. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR - 8. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară (pag. 11).*

  Se vor asigura puncte de apa. Se va asigura un spațiu de depozitare a deșeurilor. Se va asigura colectarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice.

  Orice lucrare din zona de protecție sanitară se va realiza cu avizul Direcția de Sănătate Publică și Serviciul pentru Gospodărirea Apelor.

SECȚIUNEA 4. MODUL DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Prin prezenta documentație nu se aduc modificări situației existente,

reglementările urbanistice fiind păstrate din documentațiile de rang superior. Eventualele intervenții ce se vor realiza cu avizul Direcției pentru Cultură se vor supune și reglementarilor din PUZ, pentru:

- Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

  Fără obiect. Se păstrează / conservă situația existentă[29]

- Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

  Fără obiect. Se păstrează / conservă situația existentă

- Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

  Fără obiect. Se păstrează / conservă situația existentă

- aspectul exterior al clădirilor

  Conform III. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR - 9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor - Art. 3. Aspectul exterior al construcțiilor (pag. 13).

  Se va tine seama de caracterul sobru al funcțiunii.

  Lucrările asupra imobilelor înscrise în lista monumentelor istorice se fac cu avizul Direcției pentru Cultură Brașov.

- spații libere și spații plantate

  Fără obiect. Se păstrează / conservă situația existentă

  Minim 10% din suprafața terenului va fi teren liber amenajat ca spațiu verde[30].

- împrejmuiri

  Conform *III. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR - 10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri - Art. 3. Împrejmuiri. (pag. 17)*

  Împrejmuirile asupra imobilelor înscrise în lista monumentelor istorice se fac cu avizul Direcției pentru Cultură Brașov.

  Pentru obținerea autorizației de construire pentru împrejmuiri sau intervenții la acestea este necesar un studiu istoric și expertiza tehnică realizate de specialiști acreditați de către Ministerul Culturii.

- cod unic de identificare al zonei funcționale: ZF07 - Zonă centrală, cod alternativ: ZF13 - Zonă gospodării comunale, zonă de reglementare suplimentară: zonă de protecție monumente istorice (existente).

29 Suprafața teren 3945 mp, Suprafața construita biserica 210,5 mp (**POT max. = 5,34%**)

30 Separat de suprafețele cu spații verzi dintre morminte, morminte sau alei.

V. L5 - ZONA DE LOCUINȚE COLECTIVE DE MICI DIMENSIUNI ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI SPORT

SECȚIUNEA 1. CARACTERISTICI

Descriere

Funcțiunea dominantă de locuire - locuințe colective existente, reglementari preluate din PUG (maxim P+4E niveluri);

Zona este compusa din loturile de teren din zona centrală, partea de est, cu acces din strada Ștefan cel Mare. Prin aceasta zonă se face legătura cu cartierul Ștefan Cel Mare – partea dreaptă a frontului la stradă Ștefan Cel Mare (2 blocuri de locuințe cu regim existent P+3E+M), precum și zona sălii de sport[31].

Harta



Delimitare

1. Zona delimitată de Str. Ștefan Cel Mare la NV, limita posterioara de proprietate a loturilor de teren cu acces la Str. Al. I. Lapedatu la SV, limita posterioara de proprietate a loturilor de teren cu acces la Bd. G. Moroianu la SE, limita zonei centrale / limita de proprietate a parcului Ștefan Cel Mare la NE.

---

31 L5 include:

L5m – SUBZONA DE LOCUINTE COLECTIVE DE MICI DIMENSIUNI SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE;

L5s – SUBZONA DOTARI SPORT;

SECTIUNEA 2. UTILIZARE FUNCTIONALĂ

Funcțiuni / utilizări admise, pentru zona L5, compatibile cu funcțiunea dominantă de locuire:

- locuințe colective cu apartamente, locuințe cu partiu obișnuit, locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesiuni liberale;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- comerț alimentar și nealimentar amplasat la parterul locuințelor;
- servicii profesionale nepoluante;
- unități de sport și agrement, fitness și activități fizice organizate la interior;
- mobilier urban.

Funcțiuni / Utilizări admise cu condiționări, pentru zona L5:

Funcțiuni complementare locuirii de tip servicii aferente locuirii (comerț alimentar și nealimentar; cabinete, birouri și ateliere pentru profesiuni liberale) care să respecte condițiile:

- să fie negeratoare de zgomot sau emisii de orice fel;
- activități care sa nu necesite depozitari;
- suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 100 mp;
- activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- să se asigure 1-2 locuri de parcare pentru vizitatorii ocazionali;
- activitățile cu public să fie amplasate numai la parter.

Pentru schimbarea de destinație din locuință în alte spații sau funcțiuni compatibile sau aprobarea unui sediu social este nevoie de acordul vecinilor direct afectați de schimbare.

Unitățile sportive se vor supune exigentelor normative caracteristice.

Funcțiuni / Utilizări interzise, pentru zona L5:

Pentru locuințele colective sunt interzise funcțiunile complementare locuirii de tip servicii, alimentație publică și comerț alimentar și nealimentar care necesită depozitare; cabinete, birouri și ateliere pentru profesiuni liberale care necesita condiții speciale și distante minime fata de locuințe.

Sunt interzise activitățile / funcțiunile poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat și orice lucrări care pot să provoace disconfort pe proprietăților vecine.

SECTIUNEA 3. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A TERENULUI

- caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni, mod de ocupare)

Prezenta documentație nu aduce modificări situației existente.

- amplasarea clădirilor față de aliniament

Conform *III. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE ALE CONSTRUCȚIILOR - 6. Reguli de amplasare și de retrageri minime obligatorii - Art. 3. Amplasarea fata de aliniament / axul străzii (pag. 9).*

- amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

  Conform *III. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE ALE CONSTRUCȚIILOR - 6. Reguli de amplasare și de retrageri minime obligatorii - Art. 4a. Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei - amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor (pag. 10).*

  Limita posterioara a edificabilului pentru construcțiile din zona L1c este delimitată la distanta de 30,00m de la aliniament.

- amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

  Conform III. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE ALE CONSTRUCȚIILOR - 6. Reguli de amplasare și de retrageri minime obligatorii - Art. 4b. Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă (pag. 10).

- circulații și accese

  Conform III. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE ALE CONSTRUCȚIILOR - 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii pag. 11).

- staționarea autovehiculelor (parcaje)

  Conform III. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE ALE CONSTRUCȚIILOR - 10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri - Art. 1. Parcaje (pag. 16).

- condiții de echipare edilitară

  Conform *III. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR - 8. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară (pag. 11).*

SECȚIUNEA 4. MODUL DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

- Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

  POT max. = 40%;

- Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

  CUT max. = 2,0;

- Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

  Regim de înălțime maxim: P+4E[32];

  Înălțimea maximă la coamă = 16 m;

- aspectul exterior al clădirilor

  Conform III. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR - 9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și

32 reglementari preluate din PUG (maxim P+4E niveluri);

ale construcțiilor - Art. 3. Aspectul exterior al construcțiilor (pag. 13).

- spații libere și spații plantate

Minim 20% din suprafața terenului va fi teren liber amenajat ca spațiu verde.

- împrejmuiri

Conform III. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR - 10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri - Art. 3. Împrejmuiri. (pag. 17)

Pentru locuințele colective și funcțiunile de agrement împrejmuirile vor fi transparente sau din gard viu.

Se admite și lipsa împrejmuirii pentru utilizarea spațiului liber, cu acces neîngrădit.

- cod unic de identificare al zonei funcționale: ZF07 - Zonă centrală, cod alternativ: ZF11 - Zonă locuințe și funcțiuni complementare

REGLEMENTĂRI GENERALE

Funcțiuni interzise pentru zonele L1c, M1c, L1p, L5 și subunitățile aferente:

Sunt interzise următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat sau prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție ori prin deșeurile produse;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție;
- construcții provizorii de orice natură, cu excepția celor pentru organizarea de șantier, pe durata existenței șantierului;
- depozitare en gros;
- depozitare pentru vânzarea unor cantități de substanțe inflamabile sau toxice;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto;
- surse de poluare chimică;
- lucrări de terasamente care pot afecta amenajările din spațiile publice sau private adiacente.

Prin Regulamentul prezentului P.U.Z. se interzice amplasarea obiectivelor care prin natura lor produc poluare de orice fel, dintre care menționăm: benzinării, spălătorii auto, ateliere de reparații mecanice, construcții, amenajări și activități industriale sau agricole.

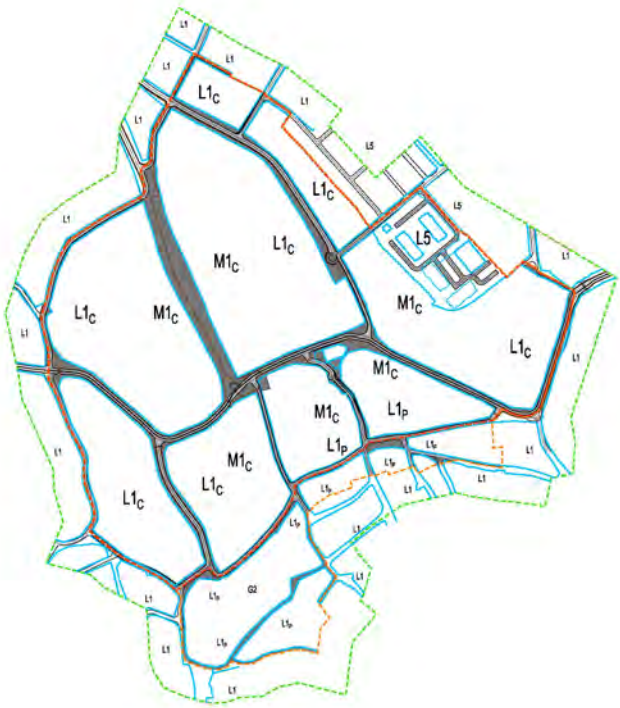
VI. Zona circulații – străzi principale, carosabil și pietonal

SECȚIUNEA 1. CARACTERISTICI

Descriere

Zona de circulații se compune din drumuri carosabile și pietonale. Drumurile propuse sunt străzi de categoria a III-a cu două benzi de câte 3,50m, cu trotuare bilaterale de minim 1,50m lățime și zona verde adiacentă drumului minim 1,00m lățime.

Harta



Delimitare

Suprafața de teren ce separă zonele funcționale, domeniul public, drum ce cuprinde artera de circulație pentru autoturisme, pista de biciclete, trotuare și alei pietonale.

Cuprinde străzile:

ADY ENDRE

ALEXANDRU LAPEDATU

ARMATA ROMANA

BISERICII ROMANE

CARPATILOR

CERNATULUI

BD. BRASOVULUI[33]

PIATA LIBERTATII[29]

BD. GHEORGHE MOROIANU[29]

GHEORGHE DOJA

HARMANULUI

MIHAI EMINESCU

NICOLAE NICOLEANU

PIATRA MARE

PETOFI SANDOR

STEFAN CEL MARE

OLTULUI[34]

CAPRIOARELOR[30]

GEORGE COSBUC[30]

SECTIUNEA 2. UTILIZARE FUNCTIONALĂ

Funcțiuni / utilizări admise, compatibile cu funcțiunea de circulatii:

- Accese carosabile;
- Circulația pietonală;
- Piste de biciclete;
- Parcări;
- mobilier urban;
- comerț alimentar și nealimentar amplasat ocazional în mod organizat;
- spatii verzi adiacente drumurilor;
- echipamente și dotări aferente circulațiilor.

Utilizări admise cu condiționări

Funcțiuni aferente circulațiilor care să respecte condițiile:

- să fie negeratoare de zgomot sau emisii de orice fel;
- activități care sa nu necesite depozitari;
- activitatea să se desfășoare numai în spatii deschise/aer liber/domeniu public;
- parcarea subterana pe Al. Lapedatu cu devierea rețelelor subterane.

Investițiile din zona circulațiilor se vor supune exigentelor normative caracteristice.

Pentru suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip ce sunt cuprinse în categoria

33 Traseul vechi al DN1A (Bd. Brașovului - Piața Libertății - Bd. Gheorghe Moroianu).

34 Prin includerea zonei de protecție a monumentului *Str. Bisericii Române* în integralitatea sa.

spațiilor libere se vor utiliza materiale tradiționale (dale de piatră de tip permeabil, piatră cubică, cărămidă pentru pavaje).

În zonele destinate reorganizării circulației se vor prevedea retrageri de minim 5,00 m pentru construcțiile noi față de aliniamentul actual.

Utilizări interzise

Se interzice autorizarea pentru funcțiunile care necesita condiții speciale, distante minime fata de locuințe sau accese speciale care nu pot fi asigurate pe teren sau necesita ocuparea domeniului public.

Sunt interzise activitățile / funcțiunile poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat și orice lucrări care pot să provoace disconfort pe proprietăților vecine.

Se interzice amenajarea de circulații interioare impermeabile / betonate peste zona destinată grădinilor.

SECTIUNEA 3. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE

- caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni, mod de ocupare)

  Prezenta documentație nu aduce modificări situației existente.

- circulații și accese

  Conform III. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE ALE CONSTRUCȚIILOR - 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii pag. 11).

- staționarea autovehiculelor (parcaje)

  Conform III. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE ALE CONSTRUCȚIILOR - 10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri - Art. 1. Parcaje (pag. 16).

- condiții de echipare edilitară

  Conform *III. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR - 8. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară (pag. 11).*

  În scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului și siguranței și sănătății locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitare, în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților, lucrările de construcții pentru realizarea / extinderea rețelelor edilitare, inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare.

- împrejmuiri

  Este interzisa împrejmuirea spațiului public ce reprezintă circulațiile.

- cod unic de identificare al zonei funcționale: ZF07 - Zonă centrală, cod alternativ: ZF06 - Căi de comunicație și transporturi.

SECŢIUNEA 4. MODUL DE OCUPARE ŞI UTILIZARE

Accese carosabile:

Spre incintele proprietăților accesul se realizează direct din strada, prin intermediul sectoarelor cu bordura de acces, prevazute cu pante proiectate care sa asigure dirijarea colectarea și descărcarea apelor de suprafața spre zonele verzi.

Circulația pietonală:

Fluxul pietonal va fi asigurat prin trotuare stradale asfaltate, adiacente străzilor, cu o lățime de minim 1,50m. În incinta proprietăților, circulația pietonală se va realiza prin sectoare pavate.

Piste de biciclete:

Pentru terenul studiat s-au prevazut piste de biciclete sub forma unui inel central care să preia traficul din zona / cartiere și să-l conducă spre centru. Pentru arterele principale care deservesc zona centrală, în profil transversal s-a propus realizarea de piste de biciclete de 1,00m, bilateral benzilor de circulație, sau separat în spațiul de trotuar (separată de artera de circulație și marcată corespunzător pentru evitarea incidentelor).

Parcări

Parcarea autoturismelor se va face în garaje amplasate la parterul sau demisolul / subsolul construcțiilor și pe platforme de parcare.

Accesele în incinte se vor face din străzile propuse prin intermediul sectoarelor cu bordură de acces.

În profil longitudinal străzile au fost astfel proiectate încât pantele să asigure dirijarea apelor meteorice spre rigole și canale.

Parcarea auto se va face în afara drumurilor publice, în interiorul parcelei.

Pentru stabilirea numărului de parcări se va ține cont de:

- pentru locuințe unifamiliale cu 3 camere cu o suprafață desfășurată de până la 100 mp se va asigura minim un loc de parcare;
- pentru locuințe unifamiliale cu mai mult de 3 camere cu o suprafață desfășurată mai mare de 100 mp se vor asigura minim 2 locuri de parcare;
- pentru locuințe colective se va sigura minim 1 loc de parcare / apartament și 20% locuri suplimentare pentru vizitatori (minim 1 loc de parcare);
- pentru spațiile comerciale se vor prevedea 1/2 locuri de parcare raportate la numărul de angajați (minim 2 locuri de parcare);
- pentru spațiile cu funcțiunea de comerț și alimentație publică se vor prevedea suplimentar 1/4 locuri de parcare raportate la numărul clienților estimați (minim 3 locuri de parcare);
- În vecinătatea instituțiilor publice și a bisericii au fost amenajate locuri de parcare care să deservească aceste funcțiuni.

Mobilierul urban

Mobilierul urban este reprezentat de elementele funcționale și / sau decorative amplasate în spațiile publice care prin alcătuire, aspect, amplasare, oferă personalitate aparte zonei și funcționalitate spațiului public. Fac parte din categoria mobilier urban: bănci, coșuri de gunoi, corpuri de iluminat, jardiniere, bariere și stâlpi de delimitare a carosabilului de pietonal, chioșcuri, tonete, corpuri și panouri de afișaj, alte sisteme de transmitere a mesajelor publicitare (bannere), panouri direcționare etc. Mobilierul urban amplasat în interiorul zonei centrale va avea un design unitar. În zona de protecție a monumentului istoric mobilierului urban vor fi avizate de către Direcția pentru Cultură.

Terase sezoniere

Amplasarea și funcționarea teraselor sezoniere cu caracter comercial și recreativ se vor autoriza la solicitarea comercianților, cu respectarea anumitor condiții:

- Amplasamentul teraselor va trebui să fie cât mai apropiat de punctul comercial, dacă nu chiar alipit de clădirea acestuia;
- Mesele și scaunele vor fi amplasate direct pe pavaj. Mobilierul va fi astfel conceput pentru a nu deteriora pavajele. Nu se permite realizarea de podiumuri sau dispunerea de imitații covoare sau gazon artificial etc.;
- Mesele și scaunele vor fi realizate fie din lemn tratat cu lac incolor, fie din metal, fiind rezultatul unor soluții constructive cât mai simple și ușor de utilizat;
- Pentru amenajarea teraselor de pe spatiile publice, în toată Zona Centrală a Municipiului Săcele vor fi folosite maxim 4 tipuri de mobilier pentru terase (2 tipuri din metal, 2 din lemn), modele care vor fi alese de administrația locală;
- Suprafețele ocupate de terase se vor stabili astfel încât să se rezerve pentru circulația pietonală un culoar minim de 1,20m;
- Zonele destinate funcționării teraselor nu se vor delimita prin împrejmuiri din lemn, mobilier, jardiniere cu flori sau alte delimitări fizice;
- Toate umbrelele și parasolarele vor fi realizate în aceeași culoare, albe sau crem deschis, pe ele putându-se imprima stema și numele Municipiului Săcele. Modelele de umbrele / parasolare permise vor fi limitate la 4 tipuri, alese de administrația locală;
- Amplasarea teraselor sezoniere sau a altor corpuri destinate activității comerciale este interzisă pe spațiile verzi amenajate, parcări, locuri de joacă pentru copii, în apropierea intersecțiilor pe o rază mai mică de 5m, în locuri care blochează accesul în incinte.

Construcții sezoniere

În perioada sărbătorilor naționale, locale sau religioase importante (1 Mai, 1-8 Martie, Crăciun, Paști, Ziua Națională, Zilele Municipiului Săcele etc.) se permite amplasarea de construcții provizorii realizate din lemn tratat cu lac incolor, având toate același model, ales de administrația locală. Montarea acestora se va face printr-un sistem care să nu afecteze pavajul și să nu încurce circulația pietonală. Pentru amplasarea bradului împodobit caracteristic sărbătorilor de iarnă se propune ca zona alternativă pentru zona din fața Primăriei Municipiului Săcele, strada Al. I. Lapedatu transformata în pietonal. Pe perioada sărbătorilor se poate devia circulația pe arterele adiacente.

SECTIUNEA 5. DESCRIEREA PROFILELOR STRADALE:

PROFILUL 1-1

Caracteristic pentru străzile: CERNATULUI, GHEORGHE DOJA, BD. BRAȘOVULUI, PIAȚA LIBERTĂȚII, BD. GEORGE MOROIANU (fostul traseu al DN1A)

- sens dublu de circulație -

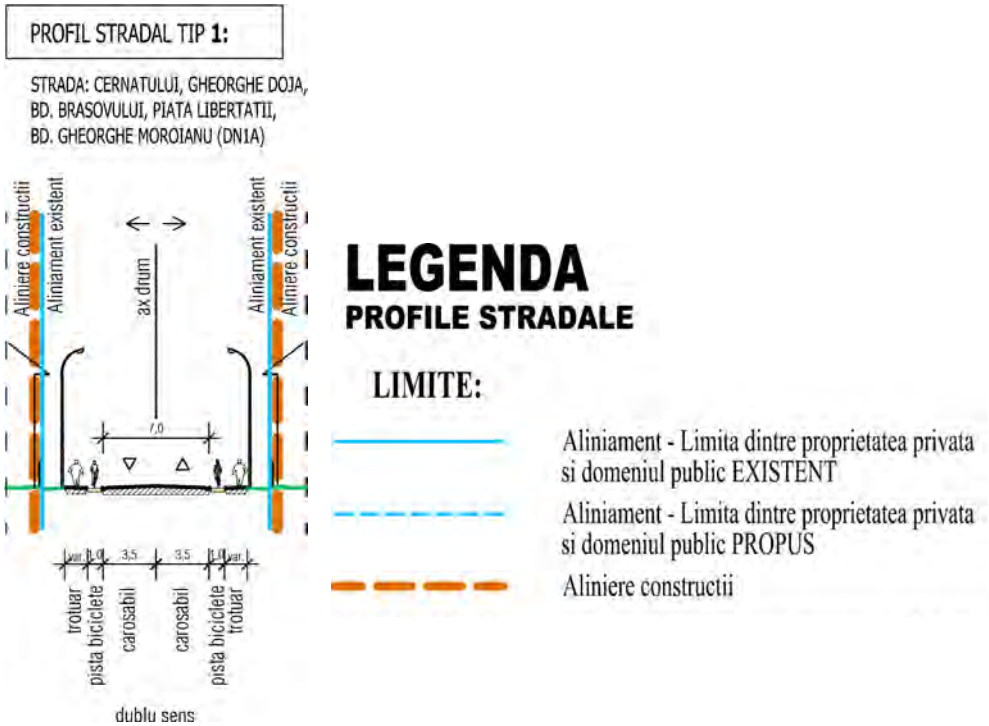
Constă în:

- 2 benzi de circulație de 3,50 m, câte una pe fiecare sens, pentru autoturisme;
- 2 benzi pentru biciclete de 1,00 m, bilaterale, câte una pe fiecare sens;
- trotuare stradale asfaltate, adiacente străzilor, bilaterale cu o lățime de minim 1,50 m;
- alinierea construcțiilor la aliniament;
- spatii verzi amenajate bilaterale adiacente drumului, cu lățimea de minim 1,00m (dacă spațiul permite).

Amenajarea profilului:

- se face din mijlocul/axul străzii.

Reprezentare grafică:



PROFILUL 2-2

Caracteristic pentru străzile: GHEORGHE DOJA, ȘTEFAN CEL MARE, ARMATA ROMÂNĂ, BISERICII ROMÂNE.

- sens dublu de circulație -

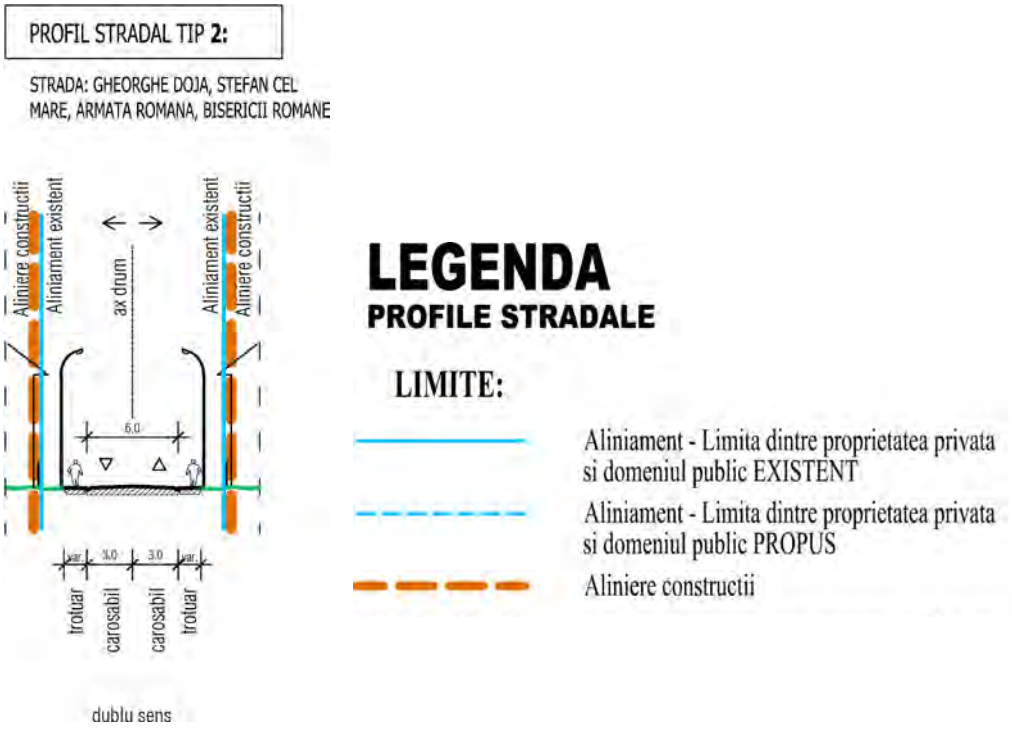
Constă în:

- 2 benzi de circulație de 3,00 m, câte una pe fiecare sens;
- trotuare stradale asfaltate, adiacente străzii, cu o lățime de minim 1,50 m;
- alinierea construcțiilor la aliniament.

Amenajarea profilului:

- se face din mijlocul/axul străzii.

Reprezentare grafică:



PROFILUL 3-3

Caracteristic pentru străzile: NICOLAE NICOLEANU, CARPATILOR, ARMATA ROMÂNĂ.

- sens unic de circulație -

Profilul existent:

- o bandă de circulație cu lățime variabilă 3,50 m – 4,50 m;
- trotuare stradale asfaltate, adiacente străzii, bilaterale cu o lățime de minim 1,50 m.

Amenajarea profilului:

- se face de la aliniamentul pe care se afla edificată o construcție către aliniamentul vecin liber.
- implică retrageri minime obligatorii ale construcțiilor de la aliniamentul existent de minim 5,0 m.

Deși lățimea drumului / profilul este de sens unic cu un singur fir de circulație, situația existenta relevă o circulație în ambele sensuri.

Situația existentă nu îndeplinește exigentele și profilele minime normate.

Pentru rezolvarea acestui profil s-a realizat și un detaliu alternativ:

- transformare sens unic în dublu sens -

Profilul propus:

- 2 benzi de circulație cu lățimea de 3,00 m, câte una pe fiecare sens;
- trotuare stradale asfaltate, adiacente străzii, bilaterale cu o lățime de minim 1,50 m;
- alinierea construcțiilor la aliniament.
- retragerea împrejmuirilor / gardurilor – propunere expropriere pentru corectare profil drum.

Amenajarea profilului:

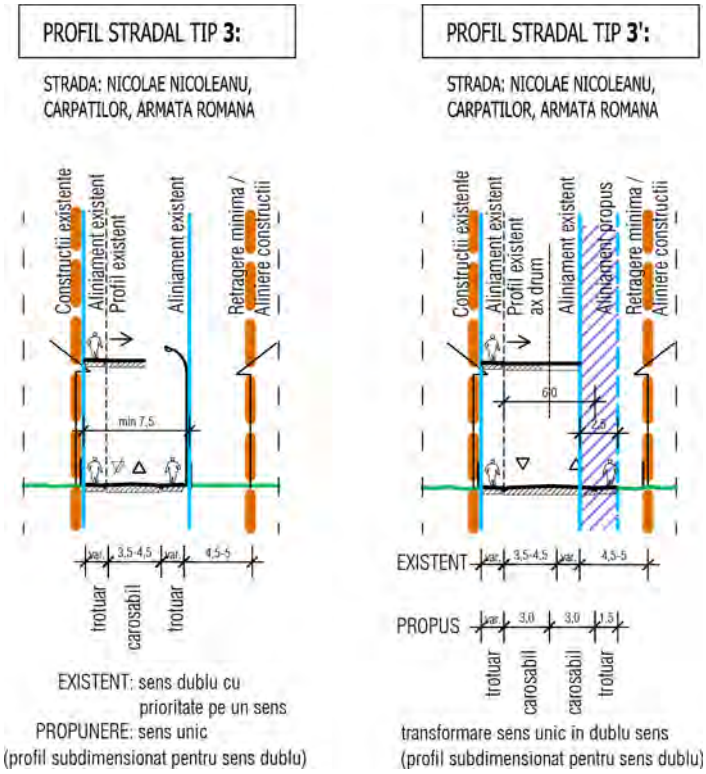
- se face de la aliniamentul pe care se afla edificată o construcție către aliniamentul vecin liber pentru situațiile unde profilul nu întrunește condițiile minime normate.
- implică retrageri minime obligatorii ale construcțiilor de la aliniamentul existent de minim 5,0 m.

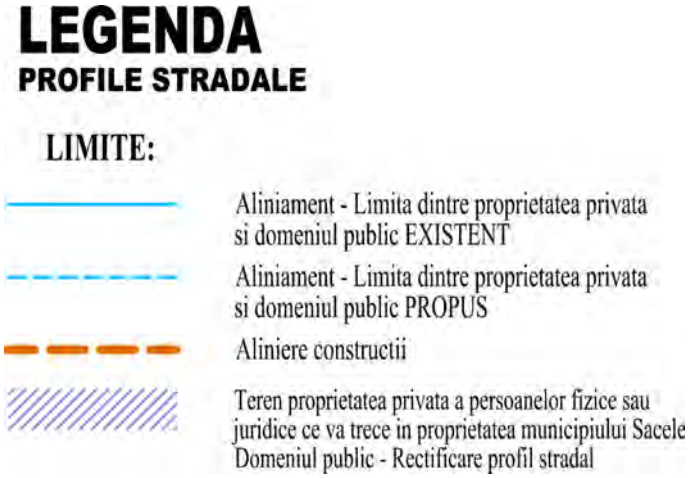
Din considerente de siguranță, confort urban și acces facil și rapid în caz de intervenție se impune ca tronsoanele care nu respecta acest profil minimal pentru sens dublu de circulație să fie modernizate și aduse la dimensiunile minimale impuse prin acest profil.

Profilul stradal tip 3' este o exemplificare de modernizare și aducere la standardele minime normate pentru sens dublu de circulație.

Dacă profilul stradal tip 3 rămâne neschimbat, dar circulația se va reduce la un singur fir de circulație cu sens unic acesta se poate asimila profilului stradal tip 4 cu condiția respectării retragerilor minime ale construcțiilor indicate pe plan.

Reprezentare grafică:





PROFILUL 4-4

Caracteristic pentru străzile: PETOFI SANDOR, HĂRMANULUI și circulația din zona de protecție a monumentului istoric STR. BISERICII ROMÂNE.

- sens unic -

Constă în:

- o bandă de circulație cu lățime variabilă 3,50 m – 4,50 m;
- trotuare stradale asfaltate, adiacente străzii, bilaterale cu o lățime de minim 1,50 m.

Amenajarea profilului:

- se face din mijlocul străzii.
- se face de la aliniamentul pe care se afla edificată o construcție către aliniamentul vecin liber pentru situațiile unde profilul nu întrunește condițiile minime normate.
- implică retrageri minime obligatorii ale construcțiilor de la aliniamentul existent de minim 5,0 m.

Profilul stradal tip 4 constituie profilul minim, dacă circulația se realizează pe un singur fir de circulație cu sens unic.

Din considerente de siguranță, confort urban și acces facil și rapid în caz de intervenție se impune ca tronsoanele care nu respecta acest profil minimal sa fie modernizate și aduse la dimensiunile minimale impuse prin acest profil.

Pentru rezolvarea acestui profil s-a realizat și un detaliu alternativ:

- propunere intervenție de conformare -

PROFILUL 4'-4'

Caracteristic pentru străzile: OLTULUI.

Profilul stradal existent al str. OLTULUI din zona de protecție a monumentului de arhitectura str. Bisericii Romane nu îndeplinește exigentele și profilele minime normate.

Profilul stradal tip 4' este o exemplificare de modernizare și aducere la standardele minime normate pentru sens unic de circulație.

Profil existent: sens unic semi-carosabil

Profil propunere: sens unic

Amenajarea profilului:

- se face de la aliniamentul pe care se afla edificată o construcție către aliniamentul vecin liber pentru situațiile unde profilul nu întrunește condițiile minime normate.
- implică retrageri minime obligatorii ale construcțiilor de la aliniamentul existent de minim 5,0 m.

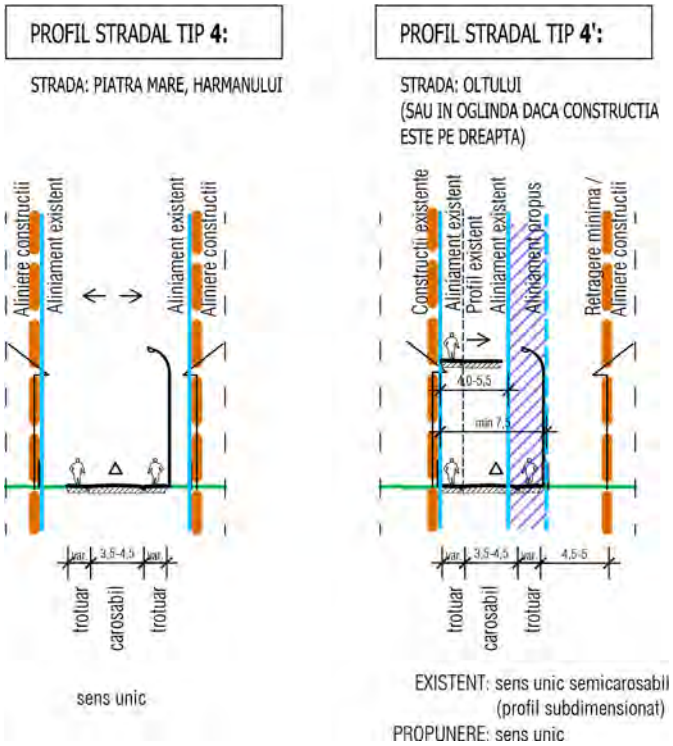
Dacă profilul stradal str. OLTULUI rămâne neschimbat, cu circulația doar pe un singur fir de circulație cu sens unic acesta se poate asimila unui acces **semi-carosabil** cu condiția respectării retragerilor minime ale construcțiilor indicate pe plan.

Circulația semi-carosabila reprezinta sistemul de circulații care permite circulația vehiculelor rutiere, (parte a unui drum) care este rezervată circulației vehiculelor rutiere, dar care în egala măsura împarte acest spațiu și cu pietonii

Circulația semi-carosabilă reprezintă astfel circulația rutieră și pietonală ce se desfășoară în același spațiu.

Circulația semi-carosabilă poate fi doar pentru riverani (pentru un trafic redus și ocazional) și cu reducerea semnificativă a vitezei.

Reprezentare grafică:



PROFILUL 5-5

Caracteristic pentru străzile: MIHAI EMINESCU, BISERICII ROMÂNE.

- sens unic -

Constă în:

- o bandă de circulație cu lățime de 3,50 m, pentru autoturisme;
- o bandă pentru biciclete de 1,00 m, în aceeași direcție de mers - sens unic;
- trotuare stradale asfaltate, adiacente străzii, bilaterale cu o lățime de minim 1,50 m.

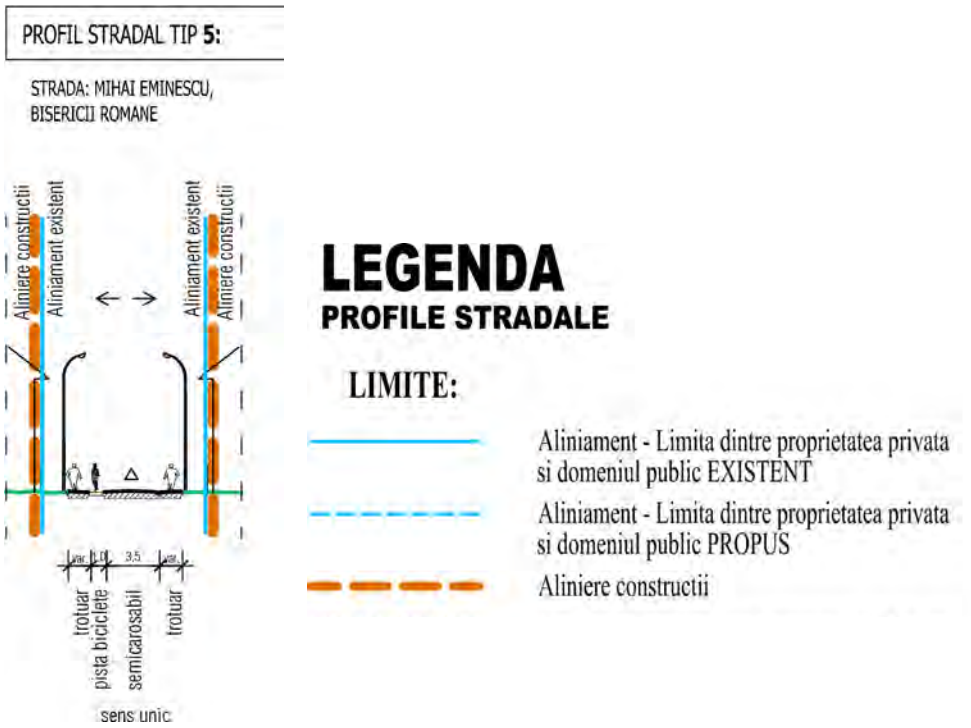
Amenajarea profilului:

- se face din mijlocul străzii.

Banda de circulație și banda de biciclete au în total o lățime de 4,50 m și poate fi folosită că bandă de circulație semi-carosabilă.

Circulația semi-carosabilă poate fi doar pentru pentru un trafic redus și cu reducerea semnificativă a vitezei.

Reprezentare grafică:



PROFILUL 6-6

Caracteristic pentru strada: ALEXANDRU ION LAPEDATU (de la Piața Libertății și până la Strada Ghe. Doja și Harmanului)

- sens dublu și parcare centrală – profil existent -

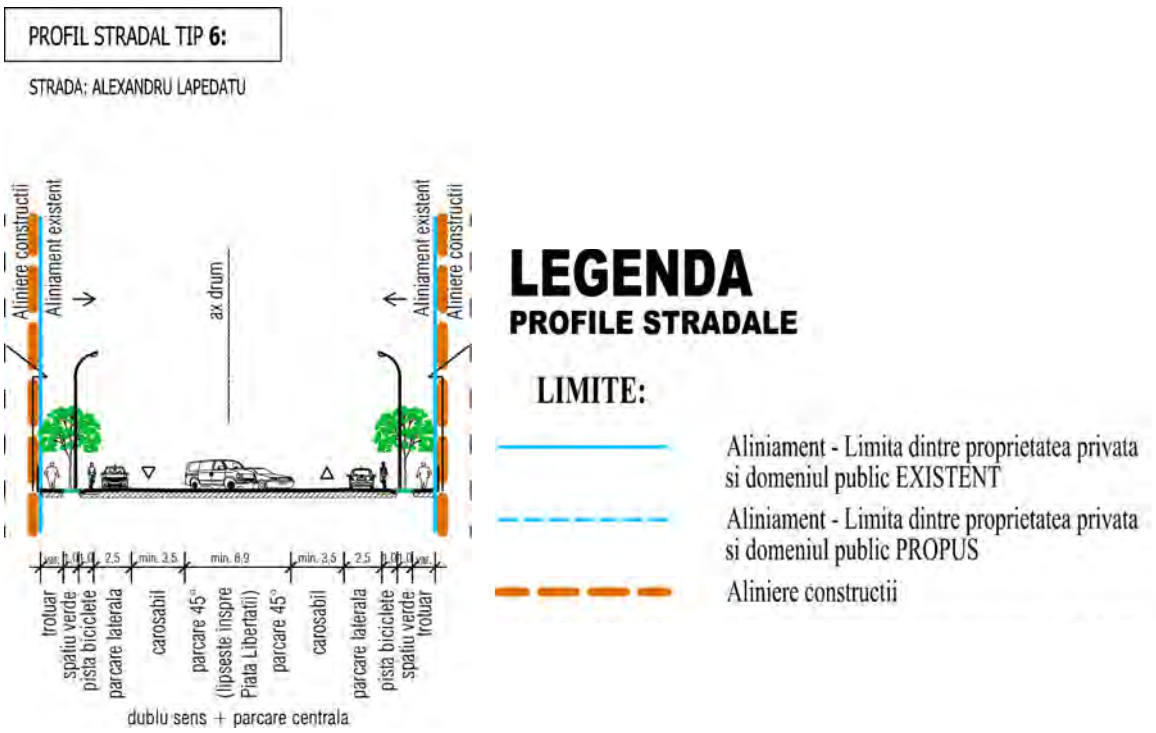
Constă în:

- cate o bandă de circulație cu lățime de 3,50 m, pentru autoturisme pe fiecare sens (sens unic dat de parcarea centrală);
- parcare la 45 de grade pentru ambele sensuri de mers – centrală (lipsește înspre str. Piața Libertății datorită lățimii reduse a profilului stradal);
- parcare laterală pentru ambele sensuri de mers;
- 2 benzi pentru biciclete de 1,00 m, bilaterale, câte una pe fiecare sens;
- trotuare stradale asfaltate, adiacente străzii, bilaterale cu o lățime de minim 1,50 m;
- spații verzi amenajate bilaterale, cu o lățimea de minim 1,50 m, amplasate între trotuare și banda de circulație.

Amenajarea profilului:

- se face dinspre lateralele străzii către mijloc.

Reprezentare grafică:



PROFILUL 6'-6'

Caracteristic pentru strada: ALEXANDRU ION LAPEDATU (de la Piața Libertății și până la Strada Ghe. Doja și Harmanului) - propunere

- sens unic și amenajare zona pietonală – profil amenajare etapă viitoare -

Constă în:

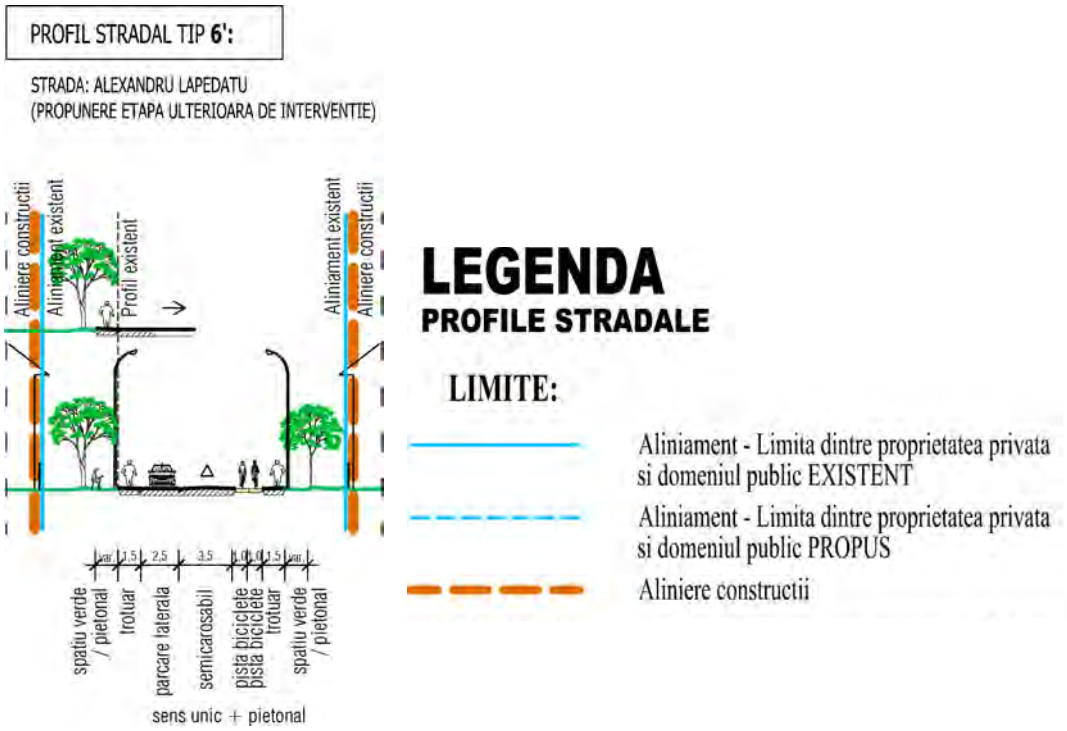
- o bandă de circulație cu lățime de 3,50 m, pentru autoturisme (sensul de mers este dinspre Șoseaua de Centură spre Primăria Săcele);
- 2 benzi pentru biciclete de 1,00 m, dublu sens, pe latura vestică;
- trotuare stradale asfaltate, adiacente străzii, bilaterale cu o lățime de minim 1,50 m;
- spatii verzi amenajate bilaterale, cu o lățime de minim 1,50 m, amplasate între trotuare și construcții.

Amenajarea profilului:

- se face dinspre trotuarul profilului existent al străzii (partea stângă) către latura opusă (partea dreaptă), cu lățirea spațiilor verzi

Banda de circulație poate fi folosită ca bandă de circulație semi-carosabilă cu acces limitat doar pentru riverani, aprovizionare (pentru un trafic redus și ocazional) și pentru ieșirea autovehiculelor din parcarea subterană, cu reducerea semnificativă a vitezei.

Reprezentare grafică:



PROFILUL 7-7

Caracteristic pentru strada: ADY ENDRE.

- sens dublu de circulație -

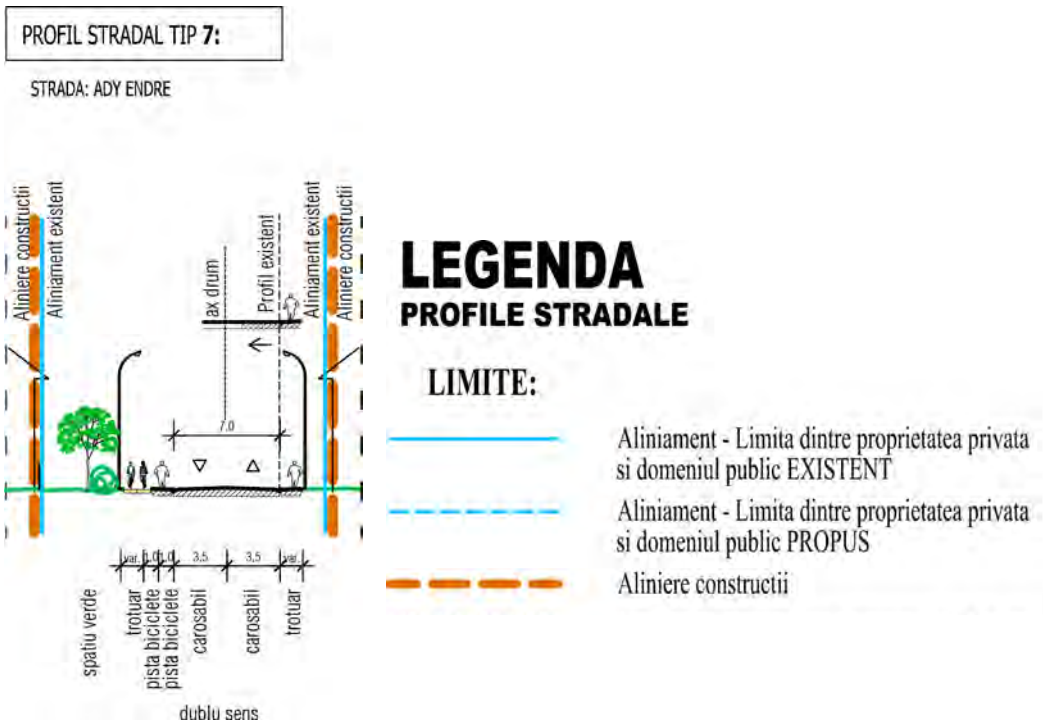
Constă în:

- 2 benzi de circulație de 3,50 m, câte una pe fiecare sens, pentru autovehicule;
- trotuare stradale asfaltate, adiacente străzilor, bilaterale cu o lățime de minim 1,50 m;
- 2 benzi pentru biciclete de 1,00 m, dublu sens, pe latura vestică;
- spații verzi amenajate, între trotuar și construcții, pe latura vestică;
- alinierea construcțiilor la aliniament.

Amenajarea profilului:

- se face dinspre trotuarul profilului existent al străzii (partea dreaptă) către latura opusă (partea stângă).
- se face cu protejarea spațiului verde din fața proprietăților.

Reprezentare grafică:



PROFILUL 8-8

Caracteristic pentru strada: ADY ENDRE (capătul dinspre Piața Libertății, nr. 2-8).

- sens dublu de circulație -

Constă în:

- 2 benzi de circulație de 3,00 m, câte una pe fiecare sens, pentru autovehicule;
- trotuar stradal asfaltat, pe latura vestică, cu o lățime de minim 1,50 m;
- 2 benzi pentru biciclete de 1,00 m, dublu sens, pe latura vestică;
- spațiu amenajate, între banda și construcții, pe latura vestică;
- alinierea construcțiilor la aliniament, pe latura estică.

Amenajarea profilului:

- se face dinspre trotuarul profilului existent al străzii (partea dreaptă) către latura opusa (partea stângă).
- se face de la aliniamentul pe care se afla edificată o construcție către aliniamentul vecin liber pentru situațiile unde profilul nu întrunește condițiile minime normate.
- implică retrageri minime obligatorii ale construcțiilor de la aliniamentul existent de minim 5,0 m.

Lățimea profilului existent este intre 8,0 și 10,0 m și este subdimensionat pentru nevoile urbane.

Pentru rezolvarea acestui profil s-a realizat și un detaliu alternativ:

- propunere intervenție de conformare -

PROFILUL 8'-8'

Caracteristic pentru strada: ADY ENDRE (capătul dinspre Piața Libertății, nr. 2-8).

- sens unic -

Constă în:

- o bandă de circulație cu lățime variabilă de 3,50 – 5,00 m, pentru autoturisme;
- 2 benzi pentru biciclete de 1,00 m, bilaterale, câte una pe fiecare sens;
- trotuare stradale asfaltate, adiacente străzii, bilaterale cu o lățime de minim 1,50 m.

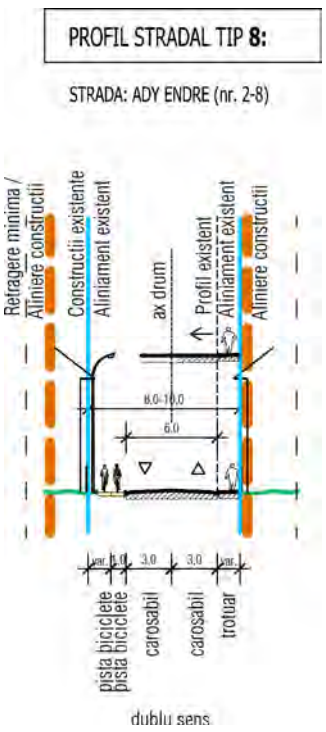
Amenajarea profilului:

- se face dinspre trotuarul profilului existent al străzii (partea dreapta) către latura opusa (partea stânga).
- se face de la aliniamentul pe care se afla edificată o construcție către aliniamentul vecin liber pentru situațiile unde profilul nu întrunește condițiile minime normate.
- implică retrageri minime obligatorii ale construcțiilor de la aliniamentul existent de minim 5,0 m.

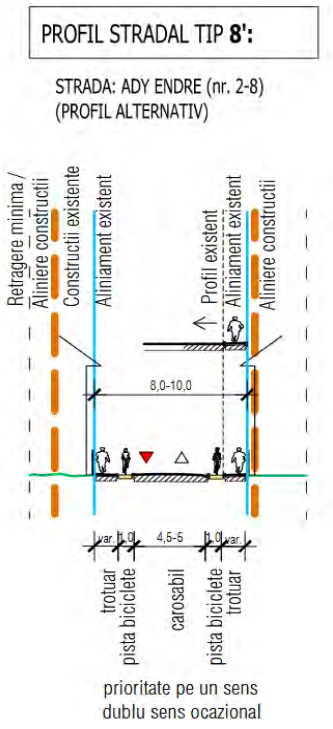
Banda de circulație și cele 2 benzi de biciclete au în total o lățime de 6,50 m și poate fi folosită ca bandă de circulație semi-carosabilă sau sens dublu, cu prioritate pe un sens (prioritate pentru autoturismele ce merg dinspre Primăria Săcele spre Șoseaua de Centură).

Folosirea permanentă ca arteră cu dublu sens se poate realiza doar prin renunțarea la un trotuar, limitare de viteză și prioritate pentru utilizatorii pistei de biciclete.

Reprezentare grafică:



și detaliul alternativ



Notă:

Profilele stradale din prezenta documentație au rolul de coordonare a intervențiilor ulterioare și determinare a cadrului de dezvoltare a structurii de transporturi din centrul Municipiului Săcele.

Profilele stradale se vor actualiza / studia în detaliu la etapa D.T.A.C și se vor adapta normelor de la data implementării.

VII. ZV - Zona Spații Verzi

SECȚIUNEA 1. CARACTERISTICI

Descriere

Este reprezentata de **Subzona de spații verzi publice**

Aceasta se regăsește în următoarele situații:

- spații verzi adiacente drumului – teren rămas liber după amenajarea profilului minim carosabil și a unui trotuar de minim 1,5 metri;
- spații verzi amenajate cu acces nelimitat (în zona sălii de sport);
- spații verzi adiacente drumului pe strada ADY ENDRE;
- amenajare peisagistică aferentă zonei pietonale (propunere intervenție ulterioară, graduală, pe strada ALEXANDRU ION LAPEDATU ce va avea doar un singur sens de circulație, pe direcția nord-sud);
- creerea unui cadru / reglementări pentru amenajarea în viitor a unor spatii verzi, scuaruri în perimetrul reglementat.

Zona verde existentă este reprezentată de subzona adiacentă drumurilor caracteristică circulațiilor, ce intră în Registrul Spațiilor Verzi realizat la nivelul Municipiului Săcele[35].

SECTIUNEA 2. UTILIZARE FUNCTIONALĂ

Funcțiuni / utilizări admise

Sunt permise construcții specifice zonelor verzi în proporție de maxim 10% din suprafață cum ar fi: foișor, terase amenajate, tonete comerciale, instalații specifice pentru sport, joacă sau agrement.

Împrejmuirile vor fi realizate numai din gard viu, sau vor fi transparente dublate de gard viu.

La amenajarea aleilor și trotuarelor se recomandă folosirea blocurilor ceramice, a pietrei cubice sau prefabricate cu goluri (cu iarbă sau pietriș).

Se recomandă, din considerente ecologice, de conservare a specificului local și de economisire a cheltuielilor de întreținere, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice specifice.

Utilizări admise cu condiționări

În cazul amenajării unor zone verzi pe rezerve de teren se vor prevede reglementările aferente spatiilor verzi.

Este permisa amenajarea unor drumuri sau extinderea unor artere de circulație în zona spațiilor verzi cu condiția asigurării suprafeței respective (ce s-a pierdut) în vecinătatea intervenției. Amenajarea spațiului nou se va realiza înaintea sau cel mult

35 conform prevederilor din Legea nr. 24 din 2007 actualizată și republicată – Legea privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată în Monitorul Oficial nr. 764 din 10.11.2009

concomitent cu începerea lucrărilor asupra terenului inițial, dovada echivalării suprafeței verzi fiind necesară la autorizația de construire.

Utilizări interzise

- activități poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- lucrări de terasament de natură sa 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 implică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- lucrări care implică defrișarea vegetației fără a fi prevazute măsuri compensatorii de replantare într-un areal de maxim 500 m.

SECTIUNEA 3. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A TERENULUI

În cazul amenajării unor zone verzi pe rezerve de teren se vor prevede:

- caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni, mod de ocupare)

  Prezenta documentație nu aduce modificări situației existente.

- amplasarea clădirilor față de aliniament

  Conform *III. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE ALE CONSTRUCȚIILOR - 6. Reguli de amplasare și de retrageri minime obligatorii - Art. 3. Amplasarea fata de aliniament / axul străzii (pag. 9).*

- amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

  Conform *III. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE ALE CONSTRUCȚIILOR - 6. Reguli de amplasare și de retrageri minime obligatorii - Art. 4a. Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei - amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor (pag. 10).*

- amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

  Conform *III. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE ALE CONSTRUCȚIILOR - 6. Reguli de amplasare și de retrageri minime obligatorii - Art. 4b. Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă (pag. 10).*

- circulații și accese

  Conform *III. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE ALE CONSTRUCȚIILOR - 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii pag. 11).*

- staționarea autovehiculelor (parcaje)

  Conform *III. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE ALE CONSTRUCȚIILOR - 10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri - Art. 1. Parcaje (pag. 16).*

- condiții de echipare edilitară

Conform *III. CONDIȚII DE AMPLASARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR - 8. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară (pag. 11).*

SECŢIUNEA 4. MODUL DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

În cazul amenajării unor zone verzi pe rezerve de teren vor fi prevazute:

- Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

  POT max. = 10%;

- Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

  CUT max. = 0,1;

- Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

  Regim de înălțime maxim: P;

  Înălțimea maximă la coamă = 7 m;

- aspectul exterior al clădirilor

  Conform III. CONDIȚII DE AMPLASARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR - 9. Reguli cu privire la forma şi dimensiunile terenului şi ale construcțiilor - Art. 3. Aspectul exterior al construcțiilor (pag. 13).

- spații libere și spații plantate

  Minim 50% din suprafața terenului va fi teren liber amenajat ca spațiu verde.

- împrejmuiri

  Conform *III. CONDIȚII DE AMPLASARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR - 10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi şi împrejmuiri - Art. 3. Împrejmuiri. (pag. 17).*

- cod unic de identificare al zonei funcționale: ZF07 - Zonă centrală, cod alternativ: ZF14 - Zonă spații verzi, sport și agrement.

V. DISPOZIȚII FINALE

Art. 1. Autorizarea directă:

a) Pentru obiectivele propuse în prezenta documentație P.U.Z. eliberarea autorizațiilor de construire se face în baza proiectelor întocmite în faza P.A.C. / D.T.A.C. (extras din P.T. / D.T) urmate de faza de proiect tehnic cu detalii de execuție.

b) Eliberarea autorizațiilor de construire pentru imobilele din zona de protecție a monumentelor istorice și imobilele cu valoare ambientala marcate pe plan se realizează cu obținerea în prealabil a avizului Direcției pentru Cultură Brașov[36].

c) Intervențiile asupra monumentelor istorice se pot executa numai în condițiile stabilite prin Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, cu respectarea obligațiilor legale cu caracter general privind executarea lucrărilor de construcții.

d) Pentru identificarea și protejarea eventualelor vestigii din subteran este necesar un studiu / cercetare arheologica preventiva pentru pentru imobilele noi sau lucrările de extindere din zona de protecție a monumentelor istorice.

Art. 2. Implementarea investițiilor propuse

a) **Planul de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse** prin planul de urbanism[37] evidențiază categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale, precum și etapizarea realizării investițiilor.

b) Etapizarea lucrărilor de implementare a investiției după aprobarea PUZ:

---

36 *Pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții în zonele asupra cărora s-a instituit, potrivit legii, un anumit regim de protecție prevăzut în planurile de amenajare a teritoriului și în documentațiile de urbanism aprobate, se va proceda după cum urmează:*

a) în ansamblurile de arhitectură, în rezervațiile de arhitectură și de urbanism, în cazul siturilor arheologice, al parcurilor și grădinilor monument istoric, cuprinse în listele aprobate potrivit legii, precum și în cazul lucrărilor de orice natură în zonele de protecție a monumentelor, solicitantul va obține avizul comun al Ministerului Culturii și Cultelor și al Ministerului Transporturilor, Construcțiilor și Turismului, potrivit competențelor specifice;

b) în cazul lucrărilor de intervenții asupra construcțiilor monumente istorice, pe lângă avizul Ministerului Culturii și Cultelor se vor obține avizele specifice cerințelor de calitate a construcțiilor, potrivit prevederilor legale;

d) în zonele de siguranță și de protecție a infrastructurilor de transport de interes public, precum și în zonele aferente construirii căilor de comunicație, stabilite prin documentațiile de amenajare a teritoriului și/sau de urbanism, se va obține și autorizația Ministerului Transporturilor, Construcțiilor și Turismului, conform prevederilor legale;

e) în zonele unde s-a instituit alt tip de restricție solicitantul va obține avizul organismelor competente.

conform cu Legea nr. 50 din 29 iulie 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, publicată în Monitorul Oficial al României nr. 933 din 13 octombrie 2004, cu completările și modificările ulterioare – Art 10 Autorizarea executării lucrărilor de construcții.

37 conform art. 18, alin. 3 din Ordinul nr. 233 din 26 februarie 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350 / 2000 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism,

- lucrări cadastrale de dezlipire a suprafețelor de teren necesara modernizării drumurilor și trecerea acestora în domeniul public al municipiului Săcele;
- lucrări de deviere a conductei de aducțiune existentă pe strada Alexandru Ion Lapedatu pentru realizarea parcajului subteran;
- lucrări de extindere a rețelelor edilitare din zonă pe baza unor documentații tehnice avizate conform legislației în vigoare;
- lucrări de modernizare a circulațiilor relaționate circulațiilor majore din zonă pe baza unor documentații tehnice avizate conform legislației în vigoare;
- lucrări de proiectare, avizare și execuție a obiectivelor de investiții propuse.

c) Terenul studiat fiind proprietatea particulara a persoanelor fizice și juridice, investițiile particulare sunt susținute financiar de către proprietarii tabulari ai terenurilor. Drumurile publice și lucrările la rețelele publice sunt responsabilitatea administrației locale, oportunitatea investiției fiind hotărâtă în consiliile locale și aprobate în bugetele anuale ale instituției.

d) După aprobarea în Consiliul Local al Municipiului Săcele a prezentului P.U.Z., se vor obține Certificate de Urbanism pentru categoriile de lucrări necesare investiției.

e) Prin prezenta documentație PUZ nu se propun noi obiective de utilitate publică, dar se creează cadrul legal și condițiile pentru o dezvoltare ulterioara.

f) Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi, în ordinea ierarhiei data de importanța și implementarea în timp:

- construcții noi sau intervenții pe construcțiile existente, proprietatea particulara a persoanelor fizice sau juridice – în perioada imediat următoare, termen scurt și lung;
- construcții noi sau intervenții pe construcțiile existente, proprietatea particulara a administrației publice locale – în perioada următoare, termen mediu și lung;
- drumuri, platforme carosabile și parcaje, din domeniul public – în perioada următoare, termen mediu și lung;
- construcții tehnico-edilitare noi, extinderea rețelelor existente – în perioada următoare, termen mediu și lung;
- alei pietonale și amenajarea spatiilor verzi și plantate;
- implementarea pistelor de biciclete;
- iluminat arhitectural;
- racorduri la rețele tehnico-edilitare și rețele de incintă;
- intervenții alternative de amenajare a sistemului central de circulații – în perioada următoare, termen lung.

g) Prezenta documentație are rolul organizării și gestionarii eficiente a centrului Municipiului Săcele prin reguli și principii de organizare urbanistica. Astfel prezenta documentație PUZ va servi drept reper pentru mai multe investiții atât publice cât mai ales private.

h) În funcție de interesele beneficiarului se pot realiza una sau mai multe obiective, în etape diferite:

- întocmirea și aprobarea documentațiilor de aprobare a lucrărilor, obținerea

autorizațiilor de construire pentru investițiile preconizate;

- extinderea rețelelor edilitare în baza unor proiecte de specialitate;
- amenajarea acceselor;
- realizarea investiției, finalizată prin recepții;
- intabularea construcțiilor.

i) Costurile pentru realizarea Planului Urbanistic Zonal vor fi suportate integral de către beneficiar/proprietar.
j) Toate costurile legate de realizarea investițiilor vor fi suportate de beneficiar/proprietar /investitor, după caz, persoana fizică sau juridică.

k) La acest moment nu sunt necesare lucrări care sa fie realizate din fonduri publice.

l) Pentru o detaliere a categoriilor de costuri s-a realizat PLAN DE ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENTARE INVESTIȚIILOR PROPUSE AFERENT P.U.Z. (PLAN URBANISTIC ZONAL) ZONA CENTRALA MUNICIPIUL SĂCELE, jud. Brașov, anexat.

Art. 3. Litigii

a) Litigiile dintre solicitanții de autorizații și autoritățile administrației publice sunt de competența instanțelor judecătorești în condițiile legii.

Art. 4. Anexele regulamentului

a) Planșele, planurile și toate părțile desenate reprezintă suportul grafic al prescripțiilor din prezentul regulament.

Întocmit,
Dr. Arh. Radu-Mihai Sansebeș

Digitally signed by Radu-Mihai Sansebes
DN: c=RO, cn=Radu-Mihai Sansebes, serialNumber=SRM311, givenName=Radu-Mihai, sn=Sansebes
Date: 2026.11.05 15:05:30 +02'00'

Șef proiect,
Arh. Georgeta Sansebeș

Digitally signed by Georgeta Sansebes
Date: 2026.11.05 15:02:25 +02'00'