



## REGULAMENT P.U.Z.

### 1. Introducere

#### 1.1. Date generale de recunoaștere a investiției:

➤ <b>Initiator</b>	Ganea Marcel
➤ <b>Denumirea lucrării</b>	Plan urbanistic zonal modificator – zonă mică industrie
➤ <b>Localizare</b>	Jud. Brașov, mun. Săcele, str. Ecologiștilor f.n.
➤ <b>Regim juridic</b>	Teren proprietate privată
➤ <b>Proiect număr</b>	GM1
➤ <b>Faza de proiectare</b>	P.U.Z.
➤ <b>Proiectant general:</b>	S.C. Schmidt Architecture Studio S.R.L.



### 1.2. Dispoziții generale

#### 1.2.1. Rolul regulamentului general și regulamentul local de urbanism

Regulamentul general de urbanism reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării planurilor de amenajare a teritoriului, planurilor urbanistice, precum și a regulamentelor locale de urbanism.

Regulamentul general de urbanism stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora.

Planurile urbanistice și regulamentele locale de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

Regulamentul aferent Planului Urbanistic Zonal este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederile referitoare la modul de utilizare al terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreaga proprietate studiată.

Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.Z.

Regulamentul local de urbanism se constituie în act de autoritate al administrației publice locale.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic Zonal și implicit ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

### 1.2.2. Baza legală a elaborării

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

Legislația specifică:

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

Legislația complementară:

- Legea fondului funciar (nr. 18/1991) republicată
- Legea administrației publice locale (nr. 215/2001) actualizată
- Codul Civil
- Legea contenciosului administrativ (nr. 554/2004) actualizată

### 1.2.3. Domeniul de aplicare

Regulamentul General de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe orice categorie de terenuri atât în intravilan cât și în extravilan. În acest sens Regulamentul Local de Urbanism se aplică pe terenurile studiate situate în intravilanul municipiului Sacele, str. Ecologistilor f.n. înscrise în C.F. nr. 113999 nr. cad. 113999 (S=6000mp), C.F. nr. 102128 nr. top. 2342/1/1 (S=3800mp), C.F. nr. 109946 nr. cad. 109946 (S=2800mp), C.F. nr. 101296 nr. cad. 101296 (S=4528mp), C.F. nr. 101295 nr. cad. 101295 (S=4472mp).

## 2. Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor

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

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

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

Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

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

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

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

Se va respecta zona de siguranță față de râul Timișul Sec, limita zonei de siguranță coincide cu retragerea minimă a construcțiilor față de DE28.

#### *Art. 2. Expunerea la riscuri tehnologice*

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

Se vor respecta zonele de protecție și siguranța aferente rețelelor edilitare.

Zona de protecție și siguranță a liniilor electrice aeriene are caracter temporar până la obținerea unui nou aviz al administratorului de rețele și se va definitiva în urma unui nou studiu de coexistență.

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

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

#### *Art. 4. Asigurarea compatibilității funcțiilor*

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

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

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

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

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

în care:

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

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

Sc = suprafața construită la sol a clădirii

Sd = suprafața desfășurată a clădirii

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

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

Existent - P.O.T.max.= 35%

Propus - P.O.T.max.= 45%

Coefficient de utilizare al terenului (C.U.T.)

Existent - C.U.T.max.= 0,70

Propus - C.U.T.max.= 1,80

*Art. 6. Circulația terenurilor*

Terenul destinat modernizării drumurilor (DE28, DJ103A și DE35) care este proprietate privată va trece în domeniul public, după aprobarea prezentului P.U.Z. conform planșei U4 - Plan situația juridică.

**2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

*Art. 1. Amplasarea față de drumurile publice*

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

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

b) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

*Art. 3. Amplasarea față de aliniament*

În sensul Regulamentului Local de Urbanism, aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat.

Alinierea construcțiilor, prezentată și în planșa U2, este:

- 20,00m din axul DJ103A

- 15,00m din axul strazii Ecologistilor si DE28

Retragerile față de aliniament sunt obligatorii și nu pot fi diminuate pentru nici una din construcții.

Retragerea față de limitele laterale și posterioare pentru construcții va fi minim 2,00m.

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

*Art. 4. Amplasarea construcției în interiorul parcelei*

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

*Edificabilul parcelei:*

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

*Amenajabilul parcelei:*

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

Construcțiile și amenajările permise în amenajabilul parcelei sunt:

a) instalații și echipamente edilitare (racorduri și bransamente la rețelele edilitare);

- b) împrejuririle parcelei;
- c) alei carosabile și parcaje pentru autovehicule;
- d) alei pietonale, platforme, rampe pentru persoane cu handicap;
- e) spații plantate;

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

### *Art. 1. Accese carosabile*

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute (acces carosabil minim 7,00 m lățime dintr-un drum public). Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor și vor fi dimensionate conform normelor pentru trafic greu. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora.

Profilul transversal al strazii Ecologistilor va fi de 11,00m din care 7,00m parte carosabila incadrata de doua zone verzi de 1,00m fiecare si doua trotuare de 1,00m fiecare, iar profilul transversal al DE28 va fi de 8,50m din care 7,00m parte carosabila si un trotuar de 1,50 m.

DJ103A va avea in profil transversal 10,00m din care 7,00m parte carosabila incadrata de doua trotuare de 1,50m fiecare.

Modernizarea str. Ecologistilor s-a propus spre ambele fronturi, in mod egal, pornind de la axul drumului existent

### *Art. 2. Accesele pietonale*

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

Se vor asigura accese pietonale, dimensionate ca lățime, în conformitate cu destinația construcțiilor. Accesele pietonale vor fi astfel conformate încât să permită circulația lejeră la toate intrările și ieșirile din clădiri. Locurile de traversare în dreptul intersecțiilor vor fi semnalizate atât cu marcaje pe asfalt cât și prin semne de circulație. În zonele cu trafic auto intens, pe unde se vor stabili traseele de transport în comun, intersecțiile vor fi semaforizate.

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care 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 grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Autorizația de construire se va elibera doar după asigurarea terenului necesar modernizării drumului (dezlipire și cedare către domeniul public).

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

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

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

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

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

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

## **2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului pentru construcții**

### *Art. 1. Parcelarea*

Amplasamentul formează un teritoriu unitar de 21600 mp.



Prin prezenta documentație nu se propune parcelarea zonei reglementate.

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

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

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

- a) front la stradă de minimum 25 m
- b) suprafața minimă a parcelei de 2000mp
- c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

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

#### *Art. 2. Înălțimea maximă a construcțiilor*

- P+2 (H maxim cornișă 15,00m față de CTA).

#### *Art. 3. Aspectul exterior al construcțiilor*

Executarea noilor construcții este permisă numai dacă aspectul exterior nu contravine funcțiunii și nu depreciază aspectul general al zonei; Construcțiile se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate.

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

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.

Materialele permise sunt cele specifice construcțiilor destinate zonei de mică industrie, materiale durabile și finisaje exterioare adecvate funcțiunii (ex. panouri sandwich, tablă, prefabricate, se pot utiliza fațade ventilate etc.).

Se interzice utilizarea azbocimentului, materialelor plastice, cartonului asfaltat și a tablei stralucitoare de aluminiu ca tip de învelitoare pentru construcții, sau alte materiale pentru care există studii că ar afecta sănătatea populației.

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

## **2.7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi**

#### *Art.1. Parcaje*

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public; necesarul locurilor de garare/parcare va fi calculat conform Normativului P132-93 și H.G.R. nr. 525/1996 la faza D.T.A.C., în funcție de specificul activității astfel:

- activități desfășurate pe o suprafață de 10 - 100 mp - un loc de parcare la 25 mp;
- activități desfășurate pe o suprafață de 100 - 1.000 mp - un loc de parcare la 150 mp
- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp - un loc de parcare la o suprafață de 100 mp

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

Locurile de parcare se vor asigura în interiorul parcelei.

*Art. 2. Spații verzi și plantate*

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

Se vor prevedea zone verzi amenajate pe fiecare parcelă de minim 20%.

*Art. 3. Împrejmuiri*

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

La autorizarea construirii pe parcelă, proiectul de gard/împrejmuire va fi componenta obligatorie pentru DTAC.

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

a) Gardul/împrejmuirea spre domeniul public (de fațadă) se va trata unitar astfel:

- către drumul public vor fi transparente minim 50% din suprafața gardurilor/împrejmuirilor pe fiecare aliniament lăsând vizibile clădirile;

- înălțimea va fi de maxim 2,00 m;

b) Gardurile/împrejmuirile amplasate pe limitele laterale sau de spate vor fi de maxim 2,20 m înălțime.

**3. Zonificare funcțională**

- Zonă mică industrie

**a. Zona mica industrie**

Funcțiuni admise

- construcții în regim de construire discontinuu, izolat sau cuplat: hale de depozitare, producție, mica industrie, sedii de firma, birouri, funcțiuni comerciale și servicii profesionale

Funcțiuni interzise

- locuințe

**4. Dispoziții finale**

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

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

Întocmit:

