



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SĂCELE

Str. Piața Libertății nr. 17, Săcele, cod 505600, Tel/fax: 40-268-276.164 / 0268 273.091
www.municipiulsacele.ro, E-mail: primaria@municipiulsacele.ro

ARHITECT ȘEF

Compartimentul Urbanism

Nr.78747/20.02.2020

Aprobat,
Primar,
Ing. VIRGIL POPA

Ca urmare a cererii adresate de **Cultul Creștin Penticostal-Biserica Penticostală Săcele prin urb. Micioiu Gabriela**, cu sediul în jud. Brașov, **Municipiul Săcele**, strada **Morii nr.39**, telefon/fax **0728860868**, e-mail - , înregistrată la nr. **78747/22.10.2019 c 3613/20.01.2020**, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE
Nr. 1 din 20.02.2020

Pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru **"CONSTRUIRE CENTRU CREȘTIN PENTICOSTAL"**, modificator al PUZ "Zona de locuințe unifamiliale -Str. Câmpului f.n.", aprobat prin HCL nr. 117/24.09.2015 și PUZ "Construire sediu firma, depozit și spălătorie auto" aprobat prin HCL nr. 141/26.11.2009

generat de imobilul: Terenuri proprietate privată, conform extraselor de carte funciară nr. 176979 din 07.11.2019 și nr. 176978 din 07.11.2019,
înscrise în cartea funciară nr. 113989 Săcele și nr. 113699 Săcele;
cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.:

Conform **anexei la prezentul aviz**, teritoriul este delimitat la nord de strada Măceșului, la sud de imobilul identificat cu nr. Cad. 107439., la est de imobilele identificate cu nr. Cad. 102324 și 106978, la vest de imobilele identificate cu nr. Cad. 113700 și 112691.

Prevederile PUZ "Zonă de locuințe unifamiliale -Str. Câmpului f.n.", aprobat prin HCL nr. 117/24.09.2015 și PUZ "Construire sediu firmă, depozit și spălătorie auto" aprobat prin HCL nr. 141/26.11.2009, se vor păstra pentru restul teritoriului reglementat de acestea.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți

Pentru zonificarea funcțională se va avea în vedere: separarea funcțiilor, raportul interdependent al diferitelor zone funcționale, evitarea incompatibilităților funcționale.

În RLU se vor stabili și defini: funcțiunea dominantă a zonei, funcțiunile complementare cu condiționări și funcțiunile interzise.

Zone funcționale propuse:

Se vor delimita precis și cuprinde în bilanțul teritorial zonele funcționale:

a) Zonă pentru funcțiuni publice și servicii

b) zona de spații verzi – după caz.

Zonificarea se va realiza specific pentru faza PUZ, fără a fi necesară indicarea unei anumite forme sau amplasări prestabilite a eventualelor construcții.

În vederea eliminării disconfortului creat pentru loturile învecinate cu destinația de locuințe, se vor asigura zone/retrageri de protecție la interiorul zonei reglementate.

Necesarul de locuri de parcare se va asigura pe proprietatea studiată.

Se vor prevedea reguli stricte privind protecția împotriva zgomotului

3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime)

Indicatorii urbanistici prevăzuți în PUZ "*Zonă de locuințe unifamiliale -Str. Câmpului f.n.*", aprobat prin HCL nr. 117/24.09.2015 și PUZ "*Construire sediu firmă, depozit și spălătorie auto*" aprobat prin HCL nr. 141/26.11.2009, se vor păstra pentru restul teritoriului reglementat de acestea.

Pentru Zona de funcțiuni publice și servicii:

- Rh max: P+2, la care se pot adăuga unul sau mai multe niveluri subterane;
- max. 14m. de la cota terenului amenajat;
- POT max. 30%;
- CUT max. 1,2;

Se va prevedea o suprafață de minimum 25% spații verzi amenajate în incintă.

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților

Accesul pe teritoriul studiat se asigură din str. Măceșului.

Se vor crea:

- locuri de parcare la interiorul zonei studiate;
- Platforme destinate depozitarii recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor.
- Zone – tampon pentru asigurarea distanțelor minime de protecție pentru zona de locuințe din vecinătate;

5. Capacitățile de transport admise

Dimensionarea căilor de acces se va face conform prevederilor Regulamentului General de Urbanism al României aprobat prin HG Nr. 525/1996 și a Normativului pentru adaptarea clădirilor civile și a spațiului urban aferent la exigențele persoanelor cu handicap, indicativ NP 051/2001, aprobat prin Ordinul nr. 649/25.04.2001 MLPTL.

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z.

Ridicare topografică actualizată pentru faza PUZ, vizată OCPI Brașov;

Studiu geotehnic de ansamblu pentru faza PUZ;

Alte studii impuse prin avizele obținute conform CU.

Toate studiile de fundametare a PUZ vor fi elaborate de specialiști atestați în domeniu conform legislației în vigoare și a prevederilor RUR.

7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului

Se va respecta procedura de consultare a populației conform prevederilor Legii nr. 350/2001 cu completările și modificările ulterioare, a Ordinului MDRT nr. 2701/2010 și a „Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului”, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Săcele nr. 102 din 25.08.2011.

Etapile informării și consultării publicului sunt următoarele: Etapa inițierii PUZ, Etapa Elaborării Propunerilor PUZ, Etapa Aprobării Propunerilor PUZ.

Documentația pentru publicarea pe site-ul de internet al primăriei se va depune într-un exemplar original complet, pe hârtie și în format digital (pe un CD sau DVD) fișiere în format PDF pentru toate piesele scrise ale documentației (memoriu, regulament local de urbanism, respectiv în format PDF și DWG (AUTOCAD) pentru toate planșele desenate), plus 3 (trei) exemplare din plansa de reglementări pentru afișare.

Pentru aprobarea în Consiliul Local se va depune forma finală în 4 (patru) exemplare pe hârtie și un exemplar în format digital, digital (pe un CD sau DVD) fișiere în format PDF pentru toate piesele scrise ale documentației (memoriu, regulament local de urbanism, respectiv în format PDF și DWG (AUTOCAD) pentru toate planșele desenate).

Specialistul cu drept de semnătură are obligația de a susține, alături de beneficiari, avizarea și promovarea documentației în procesul de avizare și aprobare.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 231 din 16.05.2018, emis de Primăria Municipiului Săcele.

S-a achitat taxa de 101 lei, conform Chitanței nr. 1017669 din 22.10.2019.

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de

Arhitect-Șef
Arh. Manuela Alina Roznovăț

Întocmit
Ing. Alina Vânășilă

MEMORIU GENERAL - P.U.Z.

INTOCMIRE P.U.Z. - CONSTRUIRE CENTRU CRESTIN PENTICOSTAL SACELE, MODIFICATOR AL P.U.Z. „ZONA DE LOCUINTE UNIFAMILIALE-str. Campului, fn” aprobat cu HCL 117/ 2015 si AL P.U.Z. „CONSTRUIRE SEDIU FIRMA, DEPOZIT SI SPALATORIE AUTO”, aprobat cu HCL 141/2009

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea proiectului: **INTOCMIRE P.U.Z. - CONSTRUIRE CENTRU CRESTIN PENTICOSTAL SACELE, MODIFICATOR AL P.U.Z. „ZONA DE LOCUINTE UNIFAMILIALE-str. Campului, fn” aprobat cu HCL 117/ 2015 si AL P.U.Z. „CONSTRUIRE SEDIU FIRMA, DEPOZIT SI SPALATORIE AUTO”, aprobat cu HCL 141/2009**

Faza: P.U.Z. - PLAN URBANISTIC ZONAL

Proiectant: S.C. **MGM URBAN PROIECT** S.R.L. Brasov

Beneficiar: **CULTUL CRESTIN PENTICOSTAL – BISERICA PENTICOSTALA SACELE**

Numar proiect: 5/10.2019

1.2. OBIECTUL LUCRARIII

Zona reglementata se intinde pe o suprafata de 3063.00 rn², are folosinta actuala de teren arabil si cuprinde urmatoarele loturi identificate prin extrasele C.F. atasate:

- C.F. 113989 – BISERICA PENTICOSTALA SACELE - nr. cad. 113989; suprafata 2244 mp
- C.F. 113699 - BISERICA PENTICOSTALA SACELE - nr. cad. 113699; suprafata 819 mp

Obiectul lucrarii este întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal în conformitate cu solicitarile enuntate in Certificatul de Urbanism nr.121 din 15.03.2019 si cu tema de proiectare insusita de catre beneficiar. Conform documentatiilor de urbanism din zona, aprobate anterior studiului de fata, terenurile studiate fac parte din doua PUZ-uri:

- P.U.Z. „ZONA DE LOCUINTE UNIFAMILIALE-str. Campului, fn” aprobat cu HCL 117/ 2015
- P.U.Z. „CONSTRUIRE SEDIU FIRMA, DEPOZIT SI SPALATORIE AUTO”, aprobat cu HCL 141/2009

Prin documentatia de fata, documentatiile urbanistice mai sus mentionate, se vor modifica din punct de vedere functional, pe suprafata terenurilor de 3063.00mp, schimbând destinatia de zona de locuinte unifamiliale, respectiv de zona de sediu firma, depozit, spalatorie auto, in **zona de functiuni publice si servicii - pentru realizarea unei biserici penticostale.**

Ca urmare, in cadrul documentatiei PUZ se vor trata urmatoarele categorii de probleme:

- Zonificarea functionala a terenurilor, pentru intreaga suprafata de teren ce curpinde ambele PUZ_uri aprobate mai sus mentionate
- Dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- Statutul juridic si circulatia terenurilor;
- Conditii de construire: regim de aliniere, regim de inaltime, POT, CUT, materiale de constructie, etc pentru functiunea de culte, cu pastrarea functiunii de locuinte din PUZ aprobat cu HCL 117/ 2015 si cu pastrarea functiunilor reglementate prin PUZ-ul aprobat cu HCL 141/2009;
- Protectia mediului.

Terenul ce a generat PUZ, se va studia impreuna cu o zona ce este delimitat după cum urmează :

- La Nord– zona de locuinte aprobata cu HCL 124/2007
- La Vest- drum domeniu public
- La Sud – proprietate privata a Statului Roman
- La Est- teren arabil privat

Consecinte economico sociale:

Prognozele investitorului se bazează pe faptul că proprietatea este gestionată și comercializată profesional, pe parcursul funcționării zonelor functionale propuse.

Principalele avantaje ale acestei investiții pentru comunitatea locală sunt :

- Crearea unui lacas de cult adaptat cerintelor actuale
- Taxe și impozite plătite către bugetul local
- Pozitionare și accesibilitate foarte bune
- Proximitatea cu zone de locuinte si cu municipiul Brasov
- Acces usor la mijloace de transport în comun

Categorii de costuri:

Costurile prezentei investitii vor fi suportate de catre beneficiari (investitori privati), in ceea ce priveste infrastructura edilitara, rutiera, construirea cladirii, amenajarea si intretinerea spatiilor rezultate, a zonelor pietonale si carosabile private.

Necesitatea realizarii unui lacas de cult:

Orașul Sacele gazduieste un numar important de adepti ai cultului Penticostal, fapt care a dus ca lacasul de cult in care se fac adunarile saptamanale, sa devina neincapator atat pentru credinciosi cat si pentru parcare masinilor.

Localizarea proprietății reprezintă un atu important pentru realizarea unei astfel de functiuni, pe suprafata de teren fiind posibile a se realiza atat constructia de cult in sine cat si amenajarea terenului cu spatii pentru locurile de parcare, spatii verzi si pietonale.

1.3 SURSE DOCUMENTARE

-certificatul de urbanism nr. 121/ 15.03.2019

-regulamentul PUZ aprobat cu HCL 117/2015

-regulamentul PUZ aprobat cu HCL 141/2009

-lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu PUZ-ul de fata (studiul geotehnic, ridicarea topografica si avizele solicitate prin certificatul de urbanism nr. 121 din 15.03.2019, PUZ-uri aprobate cu HCL 117/2015 si cu HCL 141/2009

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Funciunile zonei conform PUZ-urilor aprobate anterior, sunt:

ZL – zona de locuinte unifamiliale

Zona sediu firma, deposit si spalatorie auto

2.2 INCADRAREA IN LOCALITATE

Terenul ce a initiat PUZ-ul se află între strazile Campului si Macesului si este delimitat astfel:

- La Nord– strada Macesului
- La Vest- ZL conform PUZ aprobat cu HCL 117/2015
- La Sud – proprietate privata a Statului Roman
- La Est- zona nereglementata urbanistic-teren arabil

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Din punct de vedere al cadrului natural, amplasamentul are orientare cu latura scurta spre Nord.

Cadru natural.

Terenul studiat prin PUZ, are o forma neregulata cu o suprafata totala de 3063.00 mp .

Riscuri naturale.

Zona nu prezinta riscuri naturale (alunecari de teren, inundatii, cutremure).

Conform studiului geotehnic anexat documentatiei,terenul nu prezinta probleme.

Monumente ale naturii.

In zona nu sunt monumente ale naturii.

2.4 CIRCULATIA

Caile de comunicatie

Accesul pe terenul studiat se realizeaza prin intermediul strazii Macesului si prin intermediul accesului aprobat prin PUZ-Construire sediu firma, deposit si spalatorie auto, cu HCL 141/2009.

Intre zona studiata si drumul national exista o fasie de teren domeniu public, avand o retragere de aproximativ 16.70 m din axul drumului national. Asadar amplasamentul studiat nu prezinta front direct la drumul national, mentinand o retragere fata de acesta de 16.70m din axul drumului.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

Terenul care a generat P.U.Z., conform certificatului de urbanism eliberat de catre Primaria Municipiului Sacele, este situat in intravilanul localitatii si are o suprafata de 3063.00mp.

Ca vecinatati, străzile și trotuarele aferente lor fac parte din domeniul public, administrat de Primăria Municipiului Sacele.

ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT-ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

- Destinatia cladirilor

In vecinatatea terenului ce a initiat PUZul exista constructii cu functiunea de locuire si servicii. In

Pe terenul ce a initiat PUZ, nu sunt constructii.

DIFUNCTIONALITATI:

- lipsa zonelor verzi publice comunitare
- lipsa dotarilor complementare la nivel de cartier
- terenuri invecinate parasite, neamenajate

PUNCTE TARI:

- trama stradala cuprinde artere de circulatie dimensionate corespunzator
- zona nu este aglomerata din punct de vedere al traficului
- acces facil catre centrul municipiului Sacele si catre municipiul Brasov
- terenurile sunt libere de constructii, putandu-se dezvolta zona cu functiunea de culte

Reglementari existente conform documentatiilor de urbanism deja elaborate:

INDICATORI CONFORM PUZ APROBAT CU HCL 117/2015

ZL – ZONA DE LOCUINTE UNIFAMILIALE

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

- P.O.T. maxim = 35% pana la inaltimea maxima de P+1+M

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- C.U.T. maxim= 1

Regimul de aliniere al constructiilor

Conform profilelor propuse in plansa U02, in cazul drumului de acces propus se va respecta un regim de aliniere de minimum 3m de la aliniament, respectiv 8m din axul drumului.

Amplasamentul cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

Amplasarea constructiei in interiorul parcelei se va face cu respectarea distantelor minime obligatorii fata de limitele laterale ale proprietatii — conform Codului Civil:

-la minimum 0.6m pentru fatade fara goluri sau goluri prevazute cu panouri obturante; - la minimum 2.0m pentru fatadele cu goluri, balcoanele ori alte asemenea lucrari orientate catre proprietatea invecinata;

*****Nota:** Distanta se calculeaza de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe fata zidului în care s-a deschis vederea sau, dupa caz, pe linia exterioara a balconului, pâna la linia de hotar. Distanta, si în cazul lucrarilor neperpendiculare, se masoara tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrarii de linia de hotar si pâna la aceasta linie.

-orice derogare de la distanta minima se poate face prin acordul partilor exprimat printr-un înscris autentic.

In cazul cladirilor care se vor amplasa pe limita de proprietate, se recomanda alipirea de calcanul unei cladiri alaturate existente sau viitoare.

Cladirile propuse se vor retrage fata de limita posterioara cu minimum 5 m.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu (pentru asigurarea circulatiei normale si accesului facil pentru mijloacele de interventie in caz de incendii), stabilite pe baza normativelor în vigoare (conform P 118/1 - 2013), precum si a normelor sanitare in vigoare (Legea 95/2006, a Ordinul nr. 1030/2009 si a Ordinul nr. 119/2014).

INDICATORI CONFORM PUZ APROBAT CU HCL 141/2009

Zona sediu firma, depozit si spalatorie auto

POT maxim=30%

CUT maxim=0.5

Regim de inaltime: P+1+M

Regim de aliniere: 21.00m din axul strazii Campului

Amplasamentul cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor: conform cod civil

2.6 ECHIPAREA EDILITARA

In zona, conform avizelor furnizorilor de utilitati obtinute, sunt retele de apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale si telefonie.

2.7 PROBLEME DE MEDIU

Zona de studiu este neconstituită, terenurile care au generat prezentul P.U.Z. fiind terenuri libere de constructii, nefiind identificate probleme de mediu.

In partea stânga se află dealurile premontane cu muntele Tampa pe fundal, iar în dreapta Depresiunea Barsei.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

Din concluziile certificatului de urbanism si a documentatiilor urbanistice elaborate anterior documentatiei de fata, pentru zona studiata, mentionam:

- Zona apare ca teren arabil intravilan si este formata din 2 de parcele ce au in total suprafata de 3063.00mp
- Pentru zona de culte, propunem ca indicatori urbanistici maximi: POT=30%, CUT 1.2, regimul maxim de inaltime P+2; iar regimul de aliniere va fi de 8.00m fata de axul strazii Macesului si de minim 21.00m fata de axul strazi Campului.
- Nu sunt semnalate zone de protectie fata de conducte magistrale si alte retele utilitare majore.

3.1 PROPUNERI URBANISTICE:

- *Se propune reglementarea terenului ce a initiat studiul de fata, din punct de vedere urbanistic, cu indicatori specifici pentru zonele de culte-functiuni publice si servicii*
- *Zona de studiu se va intinde pe toata suprafata studiata in cele doua PUZ-uri aprobate cu HCL 117/2015 si cu HCL 141/2009*
- *Se mentin reglementarile celor doua PUZ-uri aprobate cu HCL 117/2015 si cu HCL 141/2009, mai putin pe terenurile ce au initiat PUZ-ul de fata*
- *Regimul de construire va fi izolat*
- *Investitia propusa (lacas de cult) se va realiza pe cheltuiala initiatorilor PUZ*

- *Costurile ce vor fi suportate de administratia publica locala, sunt inexistente*
 - *Indicatorii si RLU din PUZ-urile aprobate cu HCL 117/2015 si cu HCL 141/2009, nu se vor modifica decat pe parcelele ce au initiat PUZ-ul, pe care se propune zona de culte*
 - *Pe terenul cu functiunea de cult-functiuni publice si servicii, se propun:*
- *Terenul ce a initiat PUZ-ul, nu se va imparti in parcele.*
 - *Suprafata minima de spatii verzi va fi de 25%.*
 - *Depozitarea deseurilor se va face controlat, respectand toate normele sanitare (pubelele se vor amplasa in incinta proprietatii si vor fi preluate de firma de salubritate contractata, saptamanal, din fata portilor).*
- *Regim de inaltime maxim propus:*
- *P+2*
 - *Hmax CORNISA=9.00m, Hmax coama=12.00m; INALTIMEA CRUCII NU POATE DEPASI INALTIMEA MAXIMA LA COAMA, CU MAI MULT DE 3.00m.*
 - *POTmax=30%*
 - *CUTmax=1.2*

3.2 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Se propune generarea unei zone destinata cultelor, cu obligativitatea rezervarii unei suprafete suficiente de spatii plantate.

Se impune o zona de minim 25% de spatii verzi pentru terenurile studiate.

3.3 MODERNIZAREA CIRCULATIEI

a. Circulatie carosabila

Circulatia in zona se desfasoara pe strazile: Campului si Macesului, conform plansei de reglementari urbanistice U03. Trama stradala existenta respecta dimensiunile si accesele propuse in PUZ-urile aprobate anterior.

Se pastreaza accesul carosabil catre strada Macesului, aprobat prin PUZ anterior, cu HCL 117/2015.

b. PARCAJE

Parcajele se vor realiza in incinta proprietatii conform HG 525/1996 – Regulamentul general de urbanism.

Minimul necesar de locuri de parcare este de 5. In incinta zonei studiate s-a propus un numar de 30 de locuri de parcare.

c. CIRCULATII PIETONALE

Pe terenurile studiate se vor amenaja alei pietonale ce vor face legatura cu domeniul public. Trotuarele vor avea latimea astfel incat sa permita accesul persoanelor cu handicap.

3.4 ZONIFICARE FUNCTIONALA – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Propunerea de amenajare a zonei studiate

Conformarea generală a construcțiilor. Programe, funcționalitate, volumetrii.

Se propune ca, zonele functionale existente in momentul de fata (zona de locuinte unifamiliale si zona pentru sedi firma, depozit si spalatorie auto, sa se mentina, urmand a se schimba in **zona pentru culte, strict pe terenurile ce au initiat PUZ-ul.**

Terenul ce va avea funcțiunea de culte, va fi amenajat cu o cladire – biserica penticostala, cu o înălțime de maxim 12.00m la coama, amplasarea ei pe teren respectand distantele fata de limitele laterale si posterioare ale terenului, conform Codului Civil.

Zona este deservită de artere carosabile ce vor prelua traficul indus de funcțiunea nou apăruta, iar locurile de parcare vor fi asigurate in incinta proprietatii cu respectarea anexei 5 din HG 525/96.

Se vor asigura spații verzi comunitare.

ZONIFICARE PROPUSA

ZL – ZONA DE LOCUINTE UNIFAMILIALE (PUZ APROBAT CU HCL 117/2015)

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

- P.O.T. maxim = 35% pana la inaltimea maxima de P+1+M

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

-C.U.T. maxim= 1

Regimul de aliniere al constructiilor

Conform profilelor propuse in plansa U02, in cazul drumului de acces propus se va respecta un regim de aliniere de minimum 3m de la aliniament, respectiv 8m din axul drumului.

Amplasamentul cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

Amplasarea constructiei in interiorul parcelei se va face cu respectarea distantelor minime obligatorii fata de limitele laterale ale proprietatii – conform Codului Civil:

-la minimum 0.6m pentru fatade fara goluri sau goluri prevazute cu panouri obturante; - la minimum 2.0m pentru fatadele cu goluri, balcoanele ori alte asemenea lucrari orientate catre proprietatea invecinata;

*****Nota:** Dianta se calculeaza de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe fata zidului în care s-a deschis vederea sau, dupa caz, pe linia exterioara a balconului, pâna la linia de hotar. Dianta, si în cazul lucrarilor neparalele, se masoara tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrarii de linia de hotar si pâna la aceasta linie.

-orice derogare de la distanta minima se poate face prin acordul partilor exprimat printr-un înscris autentic.

In cazul cladirilor care se vor amplasa pe limita de proprietate, se recomanda alipirea de calcanul unei cladiri alaturate existente sau viitoare.

Cladirile propuse se vor retrage fata de limita posterioara cu minimum 5 m.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu (pentru asigurarea circulatiei normale si accesului facil pentru mijloacele de interventie in caz de incendii), stabilite pe baza normativelor în vigoare (conform P 118/1 - 2013), precum si a normelor sanitare in vigoare (Legea 95/2006, a Ordinul nr. 1030/2009 si a Ordinul nr. 119/2014, in vederea indeplinirii cerintelor de insorire, ventilare etc.

Zona sediu firma, depozit si spalatorie auto

(CONFORM PUZ APROBAT CU HCL 141/2009)

POT maxim=30%

CUT maxim=0.5

Regim de inaltime: P+1+M

Regim de aliniere: 21.00m din axul strazii Campului

Amplasamentul cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor: conform cod civil

ZC – zona pentru functiuni publice si servicii (culte)

FUNCTIUNE PRINCIPALA – LACAS DE CULT

POT maxim = 30%

CUT maxim = 1.2

zone verzi minim 25%

Regim de inaltime: -P+2

-Hmax CORNISA=9.00m, Hmax coama=12.00m; INALTIMEA CRUCII NU POATE DEPASI INALTIMEA MAXIMA LA COAMA, CU MAI MULT DE 3.00m.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

-fata de aliniament se va pastra o retragere de minim 3.00m, adica 8.00m fata de axul strazii Macesului, sau retras.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- in cazul retragerii de la limita laterala de proprietate aceasta va fi de min.3,0 m.

- in cazul retragerii de la limita lposterioara de proprietate aceasta va fi de min.5,0 m.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELĂ.

- clădirile vor respecta între ele distante egale cu jumătate din înălțimea la cornișe a celei mai înalte dintre ele;

- distanta se poate reduce la 1/4 din înălțime, dar nu mai puțin de 6.00 metri numai în cazul în care fatadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi principale

3.5 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Toate constructiile se vor racorda la retelele edilitare publice, cu respectarea conditiilor impuse de fiecare furnizor in parte.

Costurile de echipare tehnico-edilitara, vor fi suportate de beneficiari.

Rețelele edilitare propuse, se vor realiza in lungul drumurilor existente.

ALIMENTAREA CU APA

Conform avizului Companiei Apa, cu nr.2680/30.10.2019, alimentarea cu apa potabila a viitoarelor constructii se va putea face din conducta de apa HDPE De 110mm, existenta pe strada Macesului.

CANALIZARE

Conform avizului Companiei Apa, cu nr.2680/30.10.2019, evacuarea apelor uzate menajere se va putea face in rețeaua de canalizare PVC KG De 300mm, existenta pe strada Macesului.

APELE PLUVIALE

Apele pluviale conventional curate de pe acoperisurile constructiilor, vor fi colectate prin jgheaburi, burlane si conducte si vor fi evacuate pe zonele verzi din jurul acestora.

Apele pluviale de pe drumurile de acces si trotuarele adiacente vor fi colectate prin canale de tip Geiger, intr-o conducta din PVC Dn 600mm, care va fi mutata la rigola de colectare a apelor pluviale de pe strada Campului, prin drumul realizat in baza PUZ-urilor aprobate anterior documentatiei de fata.

RETELE ELECTRICE

Conform adresei SDEE Transilvania Sud, cu nr. 70101933797/2019, in zona se regasesc retele electrice, la care viitoarele obiective se vor putea racorda.

RETELE DE GAZE NATURALE

Conform avizului Distrigaz Sud Retele, cu nr. 314467287 din 24.10.2019, pe strada Campului sunt retele de gaze naturale, la care se fa putea face record, cu respectarea legislatiei specific in vigoare.

RETELE DE TELEFONIE

Conform avizului Telekom, cu nr. 1119BV/ 25.10.2019, pe strada Campului se regasesc retele de telefonie.

3.6 PROTECTIA MEDIULUI

Vor fi prevăzute spații verzi amenajate, de aliniament, scuaruri și zone verzi de protecție, locuri de joaca, astfel încât, propunerile de dezvoltare a zonei susținute de prezentul P.U.Z., nu vor avea consecințe negative asupra mediului. Suprafata propusa de spatii verzi, nu va fi mai mica de 25.00%. Se propune si amenajarea zonei cu arbori- pentru calcularea necesarului de arbori si pentru stabilirea speciilor ce se vor planta, se vor face documentatii de arhitectura peisagistica.

Prin elaborarea prezentului PUZ se urmareste stabilirea principalelor elementelor de regulament cu privire la organizarea unei zone deculte. Astfel, pentru protectia mediului s-a urmarit realizarea urmatoarelor deziderate :

- O relationare cit mai fireasca in cadrul localitatii
- Stabilirea unor indici maximi de ocupare a terenului
- Stabilirea unor aliniamente maxime sau obligatorii

Principalele obiective ale Planului Urbanistic Zonal sunt:

- realizarea unei îmbinări armonioase și durabile a functiunii de lacas de cult, intr-o zona majoritar rezidentiala
- Asigurarea necesarului de suprafete de spații verzi, plantații peisagistice și de agrement
- Mărirea gradului de confort prin asigurarea unui management adecvat al deșeurilor;
- Se vor folosi materiale de constructii astfel incat sa nu genereze insule de caldura.

1. Protectia calitatii apelor

Evacuarea apelor uzate menajere aferente zonei studiate se poate face in reseaua de canalizare existenta in zona. Evacuarea apelor pluviale se va realiza in sistem controlat. Apele pluviale de pe drumurile carosabile vor fi trecute prin conducte de tip Geiger inainte de a fi evacuate in rigola de preluare ape pluviale de pe marginea strazii Campului.

2. Protectia calitatii aerului

Emanatiile de gaze degajate in atmosfera de centrale termice ale constructiilor noi vor fi minime, echipamentele utilizate vor respecta standardele de mediu. Ratele emisiilor de poluanti rezultati din gazele de esapament de la automobile se vor incadra in limitele maxime admisibile. Concentratiile maxime de poluanti in aer, inregistrate la nivelul solului se vor incadra in prevederile STAS 12574/87.

3. Protectia impotriva zgomotului si a vibratiilor

Obiectivele nou-propuse nu vor fi surse de zgomot si vibratii.

4. Protectia solului si a subsolului

Toate instalatiile vor fi etanse, nu se vor permite scurgeri sau infiltratii in sol. Pentru colectarea deseurilor menajere se vor utiliza pubele si containere etanse.

5. Protectia ecosistemelor terestre si acvatice

Prin natura functiunii propuse, nu sunt afectate ecosistemele terestre si acvatice.

6. Deseuri menajere

In ce priveste gospodarirea deseurilor si gospodarirea apelor s-au prevazut urmatoarele masuri :

A. Deseurile rezultate în perioada de executare a lucrarilor

B. Deseurile rezultate în perioada de operare a obiectivului

A. Deseurile produse în timpul executiei lucrarilor se refera la pamântul excavat pentru executarea fundatiilor si realizarea drumurilor de acces sau a platformelor. Stratul de sol fertil va fi decopertat si depozitat corespunzator pentru a putea fi folosit ulterior la amenajarea unei zone verzi în jurul amplasamentului sau în alta locatie unde va fi nevoie. Deseurile nevalorificabile si nepericuloase rezultate din constructie vor fi stocate pe amplasament în conditii de siguranta pentru mediu si sanatatea umana si vor fi eliminate prin depozitare finala la locul desemnat de autoritatile locale. Deseurile valorificabile rezultate din constructie vor fi stocate pe amplasament în conditii de siguranta pentru mediu si sanatatea umana si vor fi predate la unitati specializate în valorificarea acestora.

B. Amplasamentul va genera deseuri menajere, care vor fi colectate în recipienti din PVC si periodic sunt eliminate prin serviciul de salubritate al localitatii, cu care titularul va avea contract. In ce priveste pozitionarea si amenajarea zonei de colectare si depozitare se vor avea in vedere normele sanitare in vigoare.

Se recomanda colectarea deseurilor in mod diferentiat, prin sortare pe tipuri de materiale reciclabile si nereciclabile (separat hartie/ carton, ambalaje, sticla, plastic, resturi menajere.

3.7 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Pe terenul ce a initiat PUZ-ul se propune realizarea unei zone verzi, comunitare..

4.CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

Prezentul P.U.Z. prin interventiile urbanistice propuse, dezvolta un ansamblu residential cu dotari si servicii aferente. Planul Urbanistic Zonal s-a intocmit in conformitate cu legislatia in vigoare:

- Legea 350/ 2001, republicata, Ordinul MLPAT nr. 21/ N/ 200, HG 525/ 96, republicata in 2016
- GM-010 / 2000, ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al P.U.Z.
- GM-007 / 2000, ghid privind elaborarea si aprobarea R.L.U.
- Codul civil
- Legea 50/91 republicata in 2016
- Legea 10/ 95 republicata in 2016
- Legea locuintei 114/96 republicata in 2017
- Legislatia in vigoare specifica fiecarei institutii implicate in aprobarea PUZ
- Ordinul 233/2016 pentru aplicarea normelor metodologice a legii 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism

BILANT TERITORIAL REZULTAT PENTRU TERENURILE CE AU INITIAT PUZ-UL

FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	MP	%
CONSTRUCTII	0.00	0.00	645.00	21.00
SPATII VERZI	0.00	0.00	1359.00	44.37
CAROSABIL+PARCARI	0.00	0.00	724.00	23.69
CIRCULATII PIETONALE	0.00	0.00	335.00	10.94
TEREN NECONSTRUIT	3063.00	100.00	0.00	0.00
TOTAL	3063.00	100.00	3063.00	100.00

BILANT TERITORIAL-zona studiată

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS		PROPUS
	SUPRAFETE ZONE FUNCTIONALE		SUPRAFETE ZONE FUNCTIONALE		SUPRAFETE ZONE VERZI
	SUPRAFATA TOTALA mp	% DIN TOTAL	SUPRAFATA TOTALA mp	% DIN TOTAL	
ZL	14511.00	69.77	11448.00	55.54	minim 50%
ZV	231.27	1.11	231.27	1.11	minim 90%
ZC	0.00	0.00	3063.00	14.23	minim 25%
Z SEDIU FIRMA, DEPOZIT, SPALATORIE AUTO	3300.00	15.87	3300.00	15.87	minim 32.80%
Z CIRCULATII MAJORE	2757.73	13.25	2757.73	13.25	-
TOTAL TEREN STUDIAT	20800.00	100.00	20800.00	100.00	-

BILANTUL TERITORIAL ESTE CALCULAT PENTRU PROPUNEREA DE ZONIFICARE. MOBILAREA URBANISTICA PROPUSA ESTE STRICT CU TITLU DE PROPUNERE, URMAND CA LA FAZA D.T.A.C. SA SE STUDIEZE DIMENSIUNILE SI GABARITELE IMOBILELOR VIITOARE, ACESTEA URMAND A SE INCADRA IN PREVEDERILE PREZENTULUI P.U.Z. REFERITOR LA P.O.T., C.U.T., REGIM DE INALTIME, PRECUM SI CA DISTANTE FATA DE LIMITELE DE PROPRIETATE SI DISTANTELE INTRE CLADIRI.

Intocmit,
Urb. Micioiu Gabriela

Plan topografic

Scara 1:750

JUDETUL : BRASOV

UAT : SACELE

COD SIRUTA :

ADRESA : LOC. SACELE (INTRAVILAN)

PUZ

PUZ - Construire ansamblu rezidential -
aprobat cu HCL nr.124/28.06.2007

ZONA DE LOCUINTE

-P+1+M

-POTmax= 35%

-CUTmax =1

ZL

ZONA DE LOCUINTE

-P+1+M

-POTmax= 35%

-CUTmax =1

ZL

ZONA DE LOCUINTE

-P+1+M

-POTmax= 35%

-CUTmax =1



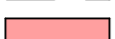

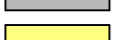
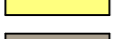

PUZ - Construire sediu firma, depozit si spalatorie auto,
aprobat cu HCL nr.141/2009

ZONA SEDIU FIRMA, DEPOZIT, SPALATORIE AUTO

-POTmax= 30%

-CUTmax =0.5

LEGENDA

-  LIMITA ZONEI STUDIATE
-  LIMITA DE PROPRIETATE-ZONA REGLEMENTATA
-  DOMENIU PUBLIC
-  DRUMURI PUBLICE SI ACCESE EXISTENTE
-  TERENURI CU P.U.Z. APROBAT -"ZL" ZONA LOCUINTE
-  TERENURI CU P.U.Z. APROBAT -ZONA SEDIU FIRMA, DEPOZIT, SPALATORIE
-  RETRAGERI MINIME CONFORM PUZ-uri APROBATE

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	
	X [m]	Y [m]
1	458374.580	554723.640
2	458351.630	554724.240
3	458351.860	554722.270
4	458362.590	554683.340
5	458364.540	554674.550
6	458382.991	554677.946
7	458386.842	554657.067
8	458416.707	554662.660
9	458411.820	554689.169
10	458410.451	554696.685
11	458409.660	554700.885
12	458409.123	554702.039
13	458408.044	554702.789
14	458406.742	554702.889
15	458405.553	554702.670
16	458404.648	554707.584
17	458411.144	554708.800
18	458412.305	554709.325
19	458412.948	554710.080
20	458419.631	554722.428
21	458413.116	554722.589
22	458400.774	554722.922
23	458400.768	554722.950
24	458380.555	554723.480
25	458379.682	554723.503
26	458374.581	554723.636

Suprafata totala masurata = 3063 mp

Executant,
Bata-Jakab Ana
Semnatura si stampila

MGM urban proiect

BRASOV, str. CARPATILOR, nr. 44
j08/2894/2006

INTOCMIRE PUZ - CONSTRUIRE CENTRU CRESTIN PENTICOSTAL,
SACELE, intravilan, strada Campului

proiect nr: 05/ 10.2019

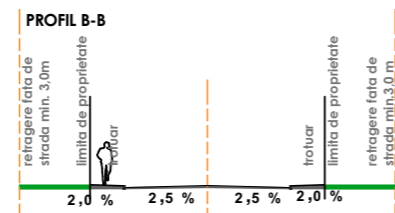
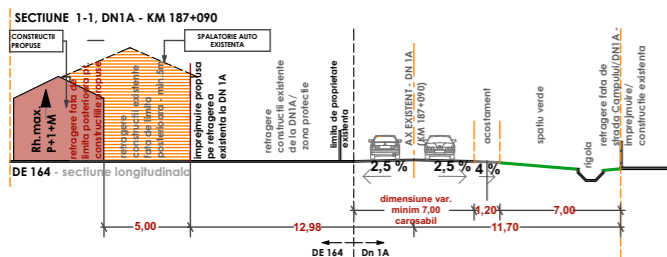
beneficiar: **BISERICA PENTICOSTALA SACELE**

desenat	urb. Gabriela Micioiu
proiectat	urb. Gabriela Micioiu
sef proiect	urb. Gabriela Micioiu

ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE
scara 1-750

PUZ U02

©COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a firmei MGM URBAN PROIECT .Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decit cea prevazuta in contract a planselor sau soft-ului aferente intra sub incidenta legii dreptului de autor.



Hartă fără titlu

Scrieți o descriere pentru hartă.

ZONA STUDIATA PRIN PUZ

TERENUL REGLEMENTAT IN PUZ

Legendă

□ Servicii Sociale Sacele



MGM urban proiect

BRASOV, str. CARPATILOR, nr. 44
j08/2894/2006

INTOCMIRE PUZ - CONSTRUIRE CENTRU CRESTIN PENTICOSTAL,
SACELE, intravilan, strada Campului

proiect nr: 05/ 10.2019

beneficiar: **BISERICA PENTICOSTALA SACELE**

desenat	urb. Gabriela Micioiu	
proiectat	urb. Gabriela Micioiu	
sef proiect	urb. Gabriela Micioiu	

INCADRARE IN ZONA
scara 1-2500

PUZ U01

©COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a firmei MGM URBAN PROIECT. Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decit cea prevazuta in contract a planselor sau soft-ului aferente intra sub incidenta legii dreptului de autor.