



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SĂCELE

Str. Piața Libertății nr. 17, Săcele, cod 505600, Tel/fax: 40-268-276.164 / 273.091

www.municipiulsacele.ro, E-mail: primaria@municipiulsacele.ro

Direcția Urbanism

Biroul Urbanism

Nr. 88801/18.11.2021

RAPORT DE SPECIALITATE
LA
PROIECTUL DE HOTĂRÂRE A CONSILIULUI LOCAL

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal

“Construire locuințe”- Str. Pinului – str. Highișului, Municipiul Săcele (modificator al PUZ “Zona Spital str. Oituz și Poiana Angelescu” aprobat cu HCL 54/25.09.1997)

Prin cererea nr. 81767 din 26.10.2021, d-na Koulpy Ana solicită aprobarea documentației PUZ ante menționată.

În conformitate cu PUZ "Zona Spital str. Oituz și Poiana Angelescu" aprobat cu HCL 54/25.09.1997, terenurile ce fac obiectul studiului, sunt situate în intravilanul Municipiului Săcele, în zona în care dotările turistice sunt preponderente.

În acest sens la solicitarea beneficiarului, a fost emis certificatul de urbanism nr. 323/28.06.2018, în scopul întocmire plan urbanistic zonal ”Construire locuințe”- Str. Pinului – str. Highișului, Municipiul Săcele (modificator al PUZ “Zona Spital str. Oituz și Poiana Angelescu” aprobat cu HCL 54/25.09.1997).

Prin avizul de oportunitate nr. 9/22.07.2019 emis de Primăria Municipiului Săcele au fost stabilite următoarele condiții de întocmire a planului urbanistic zonal:

Teritoriul ce urmează a fi reglementat – conform certificatului de urbanism nr. 323/28.06.2018.

Se vor delimita și cuprinde în bilanțul teritorial subzonele funcționale:

- a) zona cu destinația locuințe
- b) zona circulațiilor rutiere și pietonale aferente.
- c) zona de spații verzi.
- d) subzona de gospodărire comunală, după caz, destinată obiectivelor de utilitate publică aferente rețelelor edilitare (platforme de colectare a deșeurilor selectiv, stații de transformare, etc).

ZDL - ZONA DE LOCUIRE INDIVIDUALA SI DOTARI AFERENTE

POT = 35%

CUT = 1

Regim de înaltime P+E+M ; H maxim = 10m

Spațiu verde = min. 30%

Utilizări admise

- funcțiuni de locuire (locuințe individuale, locuințe cuplate, locuințe de vacanță)
- spații verzi amenajate.

Utilizări admise cu condiționări:

- dotări complementare funcțiunii de locuire (dotări învățământ, dotări medicale, dotări sportive, birouri, pensiuni, construcții comerciale)

-se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de regulament. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu H liber 1,40 m);

-*Echipamente publice aferente zonelor de locuințe*: creșă, grădiniță, locuri de joacă acoperite, loc de joacă în aer liber;

-azil de bătrâni, centru de asistență pentru vârstnici;

-*servicii complementare locuirii* : comerț alimentar și nealimentar; cabinete medicale individuale, cabinete de medicină veterinară, cabinete individuale de avocatură și asistență juridică, cabinete individuale de contabilitate, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri individuale de consultanță, ateliere de artă, studiouri fotografice, detectivi particulari, laboratoare individuale de tehnică dentară, ateliere individuale de croitorie, tapițerie, rame și tablouri, oglinzi, tamplărie sau alte activități manufacturiere nelegeratoare de zgomot sau emisii de orice fel și fără depozitari;

-saloane de întreținere corporală: frizerie, coafor, cosmetică, masaj, fitness, saună, solar;

-servicii de deservire a locuirii: curățătorie de haine, atelier individual de reparații încălțăminte.

-atât în cazul *echipamentelor publice* aferente zonelor de locuințe, cât și cel al *serviciilor complementare*, realizarea obiectivelor se va face în următoarele condiții:

- elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu pentru organizarea ocupării parcelei;
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii; să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție

Utilizări interzise

-Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise / admise cu condiționări.

-Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau 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;

-Sunt interzise funcțiunile industriale. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ;

-Anexe pentru creșterea animalelor, pentru producție și subzistență

Caracteristici ale parcelei (suprafețe, forme, dimensiuni)

Sunt construibile parcelele care respectă cumulativ următoarele condiții:

-suprafața parcelei mai mare sau egală cu 800 mp pentru locuințele individuale

-suprafața parcelei mai mare sau egală cu 400 mp pentru locuințele cuplate la un calcan

-lungimea frontului la stradă mai mare sau egală cu 12 m pentru locuințele cuplate la un calcan sau dispuse izolat.

-pentru parcelele cu CF108653 și CF108654 se vor păstra forma și dimensiunile.

Amplasarea clădirilor față de aliniament

-minim 5 m față de aliniament, respectiv 9,5 m din axul drumului în cazul drumului de acces propus.

-minim 5 m față de aliniament, respectiv 10 m din axul drumului modernizat pentru străzile Mioriței, Pinului și Highișului.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Amplasarea construcției în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale proprietății — jumătate din înălțimea construcției măsurată la streașină dar nu mai puțin de 3 m. Pentru parcelele cu CF108653 și CF108654 se vor aplica regulile Codului Civil în ceea ce privește retragerea de la limitele laterale și posterioare.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu stabilite pe baza normativelor în vigoare precum și a normelor sanitare în vigoare. Organizarea construcțiilor pe aceeași parcelă va avea în vedere valorificarea optimă a zonei edificabile aferentă fiecărui lot în parte și realizarea unui ansamblu unitar (compoziție, scar, finisaje, etc).

Circulații, accese

Toate parcelele vor avea acces carosabil dintr-o stradă publică cu partea carosabilă cu o lățime de minim 7 m, trotuare de 1,50 m fiecare (pentru străzile Mioriței, Pinului, Highișului) și trotuare de 1m pentru strada nou creată, conform profilelor stradale prezentate în planșa U04 – Reglementări urbanistice, amenajarea acestuia fiind o condiție obligatorie pentru autorizarea viitoarelor construcții.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale și carosabile, dimensionate în conformitate cu utilizările propuse, prin grija beneficiarului.

Staționarea autovehiculelor

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

În cazul funcțiunii dominante - locuirea, organizarea interioară a parcelei va avea în vedere, menținerea unei suprafețe destinate parcurii autovehiculelor, dimensionată în raport cu suprafața utilă a locuinței astfel: 1 loc de parcare /Suprafața utilă <100mp, 2 locuri de parcare/ Suprafața utilă > 100mp.

Numărul necesar de locuri de parcare aferent fiecărei funcțiuni în parte (admise și admise cu condiționări), exceptând locuințele individuale, va fi dimensionat conform HG nr. 525/1996.

În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiilor în parte.

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

Regimul de înălțime maxim propus este de P+E+M, la care se poate adăuga demisol/subsol. Mansarda se va înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de 45 grade; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent. Înălțimea maximă a construcțiilor este de 10 m.

Înălțimea clădirilor nu va depăși distanța dintre alinieri.

Se va ține cont de panta naturală a terenului, înălțimea calculându-se de la nivelul terenului amenajat având în vedere retrageri succesive conform pantei naturale care să nu depășească înălțimea maximă admisă.

Aspectul exterior al clădirilor

Clădirile vor fi executate din materiale durabile, cu finisaje exterioare estetice și de calitate superioară, după cum urmează:

-aspectul clădirilor, reclamelor și elementelor de mobilier urban noi va fi subordonat particularităților sitului, caracterului general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla în relații de covizibilitate; aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "eficiență energetică";

-nu se vor lăsa calcane vizibile lasate liber, acestea fiind propuse doar pentru locuințele cuplate la calcan

-orice construcție nouă, sau modificare a uneia existente trebuie să se înscrie armonios în zona, fiind posibilă și armonia prin contrast.

-sunt interzise materialele de construcție precare (de tip azbociment, carton asfaltat, tabla ondulată, tabla lucioasă, plastic ondulat, etc.)

Sunt interzise imitațiile stilistice.

-înlocuirea sau extinderea imobilelor acolo unde sunt permise - se pot face cu condiția ca noile construcții să fie compatibile cu aspectul general al ansamblului arhitectural;

-fatadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fatada principală

-se recomandă ca acoperisurile construcțiilor să fie realizate astfel încât pe acestea să poată fi amplasat panouri fotovoltaice sau solare, fără a ieși din volumul acoperisului.

-pentru pereții exteriori se vor utiliza culori neutre, pastelate și materiale naturale (ex. piatră, lemn).

Nu sunt admise materiale care să imite aspectul natural;

Spații libere și plantate

Se va menține un procent de 30% spații verzi, aferent fiecărui lot, dispus cât mai compact în cadrul parcelei. Terenul liber rămas în afara circulațiilor, parcajelor și trotuarelor, va fi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp. Se vor utiliza specii locale de arbori (tei, salcâm, castan, artar, mesteacan, stejar etc.) și arbuști ornamentali, dar și specii pomii fructiferi, ambele categorii adaptate climatului specific zonei. Sunt interzise speciile de plante străine, invazive sau care pot crea disconfort.

Imprejmuiri

Se recomandă separarea spre stradă a terenurilor cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 1.80 m cu un soclu opac de cca 0.30 m iar spre limitele laterale și posterioare separarea se recomandă cu imprejmuiți opace de maxim 2,00m.

Imprejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Tratamentul arhitectural al imprejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă. Se interzic imprejmuirile din elemente de beton prefabricate, tabla, plasa de sarmă, plăci aglomerate de lemn.

ZONA VERDE NATURALA - TERENURI ACCIDENTATE CU PANTE MARI IMPROPRII PENTRU CONSTRUCTII – SPATII VERZI PUBLICE

Amenajarea spatiilor verzi, a spatiilor publice, realizarea mobilierului urban se va realiza pe baza documentatiilor de specialitate.

Activitati permise:

Sunt admise urmatoarele tipuri de activitati, considerate caracteristice pentru o zona de rezidenta constituita: spatii verzi amenajate si plantate, alei pietonale si platforme pentru locuri de joaca si relaxare, amenajare peisajera afluent Durbav

Activitati interzise:

Funcțiuni de industrie/depozitare, dotarile complexe cu caracter central sunt interzise fara asigurarea unor acces fluente de 14m, deschiderea de cariere sau gropi, cu exceptia sapaturilor arheologice sau pentru lucrari de constructii si instalatii legal autorizate, ferme destinate cresterii animalelor.

Circulatii si accese:

Zona functionala este marginita de strazile Mioritei si Highisului si parcele proprietate privata. Intre cele doua strazi se va amenaja zona verde care poate fi accesata direct din domeniul public de pe trotuarele aferenta strazilor.

Drumul de exploatare care traverseaza zona se va amenaja ca pietonal.

Echipare edilitara:

Se interzice amplasarea de constructii in albia majora inundabila si in zona de protectie a afluentului necodificat cadastral al paraului Durbav.

ZONA CIRCULATII AUTO SI PIETONALE

Amenajarea spatiilor publice, realizarea mobilierului urban se va realiza pe baza documentatiilor de specialitate.

Activitati permise:

Sunt admise urmatoarele tipuri de activitati, considerate caracteristice pentru o zona de rezidenta constituita: drumuri si trotuare, accese parcele, spatii verzi amenajate – scuaruri.

Activitati interzise:

Funcțiuni de industrie/depozitare, dotarile complexe cu caracter central sunt interzise fara asigurarea unor acces fluente de 14m, deschiderea de cariere sau gropi, cu exceptia sapaturilor arheologice sau pentru lucrari de constructii si instalatii legal autorizate, ferme destinate cresterii animalelor.

Circulatii si accese:

Drumul de exploatare existent DE 481/3/9 – str. Pinului se va largi de la 4m la 10m, 7m de carosabil cu doua benzi de circulatie auto si cu trotuare de 1.5m pe ambele parti. La fe se vor largi si Str. Mioritei, DE 481/4 -str. Highisului la 10m, 7m de carosabil cu doua benzi de circulatie si trotuare de 1.5 m pe ambele parti.

Se va realiza strada interioara de cu profil de 9m, 7m de carosabil cu doua benzi si trotuare de 1m.

Locurile de parcare vor fi asigurate in incinta fiecarei parcele.

Datorita diferentelor de nivel drumurile propuse vor respecta legislatia in vigoare.

Amenajarea si extinderea strazii Pinului se va proiecta in afara zonei de protectie a afluentului necodificat cadastral al paraului Durbav.

Conditii de echipare edilitară

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.

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

Alimentarea cu apa- canalizare - Conform avizului Companiei Apa, cu nr.1043/13.05.2021, alimentarea cu apa potabila a viitoarelor constructii se va putea face din conductele de apa OL Ø2”, existente prin extindere pe strazile Highisului, Mioritei si Pinului.

Conform avizului SGA Braşov nr. 29/14.02.2020 evacuarea apelor uzate menajere se va putea face in reseaua de canalizare BcØ200mm, existenta în zonă, prin extindere pe strazile Mioritei, Pinului si Highisului cu conducte noi PVC-KG 200mm.

Extinderea retelei de canalizare ape uzate menajere va traversa in doua puncte afluentul necodificat cadastral al paraului Durbav.

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-KG De 200mm, trecute prin separatoare de nisip si hidrocarburi, dupa care vor fi deversate in afluentul necodificat al paraului Durbav.

Retele electrice- Conform aviz de amplasament favorabil nr. 70101930131/25.02.2021 emis de SDEE Transilvania Sud, pentru alimentarea cu energie electrică se propune realizarea unui post trafo. Distributia se va realiza de la postul trafo catre viitoarele constructii prin realizarea retelei sub zona de trotuare amenajate, iar la intrarea pe fiecare parcela se vor monta cutii de distributie.

Retele de gaze naturale - Conform avizului Distrigaz Sud Rețele nr. 316169515/22.03.2021 pe strazile Mioritei, Highisului si Pinului se afla retele de gaze naturale, la care se va putea face record, cu respectarea legislatiei specific in vigoare.

Retele de telefonie - Conform avizului Telekom Romania SA nr. 04 BV/04.01.2019 în zona exista amplasate instalatii si echipamente de telecomunicatii. Aceste echipamente nu impun zone de protectie.

Colectarea si depozitarea deseurilor - Deseurile menajere rezultate vor fi colectate în recipiente din PVC si periodic sunt eliminate prin serviciul de salubritate al localitatii, cu care titularul va avea contract.

Pentru planul urbanistic zonal au fost obținute toate avizele și acordurile solicitate prin certificatul de urbanism nr. 323/28.06.2018, inclusiv Avizul Consiliului Județean Brașov nr. 40/01.10.2021.

Conform Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobat cu HCL nr. 102 din 25.08.2011, documentația PUZ a fost adusă la cunoștința persoanelor interesate prin afișare pe pagina de web a Primăriei Municipiului Săcele și la avizierul Primăriei Municipiului Săcele în toate etapele de informare și consultare a cetățenilor. De asemenea proprietarii ale căror imobile sunt în zona reglementată au fost notificați. În urma derularii procedurii de informare și consultare a publicului nu au fost depuse propuneri și sesizări legate de elaborarea proiectului, la sediul instituției sau pe adresa de email.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare, ale Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, ale Ordinului nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, ale H.G. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, ale Legii 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, ale Ordinului 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, supunem spre analiza și aprobare Consiliului Local - Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal “Construire locuințe”- Str. Pinului – str. Highișului, Municipiul Săcele (modificator al PUZ “Zona Spital str. Oituz și Poiana Angelescu” aprobat cu HCL 54/25.09.1997), în forma prezentată.

Nr. crt.	Atribuția și funcția	Numele și prenumele				Data	Semnătura
1.	Aprobat: PRIMAR	Ing. Virgil Popa					
2.	Biroul Juridic	c.j. Bianca Dascălu					
3.	Vizat: Arhitect Șef	Arh. Manuela Alina Roznovăț					
4.	Elaborat: Inspector	Alina Vânășilă	Nr. pag	5	Nr. ex	4	

F:018