



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SĂCELE

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. 8426/06.02.2023

RAPORT DE SPECIALITATE
LA
PROIECTUL DE HOTĂRÂRE A CONSILIULUI LOCAL
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal
Construire locuințe, strada Brândușelor-DE 183/2, Municipiul Săcele

Prin cererea nr. 5866 din 25.01.2023, SC City Landmarks SRL prin arh Cătălin Goea pentru Zaharia Iulian Ioan solicită aprobarea documentației PUZ ante menționată.

În conformitate cu PUG Municipiul Săcele aprobat cu HCL 23/22.02.2001 cu valabilitate prelungită prin HCL 176/23.08.2018, terenul ce face obiectul studiului este situat în intravilan, în UTR 6 în zonă de locuințe individuale și funcțiuni complementare cu interdicție temporară de construire până la întocmire PUZ..

În acest sens la solicitarea beneficiarului, au fost emise certificatele de urbanism nr. 602 din 07.11.2019, respectiv nr. 488 din 28.09.2022, în scopul întocmire plan urbanistic zonal - *Construire locuințe, strada Brândușelor-DE 183/2, Municipiul Săcele.*

Prin avizul de oportunitate nr. 5/18.05.2021 emis de Primăria Municipiului Săcele, teritoriul reglementat este reprezentat de terenul proprietate privată, identificat cu nr. cad 111762, în suprafață de 1623 mp.

Obiectivul principal al documentației PUZ este stabilirea reglementărilor în vederea construirii unei locuințe unifamiliale, reglementări privind circulația, parcarile și spațiile verzi; stabilirea indicatorilor urbanistici de utilizare și ocupare a terenului; stabilirea modului de amplasare a construcțiilor pe parcele. Documentația tratează problemele funcționale, de circulație, situația juridică și echiparea cu utilități edilitare a amplasamentului.

Zone funcționale propuse:

- Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare

Se vor institui interdicții de construire pe culoarele de protecție a rețelelor edilitare existente și propuse și a zonelor de protecție, după caz.

Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare - ZL

Funcțiuni admise: locuințe individuale amplasate izolat, cuplat sau înșiruit.

Funcțiuni admise cu condiționări: servicii profesionale (cabinete de avocatură, medicale, farmacii, birouri proiectare) cu condiția ca amplasarea lor să fie la parterul clădirilor, să nu depășească 20% din aria desfășurată în cadrul parcelei și să nu genereze trafic intens; dotări de mic comerț, alimentație publică, loisir, cu suprafața de până la 20% din aria desfășurată în cadrul parcelei studiate cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD.

Funcțiuni interzise: activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat; anexe pentru creșterea animalelor pentru producție; instalarea panourilor pentru reclame; depozitare en-gros, depozitări de materiale refolosibile, stații betoane, întreținere auto,

alimentare cu carburanți, vulcanizări, spălătorii auto, spălătorii chimice, platforme precolectare deșeuri urbane, activități productive de orice fel, lucrări de terasament.

Indicatori urbanistici:

Procent de ocupare a terenului (P.O.T.) max.= 30%

Coeficient de utilizare a terenului (C.U.T.) max.= 0,9

Regimul maxim de înălțime: S+P+E (Hmax.=11m față de CTA),

Retrageri minime:

Retragerea construcțiilor va fi de minim 5,00 m de la noul aliniament după modernizarea drumului DE 183/2.

Retragerea construcțiilor față de limitele de proprietate va fi de minim 3,50 m față de limita laterală nord-vestică și de minim 2,00 m față de limita laterală sud-estică, iar față de limita posterioară va fi de minim 5,00 m.

Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la streșină a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate dar nu mai puțin de 4,00 m, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile.

Caracteristici ale parcelei (suprafețe, forme, dimensiuni): Se consideră construibile parcelele care au o suprafață minimă de 500 mp și front stradal de minim 12 m. Indiferent de modificările suferite de parcele ulterior aprobării PUZ, se vor respecta indicatorii urbanistici stabiliți prin RLU.

Circulații și accese

Accesul se va realiza din DE 183/2 propus a se moderniza cu profil transversal de 9,00 m lățime. În vederea asigurării profilului drumului de acces, se propune dezmembrarea suprafeței de teren aferente ce va trece în domeniul public conform legislației în vigoare.

Parcaje

Vor fi prevăzute locuri de parcare în interiorul parcelei și vor fi calculate în funcție de suprafața utilă astfel: 1 loc de parcare pentru locuințele cu suprafața utilă mai mică sau egală cu 100 mp și 2 locuri de parcare pentru locuințele care depășesc suprafața utilă de 100 mp. În cazul funcțiunilor complementare se vor asigura locuri de parcare conform HG nr. 525/1996.

Zone verzi

Se vor prevedea zone verzi amenajate pe parcelă de minim 30%. Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă etc. se înierbează și se plantează.

Aspectul exterior al construcțiilor

Executarea noilor construcții este permisă numai dacă aspectul exterior nu contravine funcțiunii și nu depreciază aspectul general al zonei. Materialele permise sunt cele specifice construcțiilor destinate locuirii, durabile cu finisaje de bună calitate în nuanțe naturale.

Se interzice utilizarea azbocimentului, materialelor plastice, cartonului asfaltat și a tablei strălucitoare de aluminiu ca tip de învelitoare pentru construcții, sau alte materiale precare, imitații de materiale, etc.

Împrejmuiuri:

Aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca în cazul aspectului exterior al construcțiilor. Modul de realizare al împrejmuirilor se face cu respectarea prevederilor din Codul Civil și:

- Gardul/împrejmuirea spre domeniul public (de fațadă) se va trata unitar astfel: înălțimea maximă de 2,00 m din care soclu de 0,60 m și o parte din confecție metalică sau lemn.
- Gardurile/împrejmuirile amplasate pe limitele laterale sau de spate pot fi opace cu înălțimea maximă de 2,00 m.

Condiții de echipare edilitară

Alimentare cu apă - Conform avizului de principiu nr. 1662/02.08.2022, emis de Compania Apa Brașov, alimentarea cu apă a viitoarelor construcții se poate realiza printr-o nouă rețea de distribuție ce se va racorda la conducta Ol Ø 100 existentă pe strada Brândușelor.

Evacuarea apelor uzate menajere - Conform avizului nr. 314/29.10.2021 emis de Sistemul de Gospodărire a Apelor Brașov, respectiv Conform avizului nr. 1662/02.08.2022 emis de Compania Apa Brașov, evacuarea apelor uzate menajere se poate realiza printr-o nouă rețea de canalizare în colectorul menajer PVC-KG De 315 mm, existent pe strada Fâneții.

Apele pluviale colectate nu vor fi deversate în rețeaua de canalizare. Apele pluviale provenite de pe construcții vor fi colectate prin jgheaburi și burlane și vor fi descărcate liber la nivelul solului.

Alimentarea cu energie electrică a viitoarelor construcții se va realiza conform studiului de soluție avizat de DEER Sucursala Brașov conform avizului de amplasament favorabil nr.7010220519056/07.06.2022. Se va respecta zona de protecție și siguranță aferentă LEA 20kV de 24,00m (12,00m stânga-dreapta față de axul liniei electrice).

Telecomunicații - În zona amplasamentului există rețele de telecomunicații conform aviz condiționat nr. 227BV/21.07.2022 emis de Orange România Communications S.A.

Alimentarea cu gaze naturale - Conform aviz de principiu nr. 317744640/21.07.2022 emis de Distrigaz Sud Rețele, în zona amplasamentului nu există rețele sau instalații de distribuție gaze naturale.

Lucrările de extindere a rețelelor edilitare se vor executa pe cheltuiala investitorilor.

Pentru planul urbanistic zonal au fost obținute toate avizele și acordurile solicitate prin certificatele de urbanism nr. 602 din 07.11.2019, respectiv nr. 488/28.09.2022.

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. În urma derularii procedurii de informare și consultare a publicului nu au fost înregistrate propuneri/opinii/sugestii/opoziții privind documentația PUZ. Procedura de informare și consultare a cetățenilor s-a finalizat cu Raportul informării și consultării publicului nr. 8424/06.02.2023.

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*, strada Brândușelor-DE 183/2, Municipiul Săcele, 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	3	Nr. ex	4	06.02.2023

F:018