



R O M Â N I A
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 Arhitect Șef
Compartimentul Urbanism

Nr. 67793/23.07.2024

RAPORT DE SPECIALITATE
LA
PROIECTUL DE HOTĂRÂRE A CONSILIULUI LOCAL
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal
Zonă locuințe individuale, strada Câmpului (DN1A), Municipiul Săcele

Prin cererea nr. 66464 din 16.07.2024, dl. Simon Tunyogi Csapo Andrei solicită aprobarea documentației PUZ ante menționată.

În conformitate cu PUG Municipiul Săcele aprobat cu HCL 23/22.02.2001 cu valabilitate prelungită prin HCL 293 din 28.09.2023, terenul ce face obiectul studiului este situat în intravilan, UTR 3, în zonă pentru construcții de locuințe individuale și funcțiuni complementare, cu interdicție temporară de construire până la întocmire PUZ.

În acest sens la solicitarea beneficiarilor a fost emis certificatul de urbanism nr. 647 din 19.12.2022, având ca scop întocmirea planului urbanistic zonal pentru construire locuințe individuale, respectiv certificatul de urbanism nr. 474 din 30.08.2023, pentru continuarea procedurii de întocmire PUZ.

Prin avizul de oportunitate nr. 6/14.06.2023 emis de Primăria Municipiului Săcele, teritoriul reglementat este reprezentat de terenurile proprietate privată, înscrise în C.F. nr.100000 Săcele, nr. Cad. 100000; C.F. nr.100001 Săcele, nr. Cad. 100001, C.F. nr.101525 Săcele, nr. Cad. 101525, C.F. nr.101546 Săcele, nr. Cad. 101546, C.F. nr.101549 Săcele, nr. Cad. 101549, C.F. nr.101580 Săcele, nr. Cad. 101580, C.F. nr.101601 Săcele, nr. Cad. 101601, C.F. nr.104552 Săcele, nr. Cad. 104552, în suprafață totală de 26483 mp.

Obiectivul principal al documentației PUZ este stabilirea reglementărilor în vederea parcelării și construirii de locuințe individuale, reglementări privind circulația, parcurile 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 individuale și funcțiuni complementare
- Zonă verde, de circulație și edilitară

Se vor institui interdicții de construire pe culoarele de protecție a rețelelor edilitare existente și propuse și a zonelor de protecție, după caz (ex. LEA 20 kV).

Zonă pentru locuințe individuale și funcțiuni complementare

Funcțiuni admise: locuințe individuale în regim de construire discontinuu (izolat); spații verzi amenajate; spații de joacă sau agrement; dotări complementare locuirii și servicii profesionale dacă sunt amplasate în cadrul unei locuințe și nu depășesc 20% din totalul ariei desfășurate a clădirii;

Funcțiuni admise cu condiționări: dotări complementare locuirii: mic comerț, servicii

manufacturiere: reparații obiecte de uz casnic, depanare electrocasnice; instalații, asistență IT, manufactură fină, reparații încălțăminte, electrocasnice, croitorie, marochinărie, tapițerie, sau alte activități manufacturiere etc., cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200mp ADC și să nu genereze transporturi grele; servicii sau echipamente de sănătate și asistență socială, cu condiția realizării ariilor de protecție sau restricție la interiorul proprietății și neafectării caracterului preponderent rezidențial al zonei; servicii profesionale: cabinet de medicină generală, veterinară, birou de avocatură, birou notarial, birou de traducere, servicii de consultanță juridică sau economică, birou de contabilitate, atelier / birou de proiectare / expertizare / design, birou de topografie / cadastru / cartografie, atelier de artă etc.

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

Sunt interzise: activități productive poluante; depozitare en-gros; depozitare pentru vânzare a unor cantități de substanțe inflamabile sau toxice; depozitare materiale re folosibile; surse de poluare chimică; obiective care prin natura lor produc poluare de orice fel cum ar fi: parcaje de mai mult de 5 mașini, benzinării, spălătorii auto, ateliere de reparații auto, mecanice, activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00; construcții provizorii de orice natură cu excepția firmelor și panourilor publicitare independente sau adosate construcțiilor, dar numai în condițiile aprobării acestora în Comisia tehnică de amenajarea teritoriului și urbanism; instalarea în curți a panourilor pentru reclame; dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fatadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora; depozitare en-gros; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;

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 agro-industriale. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ; Nu se admit locuințe colective sau semicolective tip covor.

Indicatori urbanistici:

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

-Coeficient de utilizare a terenului (C.U.T.) max.= 0,8

-Regimul maxim de înălțime: P+1+M (Hcornișă maxim 8,00 m, Hcoamă maxim 10,00 m față de CTA); Hminim locuințe – 4,00m la cornișă pentru P+Pod.

Retrageri minime:

Retragerea minimă a construcțiilor va fi de 12,00m fata de axul strazii propuse in PUZ (pe zona regulata a lui), respectiv 8,50 m / 10,00m pe zona neregulata.

În situațiile cu alinieri variabile, clădirile propuse vor respecta retragerile minime specifice profilelor stradale propuse. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. Garajele (dacă sunt corpuri de sine stătătoare) pot fi dispuse pe aliniament.

- Retragerea minimă a construcțiilor față de limitele laterale: se va asigura o distanță egală cu cel puțin jumătate din înălțimea construcției măsurată din orice punct, dar nu mai puțin de 3.5m față de o limită laterală; dacă spre una din vecinătăți se dispune garaj (sau anexă gospodărească) atunci distanța față de limita de proprietate se poate micșoara până la 60 de cm cu condiția ca pe fatada dinspre vecinătate să nu se dispuna nici un gol (de ușă sau fereastră) – fatada „oarba”
- -Retragerea minimă a construcțiilor față de limita posterioară va fi de de 4.00 m în zona neregulată și de 5,00m în zona rectilinie (regulată);

Distanța minimă între clădiri va fi mai mare decât înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte. În cazul fațadelor oarbe sau cu ferestre aferente camerelor nelocuibile, distanța între clădiri se poate reduce la jumătate din înălțimea maximă la cornișă a acestora, dar nu mai puțin de 3,5m.

Caracteristici ale parcelei.

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 a fi construibile în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

- a) front la stradă de minimum 12 m pentru clădiri izolate;
- b) suprafața minimă a parcelei de minimum 450 m²;
- c) Existența accesului la un drum public dimensionat corespunzător.

Se recomandă operațiuni de reparcelare/ comasare a parcelelor existente, cu scopul realizării unei mai bune împărțiri a terenului în loturi construibile și respectarea cumulată a condițiilor menționate mai sus

Circulații și accese:

Accesul la zona reglementată se va realiza dinspre str. Câmpului (DN1A) prin intermediul străzii Berecski Anna la care se va racorda un drum colector cu două benzi de circulație auto a câte 3,5 m fiecare. Drumul de acces la parcelele propuse va avea profilul de 12.00m (carosabil de 7,00m, trotuare bilaterale de 1,50m și o zonă verde de 2.00m înspre parcelele studiate)

Parcaje:

Locurile de parcare se vor asigura în interiorul parcelei și vor fi calculate astfel: 1 loc de parcare la o suprafață utilă mai mică sau egală cu 100 mp, 2 locuri de parcare la o suprafață utilă mai mare de 100 mp.

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. Se vor utiliza materiale durabile și finisaje exterioare adecvate funcțiunii. Se recomandă acoperișuri de tip șarpantă, dar și rezolvări de tip terasă, în cadrul acoperișurilor de tip șarpanta - dar nu mai mult de 40% din suprafața ultimului nivel; de asemenea panta maximă a învelitorilor nu va fi mai mare de 60°.

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. Nu se vor folosi pentru fațade culorile primare stridente. Se interzic arhitecturi "high tech" ce imită arhitecturile industriale.

Împrejmuiri. Aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca în cazul aspectului exterior al construcțiilor. Este interzisă utilizarea următoarelor materiale pentru împrejmuirile spre stradă: azbociment, plastic ondulat, plăci aglomerate din lemn, tablă.

Împrejmuirile pot fi transparente sau opace, cu înălțimea maximă de 1.80 m, în funcție de necesitățile specifice. Împrejmuirile vor fi dublate spre domeniul public cu gard viu(verde).

Condiții de echipare edilitară

Alimentare cu apă. Conform aviz nr. 1507/12.07.2023 emis de Compania Apa Brașov S.A., respectiv conform avizului de gospodărie a apelor Brașov nr. 81/24.04.2024 emis de Administrația Națională Apele Române – S.G.A. Brașov, alimentarea cu apă a viitoarelor construcții se va face prin extinderea rețelei de apă PEHD De 110 mm existentă pe strada Câmpului.

Evacuarea apelor uzate menajere. Conform avizelor nr. 1507/12.07.2023 emis de Compania Apa Brașov S.A., respectiv conform avizului nr. 81/24.04.2024 emis de Administrația Națională Apele Române – S.G.A. Brașov, evacuarea apelor uzate menajere se va realiza printr-o nouă conductă de canalizare și se vor descărca în colectorul de canalizare PVC-KG De 250 existent pe str. Câmpului.

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. Conform avizului de amplasament favorabil condiționat nr. 7010230939088/27.10.2023 emis de Distribuție Energie Electrică România Sucursala Brașov, echiparea edilitara a zonei se va face in conformitate cu studiul de soluție avizat și prin care se propune un PT coborator de tensiune – de la 20kV la 0,4kV în anvelopantă de beton, amplasat pe zone verde- edilitara de unde se va distribui către toate obiectivele având P instalată = 180kW ;P necesara = 130kW.

Telecomunicații. În zona amplasamentului există rețele de telecomunicații conform aviz condiționat nr. 490BV/07.07.2023 emis de Orange România Communications S.A.

Alimentarea cu gaze naturale. Conform aviz nr. 33442/318872816/10.07.2023 emis de Distrigaz Sud Rețele, în zona există rețele de gaze naturale de la care prin extindere se vor alimenta obiectivele propuse.

Pentru planul urbanistic zonal au fost obținute toate avizele și acordurile solicitate prin certificatul de urbanism nr. 474 din 30.08.2023.

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, la avizierul Primăriei Municipiului Săcele precum și prin transmiterea de notificări către proprietarii de imobile afectate de prevederile PUZ, 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. 67086/18.07.2024.

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 - *Zonă locuințe individuale, strada Câmpului (DN1A)*, 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 4 Nr. ex 4	23.07.2024

F:014