



**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](mailto:primaria@municipiulsacele.ro)

**Direcția Arhitect Șef**  
**Compartimentul Urbanism**

Nr. 75418/30.08.2024

---

**RAPORT DE SPECIALITATE**  
**LA**  
**PROIECTUL DE HOTĂRÂRE A CONSILIULUI LOCAL**  
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal  
*Zonă de locuințe, extravilan- strada Mercur, Municipiul Săcele*

Prin cererea nr. 70454 din 05.08.2024, Urb. Radu Barotă pentru Docan Orlando 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 extravilan, având categoria de folosință arabil.

În acest sens la solicitarea beneficiarului a fost emis certificatul de urbanism nr. 519 din 30.09.2021, având ca scop întocmirea planului urbanistic zonal pentru construire locuințe.

Prin avizul de oportunitate nr. 5 din 19.05.2022 emis de Primăria Municipiului Săcele, teritoriul reglementat este reprezentat de terenurile proprietate privată, identificate cu nr. cad. 111914, 108157, în suprafață totală de 11100 mp.

Obiectivul principal al documentației PUZ este stabilirea reglementărilor în vederea parcelării și construirii de locuințe individuale, 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 individuale (ZL)
- Zonă de circulație (ZC)
- Zonă spații verzi

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 individuale–ZL**

*Funcțiuni admise:* - locuințe în clădiri cu maxim P+1+M niveluri în regim de construire cuplat sau izolat; funcțiuni complementare locuirii (spații verzi, locuri de joacă pentru copii în aer liber); circulații pietonale și carosabile; parcaje și garaje

*Funcțiuni admise cu condiționări:* Sunt admise următoarele funcțiuni în condițiile în care funcționarea acestora să nu genereze disconfort (zgomot și poluare) locuințelor existente, cu condiția întocmirii și aprobării P.U.D., în baza obținerii acordului în formă autentică al vecinilor **precum** și cu respectarea Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației: funcțiuni comerciale (magazine de mici dimensiuni, restaurant, birouri, farmacii, sedii de bănci etc.) și servicii profesionale (mici ateliere de producție și reparație împreună cu anexele aferente); clădiri pentru activități educaționale; pensiuni și alte unități

de cazare (maxim 10 locuri) cu condiția ca acestea să aibă asigurate locurile de parcare în interiorul parcelei; unități medicale și de tratament, cămine de bătrâni, în regim privat cu condiția ca acestea să nu depășească 40 de paturi.

**Funcțiuni interzise:** -locuințe colective sau locuințe înșiruite; funcțiuni comerciale și servicii profesionale care generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare; activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat sau prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00; depozitare en-gros; depozitari de materiale re folosibile; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice; stații de betoane; autobaze și stații/service-uri de întreținere auto; spălătorii chimice; lucrări de terasament de natura sa afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea rapida a apelor meteorice.

**Indicatori urbanistici:**

- Procent de ocupare a terenului (P.O.T.) max.= 35%
- Coeficient de utilizare a terenului (C.U.T.) max.= 0,8
- Regimul maxim de înălțime: P+E+M (Hcoamă maxim 10,00 m față de CTA);

**Retrageri minime:**

-Retragerea minimă a construcțiilor față de aliniament (atât față de aliniamentele propuse la str. Mercur și DE75 cât și față de aliniamentul la strada nou propusă): 5,00 m

-Retragerea minimă a construcțiilor față de limitele laterale: jumătate din înălțimea la cornisă dar nu mai puțin de 3,00 m

-Retragerea minimă a construcțiilor față de limita posterioară: jumătate din înălțimea la cornisă dar nu mai puțin de 5,00 m.

**Caracteristici ale parcelei.**

Forma și dimensiunile parcelelor sunt reglementate prin prezenta documentație. Se admit comasări de maxim 2 parcele adiacente, cu respectarea retragerilor față de aliniament și față de limitele laterale ale parcelelor; corectarea formei parcelelor în cazul loturilor 8 și 9; dezmembrări și modificări de suprafețe în vederea construirii de clădiri cu rol edilitar (posturi de transformare etc.).

**Circulații și accese:**

Se propune realizarea unui nou drum de acces la parcele între str. Mercur și DE 75 cu profil de 9,80 m: 6,00m carosabil, cu trotuar de 1,30m pe latura de acces la parcele și zonă verde de 2,50m. Drumul propus se va trece în domeniul public.

Atât str. Mercur cât și DE 75 sunt propuse se moderniza în vederea realizării profilului de 11 m: două benzi de circulație de 3,50 m fiecare și trotuare bilaterale de 1,50 m și zonă verde unilaterala de 1,0 m.

Pentru modernizarea străzii Mercur și DE 75 se vor dezmembra terenurile necesare modernizării urmând a trece în domeniu public.

**Parcaje:**

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei. Pentru locuințele cu suprafața construită mai mică de 100 de mp. va fi prevăzut un loc de parcare. Pentru locuințele cu suprafața construită mai mare de 100 de mp. vor fi prevăzute 2 locuri de parcare. Pentru funcțiuni complementare va fi prevăzut câte un loc de parcare la fiecare 100 de mp. de suprafață construită.

În plus, vor fi obligatoriu prevăzute în zona de circulații încă 6 locuri suplimentare (aprox. 20% din cele 30 de locuri de parcare estimate), pentru vizitatori.

**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.

**Zona verde publică** reprezintă 5,13% din suprafața reglementată. Zona cuprinde spații verzi publice, situate în lungul căilor de comunicație. Acestea, în funcție de amplasament, au o lățime între 1,0 m și 2,5 m.

**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 și culori naturale.

Se interzice utilizarea azbocimentului, materialelor plastice, cartonului asfaltat și a tablei strălucitoare 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 culori stridente. Este interzisă amplasarea pe fațadă în locuri vizibile a aparatelor de aer condiționat, a conductelor pentru instalații etc. și amplasarea reclamelor și instalațiilor de iluminat sclipitoare.

**Împrejmuiri.** Spre stradă sunt permise împrejmuiri din specii plantate care pot constitui garduri verzi. Acestea pot fi dublate înspre interior de plase de sârma sau alte împrejmuiri transparente cu înălțimea de max. 1,80m. Se recomandă ca aceste împrejmuiri să fie integrate în gardul verde. Sunt permise împrejmuiri alcătuite dintr-un soclu opac de max 60 cm. înălțime și un registru transparent sau semitransparent dublat cu gard viu, până la înălțimea de 1,8 m. Împrejmuirile din materiale opace sunt interzise.

Împrejmuirile spre părțile laterale și posterioare ale parcelelor vor avea înălțimea de maximum 2,20m.

#### **Condiții de echipare edilitară**

**Alimentare cu apă.** Conform aviz nr. 954/13.05.2024 emis de Compania Apa Brașov S.A., respectiv conform avizului de gospodărie a apelor Brașov nr. 270/09.12.2022 emis de Administrația Națională Apele Române – S.G.A. Brașov, alimentarea cu apă a viitoarelor construcții se va face prin extinderea rețelei de apă HDPE De 110 mm existentă pe strada Mercur.

**Evacuarea apelor uzate menajere.** Conform avizelor nr. 954/13.05.2024 emis de Compania Apa Brașov S.A., respectiv conform avizului nr. 270/09.12.2022 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 amplasat pe malul opus al pârâului Timișul Sec..

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. 7010221228186/06.01.2023 emis de Distribuție Energie Electrică România Sucursala Brașov, echiparea edilitară a zonei se va realiza prin extinderea rețelei de la postul de transformare situat pe strada Mercur la o distanță de 600 m. În zona ansamblului rezidențial sunt propuse un post de transformare și 4 cutii de distribuție.

**Telecomunicații.** În zona amplasamentului există rețele de telecomunicații conform aviz condiționat nr. 706BV/13.10.2023 emis de Orange România Communications S.A.

**Alimentarea cu gaze naturale.** Conform aviz nr. 46138/319.730.964/05.03.2024 RG emis de Distrigaz Sud Rețele, lucrările nu afectează rețeaua de distribuție gaze naturale.

Pentru planul urbanistic zonal au fost obținute toate avizele și acordurile solicitate prin certificatul de urbanism nr. 519 din 30.09.2021, inclusiv avizul Consiliului Județean nr. 32/25.07.2024.

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. 40292/29.03.2024.

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 de locuințe, extravilan- strada Mercur, Municipiul Săcele*, în forma prezentată.

Nr. crt.	Atribuția și funcția	Numele și prenumele				Data	Semnătura
1.	Aprobat: PRIMAR	<b>Ing. Virgil Popa</b>					
2.	Biroul Juridic	<b>c.j. Bianca Dascălu</b>					
3.	Vizat: Arhitect Șef	<b>Arh. Manuela Alina Roznovăț</b>					
4.	Elaborat: Inspector	Alina Vânășilă	Nr. pag	4	Nr. ex	4	30.08.2024

F:014