



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. 75628/02.09.2024

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

Prin cererea nr. 71367 din 08.08.2024, SC ILG IMMO SRL 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 5, în zonă de unități industriale, mică industrie, depozite, prestări servicii, cu interdicție temporară de construire până la întocmire PUZ.

În acest sens la solicitarea beneficiarilor a fost emis certificatul de urbanism nr. 365 din 05.07.2023, având ca scop întocmirea planului urbanistic zonal pentru construire locuințe.

Prin avizul de oportunitate nr. 4/05.04.2023 emis de Primăria Municipiului Săcele, teritoriul reglementat este reprezentat de terenurile proprietate privată, înscrise în C.F. nr.101915 Săcele, nr. Cad. 101915 și C.F. nr.118753 Săcele, nr. Cad. 118753, în suprafață totală de 15200 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
- 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.

Zonă pentru locuințe (individuale)

Funcțiuni admise: locuințe unifamiliale în regim de construire izolat și cuplat și anexe de tip garaj, foisor, magazine.

Funcțiuni interzise: activități poluante, cu risc tehnologic sau incomode pentru traficul generat, prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate; anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență, depozitare en – gros, depozități de materiale re folosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; activități productive de orice fel; stații de întreținere auto; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile 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; locuințe colective, funcțiuni de cazare distincte, spații

comerciale, cladiri de birouri distincte.

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);

Retrageri minime:

Retragerea minimă a construcțiilor față de aliniament: 3,00m.

Retragerea minimă a construcțiilor față de limitele laterale: 3,00 m;

-pe loturile cu front la stradă de 12.70m clădirile se pot cupla pe o limită de proprietate, iar față de cealaltă limită vor păstra minim 4.50m.

-pe loturile cu suprafata de min. 400mp clădirile se amplasează față de limita nord-vest la minim. 3.00m, iar față de limita sud-est la minim.6.00m.

Retragerea minimă a construcțiilor față de limita posterioară va fi de 5.00m;

Amplasarea construcțiilor pe aceeași parcelă va fi la minim jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte.

Caracteristici ale parcelei

Parcele sunt construibile dacă îndeplinesc următoarele condiții:

- pentru locuințele cuplate - lotul minim construibil este de 228 mp cu front minim la strada 12,70m.

- pentru locuințele individuale - lotul minim construibil este de 400 mp cu front minim la strada 28,30 m.

- pentru cele 2 loturi (locuinte individuale) amplasate în fundătură, frontul minim este 22,99m cu lățimea accesului de minim 7,25m.

Parcelarea propusă în planșa de Reglementări urbanistice este obligatorie, neadmițându-se subparcelari.

Circulații și accese:

Accesul la zona reglementată se va realiza din strada Postăvarului printr-un nou drum cu profil propus de 10,00m (6,00m carosabil, zonă verde bilaterală 0,50m și trotuare bilaterale de 1,50 m). Strada Postăvarului la care se va racorda drumul propus sa va moderniza prin largire pentru a se asigura profilul de 10,00 m (7,00 m carosabil și troturare stânga-dreapta de 1,50m).

Parcaje:

Locurile de parcare se vor asigura la interiorul parcelei: 1 loc de parcare/locuință.

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 si finisaje exterioare adecvate funcțiunii. Se recomandă acoperișuri de tip șarpantă.

Se interzice utilizarea materialelor pentru care există studii că ar afecta sănătatea populației. Nu se vor folosi pentru fațade culorile primare stridente.

Împrejmuiri. Aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca în cazul aspectului exterior al construcțiilor.

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

Condiții de echipare edilitară

Alimentare cu apă. Conform aviz nr. 1871/24.08.2024 emis de Compania Apa Brașov S.A., respectiv conform avizului de gospodărie a apelor Brașov nr. 213/27.11.2023 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 Ciucaș.

Evacuarea apelor uzate menajere. Conform avizelor nr. 1871/24.08.2024 emis de Compania Apa Braşov S.A., respectiv conform avizului nr. 213/27.11.2023 emis de Administraţia Naţională Apele Române – S.G.A. Braşov, evacuarea apelor uzate menajere se va realiza printr-o nouă conductă de canalizare la reţeaua de canalizare PVC De 315mm existentă pe str. Ciucaş.

Apele pluviale colectate nu vor fi deversate în reţeaua de canalizare. Apele pluviale convenţional curate provenite de pe construcţii vor fi colectate prin jgheaburi şi burlane şi vor fi descărcate liber la nivelul solului.

Alimentarea cu energie electrică. Conform avizului de amplasament favorabil nr. 7010240201121/12.02.2024 emis de Distribuţie Energie Electrică România Sucursala Braşov, echiparea edilitara a zonei se va face în conformitate cu studiul de soluţie avizat şi prin care se propune amplasarea pe domeniul public a unui post de transformare 20/0,4kV 100kVA.

Telecomunicaţii. În zona amplasamentului există amplasate / instalate cabluri/echipamente de telecomunicaţii/fibră optică, conform aviz condiţionat nr. 606BV/29.08.2023 emis de Orange România Communications S.A.

Alimentarea cu gaze naturale. Conform aviz nr. 36001/319.000.631/25.08.2023 emis de Distrigaz Sud Reţele, în zona există reţele de gaze naturale de la care prin extindere se vor alimenta obiectivele propuse.

Pentru planul urbanistic zonal au fost obţinute toate avizele şi acordurile solicitate prin certificatul de urbanism nr. 365 din 05.07.2023.

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, documentaţia PUZ a fost adusă la cunoştinţa persoanelor interesate prin afişare pe pagina de web a Primăriei Municipiului Săcele, la avizierul Primăriei Municipiului Săcele precum şi prin transmiterea de notificări către proprietarii de imobile afectate de prevederile PUZ, în toate etapele de informare şi consultare a cetăţenilor. În urma derularii procedurii de informare şi consultare a publicului nu au fost înregistrate propuneri/opinii/sugestii/opoziţii privind documentaţia PUZ. Procedura de informare şi consultare a cetăţenilor s-a finalizat cu Raportul informării şi consultării publicului nr. 40296/29.03.2024.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismului, cu modificările şi completările ulterioare, ale Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, ale Ordinului nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, ale H.G. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, ale Legii 52/2003 privind transparenţa decizională în administraţia publică, republicată, ale Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism, supunem spre analiza şi aprobare Consiliului Local - Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - *Zonă de locuinţe, strada Postăvarului, Municipiul Săcele*, în forma prezentată.

Nr. crt.	Atribuţia şi funcţia	Numele şi prenumele				Data	Semnătura	
1.	Aprobat: PRIMAR	Ing. Virgil Popa						
2.	Biroul Juridic	c.j. Bianca Dascălu						
3.	Vizat: Arhitect Şef	Arh. Manuela Alina Roznovăţ						
4.	Elaborat: Inspector	Alina Vânăşilă	Nr. pag	3	Nr. ex	4	02.09.2024	

F:014