



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. 40908/02.04.2024

RAPORT DE SPECIALITATE

LA

PROIECTUL DE HOTĂRÂRE A CONSILIULUI LOCAL

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal

Zonă prestări servicii, strada Rândunicii, Municipiul Săcele

(Modificare parțială PUZ "Completare Ansamblu de locuințe unifamiliale, str. Toamnei-intravilan Săcele", aprobat cu HCL nr.113/24.10.2013)

Prin cererea nr. 9859 din 07.02.2024, completată cu cererea nr. 34336 din 14.03.2024, Mircea Paul 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 293 din 28.09.2023, terenul ce face obiectul studiului este situat în intravilan, iar conform PUZ "Completare Ansamblu de locuințe unifamiliale, str. Toamnei-intravilan Săcele", aprobat cu HCL nr.113/24.10.2013, este situat în zonă pentru construcții de locuințe unifamiliale, funcțiunea solicitată nefiind reglementată de PUZ-ul în vigoare se impune elaborarea și aprobarea unui PUZ modificador.

În acest sens la solicitarea beneficiarului a fost emis certificatul de urbanism nr. 483 din 23.09.2022, având ca scop întocmirea planului urbanistic zonal pentru zonă prestări servicii (*Modificare parțială PUZ "Completare Ansamblu de locuințe unifamiliale, str. Toamnei-intravilan Săcele", aprobat cu HCL nr.113/24.10.2013*).

Prin avizul de oportunitate nr. 02/04.04.2023 emis de Primăria Municipiului Săcele, teritoriul reglementat este reprezentat de terenul proprietate privată, înscris în CF 109985 Săcele, nr. cad. 109985, în suprafață de 531 mp.

Obiectivul principal al documentației PUZ este reglementarea în vederea implementării unor funcțiuni complementare locuirii. Prin documentație se propun regulile urbanistice pentru realizarea unui spațiu comercial cu livrare la domiciliul clientului.

Zone funcționale propuse:

- Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare

Funcțiuni admise: - locuințe individuale în regim de construire izolat cu activități economice de tip spațiu comercial cu livrare la domiciliul clientului în anexă și care nu impun servituți în utilizarea zonei de locuit.

Funcțiuni admise cu condiționări: *Funcțiuni comerciale*, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu acordul vecinilor și cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 80 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.

Funcțiuni interzise: orice alte funcțiuni care nu se încadrează în regulamentul sunt interzise.

Indicatori urbanistici:

-Procent de ocupare a terenului (P.O.T.) max.= 35%

-Coeficient de utilizare a terenului (C.U.T.) max.= 1,0

-Regimul maxim de înălțime: S+P+E+M (Hmaxim la coamă 12,00 m față de CTA);

Retrageri minime:

- Retragerea minimă a construcțiilor față de aliniament: 2,00 m
- Retragerea minimă a construcțiilor față de limitele laterale: 2,00 m ;
- Retragerea minimă a construcțiilor față de limita posterioară va fi de 2,00 m.

Caracteristici ale parcelei.

Sunt considerate construibile parcelele care au suprafața minimă de 300 mp și front stradal de minim 12 m.

Circulații și accese:

Accesul la zona reglementată se realizează din strada Rândunicii cu profil conform PUZ în vigoare de 8,5 m din care 7 m carosabil și trotuar de 1,5 m pe frontul de nord al străzii.

Parcaje:

Locurile de parcare se vor asigura în interiorul parcelei și anume: 2 locuri de parcare pentru locuință și 2 locuri de parcare pentru activități economice (spațiul comercial cu livrare la domiciliul clientului).

Zone verzi. Se vor prevedea zone verzi amenajate pe parcelă de minim 5% din suprafața terenului pentru funcțiunea de spațiu comercial și minim 2 mp /locuitor pentru funcțiunea de locuire. 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 interzice utilizarea imitațiilor de materiale, azbocimentului, materialelor plastice, cartonului asfaltat și a tablei strălucitoare de aluminiu, tablă colorată 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.

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

-Gardul/împrejmuirea spre domeniul public (de fațadă) se va trata unitar astfel: va fi de maximum 1,80 m din care un soclu de 0,60 m și o parte din confecție metalică sau lemn.

-Gardurile/împrejmuirile amplasate pe limitele laterale sau de spate vor fi de maximum 2,00 m înălțime.

Condiții de echipare edilitară

Alimentare cu apă. Conform aviz nr. 2747/08.12.2022 emis de Compania Apa Brașov S.A., respectiv conform avizului de gospodărie a apelor Brașov nr. 73/15.05.2023 emis de Administrația Națională Apele Române – S.G.A. Brașov, alimentarea cu apă se realizează din conducta de apă PE De 110 mm existentă pe strada Rândunicii.

Evacuarea apelor uzate menajere. Conform aviz nr. 2747/08.12.2022 emis de Compania Apa Brașov S.A., respectiv conform avizului de gospodărie a apelor Brașov nr. 73/15.05.2023 emis de Administrația Națională Apele Române – S.G.A. Brașov, evacuarea apelor uzate menajere se va face în noua rețea de canalizare ce urmează a se executa de către Compania Apa Brașov prin programul de dezvoltare POIM.

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 nr. 7010230128791/08.02.2023 emis de Distribuție Energie Electrică România Sucursala Brașov, în zonă există rețea de distribuție energie electrică, obiectivul (locuința) fiind deja bransat la rețea.

Telecomunicații. În zona amplasamentului există rețele de telecomunicații conform aviz condiționat nr. 486BV/14.12.2022 emis de Orange România Communications S.A.

Alimentarea cu gaze naturale. Conform aviz nr. 45717/319697087/06.03.2024 bG emis de Distrigaz Sud Rețele, în zonă există rețea de distribuție a gazelor 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 certificatul de urbanism nr. 483 din 23.09.2022.

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. 15484/22.02.2024.

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 prestări servicii, strada Rândunicii, Municipiul Săcele, (*Modificare parțială PUZ "Completare Ansamblu de locuințe unifamiliale, str. Toamnei-intravilan Săcele", aprobat cu HCL nr.113/24.10.2013*), 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	02.04.2024

F:014