



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. 17152/07.03.2025

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

Prin cererea nr. 11194 din 17.02.2025, Bogdan Lorand solicită aprobarea documentației PUZ ante menționată.

În conformitate cu PUG Municipiul Săcele, terenul ce face obiectul studiului este situat în intravilan, în UTR 5- zonă de unități industriale, mică industrie, prestări servicii cu interdicție temporară de construire până la întocmire PUZ.

În acest sens la solicitarea beneficiarului a fost emis certificatul de urbanism nr. 325 din 19.06.2023, având ca scop întocmirea planului urbanistic zonal pentru zonă de locuințe unifamiliale.

Prin avizul de oportunitate nr. 12 din 31.10.2023 emis de Primăria Municipiului Săcele, teritoriul reglementat este reprezentat de terenurile proprietate privată, înscrise în C.F. nr. 120516 Săcele, nr. cad. 120516 și CF nr. 120518 Săcele, nr. cad. 120518 în suprafață totală de 3311 mp.

Obiectivul principal al documentației PUZ este stabilirea reglementărilor specifice zonei de locuințe, reglementări privind circulația, parcările 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

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

Funcțiuni admise: locuințe unifamiliale, în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat); anexe gospodărești (foișoare, terase acoperite, garaje, magazii, spații tehnice, etc.); activități economice la domiciliu, care nu impun servituți în utilizarea zonei de locuit.

Funcțiuni complementare locuirii admise cu condiționarea obținerii acordului proprietarilor parcelelor învecinate: servicii profesionale și cabinete profesionale.

Funcțiuni interzise: funcțiuni care generează un trafic important de persoane și mărfuri și/sau un program prelungit după ora 20:00; activități poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; depozitare en-gros; stații de întreținere auto; depozitări de materiale refolosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; depozitarea pentru vânzare a substanțelor inflamabile sau toxice; activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice; stații de betoane; autobaze; 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 împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice; ferme zootehnice; locuințe colective.

Indicatori urbanistici:

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

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

Regimul maxim de înălțime: P+1 (H maxim 11,00 m față de CTA)

Retrageri minime:

Retragerea minimă față de aliniament = 5,00 m la strada Ciucaș și 6,00 m la strada propusă (excepție lotul 1 care va avea retragerea minimă de 3,00 m);

Retrageri minime față de limitele laterale = H/2 dar nu mai puțin de 3,50 m

Retragerea minimă față de limita posterioară = H/2 dar nu mai puțin de 3,50 m

Caracteristici ale parcelei: În urma dezmembrării terenurilor reglementate, vor rezulta 4 parcele construibile (cu suprafețe cuprinse între 550 ≈ 700 mp) și un drum de acces. Parcelarea se va realiza conform cu respectarea prevederilor H.G. nr. 525/1996.

Suprafața minimă a unei parcele pentru edificarea de locuințe este de 500mp.

Circulații și accese: Accesul se va realiza din strada Ciucaș, profil tip 1: 12,00 m din care 7,00 m parte carosabilă încadrată de două zone verzi a câte 1,00 m fiecare și două trotuare a câte 1,50 m fiecare prin intermediul unui drum propus a trece ulterior în domeniul public cu ptofil propus tip 2: 9,00 m din care 6,00 m parte carosabilă încadrată de două zone verzi din care cea dinspre vest este de 0,50 m și cealaltă dinspre est este de 1,00 m și un trotuar de 1,50 m pe latura de est, respectiv 12,00 m întoarcere provizorie în T (până la extinderea tramei stradale din nord-est).

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 100mp, 2 locuri de parcare la o suprafață utilă mai mare de 100mp la care se adaugă minim un loc de parcare 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.

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 materialelor pentru care există studii că ar afecta sănătatea populației. Nu se vor folosi pentru fațade culorile primare stridente: roșu, albastru, verde și galben.

Împrejmuiri. Aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor. Împrejmuirea la stradă se va realiza cu panouri de închidere cu o transparență de minim 50% (excepție stâlpi și soclu). Înălțimea maximă va fi de 2,00 m.

Condiții de echipare edilitară

Alimentare cu apă. Conform avizului de gospodărie a apelor nr. 17/08.02.2024, alimentarea cu apă potabilă a viitoarelor construcții de pe amplasament se va realiza prin extinderea rețelei de apă HDPE De 110mm existentă pe str. Ciucaș, conform avizului de principiu nr. 2423/13.11.2023, emis de Compania Apa Brașov S.A.

Conform adresei emise de ISU Brașov sub nr. 3 172 551/07.03.2024, odată cu extinderea/realizarea rețelei de apă se va avea în vedere și extinderea/realizarea rețelei de hidranți stradali.

Evacuarea apelor uzate menajere. Conform avizului de gospodărie a apelor nr. 17/08.02.2024, apele uzate menajere se vor descărca în rețeaua de canalizare PVC KG Dn 315mm existentă pe str. Ciucaș conform avizului de principiu nr. 2423/13.11.2023, emis de Compania Apa Brașov S.A., printr-o nouă rețea de canalizare din conducte PVC KG 160-200 mm. Este interzisă deversarea apelor pluviale în rețeaua de canalizare menajeră existentă.

Apele pluviale provenite de pe acoperișurile construcțiilor se vor colecta prin jgheaburi și burlane, cu descărcare liberă la nivelul solului.

Alimentarea cu energie electrică. Conform avizului nr. 7010231141990/27.06.2024, emis de Distribuție Energie Electrică România, în zonă există rețea electrică de distribuție de joasă tensiune, iar echiparea edilitară a zonei se va face în conformitate cu planul nr. E391-02 vizat spre neschimbare de DEER Sucursala Brașov și COR mt+ jt , din lucrarea „Echipare edilitară faza PUZ” întocmită de SC 66 PRO SRL.

Telecomunicații. Conform avizului nr. 1BV/04.01.2024 emis de S.C. Orange România Communications S.A., în zona de interes, societatea are amplasate cabluri/echipamente de telecomunicații/fibră optică instalate.

Execuția lucrărilor se va face, conform avizului mai sus menționat, numai sub asistența tehnică a Orange România.

Alimentarea cu gaze naturale. Conform avizului nr. 63578/320.676.300/16.01.2025 RG emis de DISTRIGAZ SUD REȚELE, în zonă există rețea de distribuție gaze naturale la care construcțiile propuse se vor racorda.

Pentru planul urbanistic zonal au fost obținute toate avizele și acordurile solicitate prin certificatul de urbanism nr. 325 din 19.06.2023.

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 derulării 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. 65290 / 09.07.2024.

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, cu modificările și completările ulterioare, 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 analiză și aprobare Consiliului Local - Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - *Zonă locuințe*, strada Ciucaș, Municipiul Săcele, în forma prezentată.

Nr. crt.	Atribuția și funcția	Numele și prenumele	Data	Semnătura
1.	Aprobat: PRIMAR	Ing. Virgil Popa		
2.	Vizat: Serv Juridic și APL	c.j. Bianca Dascălu		
3.	Vizat: Arhitect Șef	Arh. Manuela Alina Roznovăț		
4.	Elaborat: Inspector	Alina Vânășilă	Nr. pag 3 Nr. ex 4	07.03.2025

F:014