

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal PUZ

“PARCELARE ȘI CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINȚE INDIVIDUALE” inițiat dl
Gheorghe Gheorghe Gabriel și Gheorghe Simona Elena, pe amplasamentul situat în
Intravilanul com. SADU, Str. Sadului, identificat prin
CF nr.107496 – SADU, Nr.cad.107496

Ca urmare a cererii formulată de inițiatorii P.U.Z.

**DI GHEORGHE GHEORGHE GABRIEL și
GHEORGHE SIMONA ELENA**

Reprezentată de

-

Reprezentată de

-

Str. Calea Dumbrăvii, nr. 71, privind însușirea Raportului Informării și Consultării populației de către comisii
ale Consiliului Local Sadu, privind Plan Urbanistic Zonal P.U.Z. :

“PARCELARE ȘI CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINȚE INDIVIDUALE”

DATE INVESTIȚIE:

Denumire investiție

**PUZ “PARCELARE ȘI CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINȚE
INDIVIDUALE”**

Amplasament:

Intravilan, com. Sadu, Str. Sadului

Teren identificat prin:

CF nr.107496 – SADU, Nr.cad.107496

Inițiator P.U.Z.:

**dl. GHEORGHE GHEORGHE GABRIEL și GHEORGHE SIMONA
ELENA**

Elaborator PUZ:

S.C. SIC DESIGN S.R.L. cu sediul în Mun. Sibiu, str. Lânii, nr. 16.
Prin urb. Cristian Șandru

1. ÎNCADRAREA ÎN TERITORIUL LOCALITĂȚII:

Terenul care face obiectul documentației P.U.Z. în suprafață de 7.613 mp, reprezintă zona de reglementare, conform Avizului de Oportunitate nr. 01 din 16.02.2023 emis de Primăria Comunei Sadu. Prevederi stabilite conform P.U.G. și R.L.U al Comunei Sadu, proiect nr. 34025/2002, aprobat prin H.C.L Sadu nr. 55/2007: - teren situat în intravilanul localității: Trup 2 Tocile - Subzona LM - Locuințe de tip urban, case de vacanță cu regim mic de înălțime.

- Vest: str. Sadului – DJ 106C – acces principal;
- Nord, Sud: intravilan UTR L1 – „zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare cu interdicție de construire până la elaborare PUZ”, Zona Valea Morii, proprietăți particulare;
- Est: str. Liliacului – acces secundar;

2. SITUAȚIA JURIDICĂ:

Terenul care face obiectul Planului Urbanistic Zonal este identificat prin CF nr.107496 - Sadu, nr.cad.107496, în suprafață de 7613 mp. Teren liber de construcții. Proprietari: BOTĂREL IOAN și BOTĂREL DUMITRU – Drept de Posesie, conform Act de Înch.Aut.80340 / 09.08.2021 respectiv GHEORGHE GHEORGHE GABRIEL și GHEORGHE SIMONA ELENA – Drept de Posesie, conform Act de Înch.Aut.95434 / 06.09.2021.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ:

Conform PUG în vigoare, în Intravilan, zona Tocile, **UTR TRUP 2 TOCILE – Subzona LM - „Locuințe de tip urban, case de vacanță cu regim mic de înălțime”**; sunt admise: locuințe individuale, case de vacanță, adaosuri, mansardări, supraetajări, anexe. Funcțiuni complementare: spații comerciale, mici ateliere nepoluante, servicii profesionale, garaje, parcuri publice, lucrări de terasament pentru amenajarea căilor de acces. P.O.T max - 35.00 %; C.U.T.max – 0.8.

4. SITUAȚIA PROPUȘĂ PRIN P.U.Z.:

Zonă de locuințe unifamiliale amplasate izolat cu funcțiuni complementare – imobile de locuințe individuale cu regim maxim de înălțime S+D+P / S+P+R cu dotări și anexe aferente.

Reglementări urbanistice / bilanț teritorial / indici urbanistici:

4.1 Suprafața totală a parcelei generatoare de P.U.Z.= suprafața zonă reglementată = **7613 mp (măsurată).**

4.2 Zonificare: Prin documentația de urbanism se propune parcelarea imobilului-teren în 13 loturi individuale, pe care se propun următoarele investiții:

- **pe loturile 1-11** se propun construcții cu funcțiunea de locuințe individuale;
- **lotul 12** se propune a fi amenajat ca și drum de acces, nefiind permise construcții, cu excepția celor aferente echipării edilitare;
- **pe lotul 13** se propune amenajarea unui post-trafo care să deservească întreaga zonă reglementată.
Sunt permise re parcelări ulterioare, cu condiția ca parcelele rezultate să aibă o suprafață minimă de 350 mp.

• Funcțiuni admise:

Locuințe individuale, izolate;
Rețele tehnico-edilitare;
Căi de acces pietonale și carosabile.

• Funcțiuni admise cu condiționări:

Garaje subterane sau supraterane, zonă parcaje aferente locuințelor;
Servicii aferente funcțiunii de locuire, cu următoarele condiții:
suprafața utilă ocupată să nu depășească 100 mp;
să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
să se asigure 1-2 locuri de parcare în interiorul parcelei pt. vizitatori ocazionali.
Funcțiuni turistice cu caracter intraurban, cu următoarele condiții:
încadrarea în prevederile normativelor în vigoare privind proiectarea construcțiilor turistice;
elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu pentru organizarea ocupării parcelei;
pe parcelă nu vor exista alte funcțiuni;
activitatea să se desfășoare numai în interior.

• Funcțiuni interzise:

Oricare alte activități care nu sunt permise, sau permise cu condiționări;
Funcțiuni industriale;
Reclame, panouri publicitare;
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 vecine, sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

4.3 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii:

4.3.1 Retrageri edificabil față de limitele parcelelor:

• Amplasarea construcțiilor față de aliniament

Clădirile cu deschidere la strada situată în partea vestică a limite de proprietate (în amonte), **se vor amplasa pe aliniamentul nou rezultat**, cu condiția de a nu ocupa mai mult de o treime din frontul la stradă, pe o înălțime a construcției măsurată pe aliniament de max. 3.50 m.

Clădirile cu deschidere la strada în partea estică a limitei de proprietate (în aval), **se vor retrage de la aliniament**, cu o distanță minimă de **2.00 m**.

- **Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale**

Clădirile **se vor alipi limitei nord-estice** de proprietate (în amonte), formând calcane, cu condiția ca înălțimea să nu depășească 7.00 m față de cota terenului natural;

Clădirile **se vor retrage de la latura opusă** calcanului cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișa superioară, sau la atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de **5.00 m**.

- **Amplasarea construcțiilor față de limitele posterioare**

Construcțiile **se pot amplasa pe limita posterioară** a parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu fie mai mare de **3.50 m** față de cota terenului natural.

4.3.2. Amplasarea în interiorul parcelei:

Se pot amplasa mai multe clădiri pe aceeași parcelă, fie alipite, fie la o distanță minimă între clădiri, egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, măsurată la cornișa superioară, sau la atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de **5.00 m**. În aceste condiții, cea de-a doua clădire poate adăposti exclusiv activități specifice complementare funcțiunii de locuire (filigorii, garaje, servicii aferente funcțiunii de locuire), fiind interzisă construirea a două locuințe pe aceeași parcelă;

Este obligatorie respectarea limitelor edificabilului și a indicatorilor urbanistici.

4.4 Regim de înălțime maxim admis: S+D+P / S+P+R;

4.5 Înălțimea construcțiilor: H max.admis: 7.50 m măsurată de la C.T.N. la coamă/aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt;

4.6 Procent de ocupare a terenului / Coeficient de utilizare:

POT - 35%; CUT - 0.8;

4.7 Accesul și circulații: Toate construcțiile vor avea acces carosabil și pietonal dintr-o circulație publică în mod direct, sau prin drept de trecere legal obținut, prin una din proprietățile învecinate.

Accesul auto și pietonal se va realiza atât din drumul județean DJ 106 C, prin intermediul unei benzi de decelerare, conform Acordului nr. 49 din 28.03.2024 emis de către Direcția Tehnică, Investiții și Patrimoniu din cadrul Consiliului Județean Sibiu, cât și din drumul de utilitate publică (str. Liliacului), situat în partea estică a parcelei, propus la o ampriză totală de 11.00 m.

În vederea realizării investițiilor de modernizare / supralărgire a drumurilor de acces, se propune cedarea unei suprafețe de 409 mp, în favoarea domeniului public, în condițiile legii.

ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ

- **Funcțiuni admise:**

Construcții, instalații și amenajări aferente traficului rutier;

Funcțiuni aferente infrastructurii de transport public.

- **Funcțiuni admise cu condiționări:**

Spații verzi amenajate;

Accesuri pietonale și carosabile;

Rețele și echipamente tehnico-edilitare;

Parcaje.

- **Funcțiuni interzise:**

Oricare alte activități care nu sunt permise, sau permise cu condiționări;

Orice construcții care prin amplasare, configurație și exploatare împietează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului de pe drumurile publice, sau prezintă riscuri de accidente;

Reclame, panouri publicitare;

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 vecine, sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

4.8 Asigurarea circulațiilor în incintă: De asemenea, prin P.U.Z se propune realizarea unui drum de acces, de utilitate privată, cu o ampriză totală de **7.00 m**.

4.9 Asigurarea utilităților:

- **Alimentarea cu apă** – se propune alimentarea cu apă prin puțuri forate.
- **Canalizarea** – se va realiza prin intermediul unor bazine vidanjabile amplasate pe fiecare lot.
- **Alimentarea cu energie electrică** - se propune racordarea la rețeaua existentă în zonă.
- **Alimentarea cu gaze** – în prezent, în zona studiată nu există rețea de distribuție a gazelor naturale.
- **Salubritate** – Proprietarii vor încheia contracte cu firme de salubritate atât pentru deșeurile menajere, cât și pentru cele rezultate din timpul șantierului. După terminarea construcțiilor, proprietarii vor încheia contracte cu firme de salubritate pentru ridicarea gunoiului în sistem selectiv.

4.10 Asigurarea necesarului de spații verzi: Zona spațiilor verzi va reprezenta minim **20%** din suprafața totală a parcelei.

4.11 Împrejmuiți: vor avea înălțimea de maxim **2,20 m**. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

4.12 Aspectul exterior al clădirilor: Clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje, vor exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii. Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei și vor fi de calitate superioară și durabilitate ridicată.

4.13 Spații pentru parcaje: Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. Se vor asigura minim 2 locuri de parcare în interiorul parcelei.

1. CONȚINUT DOCUMENTAȚIE: Documentația prezentată spre aprobare este completă, și întocmită conform prevederilor Legii nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

2. Ținând cont de:

- prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare și a P.U.G. UAT Sadu în vigoare;
- prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, care stipulează obligația administrației publice locale de a elibera autorizațiile de construire pe baza documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, aprobate conform legii;
- principiul transparenței în administrația publică și Legea 544/2011 privind liberul acces la informațiile de interes public;
- Avizul PUZ și RLU emis de Consiliul Județean Sibiu - Direcția Arhitect Șef,

Compartimentul Urbanism, prin arhitect șef Marian Canciu, propune Consiliului Local al Comunei Sadu analizarea documentației Plan Urbanistic Zonal **“PARCELARE ȘI CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINȚE INDIVIDUALE”** – în scopul aprobării acesteia.

COMPARTIMENT URBANISM
p. Arhitect Șef Marian CANCIU

Sadu, 19.07.2024