



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SĂCELE

Str. Piața Libertății nr. 17, Săcele, cod 505600, Tel/fax: 40-268-276.164 / 273.091

www.municipiulsacele.ro, E-mail: primaria@municipiulsacele.ro

Direcția Urbanism

Biroul Urbanism

Nr. 70591/21.10.2020

RAPORT DE SPECIALITATE

LA

PROIECTUL DE HOTĂRÂRE AL CONSILIULUI LOCAL

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal

CONSTRUIRE CENTRU EDUCAȚIONAL-GRĂDINIȚĂ-CREȘĂ, b-dul Brașovului, nr.246,
Municipiul Săcele

Prin cererea nr. 69536 din 15.10.2020, d-na Arh. Atzberger Magdalena, în calitate de proiectant al documentației de urbanism PUZ CONSTRUIRE CENTRU EDUCAȚIONAL-GRĂDINIȚĂ-CREȘĂ, b-dul Brașovului, nr.246, Municipiul Săcele solicită aprobarea documentației PUZ ante menționată

În conformitate cu PUG Săcele nr. 36060/2000 aprobat prin HCL nr. 23/22.02.2001 prelungit prin HCL nr. 176 din 23.08.2018, terenul ce face obiectul studiului, este situat în intravilanul Municipiului Săcele

În acest sens la solicitarea beneficiarei – Episcopia Evanghelică Lutherană din România, a fost emis certificatul de urbanism nr. 336/27.06.2019 în scopul întocmirii plan urbanistic zonal Construire Centru educațional-grădiniță-creșă.

Conform P.U.G.-ului Municipiului Săcele, terenul studiat este asociat cu UTR 3 – zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare.

Prin avizul de oportunitate nr. 12/10.12.2019 emis de Primăria Municipiului Săcele au fost stabilite următoarele condiții de întocmire a planului urbanistic zonal:

Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z. este delimitat astfel:

-la nord de loturile de locuințe cu front la str. BERECZKI ANNA;

-la sud de Bulevardul Brașovului și imobilul cu nr. Cad. 116095;

-la est de zona de locuințe adiacentă zonei studiate și imobilul cu nr. Cad. 116095;

-la vest de str. Bereczki Anna și loturile de locuințe cu front la str. Bereczki Anna; cuprinzând terenurile proprietate privată, înscrise în cartea funciară Săcele la nr. 116218 și 116352, și terenurile aparținând domeniului public al Municipiului Săcele înscrise în cartea funciară Săcele la nr. 113677, 112796, 115074 (Școala Generală nr.1)

Se vor delimita și cuprinde în bilanțul teritorial subzonele funcționale:

- zona de locuințe individuale.
- zona servicii și instituții de educație și învățământ.
- zona circulații.

Se vor institui interdicții de construire pe culoarele de protecție a rețelelor edilitare existente și propuse și a zonelor de protecție, după caz;

Pe terenul studiat inițiatorul PUZ solicită construirea unui centru educațional – creșă-grădiniță. Funcțiunea propusă “CENTRU EDUCAȚIONAL” va cuprinde o creșă cu două grupe (2x20 copii), maxim 40 de copii și o sală de sport pentru aceștia. Construcția propusă va avea un regim de înălțime S+P+2E.

Prevederi PUZ – RLU propuse:

- Zonă de locuințe cu păstrarea prevederilor RLU aferent PUG Municipiul Săcele.

- Zonă servicii și instituții de educație și învățământ cu următoarele reglementări:

POT max = 25% ,

CUT max 0.80

Regimul de înălțime max. P+2E, la care se pot adăuga subsol sau demisol. Înălțimea maximă la cornișă a clădirilor va fi de maxim 14,00 m în cazul clădirilor cu mansardă (h nivel curent se consideră cca.3.60 m pentru unitățile de învățământ).

Amplasarea clădirilor față de aliniament- Se va respecta retragerea minimă față de stradă după cum urmează:

- b-dul Brașovului – amplasarea clădirilor vor respecta alinierea existentă cu condiția asigurării acceselor auto și pietonale.

- str. Bereczki Ana – retragere cladiri de la aliniament:

1. minimum 6 m față de aliniament pentru zona de servicii și instituții de educație și învățământ

2. minimum 3 m față de aliniament pentru zona de locuințe.

3. minimum 20 m față de aliniament pentru loturile identificate prin nr. cad.113283 și nr. cad. 113284.

Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale proprietății după cum urmează: jumătate din înălțimea la cornișă (streașină), dar nu mai puțin de 3.00 m.

Amplasarea clădirilor de pe parcele diferite învecinate trebuie să respecte distanța minimă cel puțin egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte.

Conform Ordinului 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și sanătate publică privind mediul de viață al populației, cap.I, art.3, alineat 1, construcțiile vor fi amplasate astfel încât să se asigure însorirea acestora pe o durată de min 1 ½ ore la solstițiu de iarnă a încăperilor de locuit din clădirile proiectate cât și din cele învecinate.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă-astfel încât să se respecte condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice funcțiunilor.

Conform HG nr. 525/1996, anexa 4, articolul 4.6., punctul 4.6.1.”Pentru toate categoriile de construcții de învățământ se vor asigura accese carosabile de legătură cu rețeaua de circulație majoră și cu mijloacele de transport în comun”, accesul auto și pietonal pentru centrul educațional propus și pentru unitatea de învățământ existentă se va realiza numai din B-dul Brașovului (fără a afecta riveranii străzii Bereczki Anna).

Prin excepție, accesul din acest drum se va realiza doar în caz de forță majoră deoarece potrivit HG nr. 525/1996, anexa 4, articolul 4.6., punctul 4.6.2 « se vor asigura două accese separate pentru evacuare în caz de urgență (cutremure, inundații, incendii) », astfel accesul pentru evacuarea și intervenția în caz de incendiu pentru centrul educațional propus se va realiza din strada cu nr. cad. 101342, respectiv nr. cad. 116345, prin asigurarea spațiului de întoarcere a autospecialelor pe proprietatea inițiatorilor PUZ, fara afectarea celorlalte proprietăți învecinate. Autorizațiile de construire și de funcționare, inclusiv organizarea de șantier, se emit cu obligația respectării acestor prevederi, iar nerespectarea acestora duc la anularea autorizației de construire/ funcționare.

Se vor asigura min. 4 locuri de parcare la 12 cadre didactice la unitățile de învățământ și minim 4 locuri de parcare/staționare pentru părinți/unitate de învățământ, conform HG nr. 525/1996 în incinta proprie cu accesul din B-dul Brașovului, aleile semicarosabile și pietonale propunându-se din pavele din beton pe pat de nisip și substrat de piatră spartă și balast.

Străzile limitrofe zonei studiate își vor pastra profilul transversal existent.

Toate parcelele incluse în zona studiată vor avea acces carosabil dintr-o stradă publică cu lățime de minim 7 m, sau prin intermediul unui drum de acces în proprietatea beneficiarului ori cu drept de servitute cu o lățime minimă de 3,5 m pe o distanță maximă de 25 m, sau lățime minimă de 5 m pentru distanțe mai mari de 25 m, dar care să nu depășească 50 m. Drumurile și accesele în incintele construite vor fi astfel proiectate încât să asigure circulația normală și accesul ușor pentru mijloacele de transport și de lucru specifice, precum și pentru mijloacele de intervenție în caz de incendii, avarii la rețelele edilitare și a ambulanței.

Aspectul exterior al clădirilor. Clădirile vor fi executate din materiale durabile, cu finisaje exterioare estetice și de calitate superioară după cum urmează:

- aspectul clădirilor, reclamelor și elementelor de mobilier urban va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de “coerență” și “eleganță”
- se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri având în vedere perceperea acestora în sit;
- se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor;
- orice construcție nouă sau modificare a uneia existente trebuie să se înscrie armonios în zonă, fiind posibilă și armonia prin contrast.
- sunt interzise materialele de construcție precare (de tip asbociment, tablă ondulată, plastic ondulat, etc.)

Împrejmuirile pot fi estetice, plantații decorative, mobilier urban adecvat. Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțime de maxim 1,80 m, putând fi dublate cu gard viu decorativ.

Spații libere și spații plantate. Construcțiile amplasate în zonele adiacente drumurilor de acces vor fi prevăzute cu perdele de protecție sau spații destinate plantațiilor decorative – în funcție de caz. Se va avea în vedere asigurarea de min. 30% zonă verde în fiecare incintă, distinctă de spațiile destinate sportului sau recreerii în aer liber.

Către zona de locuințe se va prevedea un aliniament de arbori de înălțime mică și medie pentru confortul acustic.

Se recomandă amplasarea zonelor de joc în aer liber către interiorul incintelor, clădirile urmând a fi amplasate către frontul stradal pentru a crea un obstacol fonic către locuințe.

Toate clădirile vor fi racordate la rețele edilitare ale localității, prin extinderea acestora. Branșamentele vor fi realizate îngropat.

Alimentarea cu apă: Se va realiza extinderea cu o conductă nouă din rețeaua centralizată de distribuție apă potabilă existentă pe b-dul Brașovului conform Aviz Compania Apa nr. 2203/18.09.2019 și Aviz de gospodărirea apelor nr. 120/01.07.2020.

Canalizarea menajeră: Se propune extinderea cu o conductă nouă în rețeaua centralizată de canalizare existentă pe B-dul Brașovului conform aviz Compania Apa nr. 2203/18.09.2019 și aviz de gospodărirea apelor nr. 120/01.07.2020.

Canalizare ape pluviale: Apele pluviale convențional curate de pe acoperișurile construcțiilor vor fi colectate prin jgheaburi, burlane și conducte și vor fi descărcate liber pe zonele verzi din jurul acestora prin intermediul rigolelor.

Gaze naturale: Se propune extinderea rețelei existente și respectarea zonelor de protecție instituite de rețelele existente (aviz Distrigaz Sud Rețele nr. 315501221/16.09.2020-RG)

Energie electrică: Se propune executarea următoarelor lucrări: montare CD E2+4a, amplasată lângă stâlpul LEA jt existentă pe strada Bereczky Anna, pe domeniul public conform studiu de soluție și aviz favorabil electrica nr. 70101933080/13.07.2020.

Alimentarea cu căldură: Sisteme de încălzire propuse în regim individual pe gaz metan și electric, recomandarea utilizării surselor neconventionale de energie.

Pentru planul urbanistic zonal au fost obținute toate avizele și acordurile solicitate prin certificatul de urbanism nr. 336/27.06.2019, inclusiv Avizul Consiliului Județean Brașov nr. 52/13.10.2020.

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 și prin notificări transmise proprietarilor de imobile din zona studiată. Ca urmare a derulării procedurii de informare și consultare a publicului, ținând cont de contestațiile primite, toate sugestiile și opiniile înregistrate au fost transmise elaboratorului, și prin urmare documentația a fost reanalizată pentru a răspunde atât observațiilor publicului cât și normativelor în vigoare.

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 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 CONSTRUIRE CENTRU EDUCAȚIONAL-GRĂDINIȚĂ-CREȘĂ, b-dul Brașovului, nr.246, Municipiul Săcele, în forma prezentată.

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