



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. 86889/11.11.2021

RAPORT DE SPECIALITATE

LA

PROIECTUL DE HOTĂRÂRE A CONSILIULUI LOCAL

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal

“Construire Centru Creștin Penticostal”, strada Măceșului, Municipiul Săcele

(modificator al PUZ "Zona de locuințe unifamiliale -Str. Câmpului f.n.", aprobat prin HCL nr. 117/24.09.2015 și PUZ "Construire sediu firma, depozit și spălătorie auto", aprobat prin HCL nr. 141/26.11.2009)

Prin cererea nr. 82271 din 27.10.2021, Cultul Creștin Penticostal – Biserica Penticostală Săcele, solicită aprobarea documentației PUZ ante menționată.

În conformitate cu PUZ "Zona de locuințe unifamiliale -Str. Câmpului f.n.", aprobat prin HCL nr. 117/24.09.2015, respectiv PUZ "Construire sediu firma, depozit și spălătorie auto", aprobat prin HCL nr. 141/26.11.2009, terenurile ce fac obiectul studiului, sunt situate în intravilanul Municipiului Săcele, parțial în zona de locuințe și parțial în zona destinată construcțiilor industriale.

În acest sens la solicitarea beneficiarului, a fost emis certificatul de urbanism nr. 121/15.03.2019, în scopul întocmirii plan urbanistic zonal *“Construire Centru Creștin Penticostal”, strada Măceșului, Municipiul Săcele* (modificator al PUZ "Zona de locuințe unifamiliale -Str. Câmpului f.n.", aprobat prin HCL nr. 117/24.09.2015 și PUZ "Construire sediu firma, depozit și spălătorie auto", aprobat prin HCL nr. 141/26.11.2009).

Prin avizul de oportunitate nr. 1/20.02.2020 emis de Primăria Municipiului Săcele au fost stabilite următoarele condiții de întocmire a planului urbanistic zonal:

Teritoriul ce urmează a fi reglementat este delimitat la nord de strada Măceșului, la sud de imobilul identificat cu nr. Cad. 107439, la est de imobilele identificate cu nr. cad. 102324 și 106978, la vest de imobilele identificate cu nr. cad. 113700 și 112691.

Prevederile PUZ *"Zonă de locuințe unifamiliale -Str. Câmpului f.n."*, aprobat prin HCL nr. 117/24.09.2015 și PUZ *"Construire sediu firmă, depozit și spălătorie auto"* aprobat prin HCL nr. 141/26.11.2009, se vor păstra pentru restul teritoriului reglementat de acestea.

Se vor delimita și cuprinde în bilanțul teritorial subzonele funcționale:

- Zonă pentru funcțiuni publice și servicii
- zona de spații verzi – după caz.

În vederea eliminării disconfortului creat pentru loturile învecinate cu destinația de locuințe, se vor asigura zone/retrageri de protecție la interiorul zonei reglementate. Se vor prevedea reguli stricte privind protecția împotriva zgomotului.

ZC – zona pentru funcțiuni publice și servicii (culte)

FUNȚIUNE PRINCIPALĂ – LĂCAȘ DE CULT

POT maxim = 30%

CUT maxim = 1

Suprafață zone verzi- minim 25%

Regim de înălțime: P+2 la care se pot adăuga unul sau mai multe niveluri subterane.

-Hmax la streșină / rupere de pantă=14.00 m de la cota terenului amenajat (CTA);

Amplasarea clădirilor față de aliniament:

-față de aliniament se va păstra o retragere de minim 3.00 m, respectiv 8.00 m față de axul străzii Măceșului.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:

- retragerea de la limita laterală de proprietate va fi de min.3,0 m față de terenul ce aparține PUZ zona sediu firmă, depozit, spălătorie auto aprobat prin HCL nr. 141/26.11.2009;

- retragerea de la limita laterală de proprietate va fi de min.7,0 m față de terenul ce aparține zonei de locuințe a PUZ aprobat prin HCL nr. 117/24.09.2015.

- retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi de min.5,0 m.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele;

- distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime dar nu mai puțin de 6.00 metri numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură iluminarea unor încăperi principale.

Utilizări admise:

- construcții specifice lacasurilor de cult în regim de construire izolat;
- construcție centru social, cuprinzând spații de cazare pentru tineri, birouri și spații auxiliare;
- construcții pentru echiparea tehnico-edilitară a ansamblului;
- construcții pentru circulații și staționări auto;
- construcții provizorii - organizare de șantier;
- spații verzi, plantații;
- împrejmuiri;
- amenajări spații de joacă pentru copii.

Utilizări admise cu condiționări :

- locuințe de serviciu integrate în construcțiile de lăcaș de cult cu condiția asigurării locurilor de parcare necesare, precum și asigurării accesului separat pentru acest tip de locuințe.
- pavilioane, foioșoare sau chioșcuri (amplasate pe zonele verzi, suprafața să nu depășească 30 mp).

Utilizări interzise: orice alte funcțiuni față cele admise și cele admise cu condiționări.

Circulații și accese - Accesul se va face direct din domeniul public, din strada Măceșului care are profilul de 10 m (7 m carosabil și trotuare bilaterale de 1,5 m).

Staționarea autovehiculelor – Toate locurile de parcare necesare tuturor funcțiunilor vor fi prevăzute la interiorul lotului supus investiției. Locurile de parcare nu pot fi rezolvate pe zonele verzi.

Minimul necesar de locuri de parcare este de 30. Se va avea în vedere asigurarea de locuri de parcare pentru persoanele cu dizabilitați precum și pentru mașini electrice.

Aspectul exterior al clădirilor - Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea.

Sunt interzise imitațiile stilistice.

Materialele pentru finisaj exterior vor fi de bună calitate, cu rezistență mare în timp și specifice cadrului arhitectural de tip urban. Este interzisă utilizarea lor improprie.

La stabilirea pantelor de acoperiș se va urmări ca acestea să fie realizate în armonie cu cele caracteristice zonei înconjurătoare.

Se recomandă realizarea de construcții cu învelitoare de tip șarpantă. Învelitorile vor fi realizate în culori de maro, brun, negru, roșu-cărămiziu.

Materialele de construcție destinate a fi acoperite nu pot fi lăsate aparente în exteriorul clădirii sau pe împrejmuiri.

Mobilierul urban se va executa din materiale adecvate folosinței propuse și în concordanță stilistică cu caracterul arhitectural al zonei în care se amplasează.

Împrejmuiri - Împrejmuirile pot fi realizate din zidărie, metal sau lemn, gard din plasă de sârmă doar cu condiția să fie dublat de vegetație, cu înălțime maximă de 1.80 m, din care un soclu de beton de 60 cm.

Folosirea elementelor de material plastic sau tablă pentru împrejmuiri nu sunt permise.

Spații libere și spații plantate – spațiile libere sunt prevăzute pentru recreere și vor fi amenajate corespunzător, ca și scuaruri, locuri de joacă, cu un caracter verde prioritar.

– construcțiile permise în zonele verzi pot fi: mobilier urban inclusiv chioscuri și pavilioane, care nu aduc dezavantaje caracterului general de recreere al spațiilor.

-se vor planta arbori după formula: 1 copac la 100.00 mp.

-zonele verzi vor fi administrate în sistem privat.

-suprafața minimă spații verzi: 25%

Condiții de echipare edilitară - Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice, cu respectarea condițiilor impuse de fiecare furnizor în parte. Costurile de echipare tehnico edilitară vor fi suportate de beneficiari.

Conform avizului Companiei Apa, cu nr.2680/30.10.2019, alimentarea cu apă potabilă a viitoarelor construcții se va putea face din conducta de apă HDPE De 110mm, existentă pe strada Măceșului.

Conform avizului Companiei Apa, cu nr. 2680/30.10.2019 și avizului SGA Brașov nr. 169/28.08.2020, evacuarea apelor uzate menajere se va putea face în rețeaua de canalizare PVC KG De 300mm, existentă pe strada Măceșului.

Apele pluviale convențional curate de pe acoperișurile construcțiilor, vor fi colectate prin jgheaburi, burlane și conducte și vor fi evacuate pe zonele verzi din jurul acestora.

Apele pluviale de pe drumurile de acces și trotuarele adiacente vor fi colectate prin canale de tip Geiger, într-o conductă din PVC Dn 600 mm, care va fi mutată la rigola de colectare a apelor pluviale de pe strada Câmpului, prin drumul realizat în baza PUZ-urilor aprobate anterior documentației de față.

Rețele electrice. Conform aviz de amplasament favorabil nr. 70101933797/21.12.2020 emis de SDEE Transilvania Sud, în zona există posibilitatea de racordare a viitoarelor obiective.

Gaze naturale. Conform avizului Distrigaz Sud Rețele nr. 314467287/24.10.2019, pe strada Câmpului există rețele de gaze naturale, la care se vor putea racorda viitoare obiective, cu respectarea legislației specifică în vigoare.

Rețele de telefonie. Conform avizului condiționat Telekom nr. 1119BV/ 25.10.2019, în zona există rețele de telefonie.

Pentru planul urbanistic zonal au fost obținute toate avizele și acordurile solicitate prin certificatul de urbanism nr. 121/15.03.2019, inclusiv Avizul Consiliului Județean Brașov nr. 48/20.10.2021.

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. De asemenea cetățenii potențial afectați (proprietarii loturilor de pe strada Măceșului) au fost notificați. În urma derulării procedurii de informare și consultare a publicului d-na Cheptine Maria a transmis un mail gol, înregistrat cu nr. 44364/10.05.2021, cu mențiunea la subiectul mailului: "Nu suntem de acord cu centrul Penticostal pe strada Măceșului" fără a-și justifica însă opoziția declarată. Menționăm că d-na Cheptine Maria nu este direct afectată

de viitoare investiție, domnia sa deținând un imobil pe strada Măceșului, dar nu pe tronsonul studiat de documentația PUZ în cauză.

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 analiză și aprobare Consiliului Local - Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal "**Construire Centru Creștin Penticostal**", strada Măceșului, Municipiul Săcele, (modificator al PUZ "Zona de locuințe unifamiliale -Str. Câmpului f.n.", aprobat prin HCL nr. 117/24.09.2015 și PUZ "Construire sediu firma, depozit și spălătorie auto", aprobat prin HCL nr. 141/26.11.2009), 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 4	Nr. ex 4

F:018