



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. 74712/01.10.2021

RAPORT DE SPECIALITATE

LA

PROIECTUL DE HOTĂRÂRE A CONSILIULUI LOCAL

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal

Zona Pepinieră – strada Pajiștei - strada Lacului, Municipiul Săcele

Prin cererea nr. 74703 din 01.10.2021, d-na arh. Didona Ungvari în calitate de reprezentant al SC GLOBAL PROIECT SRL precum și în calitate elaborator, 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, terenurile ce fac obiectul studiului, sunt situate în intravilanul Municipiului Săcele, parțial în UTR 27 (zonă destinată instituțiilor publice și servicii, zonă spații plantate, sport și recreere) și parțial în UTR 30 (zona pepinieră Ocolul Silvic, zonă de locuințe individuale și dotări complementare), cu interdicție temporară de construire până la întocmire PUZ.

În acest sens la solicitarea beneficiarului – Municipiul Săcele, a fost emis certificatul de urbanism nr. 560/14.12.2020, în scopul *întocmire plan urbanistic zonal Zona Pepinieră (str. Pajiștei-Lacului)*.

Prin avizul de oportunitate nr. 1/08.02.2021 emis de Primăria Municipiului Săcele au fost stabilite următoarele condiții de întocmire a planului urbanistic zonal:

Teritoriul ce urmează a fi reglementat: teren aparținând domeniului public / privat al Municipiului Săcele delimitat la nord, vest și sud de zona de locuințe informale, edificate pe terenuri aparținând Municipiului Săcele, la est de Uzina de Apă și parțial de terenuri private.

Se vor delimita precis și cuprinde în bilanțul teritorial zonele funcționale:

- a) zona de locuințe;
- b) zona pentru instituții publice;
- c) zona circulațiilor rutiere și pietonale aferente.
- d) zona de spații verzi-după caz;
- e) subzona de gospodărire comunală, după caz, destinată obiectivelor de utilitate publică aferente rețelelor edilitare (platforme de colectare a deșeurilor selectiv, stații de transformare, etc).

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

Se propun următoarele zone funcționale:

- ZONA **ZL1** – zona de locuire si dotari complementare;
- ZONA **ZIP** – zona pentru institutii publice: invatamant, cultura, sanatate
- ZONA **ZSP** – zona spatii plantate, sport si recreere.

ZONA ZL1 – zona de locuire și dotări complementare

POT max = 40%

C.U.T. max=1

Regim de înălțime max P+E+M, H.max. la streșină = 6,00 m; H. max. la coamă = 10,00 m față de CTA.

Utilizări admise: -locuințe individuale cu regim maxim de înălțime P+E+M, dispuse izolat, cuplat sau înșiruit; anexe gospodărești (garaje, foșoare, magazii); dotări complementare: comerț de mici dimensiuni, servicii manufacturiere;

Utilizări interzise: activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat; orice utilizări în afara celor admise.

Caracteristici ale parcelelor:

- suprafața minimă a parcelei– 150 mp
- front minim la stradă – 10 m
- asigurarea accesului auto și pietonal la un drum public: Se va urmări asigurarea accesului la toate terenurile, direct sau prin servitute, dintr-un drum public dimensionat corespunzător.

Amplasarea clădirilor față de aliniament – Loturile de locuințe nu au aliniament la str. Barajului.

În situațiile în care există o aliniere la stradă, menținută pe minimum trei parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză, construcțiile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate.

În situațiile cu alinieri variabile, clădirile propuse vor respecta o retragere de min. **3,00 m** de la aliniament. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor - Se recomandă amplasarea construcțiilor cuplate pe cel puțin o latură, urmărind valorificarea optimă a suprafeței parcelei.

În cazul amplasării în regim izolat a construcției pe parcelă, se va asigura o distanță egală cu cel puțin jumătate din înălțimea construcției măsurată din orice punct, dar nu mai puțin de **3.0 m** față de limitele laterale și posterioare;

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă - Se va avea în vedere atât valorificarea optimă a zonei edificabile – raport spațiu construit / spațiu neconstruit, cât și realizarea unui ansamblu unitar (compoziție, scară, finisaje) și funcțional. De asemenea se va avea în vedere asigurarea însoririi construcțiilor destinate locuirii, conform normelor sanitare în vigoare.

Circulații și accese - Căile de acces care depășesc lungimea de 100,00 m vor avea un profil transversal de 10,00 m, două benzi de circulație (7,00 m carosabil) și trotuare bilaterale de 1,50 m fiecare, și vor face obligatoriu legătura cu o arteră de circulație de cel puțin aceeași categorie;

Drumurile cu o bandă pe sens care depășesc 30,00 m vor prevedea un carosabil de min. 4,50 m, și trotuar pe cel puțin o latură.

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Se vor asigura min. 1 loc parcare/locuință;

Aspectul exterior al clădirilor - În ceea ce privește imaginea generală se vor avea în vedere următoarele:

- aspectul clădirilor - va exprima caracterul funcțiunii;

- materialele și cromatica propusă își vor aduce aportul la armonizarea plasticii exterioare generale a imobilului cu ansamblul propus;
- privind configurația acoperișului, se recomandă acoperișuri de tip șarpantă;

Împrejmuiiri - Împrejmuirile pot fi transparente sau opace, cu înălțimea maximă de **2,00 m**, în funcție de necesitățile specifice. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

Spații libere și spații plantate - Se va menține un procent de zone verzi însumând **min. 20%**, dispus cât mai compact în cadrul incintei și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

ZONA ZIP – zona pentru institutii publice: invatamant, cultura, sanatate

POT = 25%

C.U.T.=1

Regim inaltime: S-P+2E+M; H.max. la streășină = 12,00 m și H. max. la coamă = 18,00 m față de cota terenului amenajat.

Utilizări admise - institutii publice și dotările aferente: educație și invatamant, sănătate, asistență socială, servicii administrative;

- lăcașuri de cult și dotări aferente;
- spații verzi amenajate

Utilizări interzise- orice utilizări în afara celor admise; activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;

Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- suprafața minimă a parcelei– 1000 mp
- front minim la stradă – 10 m
- asigurarea accesului auto și pietonal la un drum public: Se va urmări asigurarea accesului la toate terenurile, direct sau prin servitute, dintr-un drum public dimensionat corespunzător.

Amplasarea clădirilor față de aliniament - Regimul minim de aliniere este de 13,00 m, măsurat din axul Str. Barajului (DN1A).

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor - Se va păstra o retragere de minimum 6m față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă - Pe aceeași parcelă, construcțiile se vor amplasa izolat sau cuplat urmărind asigurarea circulației și acceselor, însoririi și protecției la incendiu, conform normelor în vigoare.

Circulații și accese - Organizarea rețelei de alei carosabile și pietonale va urmări asigurarea unei circulații normale 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.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului eliberat de administratorul acestora și autorizației de construire.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale și carosabile la un drum public, direct sau prin servitute, în conformitate cu utilizările propuse.

Aspectul exterior al clădirilor - În ceea ce privește imaginea generală se vor avea în vedere următoarele:

- aspectul clădirilor va exprima caracterul funcțiunii;
- materialele și cromatica propusă își vor aduce aportul la armonizarea plasticii exterioare generale a imobilului cu ansamblul propus;
- privind configurația acoperișului, se recomandă acoperișuri de tip șarpantă;

Spații libere și spații plantate - Se va menține un procent de zone verzi însumând min. **30%**, dispus cât mai compact în cadrul incintei și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

Împrejmuiri - Împrejmuirile pot fi transparente sau opace, cu înălțimea maximă de **2,00 m**, în funcție de necesitățile specifice. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

ZONA ZSP – zona spații plantate, sport și recreere

Utilizări admise - terenuri de sport, amenajări sportive, plantații de arbori și arbuști.

Utilizări interzise - nu se admit construcții închise și acoperite.

Amplasarea construcțiilor fata de aliniament - Nu este cazul.

Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă - Nu este cazul

Amplasarea construcțiilor fata de limitele laterala și posterioara - Nu este cazul.

Regimul de înălțime-

POT max = -

CUT max = -

Condiții de echipare edilitară

Alimentarea cu apă se va realiza din conducta de distribuite PEHD De 160 mm existentă pe str. Barajului prin extindere, conform Aviz de principiu condiționat nr. 2149 din 27.10.2020 emis de SC Compania Apa Brașov.

Apele menajere vor fi deversate în rețeaua centralizată de canalizare a Municipiului Săcele prin extinderea colectorului de canalizare existent pe str. Martin Luther, până la str. Barajului conform Avizului de principiu condiționat nr. 2149 din 27.10.2020 emis de SC Compania Apa Brașov,

Evacuarea apelor pluviale - Apele pluviale conventional curate de pe acoperișurile construcțiilor se vor colecta prin jgheaburi, burlane și se vor descarca pe zona verde.

Amplasamentul studiat nu se află în zona inundabilă.

Rețele electrice. Conform aviz de amplasament favorabil condiționat nr. 70102037450/27.04.2021 și conform studiului de soluție pentru alimentare cu energie electrică, alimentarea cu energie electrică se va face prin extinderea rețelelor existente în zonă.

Gaze naturale. Conform aviz nr. 315643282 din 04.11.2020, în zona studiată, nu există rețele de distribuție gaz metan. Se propune extinderea rețelei de gaz metan și racordarea obiectivelor propuse la aceasta.

Instalații Tc subterane. Conform aviz nr. 620BV/16.10.2020, în zona studiată, există instalații Tc subterane. Obiectivele se vor racorda la rețeaua de cabluri Tc.

Pentru planul urbanistic zonal au fost obținute toate avizele și acordurile solicitate prin certificatele de urbanism nr. 560/14.12.2020.

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. În urma derulării procedurii de informare și consultare a publicului nu au fost depuse propuneri și sesizări legate de elaborarea proiectului, la sediul instituției sau pe adresa de email.

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 **Zona Pepinieră – strada Pajiștei - strada Lacului**, Municipiul Săcele, 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 5	Nr.ex 4