



**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](mailto:primaria@municipiulsacele.ro)

**Direcția Urbanism**

**Biroul Urbanism**

Nr. 3531/12.01.2023

## **RAPORT DE SPECIALITATE**

### **LA**

## **PROIECTUL DE HOTĂRÂRE A CONSILIULUI LOCAL**

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal

*Zonă depozitare, producție și sedii firmă, strada Rampei, Municipiul Săcele*

Prin cererea nr. 100197 din 27.12.2022, SC Schmidt Architecture Studio SRL pentru Căcescu Eduard-Mihael solicită aprobarea documentației PUZ ante menționată.

În conformitate cu PUG Municipiul Săcele aprobat cu HCL 23/22.02.2001 cu valabilitate prelungită prin HCL 176/23.08.2018, terenul ce face obiectul studiului este situat în extravilan, având categoria de folosință arabil.

În acest sens la solicitarea beneficiarului, a fost emis certificatul de urbanism nr. 500 din 21.09.2021, în scopul întocmirii plan urbanistic zonal - *Zonă depozitare, producție și sedii firmă*, strada Rampei, Municipiul Săcele.

Prin avizul de oportunitate nr. 12/09.12.2021 emis de Primăria Municipiului Săcele, teritoriul reglementat este reprezentat de terenul proprietate privată, identificat cu nr. cad 118386, în suprafață de 2982 mp.

Obiectivul principal al documentației PUZ este introducerea în intravilan a suprafeței studiate, stabilirea de reglementări specifice unei zone de depozitare, producție și sedii firmă, reglementări privind circulația, parcurile 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 depozitare, producție și sedii firmă
- Zonă circulații publice

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

### **Zona depozitare, producție și sedii firmă - ZDP**

*Funcțiuni admise:* construcții în regim de construire discontinuu, izolat sau cuplat: hale de depozitare, logistică, producție, sedii de firmă, prestări servicii, anexe administrative; funcțiuni comerciale; servicii compatibile cu funcțiunea predominantă a zonei; platforme de pre colectare a deșeurilor.

*Funcțiuni admise cu condiționări:* funcțiuni conexe/secundare necesare desfășurării activității precum: birouri, showroom, stații de întreținere auto, puncte de vânzare produse finite, materie primă cu condiția de a reprezenta max. 40% din suprafața desfășurată a construcției.

*Funcțiuni interzise;* locuințe; activități ce presupun instalații mari de ardere sau orice alte activități poluante; turnătorii; ferme; 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.

#### **Indicatori urbanistici:**

Procent de ocupare a terenului (P.O.T.) max.= 40%

Coeficient de utilizare a terenului (C.U.T.) max.= 1

Regimul maxim de înălțime: P+2 la care se pot adăuga unul sau mai multe niveluri subterane; (Hmax.=12m față de CTA),

#### **Retrageri minime:**

Retragerea construcțiilor va fi de minim 9,50 m de la noul aliniament după modernizarea drumului (str. Rampei).

Retragerea construcțiilor față de limitele de proprietate va fi de minim 3,00 m față de limita laterală nordică și de minim 7,00 m față de limita laterală sudică, iar față de limita posterioară va fi de minim 3,00 m.

**Caracteristici ale parcelei** (suprafețe, forme, dimensiuni): Amplasamentul formează un teritoriu unitar de 2982 mp. Prin documentație nu se propune parcelarea zonei reglementate. Indiferent de modificările suferite de parcele ulterior aprobării PUZ, se vor respecta indicatorii urbanistici stabiliți prin RLU.

#### **Circulații și accese**

Accesul se va realiza din strada Rampei care se va moderniza și va avea un profil transversal de 11,00 m lățime din care 7,00 m parte carosabilă încadrată de două spații verzi a 0,50 m fiecare și două trotuare a 1,50m fiecare.

#### **Parcaje**

Vor fi prevăzute locuri de parcare în interiorul parcelei și vor fi calculate în funcție de specificul activității astfel:

- activități desfășurate pe o suprafață de 10 - 100 mp - un loc de parcare la 25 mp;
- activități desfășurate pe o suprafață de 100- 1000 mp - un loc de parcare la 150 mp;
- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1000 mp - un loc de parcare la 100 mp.

Pentru construcții care înglobează spații cu diferite destinații pentru care sunt norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

#### **Zone verzi**

Se vor prevedea zone verzi amenajate pe parcelă de minim 20%. 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. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii este interzisă.

Materialele permise sunt cele specifice construcțiilor destinate zonei de mică industrie, materiale durabile și finisaje exterioare adecvate funcțiunii (ex. panouri sandwich, tablă, prefabricate, se pot utiliza fațade ventilate etc.).

Se interzice utilizarea azbocimentului, materialelor plastice, cartonului asfaltat și a tablei strălucitoare de aluminiu ca tip de învelitoare pentru construcții, sau alte materiale pentru care există studii că ar afecta sănătatea populației.

Conținutul reclamelor (sau a altor elemente/sisteme de afișare) nu va contraveni normelor de estetică, civilizație, decență și bun gust, nu va avea conotații rasiste etc.

### **Împrejmui:**

Aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca în cazul aspectului exterior al construcțiilor. Modul de realizare al împrejmuirilor parcelelor se face cu respectarea prevederilor din Codul Civil și:

- Gardul/împrejmuirea spre domeniul public (de fațadă) se va trata unitar astfel: va fi transparent minim 50% din suprafața gardului/împrejmuirii pe fiecare aliniament lăsând vizibile clădirile iar înălțimea va fi de maxim 2,00 m;
- Gardurile/împrejmuirile amplasate pe limitele laterale sau de spate vor fi de maxim 2,20 m înălțime.

### **Zonă circulații publice – ZC**

*Funcțiuni admise:* instalații de iluminat nocturn, rețele edilitare, mobilier urban, trotuare, alei, refugii și treceri pentru pietoni, zone verzi mediane, laterale și fâșii verzi intermediare, servicii compatibile funcției de bază a zonei, lucrări de întreținere, reabilitare, supralărgire, conform proiectelor tehnice aprobate conform legii, lucrări și/sau zone de protecție împotriva poluării vizuale, fonice, olfactive.

Toate lucrările la rețeaua de drumuri se vor face conform proiectelor tehnice avizate și aprobate conform legii

*Funcțiuni interzise:* orice intervenții, construcții care contravin legilor și normelor în vigoare pentru spațiile publice, dispunerea în intersecții de panouri luminoase pentru imagini în mișcare (display-uri electronice).

### **Condiții de echipare edilitară**

**Alimentare cu apă** - Conform avizului de principiu nr. 2430/25.10.2021, emis de Compania Apa Brașov, alimentarea cu apă a viitoarelor construcții se poate face prin extinderea rețelei de apă HDPE 110 mm existente pe str. Rampei

**Evacuarea apelor uzate menajere** - Conform avizului nr. 45/02.03.2022 emis de Sistemul de Gospodărire a Apelor Brașov, respectiv Conform avizului nr. 2430/25.10.2021 emis de Compania Apa Brașov, evacuarea apelor uzate menajere se poate realiza în colectorul de canalizare Dn 1000mm, existent pe malul opus al pâ râului Timiș, printr-o conductă de canalizare nouă.

Apele pluviale colectate nu vor fi deversate în colectorul de canalizare Dn 1000mm.

Apele pluviale provenite de pe construcții vor fi colectate prin jgheaburi și burlane și vor fi descărcate liber la nivelul solului.

Apele pluviale, impurificate, provenite de pe căile de circulații și drumuri, se vor colecta în sistem centralizat, vor fi trecute printr-un separator de nisip și hidrocarburi petroliere și descărcate într-un bazin de retenție dimensionat corespunzător. Apa din acest bazin va fi folosită pentru udarea zonelor verzi.

**Alimentarea cu energie electrică** a viitoarelor construcții se va realiza din rețeaua de electricitate existentă în zonă conform avizului de amplasament favorabil nr.7010211011137/22.06.2022 emis de SDEE Brașov. Se va respecta zona de protecție și siguranță aferentă LEA 110kV de 37,00m (18,50m stânga-dreapta față de axul liniei electrice) care va rămâne teren arabil extravilan, nereglementat urbanistic, fără destinație, cu interdicție de construire și cu accesul persoanelor restricționat.

**Telecomunicații** - În zonă există rețele de telecomunicații conform aviz nr. 613BV/21.10.2021 emis de Telekom România Communications S.A.

**Alimentarea cu gaze naturale** - Conform aviz de principiu nr. 317943699/06.10.2022 emis de Distrigaz Sud Rețele, în zonă nu există rețele sau instalații de distribuție gaze naturale.

Lucrările de extindere a rețelelor edilitare se vor executa pe cheltuiala investitorilor.

Pentru planul urbanistic zonal au fost obținute toate avizele și acordurile solicitate prin certificatul de urbanism nr. 500/21.09.2021, inclusiv avizul nr.59/22.12.2022 emis de Consiliul Județean Brașov

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 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. 56751/24.06.2022.

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 analiza și aprobare Consiliului Local - Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - *Zonă depozitare, producție și sedii firmă*, strada Rampei,, Municipiul Săcele, în forma prezentată.

Nr. crt.	Atribuția și funcția	Numele și prenumele				Data	Semnătura
1.	Aprobat: PRIMAR	<b>Ing. Virgil Popa</b>					
2.	Biroul Juridic	<b>c.j. Bianca Dascălu</b>					
3.	Vizat: Arhitect Șef	<b>Arh. Manuela Alina Roznovăț</b>					
4.	Elaborat: Inspector	Alina Vânășilă	Nr. pag	4	Nr. ex	4	12.01.2023

**F:018**