



ROMÂNIA
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

Direcția Urbanism
Biroul Urbanism

Nr. 88990/24.10.2023

RAPORT DE SPECIALITATE
LA
PROIECTUL DE HOTĂRÂRE A CONSILIULUI LOCAL

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal

*Modificare parțială PUZ Centru Satulung Etapa I Săcele, aprobat cu HCL nr. 92/24.07.2014 –
Construire creșă, strada Liliacului, nr.1, Municipiul Săcele*

Prin cererea nr. 86002 din 16.10.2023 formulată de SC SANNIS SRL prin arh. Sansebeș Radu Mihai în calitate elaborator, solicită aprobarea documentației PUZ *Modificare parțială PUZ Centru Satulung Etapa I Săcele, aprobat cu HCL nr. 92/24.07.2014 – Construire creșă, strada Liliacului, nr.1.*

În conformitate cu PUZ *Centru Satulung Etapa I Săcele, aprobat cu HCL nr. 92/24.07.2014*, terenul ce face obiectul studiului este situat în intravilanul Municipiului Săcele, fiind reglementat ca subzonă mixtă cu funcțiuni publice și spații verzi de agrement, respectiv subzonă agrement (loc de joacă pentru copii).

În acest sens la solicitarea beneficiarului a fost emis certificatul de urbanism nr. 492 din 14.09.2021 în scopul întocmirii plan urbanistic zonal - *Modificare parțială PUZ Centru Satulung Etapa I Săcele, aprobat cu HCL nr. 92/24.07.2014 – Construire creșă, strada Liliacului nr.1, Municipiul Săcele.*

Prin avizul de oportunitate nr. 15/09.09.2022 emis de Primăria Municipiului Săcele, teritoriul reglementat este reprezentat de imobilul înscris în CF nr. 106744 Săcele, nr. cad. 106744 aparținând domeniului public al municipiului, în suprafață de 8000 mp.

Obiectivul principal al documentației PUZ este conformarea amplasamentului și reglementarea acestuia astfel încât să răspundă exigențelor pentru construirea unei creșe de dimensiuni medii, reglementarea circulațiilor și amenajărilor în vederea dezvoltării unei zone de funcțiuni publice.

Zone funcționale (se păstrează funcțiunile inițiale):

- **IS 1 – subzona mixtă cu funcțiuni publice și spații verzi/de agrement;**
- **SP 3 – zona amenajată pentru loc joacă copii;**
- **Zona circulații – străzi principale, carosabil și pietonal.**

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

IS 1 – subzona mixtă cu funcțiuni publice și spații verzi/de agrement;

Utilizări admise: Sunt permise construcții specifice, exclusiv obiective de utilitate publică precum:

- educație;
- învățământ;
- cultură;

- servicii publice și administrație;
- spații verzi amenajate;
- spații de sport și agrement;
- locuri de joacă pentru copii;
- echipamente publice specifice zonei.

Utilizări interzise:

- orice alte utilizări decât cele enunțate la capitolul Utilizări admise;
- activități poluante, cu risc tehnologic, incomode prin traficul generat;
- construcții sau echipamente care nu sunt obiective de utilitate publică sau care nu le deservește pe acestea.

Indicatori urbanistici:

Procent de ocupare a terenului (P.O.T.) max.= 30%

Coefficient de utilizare a terenului (C.U.T.) max.= 1,0

Regimul maxim de înălțime: P+2E (Hmax.=12m față de CTA),

Retrageri minime:

Retragerile și regimul de aliniere sunt păstrate din reglementările precedente.

În profil transversal, alinierea / amplasarea construcțiilor se va face astfel încât înălțimea construcției să nu depășească distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

Amplasare în interiorul parcelei: Retragerile minime obligatorii (conform PUZ aprobat anterior ce se vor păstra): 3,00m față de aliniament (profil stradal B-B și C-C); 5,00m (profil stradal A-A).

Construcțiile noi vor fi astfel amplasate încât distanța minimă față de locurile de parcare să fie de 5,00 m.

Caracteristici ale parcelei (suprafețe, forme, dimensiuni): Amplasamentul formează un teritoriu unitar de 8000 mp. Prin documentație nu se propune parcelarea zonei reglementate.

Circulații și accese

Profilul A-A:

Caracteristic pentru strada de la vest (profilul A-A din PUZ aprobat anterior – se menține).

- *sens dublu de circulație* - 2 benzi de circulație de 3,50 m, câte una pe fiecare sens și trotuare stradale bilaterale cu o lățime de minim 1,50 m.

Acest profil se păstrează conform reglementărilor precedente.

Profilul B-B

Caracteristic pentru strada de la nord (profilul B-B din PUZ aprobat anterior -se modifică).

- *sens unic de circulație* - o bandă de circulație de 4,50 m, pentru autoturisme și trotuare stradale asfaltate, adiacente străzilor, bilaterale, cu o lățime de minim 1,00 m.

Se propune renunțarea la parcare autoturismelor perpendicular cu drumul pe partea dinspre funcțiunea publică, îngustarea trotuarelor și renunțarea la o bandă de circulație, astfel aliniamentul se retrace cu 13,50m față de reglementările precedente.

Profilul C-C

Caracteristic pentru strada de la est (profilul C-C din PUZ aprobat anterior – se menține)

- *sens dublu de circulație* - 2 benzi de circulație de 3,50 m, câte una pe fiecare sens, pentru autoturisme și trotuare stradale asfaltate, adiacente străzilor, bilaterale cu o lățime de minim 1,50m.

Acest profil se păstrează conform reglementărilor precedente.

Pe latura de vest din PUZ se propune rectificarea traseului drumului prin eliminarea buclei ce genera zona SP 1. Zona verde se comaseaza în SP 3, iar trama stradală va fi formată din drumuri drepte cu intersecții simple.

Parcaje

Parcarea autoturismelor se va face în afara drumurilor publice, în interiorul parcelei sau pe platforme de parcare. La unitățile de învățământ se va asigura minim un loc de parcare la 3 cadre didactice sau personal auxiliar și minim 4 locuri de parcare/staționare pentru părinti conform HG 525/1996.

Se vor asigura minim:

- un loc de parcare la 3 cadre didactice sau personal auxiliar;
- minim 4 locuri de parcare/staționare pentru părinti conform HG 525/1996.

Zone verzi

Se vor prevedea zone verzi amenajate pe parcelă de minim 20%. Toată suprafața rămasă liberă după amplasarea construcțiilor și circulațiilor va fi amenajată ca spațiu verde.

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.

Se interzice utilizarea materialelor pentru care există studii că ar afecta sănătatea populației.

Împrejmuiri:

Împrejmuirile spre stradă sau spre domeniul public, acolo unde se impun, vor fi transparente, dublate de gard viu, cu o înălțime de maxim 1,80 m, cu un soclu de maxim 60 cm din piatra sau beton mozaicat. În toate cazurile se va asigura perceperea de către trecător a fațadei cu vedere la stradă;

Se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejmuirilor;

Se interzic împrejmuirile din prefabricate din beton, panouri din tablă sau PVC;

Împrejmuirile vor fi supuse autorizării în aceleași condiții cu clădirile.

SP 3 – zonă amenajată pentru loc de joacă copii.

Utilizări admise:

Sunt permise construcții specifice zonelor verzi în proporție de maxim 10% din suprafață, cu construcții și amenajări specifice: foișor, pergole, instalații și mobilier urban, locuri de joacă pentru copii, instalații pentru sport etc.

Minim 20% din suprafața terenului va fi teren liber amenajat ca spațiu verde.

Împrejmuirile vor fi realizate din gard viu sau vor fi transparente dublate de gard viu.

La amenajarea aleilor și trotuarelor se recomandă folosirea blocurilor ceramice, a pietrei cubice sau prefabricate cu goluri, precum și a mobilierului urban / jardiniere cu plante ornamentale. Acestea nu pot ocupa mai mult de 30% din suprafața terenului.

Pentru reducerea poluării fonice se vor amplasa perdele de vegetație.

Utilizări interzise: orice alte utilizări decât cele enunțate la capitolul *Utilizări admise*;

Condiții de echipare edilitară

Alimentare cu apă - Conform avizului de principiu nr. 2298/18.10.2022, emis de Compania Apa Brașov, alimentarea cu apă se poate realiza din conducta OL Dn 150 mm.

Evacuarea apelor uzate menajere - Conform avizului nr. 2298/18.10.2022 emis de Compania Apa Brașov, evacuarea apelor uzate menajere se poate realiza printr-o nouă rețea de canalizare ce se va racorda la colectorul menajer Bc Dn 300 mm existent în zonă.

Evacuarea apelor pluviale – Conform avizului nr. 282/15.12.2022 emis de Sistemul de Gospodărire a Apelor Braşov, apele pluviale convenţional curate vor fi colectate prin jgheaburi şi burlane şi vor fi descărcate liber la nivelul solului.

Alimentarea cu energie electrică a viitoarelor construcţii se va realiza în conformitate cu lucrarea vizată spre neschimbare nr. E335 întocmită la faza PUZ, conform avizului de amplasament favorabil nr.7010221126362/12.06.2023 emis de SDEE Braşov.

Telecomunicaţii – conform aviz nr. 390BV/13.10.2022 emis de Orange România Communications S.A. în zonă există instalaţii de telecomunicaţii / fibră optică instalate

Alimentarea cu gaze naturale - Conform aviz de principiu nr. 18045/26.10.2022 emis de Distrigaz Sud Reţele, în zonă există reţea de distribuţie gaze naturale.

Lucrările de extindere a reţelelor edilitare se vor executa pe cheltuiala beneficiarului.

Pentru planul urbanistic zonal au fost obţinute toate avizele şi acordurile solicitate prin certificatul de urbanism nr. 492 din 14.09.2021.

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, documentaţia PUZ a fost adusă la cunoştinţa persoanelor interesate prin afişare pe pagina de web a Primăriei Municipiului Săcele şi la avizierul Primăriei Municipiului Săcele în toate etapele de informare şi consultare a cetăţenilor. În urma derulării procedurii de informare şi consultare a publicului nu au fost înregistrate propuneri/opinii/sugestii/opoziţii privind documentaţia PUZ. Procedura de informare şi consultare a cetăţenilor s-a finalizat cu Raportul informării şi consultării publicului nr. 63968/06.07.2023.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismului, cu modificările şi completările ulterioare, ale Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, ale Ordinului nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, ale H.G. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, ale Legii 52/2003 privind transparenţa decizională în administraţia publică, republicată, ale Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism, supunem spre analiza şi aprobare Consiliului Local - Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - *Modificare parţială PUZ Centru Satulung Etapa I Săcele, aprobat cu HCL nr. 92/24.07.2014 – Construire creşă*, strada Liliacului, nr.1, Municipiul Săcele, în forma prezentată.

Nr. crt.	Atribuţia şi funcţia	Numele şi prenumele	Data	Semnătura
1.	Aprobat: PRIMAR	Ing. Virgil Popa		
2.	Biroul Juridic	c.j. Bianca Dascălu		
3.	Vizat: Arhitect Şef	Arh. Manuela Alina Roznovăţ		
4.	Elaborat: Inspector	Alina Vânăşilă	Nr. pag 4 Nr. ex 4	24.10.2023

F014