



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. 99549/05.12.2023

RAPORT DE SPECIALITATE
LA
PROIECTUL DE HOTĂRÂRE A CONSILIULUI LOCAL

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal

Construire sediu administrativ, hale producție și depozitare, strada Rampei, Municipiul Săcele

Prin cererea nr. 92804 din 06.11.2023, Roșca Iulia și Roșca Ioan 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 beneficiarilor a fost emis certificatul de urbanism nr. 319 din 16.06.2021 în scopul întocmirii plan urbanistic zonal - *sediu administrativ, hale producție și depozitare*, strada Rampei, Municipiul Săcele..

Prin avizul de oportunitate nr. 13/09.12.2021 emis de Primăria Municipiului Săcele, teritoriul reglementat este reprezentat de terenul proprietate privată, identificat cu nr. cad. 117748, în suprafață totală de 15600 mp.

Obiectivul principal al documentației PUZ este introducerea în intravilan a suprafeței studiate, stabilirea de reglementări specifice unei zone pentru sedii administrative, producție și depozitare, reglementări privind circulația, parcarile 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:

- a) zona depozitare, producție, sedii firmă; circulații rutiere și pietonale aferente.
- b) 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.

Zona unități industriale (sedii firmă, depozitare și producție)

Funcțiuni admise: construcții în regim de construire discontinuu, izolat sau cuplat: hale de depozitare, producție industrie, prestări servicii; funcțiuni comerciale, compatibile cu funcțiunea predominantă a zonei.

Funcțiuni interzise: locuințe; turism, sănătate, recreere și altele asemenea incompatibile cu funcțiunile admise.

Indicatori urbanistici:

Procent de ocupare a terenului (P.O.T.) max.= 60%

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

Regimul maxim de înălțime: P+2 (pentru sediu administrativ); Rh max: P (pentru hale) 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 drumurilor (str. Rampei și DE 44), respectiv 15 m din axul acestora.

Retragerea construcțiilor față de limitele de proprietate laterale va fi de minim 6,00 m.

Caracteristici ale parcelei (suprafețe, forme, dimensiuni): Amplasamentul formează un teritoriu unitar de 15600 mp. Prin documentație nu se propune parcelarea zonei reglementate. Indiferent de modificările suferite de parcele ulterior aprobării PUZ, pentru a fi construite se vor respecta indicatorii urbanistici stabiliți prin RLU.

Circulații și accese

Accesul se va realiza atât din strada Rampei cât și din DE44 care se vor moderniza și vor avea un profil transversal de 11,00 m lățime. Suprafețele de teren necesare modernizării străzilor vor fi dezmembrate din lotul de teren și trecute în domeniul public conform legislației în vigoare.

Parcaje

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

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

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.

Împrejmuiri:

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.

Condiții de echipare edilitară

Alimentare cu apă - Conform avizului de principiu nr. 231/06.02.2023, emis de Compania Apa Brașov, pe strada Rampeir există rețea de alimentare cu apă HDPE De 110mm

Evacuarea apelor uzate menajere - Conform avizului nr. 156/14.07.2022 emis de Sistemul de Gospodărire a Apelor Brașov, respectiv Conform avizului nr. 231/06.02.2023 emis de Compania

Apa Braşov, evacuarea apelor uzate menajere se poate realiza în colectorul de canalizare Dn 1000mm, existent pe malul opus al pâraului Timiş, printr-o conductă de canalizare nouă.

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

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

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

Alimentarea cu energie electrică a viitoarelor construcţii se va realiza prin extinderea reţelei de electricitate existentă în zonă conform avizului de amplasament favorabil nr.7010211011076/23.02.2023 emis de SDEE Braşov.

Telecomunicaţii – conform aviz nr. 615BV/21.10.2021 emis de Telekom România Communications S.A. pe strada Rampei există instalaţii de telecomunicaţii / fibră optică instalate

Alimentarea cu gaze naturale - Conform aviz de principiu nr. 24205/01.02.2023 emis de Distrigaz Sud Reţele, în zona de interes nu există reţea de distribuţie gaze naturale.

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

Pentru planul urbanistic zonal au fost obţinute toate avizele şi acordurile solicitate prin certificatul de urbanism nr. 319 din 16.06.2021, inclusiv avizul nr.47/01.11.2023 emis de Consiliul Judeţean Braşov

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 derularii 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. 61223/06.07.2023.

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 - *Construire sediu administrativ, hale producţie şi depozitare*, strada Rampei, 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 3 Nr. ex 4 | 05.12.2023 |

F014