



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

Direcția Arhitect Șef
Compartimentul Urbanism

Nr. 97226/28.11.2024

RAPORT DE SPECIALITATE
LA
PROIECTUL DE HOTĂRÂRE A CONSILIULUI LOCAL

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal

Așezământ de asistență socială pentru vârstnici, zona Subobrej-DNIA, Municipiul Săcele

Prin cererea nr. 92721 din 11.11.2024, Asociația Filantropia Ortodoxă Sibiu, Filiala Săcele reprezentată prin preot Gasparovici Vasile solicită aprobarea documentației PUZ ante menționată.

În conformitate cu PUG Municipiul Săcele aprobat cu HCL 23/22.02.2001 cu valabilitate prelungită prin HCL 293 din 28.09.2023, terenul ce face obiectul studiului este situat în intravilan, UTR 24, zona pentru unități industriale, depozite, prestări servicii, cu interdicție temporară de construire până la întocmire PUZ.

În acest sens la solicitarea beneficiarei a fost emis certificatul de urbanism nr. 483 din 31.08.2023, având ca scop întocmirea planului urbanistic zonal pentru construire așezământ de asistență socială pentru vârstnici.

Prin avizul de oportunitate nr. 14 din 08.12.2023 emis de Primăria Municipiului Săcele, teritoriul reglementat este reprezentat de terenurile proprietate privată, înscrise în C.F. nr.111083 Săcele, nr. Cad. 111083 și C.F. nr.111002 Săcele, nr. Cad. 111002, în suprafață totală de 8258 mp.

Obiectivul principal al documentației PUZ este stabilirea reglementărilor în vederea realizării unui așezământ de asistență socială pentru vârstnici. Ansamblul va fi pavilionar și va cuprinde mai multe construcții cu funcțiuni de adăpostire și îngrijire a persoanelor în vârstă aflate fără adăpost. Ansamblul va fi constituit din locuințe protejate, sediu administrativ/ medical și un paraclis. Documentația tratează problemele funcționale, de circulație, situația juridică și echiparea cu utilități edilitare a amplasamentului.

Zone funcționale propuse:

- Zonă pentru asistență socială
- Zonă verde, de circulație și edilitară

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

Zonă asistentă socială - ZAs

Funcțiuni admise: construcții pentru cazare(locuințe protejate), construcții pentru servicii alimentație (cantină), construcții pentru servicii sănătate(cabinet medical) ,construcții pentru servicii religioase(paraclis), construcții pentru servicii administrative și alte alte construcții pentru funcțiuni conexe funcțiunii de bază. *Funcțiuni interzise:* Orice alte funcțiuni nu se admit.

Indicatori urbanistici:

Procent de ocupare a terenului (P.O.T.) max.= 25%

Coeficient de utilizare a terenului (C.U.T.) max.= 0,6

Regimul maxim de înălțime: P+1+M (H maxim 10,00 m)

Pentru paraclis înălțimea turlei nu va fi mai mare de 2xHcoamă construcție.

Retrageri minime:

Față de drumul de acces în lățime de 10,00 m construcțiile se vor retrage la minim 5,00 m față de acesta sau la 10,00 m față de axul acestuia;

Retrageri minime față de limitele laterale = 3,00m;

Retrageri minime față de limita posterioară = 5,00m;

În interiorul parcelelor construcțiile se vor amplasa unele față de altele la minim 8,00 m.

Caracteristici ale parcelei. Conform PUZ nu se admit subparcelări. Forma și dimensiunile terenului se vor menține.

Circulații și accese: Accesul din DN1A(ocolitoarea Săcele) se va face printr-un drum modernizat , de categoria a III a ce va face legătura cu cartierele Gârcini și Subobrej. Acesta va avea lățimea de 10 ,00 m cu parte carosabilă de 7,00 m și trotuare bilaterale de 1,50 m pe ambele sensuri. Din drumul nou proiectat se va face acces auto și pietonal la terenul studiat. Alea de acces auto va fi o alee carosabilă în lățime de 6,00 m ce va face acces la un parcaj auto.

Aleile ce vor deservi locuințele protejate vor fi semicarosabile astfel încât să asigure ocazional accesul autospecialelor de pompieri și salvare. Acestea vor fi cu sens unic (buclă) sau cu loc de întoarcere.

Parcaje. Parcajele se vor realiza în interiorul proprietății. Se vor prevedea un număr minim de 12 locuri parcare pentru angajați la care se va adăga un procent de 20 % pentru vizitatori/aparținători.

Zone verzi. Se vor asigura spații verzi în interiorul incintei de minim 50 % din suprafața terenului. Suprafața spațiilor verzi va fi ocupată cu maxim 20 % de vegetație înaltă (arbori).

Aspectul exterior al construcțiilor. Pentru fațade se admit numai materiale durabile, de bună calitate, pentru a rezista în timp la variațiile de temperatură și umiditate. Se vor folosi materiale naturale ca: piatră, lemn, tencuieli.

Pe fațade nu se vor folosi mai mult de trei culori. Nuanțele folosite vor fi culori neutre de pământ sau pastelate pentru zugrăveli sau placări din materiale durabile. Nu sunt admise materiale în culori stridente nenaturale ce intră în contrast cu spațiul înconjurător.

Acoperișurile vor fi cu șarpantă cu învelitoare din tablă sau țiglă în culori naturale până la nuanțe de brun închis. Se interzic materiale strălucitoare ca tabla aurie, tabla inox, etc.

Împrejmuiri. Împrejmuirile vor fi transparente h.max = 1,80 m .

Se interzic elementele de protejare a proprietății împotriva efracției ca țepușe, ghimpi, etc.

Condiții de echipare edilitară

Alimentare cu apă. Conform avizului nr. nr 11/11.01.2024 emis de Compania Apa Brașov și avizului de gospodărire a apelor nr. nr 56/19.03.2024 emis de Sistemul de Gospodărire a Apelor Brașov, alimentarea cu apă potabilă a construcțiilor se va face prin extinderea rețelei de distribuție HDPE De 110 mm existentă în zonă.

Evacuarea apelor uzate menajere. Conform avizului nr. 11/11.01.2024 emis de Compania Apa Brașov și avizului de gospodărire a apelor nr. 56/19.03.2024 emis de Sistemul de Gospodărire a Apelor Brașov, evacuarea apelor uzate menajere se va face provizoriu într-un bazin etanș vidanjabil până la realizarea rețelei de canalizare menajeră în zonă.

Apele pluviale colectate nu vor fi deversate în rețeaua de canalizare. Apele pluviale convențional curate provenite de pe construcții vor fi colectate prin jgheaburi și burlane și vor fi descărcate liber la nivelul solului.

Alimentarea cu energie electrică. Conform avizului nr. 7010240100039 /28.02.2024 emis de Distribuție Energie Electrică România Sucursala Brașov, echiparea edilitară a zonei se va face prin extinderea rețelei existente în cart. Subobrej.

Telecomunicații. Conform avizului nr. 14BV/11.01.2024 emis de S.C. Orange România Communications S.A., în zona de interes sunt amplasate cabluri/echipamente de telecomunicații/fibră optică.

Alimentarea cu gaze naturale. Conform avizului nr. 42955/319440880/29.01.2024 bG emis de S.C. Distrigaz Sud Rețele S.R.L. în zona cart. Subobrej există rețele de distribuție gaze naturale care pot fi extinse până la amplasament.

Pentru planul urbanistic zonal au fost obținute toate avizele și acordurile solicitate prin certificatul de urbanism nr. 483 din 31.08.2023.

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 derularii 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. 86829/23.10.2024.

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, cu modificările și completările ulterioare, 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 - *Așezământ de asistență socială pentru vârstnici, zona Subobrej-DN1A Municipiul Săcele*, în forma prezentată.

Nr. crt.	Atribuția și funcția	Numele și prenumele	Data	Semnătura
1.	Aprobat: PRIMAR	Ing. Virgil Popa		
2.	Vizat: Serv Juridic și APL	c.j. Bianca Dascălu		
3.	Vizat: Arhitect Șef	Arh. Manuela Alina Roznovăț		
4.	Elaborat: Inspector	Alina Vânășilă	Nr. pag 3 Nr. ex 4	28.11.2024

F:014