




MEMORIU DE PREZENTARE

1. Introducere

1.1. Date generale de recunoaștere a investiției:

Denumire proiect:	Plan urbanistic zonal modificator – zonă mică industrie
Beneficiar:	U.A.T. Municipiul Săcele
Inițiator:	Ganea Marcel
Elaborator:	S.C. Schmidt Architecture Studio S.R.L. 
Amplasament:	Jud. Brașov, mun. Săcele, str. Ecologiștilor f.n.
Faza de proiectare:	P.U.Z.
Număr proiect:	GM1
Data elaborării:	03.2017

1.2. Obiectul documentației

Obiectivul pentru care se întocmește prezentul Plan Urbanistic Zonal îl reprezintă stabilirea indicilor și reglementărilor urbanistice pentru terenul situat în intravilanul municipiului Săcele, str. Ecologiștilor f.n., în vederea realizării unei zone de mică industrie.

Solicitări ale temei program:

- stabilirea de reglementări specifice zonei de mică industrie
- stabilirea de reglementări privind circulația, parcările și spațiile verzi
- stabilirea indicilor urbanistici de utilizare și ocupare a terenului conform

H.G. nr. 525/1996

- stabilirea modului de amplasare al construcțiilor pe parcele.

Documentația rezolvă problemele funcționale, de circulație, situația juridică și echiparea cu utilități edilitare a amplasamentului.

1.3. Surse documentare

• Studii și documentații aprobate anterior P.U.Z.

- documentația de urbanism nr. 36060/2000, faza P.U.G. aprobată cu H.C.L. Săcele nr. 23/22.02.2001 prelungit cu H.C.L. nr. 170/17.12.2015.
- P.U.Z. Zona Lângă CET Brașov aprobat cu HCL nr. 134/2002
- P.U.Z. Construire hale depozitare aprobat cu H.C.L. nr. 42/08.04.2013

- **Studii de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.**

- documentație cadastrală - ridicare topografică
- studiu geotehnic
- studiu de soluție electric

- **Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei**

În zonă au fost aprobate proiecte de investiții pentru construcții cu destinația de mică industrie, depozite, prestări servicii etc.

Inițiatorul Planului Urbanistic Zonal dorește realizarea unei zone de mică industrie.

2. Stadiul actual al dezvoltării

2.1. Evoluția zonei

Terenul inițiatorului prezentului P.U.Z. este înscris în C.F. nr. 113999 nr.cad. 113999 în suprafață de 6000mp și este liber de construcții. Terenul propus spre reglementare prin prezentul P.U.Z. are o suprafață de 21600 mp.

2.2. Încadrarea în zonă

Zona studiată este situată în intravilanul municipiului Săcele, str. Ecologiștilor f.n

Terenul propus spre reglementare prin P.U.Z. are următoarele vecinătăți:

- la est – strada Ecologiștilor (DE35)
- la nord – teren cu destinația de zonă prestări servicii, mică industrie, depozite (nr. cad. 3131)
- la sud – DJ103A
- la vest – DE28.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Zona propusă spre reglementare este amplasată pe malul drept al Timisului Sec.

Distanța terenului inițiatorului P.U.Z. față de râul Timișul Sec este de aproximativ 150ml, diferența de nivel între albia paraului și teren este relativ mare (terenul este situat cu 6-7m mai sus față de malul paraului). Conform hărților de hazard ce includ directiva de inundații 2007/60/CE zona studiată nu este inundabilă și se află în exteriorul benzii de inundabilitate de 0,1%.

Nu este necesară realizarea unor lucrări privind apărarea împotriva inundațiilor.

2.4. Circulația

În prezent, accesul la zona studiată se realizează din strada Ecologiștilor (ce are în profil transversal platforma drumului cuprinsă între 2,5m și 3m lățime în dreptul terenului inițiatorului) și DE28 (ce are în profil transversal platforma drumului cuprinsă între 3,4m și 4,6m lățime).

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenurile propuse spre reglementare prin PUZ sunt proprietate privată înscrise în C.F. nr. 113999 nr. cad. 113999 (S=6000mp), C.F. nr. 102128 nr. top. 2342/1/1 (S=3800mp), C.F. nr. 109946 nr. cad. 109946 (S=2800mp), C.F. nr. 101296 nr. cad. 101296 (S=4528mp), C.F. nr. 101295 nr. cad. 101295 (S=4472mp). Pe terenurile identificate cu nr. cad. 101295 și nr. cad. 101296 se regăsesc construcții.

2.6. Echipare edilitară

- Alimentarea cu apă

Conform avizului emis de Compania Apa Brasov, pe strada Ecologiștilor există rețeaua de alimentare cu apă HDPE De 110mm și pe DJ103A conducta OL Dn 500mm.

- Canalizarea

Conform avizului emis de Compania Apa Brasov, pe malul opus al pârâului Timiș există colector de canalizare I Dn 1000mm.

- Alimentarea cu gaze naturale

Conform avizului emis de Distrigaz Sud Rețele, pe terenul studiat există rețele de distribuție gaze naturale OL MP 20.

- Alimentarea cu energie electrică

În zonă există rețele de distribuție a energiei electrice.

Zona de protecție și siguranță a rețelelor edilitare are caracter temporar până la obținerea unui nou aviz al administratorului de rețele și se va definitiva în urma unui nou studiu de coexistență ce se va realiza la faza DTAC.

2.7. Probleme de mediu

Dezvoltarea obiectivului creează premise pentru protecția mediului cu condiția respectării prevederilor din P.U.Z. referitoare la evacuarea apelor uzate menajere și pluviale, precum și colectarea și transportarea deșeurilor la centrul zonal de depozitare.

În incinta proprietății se vor prevedea spații special amenajate pentru colectarea selectivă a deșeurilor.

Astfel se vor amplasa recipiente speciali (containere) pentru colectarea selectivă – deseuri nereciclabile, deseuri biodegradabile, hartie și carton, sticla albă/colorată, metal și plastic, respectând prevederile legale în vigoare.

Zona studiată este amplasată pe malul drept al Timișului Sec.

Distanța terenului inițiatorului P.U.Z. față de râul Timișul Sec este de aproximativ 150m, diferența de nivel între albia paraului și teren este relativ mare (terenul este situat cu 6-7m mai sus față de malul paraului). Conform hărților de hazard ce includ directiva de inundații 2007/60/CE zona studiată nu este inundabilă și se află în exteriorul benzii de inundabilitate de 0,1%.

Nu este necesară realizarea unor lucrări privind apărarea împotriva inundațiilor.

Prin soluțiile prezentate nu se influențează negativ regimul apelor de suprafață sau a celor subterane.

Se interzice autorizarea construcțiilor în apropierea albiilor minore supuse riscului la inundații.

Se vor întreține corespunzător lucrările de amenajare a torenților și de îmbunătățiri funciare (șanțuri, canale de evacuare etc.)

2.8. Opțiuni ale populației

În conformitate cu prevederile 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 - art. 37, publicul a fost informat și consultat cu privire la realizarea prezentului P.U.Z.

Conform raportului informării și consultării publicului nr. 56173/2020 emis de Primăria municipiului Săcele, în urma transmiterii notificărilor, informării publicului, nu s-au înregistrat recomandări, sugestii sau opinii la sediul instituției sau pe adresa de e-mail.

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

3.2. Prevederi ale PUG

Conform PUG aprobat cu H.C.L. nr. 134/2002, terenul este situat în zona destinată construcțiilor pentru mică industrie, prestări servicii, depozite, etc. și cu interdicție temporară de construire până la întocmire PUG.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Cadrele naturale și construite existente în zonă nu vor avea de suferit ca urmare a implementării prevederilor prezentului P.U.Z.

3.4. Modernizarea circulației

Accesul la terenurile studiate se va realiza atât din strada Ecologiștilor cât și din DE28 (profile transversale prezentate în planșa U2), ambele racordate la DJ103A.

DJ103A va avea in profil transversal 10,00m din care 7,00m parte carosabila incadrata de doua trotuare de 1,50m fiecare.

Profilul transversal al DE28 va fi de 8,50m din care 7,00m parte carosabila si un trotuar de 1,50 m, iar profilul transversal al strazii Ecologistilor va fi de 11,00m din care 7,00m parte carosabila incadrata de doua zone verzi de 1,00m fiecare si doua trotuare de 1,00m fiecare.

Modernizarea str. Ecologistilor s-a propus spre ambele fronturi, in mod egal, pornind de la axul drumului existent.

3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

3.5.1. Reglementări urbanistice

În conformitate cu cerințele temei – program zona studiată va avea funcțiunea de mică industrie (productie, sedii firma, birouri, depozite, etc).

Se vor prevedea zone verzi private și dotări peisagistice de minim 20% din suprafața fiecărei parcele.

Regimul maxim de înălțime va fi:

- P+2 (H maxim cornișă 15,00m față de CTA).

3.5.2. Bilanț teritorial

Existent						
Nr. crt.	Zone functionale		% teren initiator PUZ	Suprafata teren initiator PUZ (mp)	% zona reglementata	Suprafata zona reglementata (mp)
1	Teren arabil liber de constructii		100.00	6000	58.35	12604
2	Zona mica industrie	subzona aferenta constructiilor	0.00	0	14.74	3183
3		subzona aferenta zonelor verzi private	0.00	0	0.00	0
4		subzona aferenta circulatiilor private	0.00	0	26.91	5813
Total zona mica industrie			0.00	0	41.65	8996
5	Zona circulatii publice	subzona rutiera, pietonala	0.00	0	0.00	0
6	Spatii verzi publice		0.00	0	0.00	0
Total			100.00	6000	100.00	21600
Propus						
Nr. crt.	Zone functionale		% teren initiator PUZ	Suprafata teren initiator PUZ (mp)	% zona reglementata	Suprafata zona reglementata (mp)
1	Teren arabil liber de constructii		0.00	0	0.00	0
2	Zona mica industrie	subzona aferenta constructiilor	42.05	2523	42.61	9203
3		subzona aferenta zonelor verzi private	20.00	1200	21.26	4593
4		subzona aferenta circulatiilor private	31.42	1885	29.46	6364
Total zona mica industrie			93.47	5608	93.33	20160
5	Zona circulatii publice	subzona rutiera, pietonala	4.45	267	5.98	1292
6	Spatii verzi publice		2.08	125	0.69	149
Total			100.00	6000	100.00	21600

3.5.3. Indicatori urbanistici

Procent de ocupare al terenului (P.O.T.)

Existent - P.O.T.max.= 35%

Propus - P.O.T.max.= 45%

Coeficient de utilizare al terenului (C.U.T.)

Existent - C.U.T.max.= 0,70

Propus - C.U.T.max.= 1,80

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Cheltuielile pentru asigurarea utilităților necesare vor fi suportate de inițiator.

3.6.1. Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă potabilă se va realiza prin racordarea la conducta de distribuție PE De 110mm existentă pe strada Ecologistilor.

3.6.2. Instalațiile de canalizare

Apele uzate menajere provenite de la imobile vor fi colectate prin rețele exterioare de canalizare cu descarcare în colectorul de canalizare "T" situat pe malul stâng al paraului Timisul Sec, prin traversarea acestuia. Extinderea rețelei de canalizare va fi efectuată de investitor și va fi realizată din conducte PVC Dn 315mm în lungime de aproximativ 206m.

Apele pluviale conventional curate de pe construcții vor fi colectate prin jgheaburi și burlane și evacuate liber la nivelul solului pe spațiul verde amenajat.

Apele pluviale de pe caile de circulație și parcuri vor fi colectate printr-o rețea de canalizare pluvială corect dimensionată, epurate printr-un separator de nisip și produse petroliere și deversate în Timisul Sec.

3.6.3. Alimentare cu energie electrică

Pentru alimentarea cu energie electrică cu $P_i=50,00\text{kW}$, $P_{\text{max. abs.}}= 30,00\text{kW}$, s-au prevăzut următoarele lucrări:

- realizare RED 0,40kV la viitorul consumator în LES 0,40kV, rețea buclată cu funcționare radială, racordată din cutia de distribuție 0,40kV tip CD 1-6 existentă, aferentă PTA 23 Carfil Hărman.
- realizare branșament individual la viitorul consumator.

3.6.4. Instalațiile de încălzire

Se propune încălzirea imobilelor prin centrale termice proprii pe gaz.

3.7. Protecția mediului

Nici un aspect esențial de mediu nu va fi afectat prin proiectul propus.

3.8. Obiective de utilitate publică

- ✓ Tipul de proprietate al terenurilor

Terenurile studiate sunt proprietate privată conform extraselor de carte funciară anexate.

- ✓ Circulația terenurilor

Terenul destinat modernizării drumurilor care este proprietate privată va trece în domeniul public, după aprobarea prezentului P.U.Z.

4. Concluzii

Propunerile de dezvoltare urbanistică făcute prin prezenta documentație se înscriu în cerințele temei – program.

Întocmit:

