



ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
U.A.T. COMUNA SECUIENI
COMPARTIMENT URBANISM

Cod de identificare fiscală: 4455188
www.secuieni.ro, e-mail: comunasecuieni@yahoo.com
Strada Principală, numărul 174, cod poștal: 607560, Tel: 0234.223002; Fax : 0234.223305

Nr.3384/18.04.2024

RAPORT DE SPECIALITATE
la proiectul de hotărâre privind aprobare

**“ÎNTOCMIRE PUZ PENTRU AMENAJARE TÂRG COMUNAL ÎN COMUNA
SECUIENI;
ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC ZONAL
SISTEMATIZARE ȘI MODERNIZARE ZONĂ CENTRALĂ”**

AMPLASAMENT: sat Secuieni, comuna Secuieni, județul Bacău

beneficiar: COMUNA SECUIENI

În baza prevederilor:

- Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și a Ordinului nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu modificările și completările ulterioare și Ordinului nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice;

Prin documentația elaborată și însoțită de dl. arhitect LEFTER Cristian se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal în vederea amenajării târgului comunal, actualizării planului urbanistic zonal și sistematizarea și modernizarea zonei centrale, propuse prin Certificatul de Urbanism nr. 93 din 25.05.2023.

Informarea publicului a P.U.Z.-ului în vederea amenajării târgului comunal în sat Secuieni, comuna Secuieni, județul Bacău s-a efectuat după cum urmează: - prin Anunțul nr. 6347/27.09.2023 și la sediul instituției din sat Secuieni, strada Principală, nr. 174, comuna Secuieni, județul Bacău. Au fost identificați și notificați proprietarii parcelelor implicate în PUZ și ai parcelelor adiacente, cu adrese transmise prin poștă anexate prezentei documentații. Beneficiarul a anunțat intenția de aprobare a P.U.Z -ului pe panou în loc vizibil la zona ce a fost studiată prin acest P.U.Z.

În urma dezbaterii publice nu au fost sesizări, obiecțiuni și reclamații. Nu s-au primit obiecțiuni, propuneri, opinii, de la cei notificați, nici pe site-ul instituției Primăriei comunei Secuieni, județul Bacău, nici prin adrese, motiv pentru care procedura de informare și consultare a publicului a fost respectată. Au fost obținute toate avizele solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 93 din 25.05.2023 emis de Consiliul Județean Bacău.

CORELAREA CU CELELALTE DOCUMENTAȚII URBANISTICE APROBATE ÎN ZONĂ: Conform P.U.G. proiect nr.4/AD/2006 aprobat prin HCL Secuieni nr.42/20.12.2012 prelungită cu HCL nr.70/14.12.2022 amplasamentul, respectiv: **suprafața măsurată de 3310 mp arabil intravilan** cu nr. cadastral **62021**, se află situată în intravilanul comunei Secuieni în zona centrală a localității, subzonă de instituții publice și servicii de interes general, cu funcțiuni complementare, **în prezent cu interdicție temporară de construire până la elaborarea unui PUZ.**

Prin **avizul de oportunitate nr. 55 din data de 05.04.2023** emis de Consiliul Județean Bacău se impune schimbarea destinației din zonă locuințe individuale în zonă instituții și servicii, sistematizarea zonei centrale în vederea creării unui centru civic modern, amenajat cu spații verzi, pietonale, locuri de odihnă precum și realizarea legăturilor centrului civic cu zonele de interes, de comerț, cultură și sport **precum și ridicarea interdicției de construire** în vederea realizării obiectivelor sus-menționate, respectiv asigurarea echipării edilitarea și stabilirea P.O.T și C.U.T. .

Prin propunerea de elaborare P.U.Z., ce se supune aprobării Consiliului Local, se va ridica interdicția temporară de construire, păstrându-se indicii urbanistici, regimul de înălțime și funcțiunile pe unitati teritorial administrative, retragerile, cu rezolvarea circulației carosabile și pietonale în incintă și în relație cu strazile din jur, stabilirea poziției și gabaritelor construite, precum și dispunerea zonelor verzi și a utilităților.

SITUAȚIA EXISTENTĂ: Terenul studiat pentru realizarea obiectivului este situat în intravilanul satului Secuieni, comuna Secuieni, zonă centrală - subzonă instituții publice și servicii de interes general precum și funcțiuni complementare.

REGIMUL JURIDIC: Suprafața totală studiată a terenului prin PUZ aparține domeniului public al UAT Secuieni, conform HCL Secuieni, nr.31/29.09.2011, beneficiară fiind UAT Comuna Secuieni.

REGIMUL ECONOMIC AL TERENULUI: Terenul are categoria de folosință arabil conform P.U.G. aprobat cu HCL Secuieni nr.42/20.12.2012 prelungită prin HCL nr.70/14.12.2022 amplasamentul este situat în zona centrală și cu funcțiuni complementare.

REGIM TEHNIC PROPUȘ –

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CONSTRUCȚIILOR:

- regim de înălțime **maxim** admis P+1+M pentru locuințe individuale;
- regim de înălțime **maxim** admis P+3+M pentru locuințe colective;
- regim de înălțime **maxim** admis P+2+M pentru instituții și servicii;

PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENURILOR:

Zona de locuințe:

P.O.T. max propus = 35%

C.U.T. max propus = 1,0

Zona de instituții și servicii:

P.O.T. max propus = 45%

C.U.T. max propus = 1,35

Conformarea și dimensionarea spațiilor verzi, a plantațiilor, se va face conform R.G.U aprobat prin H.G. nr. 525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

În încheiere, propun aprobarea PUZ-ului propus, împreună cu Regulamentul Local de Urbanism, pentru suprafața reglementată de 3310 mp în vederea ridicării interdicției temporare la construire, cu condiția respectării regimului de înălțime și procentului de ocupare al terenurilor propus prin PUZ și stabilit prin avizul emis de către Consiliul Județean Bacău, astfel:

REGIM DE ÎNĂLȚIME:

- ▶ cu regim de înălțime **maxim** admis P+1+M pentru locuințe individuale;
- ▶ cu regim de înălțime **maxim** admis P+3+M pentru locuințe colective;
- ▶ cu regim de înălțime **maxim** admis P+2+M pentru instituții și servicii;

PROCENT OCUPARE TEREN

▶ pentru locuințe, POTmax=35%, CUTmax=1,0 iar pentru zona de instituții și servicii POTmax=45%, CUTmax=1,35

La baza întocmirii prezentului raport se află dispozițiile art. 136 alin.(8) lit.b) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

CONSILIER
POGONICI ȘTEFAN



**ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
U.A.T. COMUNA SECUIENI
PRIMAR**

Cod de identificare fiscală: 4455188
www.secuieni.ro, e-mail: comunasecuieni@yahoo.com
Strada Principală, numărul 174, cod poștal: 607560, Tel: 0234.223002; Fax : 0234.223305

Nr3383/18.04.2024

REFERAT DE APROBARE
la proiectul de hotărâre
**“ÎNTOCMIRE PUZ PENTRU AMENAJARE TÂRG COMUNAL ÎN COMUNA
SECUIENI;
ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC ZONAL
SISTEMATIZARE ȘI MODERNIZARE ZONĂ CENTRALĂ”**

AMPLASAMENT: sat Secuieni, comuna Secuieni, județul Bacău

beneficiar: COMUNA SECUIENI

În baza prevederilor:

- Ordinului M.L.P.T.L. nr.176/2000 pentru aprobarea reglementarii tehnice „Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z.” indicativ – C.M. 010/2000;
- Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, republicată, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Regulamentului local de urbanism aferent Planului Urbanistic General al Com. Secuieni aprobat prin H.C.L. nr.42/20.12.2012 și actualizat prin H.C.L. nr.70/14.12.2022;
- Legii nr.50/1991 privind autorizarea constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor, republicată, cu modificarile si completarile ulterioare;
- art.6 din Legea nr.52/2003 privind transparenta decizionala in administratia publica;
- art.129 alin.6 lit.c) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul Administrativ;

Elaborarea documentației de urbanism mai sus mentionata a fost demarată în condițiile Legii nr.350/2001, prin obținerea Certificatului de Urbanism nr. 93 din 25.05.2023. În faza de elaborare, au fost urmarite etapele stabilite prin lege, respectiv: parcurgerea perioadei de informare a publicului si parcurgerea perioadei de transparenta decizionala. Documentatia de urbanism supusa aprobarii a fost initiata de catre UAT COMUNA SECUIENI, în calitate de titulara a dreptului de proprietate asupra terenului situat în sat Secuieni, comuna Secuieni, județul Bacău, ca urmare a intentiei de edificare pe acest teren a unui târg comunal, concomitent cu actualizarea planului urbanistic zonal și sistematizării și modernizării zonei centrale. Datorita încadrării amplasamentului într-o zona reglementata conform P.U.G. pentru destinație de zonă centrală – subzonă de instituții publice și servicii de interes general cu funcțiuni complementare, zonă care conform PUG, grevează o interdicție de construire

temporara, instituita pana la aprobarea unei documentati de urbanism PUZ sau PUD, pentru realizarea investitiei, a fost necesara elaborarea unei documentatii urbanistice – P.U.Z., in vederea ridicarii interdictiei de construire stabilite prin PUG, fără schimbarea restului reglementarilor urbanistice aprobate si in vigoare. Documentatia de urbanism supusă avizării vizeaza exclusiv proprietatea din sat Secuieni, comuna Secuieni, județul Bacău aparținând domeniului public al UAT Comuna Secuinei. Ca urmare a avizarii documentatiei PUZ, terenul mentionat si descris mai sus, situat in zona centrală a sat Secuieni, comuna Secuieni, județul Bacău, va putea fi utilizat in mod corespunzător pentru funcțiunea propusă. Construcțiile propuse se vor integra din punct de vedere functional cu specificul zonei din care urmeaza sa faca parte, urmand a completa fondul construit deja constituit in zona.

Prin anuntul de informare a publicului s-a propus amenajarea unui târg comunal în comuna Secuieni, județul Bacău, actualizare plan urbanistic zonal și modernizarea și sistematizarea zonei centrale.

Pe durata derularii procedurilor de informare a publicului si transparenta decizionala nu au fost inregistrate sesizari si obiectiuni de la proprietarii vecini cu amplasamentele studiate ce au fost notificati. In urma obtinerii avizelor solicitate prin Certificatul de Urbanism s-a constatat faptul ca prin ridicarea interdictiei de construire nu sunt afectate retele tehnico-edilitare existente in zona, nu se afecteaza mediul inconjurator, circulatia auto in zona si nu se incalca normele sanitare in vigoare.

În temeiul:

- Legii nr.24/2000 privind Normele de tehnica legislativa pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr. 350/2001 privind urbanismul si amenajarea teritoriului, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordin nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;

OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

spropun spre aprobare Planul Urbanistic Zonal, împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, în vederea amenajării târgului comunal, modernizării și sistematizării zonei centrale, cu condiția menținerii regimului de înălțime stabilit în documentația PUZ și aprobată de Consiliul Județean Bacău, astfel: cu regim de înălțime **maxim** admis P+1+M pentru locuințe individuale, cu regim de înălțime **maxim** admis P+3+M pentru locuințe colective și cu regim de înălțime **maxim** admis P+2+M pentru instituții și servicii.

INIȚIATOR,
PRIMAR
Cj. Cosmin Dumitru DAVID