

FOAIE DE PREZENTARE

Proiect nr.: **92/2021**

Denumirea proiectului: **INTOCMIRE PUZ: LOCUINTE INDIVIDUALE CU
MENTINEREA AVIZELOR OBTINUTE IN BAZA C.U.
542/12.11.2020
cad 117020, extravilan Sacele, jud. Brasov**

Faza: **PUZ**

Beneficiar: **MANEA ALEXANDRU, MANEA VERONICA,
RODINA VICTOR, RODINA ILEANA, ANDREI
FELICIA MONICA
Str. Liviu Cornel Babes, nr. 10, bl. 19, sc. A, et. 1,
ap. 7, Brasov**

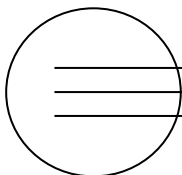
Obiectul: **Documentație pentru aprobare PUZ**

Lista de semnături

Director: arh. Ungvari Didona

Şef proiect: arh. Ungvari Didona

Braşov, aprilie 2022



BORDEROU

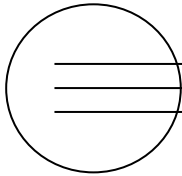
A. PIESE SCRISE

- Memoriu arhitectura
- Extras CF nr. 117020
- Certificat de urbanism nr. 629/15.12.2022
- Aviz apa canal

B. PIESE DESENATE

- | | |
|---|------|
| - Plan de încadrare în zonă | U-00 |
| - Plan de încadrare în PUG | U-01 |
| - Plan de situație – situație existentă conf. PUG | U-02 |
| - Plan reglementări | U-03 |
| - Plan propunere mobilare | U-04 |
| - Plan proprietatea terenurilor | U-05 |
| - Rețele edilitare | U-06 |

Întocmit,
Arh. Ungvari Didona



MEMORIU DE URBANISM

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

- 1.1. Denumirea obiectivului de investiții: Intocmire PUZ: locuinte individuale cu mentinerea avizelor obtinute in baza C.U. 542/12.11.2020
- 1.2. Amplasament: cad 117020, extravilan Sacele, jud. Brasov
- 1.3. Beneficiar: Manea Alexandru, Manea Veronica, Rodina Victor, Rodina Ileana, Andrei Felicia Monica
- 1.4. Proiectant: S.C. Global Proiect S.R.L. Braşov

1.2 Obiectul lucrării

Planul Urbanistic Zonal consta in aprofundarea si rezolvarea complexa a problemelor functionale, tehnice si estetice din zona studiata in corelatie cu cu zonele limitrofe, rezultate din analiza situatiei existente si a disfunctionalitatilor.

Zona studiata se afla in extravilanul municipiului Sacele, in zona de nord a orasului, conform PUG Sacele. Zona studiata se extinde spre sud pana la limita intravilanului reglementat prin PUZ „Construire locuinte individuale DE 64”, proiect nr. 82/2010, aprobat cu HCL 29/10.09.2012 cu termenul de valabilitate prelungit prin HCL nr. 173 din 24.06.2017 si cuprinde toate parcelele delimitate de drumurile de exploatare DE 64 si DE 82 (str. Mercur si strada Constelatiei).

Zona reglementata cuprinde urmatoarea parcela: CF nr.117020 - cad 117020 si are o suprafata de 10200 mp. Zona studiata cuprinde si parcelele descrise mai sus si detaliaza loturile invecinate, drumurile existente in zona.

Zona reglementata se invecineaza:

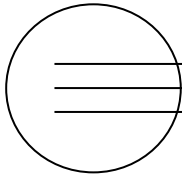
- La N: cu proprietate privata: A 74/3 - extravilan
- La S: cu proprietate privata: nr. cad. 116854 - extravilan
- La V: drum public – DE 64 (cad 118709)
- La E: drum public – DE 75

Beneficiarii investiției – Manea Alexandru, Manea Veronica, Rodina Victor, Rodina Ileana, Andrei Felicia Monica – sunt proprietari asupra terenului studiat, in scris in CF nr. 117020 (nr cad. 117020). Zona reglementata are o suprafata de 10 200 mp.

Circulatia principala in zona se desfasoara pe drumul DE 64 (cad 118709) – situat la V-ul parcelei si pe drumul public DE 75 – amandoua fiind drumuri de exploatare.

Prin intocmirea documentatiei PUZ s-a urmarit realizarea urmatoarelor obiective:

- organizarea arhitectural-urbanistica a zonei prin stabilirea amplasamentelor noilor functiuni prevazute (zona locuinte individuale) a se realiza in zona si incadrarea lor intr-o solutie de ansamblu;
- organizarea circulatiei carosabile si pietonale



- amenajari exterioare (alei auto si pietonale, zone verzi)
- se vor promova si încuraja acele lucrări si operațiuni urbanistice care contribuie la dezvoltarea armonioasa a zonei studiate;
- se va respecta cu strictețe zonificarea teritoriului, tinand seama de funcțiunile stabilite;
- se va urmări protejarea amplasamentelor destinate obiectivelor de utilitate publica;
- asigurarea condițiilor de echipare tehnico – edilitara, a acceselor carosabile, etc.
- respectarea aliniamentelor, regimului de inaltime, functiune
- amenajarea complexa funcțional - arhitecturala a spatiilor verzi;

1.3 Surse de documentare – baza topografica

Anterior elaborarii prezentului studiu, s-au intocmit urmatoarele documentatii

- Baza topografica – planuri topografice la scara 1/1000;

Concomitent cu intocmirea documentatiei P.U.Z. s-au realizat planurile topografice si studiul geotehnic pentru zona studiata.

- PUZ „Construire locuinte individuale DE 64”, proiect nr. 82/2010, aprobat cu HCL 29/10.09.2012 cu termenul de valabilitate prelungit prin HCL nr. 173 din 24.06.2017

- Planul Urbanistic General al Municipiului Sacele, aprobat cu H.C.L. 23/22.02.2001, Regulamentul Local de Urbanism al Municipiului Sacele;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

2.1. Evolutia zonei

Zona reglementata este amplasata intr-o zona in curs de dezvoltare, situata in zona de nord a municipiului Sacele, fiind amplasat langa terenuri intravilan pentru care s-au intocmit si aprobat documentatii PUZ , cu destinatia de zona pentru locuinte individuale. Zona reglementata si studiata este libera de constructii. Directia principala de dezvoltare este de locuire.

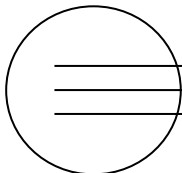
Zona reglementata are o suprafata de 10 200 mp aflate in proprietatea dlui Manea Alexandru, dnei Manea Veronica, dlui Rodina Victor, dnei Rodina Ileana, dnei Andrei Felicia Monica, din care suprafata ocupata de teren arabil este de 100%. Zona studiata se extinde spre sud pana la limita intravilanului reglementat prin PUZ „Construire locuinte individuale DE 64”, proiect nr. 82/2010, aprobat cu HCL 29/10.09.2012 cu termenul de valabilitate prelungit prin HCL nr. 173 din 24.06.2017 si cuprinde toate parcelele delimitate de drumurile de exploatare DE 64 si DE 82 (str. Mercur si strada Constelatiei). Zona studiata analizeaza drumurile existente in zona.

Aspectul arhitectural-urbanistic al zonei studiate este inca neconturat, fiind in prezent neconstruit.

Amplasamentul studiat se invecineaza cu urmatoarele zone: zona locuintelor individuale si dotari complementare: „ZL”, zona terenurilor extravilan „TE”.

2.2. Incadrarea in localitate

Zona studiata se afla in extravilanul municipiului Sacele, in zona de nord a orasului, conform PUG Sacele. Zona studiata se extinde spre sud pana la limita



intravilanului reglementat prin PUZ „Construire locuinte individuale DE 64”, proiect nr. 82/2010, aprobat cu HCL 29/10.09.2012 cu termenul de valabilitate prelungit prin HCL nr. 173 din 24.06.2017 si cuprinde toate parcelele delimitate de drumurile de exploatare DE 64 si DE 82 (str. Mercur si strada Constelatiei).

Zona reglementata cuprinde urmatoarea parcela: CF nr.117020 - cad 117020 si are o suprafata de 10200 mp. Zona studiata cuprinde si parcelele descrise mai sus si detaliaza loturile invecinate, drumurile existente in zona.

Zona reglementata se invecineaza:

- La N: cu proprietate privata: A 74/3 - extravilan
- La S: cu proprietate privata: nr. cad. 116854 - extravilan
- La V: drum public – DE 64 (cad 118709)
- La E: drum public – DE 75

Beneficiarii investiţiei – Manea Alexandru, Manea Veronica, Rodina Victor, Rodina Ileana, Andrei Felicia Monica – sunt proprietari asupra terenului studiat, inscris in CF nr. 117020 (nr cad. 117020). Zona reglementata are o suprafata de 10 200 mp.

Circulatia principala in zona se desfasoara pe drumul DE 64 (cad 118709) – situat la V-ul parcelei si pe drumul public DE 75 – amandoua fiind drumuri de exploatare.

Amplasamentul pe care se va realiza investitia, este o zona cu dezvoltare preponderent pentru locuinte individuale.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Din punctul de vedere la care ne referim, amplasamentul studiat se incadreaza i unitatea morfostructurala cunoscuta in literatura de specialitate sub numele de Depresiunea Brasovului.

Schitata la finele cretacului prin scufundarea unei catene carpatice, depresiunea Brasovului a functionat ca mediu lacustru marin pana la finele pliocenulu, prin exondare a redevenit uscat.

In perioada cat a fost sub imperiul apelor, in fosa depresionara a Brasovului au avut loc intense acumulari de aluviuni, constituite predominant in conglomerate, marne, argile, bolovanisuri, prafuri si nisipuri dispuse stratiform sau lenticular incrucisat.

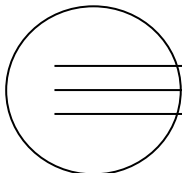
In cuaternar si postcuaternar, apele de siroire, torentii si organisme fluviatile nou formate, au transportat din versantii nordici ai Muntilor Brasovului, insemnate cantitati de deluvii (bolovanisuri, pietrisuri, prafuri, nisipuri si argile), cladind din aria depresionara numeroase conuri de dejectie din a caror intrepatrundere a rezultat un relief cu aspect de campie usor inclinata de la sud la nord si de la vest catre est, de unde si denumirea de Campia Barsei atribuita zonei de catre unii geografi.

Cercetarile geologice si geotehnice efectuate in zona au stabilit ca aici nu se gasesc goluri carstice, hurube, zacaminte de saruri solubile, carbuni, hidrocarburi si formatiuni litologice cu efecte negative asupra constructiilor (mal, turba).

2.3.1. Date geotehnice

a) Stratificatiya terenului

Prospectiunile executate in perimetrul cercetat (asa cum sunt reprezentate pe planul de situatie), au stabilit ca la suprafata se gaseste o patura de sol vegetal groasa



de 0,30 – 0,40 m, sub care se afla un strat de nisip praf argilos pana la adancimea de 1,20 – 1,60 m, urmat apoi de orizontul de pietris cu nisip.

2.3.2. Date hidrologice și hidrogeologice

Perimetrul cercetat nu este afectat de artere hidrografice, apele pluviale nu baltesc, iar panza freatica se gaseste la o adancime de peste 3 m.

2.3.3. Adâncimea de îngheț

Adâncimea maximă de îngheț a terenului natural din zona studiata, de care trebuie să se țină seama la proiectarea fundațiilor, conform STAS 6054- 77 este de 1,00 m.

2.3.4. Intensitatea seismică

Potrivit „Cod de proiectare seismică – partea I – Prevederi pentru cladiri”, indicativ P100-1/2006, penru amplasamentul studiat se va lua in considerare acceleratia terenului pentru proiectare $a_g = 0,20$ g si perioada de colț $T_c = 1,00$ cm/secunda.

2.3.5. Condiții de fundare

Obiectivele proiectate în perimetrul cercetat se pot funda în două variante:

- La adâncimea minimă $D_f = 1,10$ m, fundațiile se încastrează în stratul de praf argilos, situație în care se va lua în considerare presiunea convențională $P_{conv.} = 280$ kPa

Adâncimile de fundare sunt raportate de la suprafața actuală a terenului

2.4. Caile de comunicatie

Circulatia principala in zona se desfasoara pe drumul DE 64 (cad 118709) – situat la V-ul parcelei si pe drumul public DE 75 – amandoua fiind drumuri de exploatare, de 4,00 m latime.

Se propune modernizarea drumurilor de exploatare DE 64 si DE 75 de la 4,00 m latime - existent la 10,00 m (7,00 m carosabil si trotuare laterale de 1,50 m). Regimul de aliniere propus este de 5,00 m de la limita trotuarului drumurilor modernizate.

In zona nu exista linie de transport in comun.

2.5. Ocuparea terenurilor

2.5.1. Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

Zona studiata cat si cea reglementata este o zona in curs de dezvoltare. Terenurile fac parte preponderent din extravilanul municipiului Sacele. Directia principala de dezvoltare este cea de locuire individuala.

2.5.2. Relationari intre functiuni

In vecinatatea zonei studiate au fost intocmite si aprobate documentatii PUZ in vederea construirii de locuinte individuale, cu regim max de inaltime S+P+E+M.

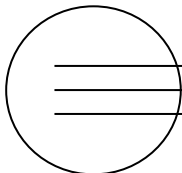
2.5.3. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Zona studiata cat si cea reglementata este libera de constructii.

2.5.4. Aspecte calitative ale fondului construit

Zona studiata este in curs de dezvoltare, terenurile fiind in prezent libere de orice constructie.

2.5.5. Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine



Prin aceasta documentatie se propun imobile pentru locuinte individuale si dotari complementare.

2.5.6. Asigurarea de spatii verzi

Zona studiata si cea reglementata este libera de orice constructie. Prin documentatia prezenta, se propun spatii verzi amenajate in procent de min 20%.

2.5.7 Riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine

Paraul Durbav este cel mai apropiat curs de apa din zona. Amplasamentul nu este afectat de izvoare sau canale de desecare pe care sa curga ape provenite din inundatii produse de paraul Durbav.

Zona nu este supusa riscurilor naturale.

2.5.8 Principalele disfunctionalitati

Din analiza situatiei existente in zona studiata reies urmatoarele disfunctionalitati care vor trebui solutionate in prezentul proiect:

- Aspectul arhitecturat – urbanistic in curs de dezvoltare;
- Caile de comunicatii nemodernizate;
- Echiparea tehnico-edilitara este insuficienta;

2.6. Echiparea edilitara

2.6.1. Stadiul echiparii edilitare a zonei

Alimentarea cu apa.

Se poate face prin extinderea retelei de apa HDPE De 160 mm existente in zona.

Pe conducta stradala De 160 mm se vor monta hidranti subterani care sa asigure apa necesara pentru stingerea incendiilor.

Bransamentul de apa al fiecarui imobil se va dimensiona corespunzator si se va executa din conducta de polietilena de inalta densitate HDPE, Pn 10 atm.

Alimentarea cu apă caldă se va face prin prepararea apei calde menajere în centrala termică proprie fiecărei locuinte.

Amplasamentul studiat nu se afla in zona inundabila.

Canalizare

In zona studiata nu exista retea de canalizare. Cel mai apropiat colector de canalizare menajera se afla pe malul opus al paraului Timisul Sec, la o distanta de peste 3 km.

Apele pluviale de pe acoperisul constructiilor, colectate prin scocuri si burlane vor fi evacuate liber, la nivelul solului.

Încălzire și gaze naturale

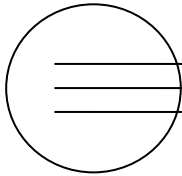
Langa terenul studiat urmeaza sa fie executata conducta PE MP Dn = 180 mm subterana, la care se doreste bransarea locuintelor propuse prin PUZ.

Instalații electrice

Langa terenul studiat exista retea de energie electrica, noile obiective racordandu-se prin bransament electric pe care-l va proiecta S.C. ELECTRICA S.A.

Rețele telefonice

In zona nu exista cabluri Tc, fibre optice in sapatura si cablu interurban in sapatura.



Principalele disfuncţionalităţi

În zona, strazile existente sunt insuficient dezvoltate.

2.7. Probleme de mediu

2.7.1. Relaţia cadrul natural – cadrul construit

Zona reglementată este liberă de construcţii. Noile obiective se vor amplasa fără a afecta din punct de vedere al însoţirii sau a traficului, loturile învecinate.

2.7.2. Evidenţierea riscurilor naturale şi antropice

Nu este cazul

2.7.3. Evidenţierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecţie

Nu este cazul.

2.8. Opţiuni ale populaţiei

La solicitarea beneficiarului se doreşte parcelarea terenului cu nr. cad 117020 şi stabilirea destinaţiei zonei de terenuri pentru locuinţe individuale cu regimul de înălţime de max. S+P+E+M (R).

Nu au fost semnătate alte opinii, din partea populaţiei.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Propunerea urbanistică se încadrează în direcţia de dezvoltare cuprinsă în PUG Sacele.

Criteriile principale de organizare arhitectural-urbanistică au fost următoarele:

- organizarea arhitectural-urbanistică a zonei prin stabilirea amplasamentelor noilor funcţiuni prevăzute (zona locuinţe colective şi dotări complementare) a se realiza în zona şi încadrarea lor într-o soluţie de ansamblu;
- organizarea circulaţiei carosabile şi pietonale
- amenajări exterioare (alei auto şi pietonale, zone verzi)
- se va respecta cu stricteţe zonificarea teritoriului, ţinând seama de funcţiunile stabilite
- respectarea aliniamentelor, regimului de înălţime, funcţiune
- stabilirea indicilor urbanistici de utilizare şi ocupare a terenului conform HG 525/1996
- stabilirea de reglementări urbanistice în vederea autorizării directe fără întocmire PUD

3.2. Prevederi ale PUG

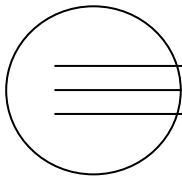
Conform Planul Urbanistic General al Municipiului Sacele, aprobat cu H.C.L. 23 / 2001, Regulamentul Local de Urbanism al Municipiului Sacele, zona studiată fiind cuprinsă conform PUG Sacele în extravilanul municipiului Sacele.

ZONIFICAREA FUNCŢIONALĂ EXISTENTĂ – REGLEMENTĂRI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Pentru terenul cu nr. cad. 117020 nu sunt prevăzute reglementări de urbanism.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Prin documentaţia prezentă, s-a avut în vedere o cât mai bună integrare a obiectivelor propuse. Se urmăreşte realizarea unor obiective care să se armonizeze cu cadrul natural şi vecinătăţile.



Zona studiată nu este traversată de nici un curs de apă. Terenul prezintă o mică declivitate.

3.4. Modernizarea circulației

3.4.1. Calea de comunicație

Circulația principală în zona se desfășoară pe drumul DE 64 (cad 118709) – situat la V-ul parcelei și pe drumul public DE 75 – amândouă fiind drumuri de exploatare, de 4,00 m lățime.

Se propune modernizarea drumurilor de exploatare DE 64 și DE 75 de la 4,00 m lățime - existent la 10,00 m (7,00 m carosabil și trotuare laterale de 1,50 m). Regimul de aliniere propus este de 5,00 m de la limita trotuarului drumurilor modernizate.

În zona nu există linie de transport în comun, până în prezent.

Accesul la obiectivele propuse se va face pe un drum de legătură între DE 64 și DE 75 care se propune să aibă lățimea de 8,50 m (7,00 m carosabil și 1,50 m trotuar lateral).

Regimul de aliniere față de limita trotuarului acestui drum, se propune de min. 3 m.

3.4.2. Profile transversale caracteristice și soluții de amenajare pentru arterele de circulație

Alcatuirea profilelor transversale se face în conformitate cu HG 525/1996.

3.4.3. Transportul în comun

În prezent, în zona se realizează transport în comun.

3.4.4. Parcaje și garaje

Pe terenul afectat de zona de protecție a cimitirului se propune să se amenajeze și locuri de parcare, conform HG 525/1996: 1 loc de parcare/unitate locativă.

3.4.5. Sistemizarea verticală

Datorită diferențelor de nivel ale terenului natural din zona studiată, sunt necesare lucrări care să asigure:

- o bună scurgere a apelor de suprafață;
- un ansamblu coerent de alei carosabile și pietonale, zone verzi, rezolvate în plan și pe verticală, în condiții de maximă eficiență și estetică.

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

Prin PUZ se dorește stabilirea destinației funcționale - zona locuințe individuale, cu regim de înălțime de max. S+P+E+M (R), a regimului de aliniere, distanțelor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, cât și indicii de teren.

1. ZONA ZL1 – zona de locuire și dotări complementare:

Utilizări admise:

- locuințe individuale cu regim de înălțime de max. S+P+E+M (R), în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat);
- funcțiuni complementare locuirii și echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- se admite înglobarea locuințelor și comerțului/serviciilor în același volum- locuințe cu parter destinat altei funcțiuni decât locuire;
- scuaruri publice.

- dotari complementare: comert de mici dimensiuni, servicii
- mansardarile in podul existent

Utilizari interzise:

- activităţi productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat;
- realizarea unor false mansarde;
- anexe pentru creşterea animalelor pentru producţie şi subzistenţă;
- construcţii provizorii de orice natura cu exceptia firmelor si panourilor publicitare independente sau adosate constructiilor

Amplasarea constructiilor pe parcela

- intre 2 constructii amplasate pe teren, distanta dintre acestea va fi egala cu minim h (inaltimea) cladirii celei mai inalta

Amplasarea constructiilor fata de aliniament

- cladirile se vor retrage la min. 3,00 m fata de trotuarul drumului de acces
- garajele se pot amplasa la limita trotuarului, daca inaltimea acestuia nu depaseste inaltimea imprejuririi la strada

Amplasarea constructiilor fata de limitele laterala si posterioara

- Cladirile se vor amplasa respectand h/2 (h = inaltimea constructiilor) fata de limita de proprietate , dar nu mai putin de 5 m.

Regimul de inaltime

Regim inaltime: max. S+P+E+M (R)

POT max = 40%

CUT max = 1,2

Hmax cornisa = 10,00 m

BILANT TERITORIAL			EXISTENT		PROPUS	
			afherent POT max		afherent POT max	
			SUPRAF.	PROC.	SUPRAF.	PROC.
ZONE FUNCTIONALE			mp	%	mp	%
TE	ZONA TERENURI ARABILE, CONF. PUG.	zona construita	-	-	-	-
		parcari, circulatii	-	-	-	-
		spatii verzi	-	-	-	-
		total partial	10200,00	100	-	-
ZL1	Zona locuinte individuale Constructii P+E+M(R) Regim de inaltime P+E+M(R) POT maxim= 35% CUT maxim = 1,20	zona construita	-	-	2510,83	35
		parcari, circulatii	-	-	2869,52	40
		spatii verzi	-	-	1793,45	25
		total partial	-	-	7173,80	67,35
Zc	Zona circulatii carosabile si pietonale	total partial			3026,20	32,65
TOTAL ZONA STUDIATA			10200,00	100	10200,00	100

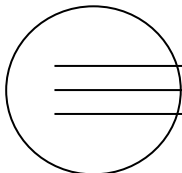
3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Alimentarea cu apa.

Se poate face prin extinderea retelei de apa HDPE De 160 mm existente in zona.

Pe conducta stradala De 160 mm se vor monta hidranti subterani care sa asigure apa necesara pentru stingerea incendiilor.

Bransamentul de apa al fiecarui imobil se va dimensiona corespunzator si se va executa din conducta de polietilena de inalta densitate HDPE, Pn 10 atm.



Alimentarea cu apă caldă se va face prin prepararea apei calde menajere în centrala termică proprie fiecărei locuințe.

Amplasamentul studiat nu se afla în zona inundabilă.

Evacuarea apelor uzate menajere

În zona studiată nu există rețea de canalizare. Cel mai apropiat colector de canalizare menajeră se afla pe malul opus al paraului Timisul Sec, la o distanță de peste 3 km.

Evacuarea apelor menajere se va face conform avizului SGA.

Evacuarea apelor pluviale

Apele pluviale conventional curate de pe acoperișurile construcțiilor se vor colecta prin jgheaburi, burlane și se vor descarca liber.

Aparare împotriva inundațiilor: terenul studiat nu se afla în zona inundabilă.

Alimentare energie electrică

Lângă amplasament există rețea LES 20KV de energie electrică.

Alimentare cu gaz metan

Obiectivele se vor racorda la rețeaua de gaze naturale.

Instalații Tc subterane

Obiectivele se vor racorda la rețeaua de cabluri Tc.

3.7. Protecția mediului

Destinațiile propuse nu prezintă riscul ca prin activitatea ce se va desfășura în viitor să apară surse de poluare a mediului peste limitele permise de legislația în vigoare.

Totuși, ca să nu apară asemenea cazuri, investitorii au următoarele obligații:

- Să nu desfășoare activități poluante în zonă
- Să ia toate măsurile pentru a elimina orice sursă de poluare în zonă
- Depozitarea deșeurilor se va face controlat, respectând toate normele sanitare
- Zone plantate în suprafața de minim 20% din zona studiată

3.8. Obiective de utilitate publică

Tipul de proprietate și circulația terenurilor

Pentru realizarea modernizării drumului de acces în zona studiată, este necesară trecerea unei suprafețe de aprox. 3026,20 mp în domeniul public.

Tipul de proprietate și circulația terenurilor sunt prezentate în planșa U03.

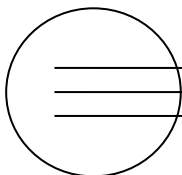
4. CONCLUZII – MASURI ÎN CONTINUARE

Propunerile de dezvoltare urbanistică făcute prin prezenta documentație se înscriu în cerințele temei de proiectare cât și în direcțiile de dezvoltare ale zonei.

În vederea stabilirii categoriilor de intervenții, a reglementărilor și restricțiilor impuse au fost efectuate analize aprofundate cu privire la:

- încadrarea în Planul Urbanistic General;
- circulației și echipare edilitară;
- tipul de proprietate al terenurilor;
- introducerea în intravilanul localității a zonei studiate.

Întocmit,
Arh. Ungvari Didona



REGULAMENT DE URBANISM

Regulamentul explica si detaliază sub forma unor prescripții si recomandări Planul Urbanistic Zonal, in vederea urmăririi aplicării acestuia.

In conformitate cu prevederile Legii nr.50/91, certificatele de urbanism si autorizațiile se vor elibera la cerere, numai cu respectarea stricta a tuturor prevederilor PUZ si a regulamentului aferent acestuia.

Regulamentul cuprinde prescripții si recomandări generale la nivelul zonei studiate si recomandări specifice la nivelul subzonelor stabilite in cadrul PUZ.

1. PRESCRIPTII SI RECOMANDARI GENERALE LA NIVELUL ZONEI STUDIATE

1.1. Prescripții si recomandări generale

Regulamentul aferent Planului Urbanistic Zonal cuprinde următoarele precizări, condiții si masuri urbanistice privind organizarea zonei de interes local.

- Se vor promova si încuraja acele lucrări si operațiuni urbanistice care contribuie la dezvoltarea armonioasa a zonei studiate, conform PUZ;
- Se va respecta cu strictetețe zonificarea teritoriului, tinand seama de funcțiunile stabilite;
- Prin activitatea de construire, potrivit Planului Urbanistic Zonal, urmează a se construi pe terenuri libere;
- Se interzice realizarea construcțiilor sau amenajărilor având funcțiuni necompatibile cu zonificarea propusa in cadrul PUZ – ului;
- Se va avea in vedere verificarea dreptului de utilizare asupra terenului (proprietate, concesiune, etc);
- Se va urmări protejarea amplasamentelor destinate obiectivelor de utilitate publica;
- Asigurarea condițiilor de echipare tehnico – edilitara, a acceselor carosabile, etc.
- Respectarea zonei cu interdicție de construire; - amenajarea complexa funcțional - arhitecturala a spatiilor verzi;
- Extinderea rețelelor tehnico-edilitare;

1.2. Aspecte compozitionale si functionale privind organizarea arhitectural – urbanistica a zonei

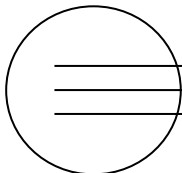
Sunt necesare masuri de promovare a lucrărilor si operațiunilor urbanistice care contribuie la organizarea funcționala si spațiala a zonei studiate si anume:

Respectarea amplasamentelor prevăzute in cadrul Planului Urbanistic Zonal pentru fiecare zona stabilita.

Respectarea aliniamentelor, retragerilor si perdelelor de potectie impuse.

1.3. Recomandari privind organizarea circulatiei

Lucrarile privind circulatia vor respecta Planul Urbanistic General atat ca alcatuire a rețelei generale de strazi, cat si ca rezolvare a profilurilor de artere, categoria tehnica a străzilor, etc.



De asemenea se va tine seama de seria de standarde pentru lucrări de strazi nr. 10144/1-6 si normativul pentru proiectarea parcajelor.

Noile drumuri prevazute se vor executa numai pe baza unor proiecte de specialitate, care vor fi precedate de sondaje geotehnice astfel incat realizarea lor sa cuprinda gama necesara de lucrari specifice drumurilor si explicarea lor sa se faca cu un efort cat mai mic.

Amplasarea constructiilor fata de drumul de acces auto in zona trebuie sa respecte profilurile transversale caracteristice ale arterelor de circulatie si regimul de aliniere propus (vezi plansa U04).

Lucrarile pentru modernizarea strazilor exstente se vor executa dupa terminarea lucrarilor tehnico – edilitare subterane.

Executia drumurilor de incinta se va face pe baza unui program corelat cu programul de constructii si instalatii, respectandu-se prevederile tehnice de executie din normative si standarde.

1.4. Amenajarea si intretinerea spatiului public si mobilierului urban

Amenajarea spatiilor publice si a mobilierului urban se va realiza numai pe baza documentațiilor de specialitate aprobate si a autorizațiilor de construire eliberate conform legii 50/1991 si 453/2001.

2. PRESCRIPTII SI RECOMANDARI SPECIFICE LA NIVELUL SUBZONELOR COMPONENTE

Pentru identificarea cu usurinta a prescripțiilor si recomandărilor regulamentului aferent PUZ, se propune impartirea teritoriului studiat in zone ale căror limite sunt materializate pe cat posibil după următoarele criterii:

- funcțiunea predominanta
- elementele cadrului natural si artificial
- categoria de importanta si traficul de pe strazile adiacente
- limitarile impuse de limite cadastrale.

Generalitati : CARACTERUL ZONEI

ZL1	zona de locuire si dotari complementare
------------	--

Prin PUZ se doreste stabilirea destinatiei functionale - zona locuinte individuale, cu regim de inaltime de max. S+P+E+M (R), a regimului de aliniere, distantelor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, cat si indicii de teren.

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ART.1 – UTILIZARI ADMISE

- locuințe individuale cu regim de inaltime de max. S+P+E+M (R), în regim de construire continuu (înşiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat):
- functiuni complementare locuirii si echipamente publice specifice zonei rezidențiale;

- se admite inglobarea locuintelor si comertului/serviciilor in acelasi volum- locuinte cu parter destinat altei functiuni decat locuire;
- scuaruri publice.
- dotari complementare: comert de mici dimensiuni, servicii
- mansardarile in podul existent

Art. 2. UTILIZATI INTERZISE:

- activităţi productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat;
- realizarea unor false mansarde;
- anexe pentru creşterea animalelor pentru producţie şi subzistenţă;
- construcţii provizorii de orice natura cu exceptia firmelor si panourilor publicitare independente sau adosate constructiilor

SECTIUNEA III : CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ART. 3 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENS.)

Zona reglementata este amplasata intr-o zona in curs de dezvoltare, situata in zona de nord a municipiului Sacele, fiind amplasat langa terenuri intravilan pentru care s-au intocmit si aprobat documentatii PUZ , cu destinatia de zona pentru locuinte individuale. Zona reglementata si studziata este libera de constructii. Directia principala de dezvoltare este de locuire.

ART.4 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Amplasarea constructiilor fata de aliniament

- cladirile se vor retrage la min. 3,00 m fata de trotuarul drumului de acces
- garajele se pot amplasa la limita trotuarului, daca inaltimea acestuia nu depaseste inaltimea imprejmuirii la strada

ART.5 – AMPLASAREA FATA LIMITELE LATERALE ALE PARCELEI

Cladirile se vor amplasa respectand $h/2$ (h = inaltimea constructiilor) fata de limita de proprietate , dar nu mai putin de 5 m.

ART.6 – AMPLASAREA CLADIRILOR PE ACEEASI PARCELA

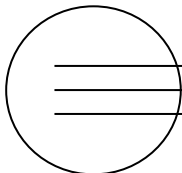
Intre 2 constructii amplasate pe teren, distanta dintre acestea va fi egala cu minim h (inaltimea) cladirii celei mai inalta

ART.7 – CIRCULATII SI ACCESE

Circulatia principala in zona se desfasoara pe drumul DE 64 (cad 118709) – situat la V-ul parcelei si pe drumul public DE 75 – amandoua fiind drumuri de exploatare, de 4,00 m latime.

Se propune modernizarea drumurilor de exploatare DE 64 si DE 75 de la 4,00 m latime - existent la 10,00 m (7,00 m carosabil si trotuare laterale de 1,50 m). Regimul de aliniere propus este de 5,00 m de la limita trotuarului drumurilor modernizate.

In zona nu exista linie de transport in comun, pana in prezent.



Accesul la obiectivele propuse se va face pe un drum de legatura intre DE 64 si DE 75 care se propune a avea latimea de 8,50 m (7,00 m carosabil si 1,50 trotuar lateral).

Regimul de aliniere fata de limita trotuarului acestul drum, se propune de min. 3 m.

ART.8 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se va face numai in interiorul parcelei, in afara circulatiilor publice.
- Calculul capacitatii de parcare in functie de obiectiv si modul de amplasare se vor asigura in conformitate cu HG 525/1996.

ART.9 – INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

Regim inaltime: max. S+P+E+M (R)

POT max = 40%

CUT max = 1,2

Hmax cornisa = 10,00 m

ART.10 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- Aspectul cladirilor va exprima caracterul functiunii si va raspunde exigentelor arhitecturale actuale.
- Orice constructie noua, sau modificare a uneia existente, trebuie sa se inscrie armonios in zona, fiind posibila si armonia prin contrast.
- Se vor utiliza materiale estetice si durabile in timp

ART. 11 –SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- Spatiile neconstruite si neocupate cu accese si trotuare vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- Spatiul dintre aliniament si retragerea cladirilor va fi tratat ca spatiu verde sau liber circulatiei pietonale;
- **Suprafata spatiilor verzi si plantate va reprezenta minim 20% din suprafata parcelei.**

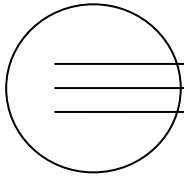
ART 12 – IMPREJMUIRI

- Imprejmuirile spre strada sau spre domeniul public vor fi transparente, cu o inaltime de 1,80 m cu un soclu de 60 cm din beton;
- Imprejmuirile intre proprietati pot fi opace sau transparente dar nu vor depasi inaltimea de 2,50 m.
- Se recomanda dublarea imprejmuirilor spre domeniul public cu gard viu.

SECTIUNEA III : GRADUL DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ART.14 – PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT), COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Procentul de ocupare a terenului in sensul prezentului regulament reprezinta raportul dintre proiectia la sol a constructiei ridicate deasupra cotei terenului natural si suprafata paecelui. In calculul proiectiei nu vor fi incluse iesirile in exterior a balcoanelor si nici elementele cu rol decorativ sau de protectie ca stresini, copertine; curtile de aerisire pana la 2,00 mp inclusiv intra in suprafata construita.



- Coeficientul de utilizare a terenului in sensul prezentului regulament reprezinta raportul dintre suprafata construita desfasurata si suprafata parcelei; in calculul suprafetei desfasurate nu sunt incluse suprafata garajelor si spatiilor tehnice amplasate in subteran, a balcoanelor si teraselor deschise, precum si a podurilor neutilizabile.

POT max = 40%

CUT max = 1,2

Hmax cornisa = 10,00 m

Întocmit,
Arh. Ungvari Didona