

## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoastere a documentatiei

**Plan urbanistic zonal: „CONSTRUIRE LOCUINTE”**

Adresa: **MUN. SACELE, STR. POSTAVARULUI, FN, JUD. BRASOV**

Faza de proiectare: PUZ

Beneficiar: **SC ILG IMMO SRL și ALTII**

Proiectant general: S.C. TOP-FORM S.R.L.

Pr. nr. 49/2022

#### 1.2. Obiectul PUZ

Terenul studiat se afla in intravilanul localitatii Sacele si este situat in zona de interdictie de construire pana la intocmire PUZ si este proprietate a persoanelor juridice și fizice (SC ILG IMMO SRL și Todiras Andrei și Rodica)

Solicitari ale temei program :

- stabilirea de reglementari specifice pentru zona studziata
- stabilirea de reglementari privind circulatia, parcarile si spatiile verzi
- stabilirea indicilor urbanistici de utilizare si ocupare a terenului conform HG 525/1996
- utilizare altor surse pentru incalzire decat petrolul, gaz metan sau lemn, in procent de min12%(conform legii 372/2005)
- completarea infrastructurii tehnico-edilitare

#### 1.3. Surse documentare

- ridicare topografica vizata la OCPI
- PUG SACELE
- studiu geotehnic

### 2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

#### 2.1. Evolutia zonei

Terenul studiat se afla in intravilanul mun. Sacele, - extrase CF nr.101915, nr.cad 101915, CF nr. 118753, nr.cad 118753, teren in suprafata totala de 15 200 mp, folosinta actuala arabil.

În prezent parcelele studiate sunt neconstruite.

#### 2.2. Incadrarea in localitate

Conform PUG Sacele nr.36060/2000 terenul se afla in UTR 5 – zona de unitati industriale, mica industrie, depozite, prestari servicii

Limita zonei propuse a se studia conform certificatului de urbansim emis de Primaria Municipiului Sacele

- la nord DE 236
- la sud – CCN 234
- la est -- proprietate privata cad.101455
- la vest – - proprietate privata cad. 103000

#### 2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul studiat nu prezinta declivitate accentuata, pericole de alunecari de teren sau resurse naturale ce pot restrictiona dezvoltarea urbanistica in zona.

## **2.4. Circulatia existenta**

Circulatia principala in zona se desfasoara pe str. Postavarului de unde se realizeaza si accesul direct la zona studiata si pe aliniamentul careia sunt edificate locuinte unifamiliale.

## **2.5. Ocuparea terenurilor**

Terenul studiat se afla in intravilanul localitatii Sacele si este situat in zona de interdictie de construire pana la intocmire PUZ si este proprietate a persoanelor juridice și fizice (SC ILG IMMO SRL și Todiras Andrei și Rodica)

## **2.6. Echiparea edilitara**

Toate cladirile vor fi racordate la rețele edilitare (apa-canal, electric, gaz, telecomunicatii) ale localitatii, prin extinderea acestora. Toate bransamentele de electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat.

## **2.7 Probleme de mediu**

Zona studiata nu prezinta elemente cu impact asupra mediului, functiunile existente nefiind surse poluante.

## **2.8. Optiuni ale populatiei**

A fost demarata procedura de publicitate initiata de catre initiatorul PUZ si Primaria mun. Sacele

# **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

## **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

In urma analizei disfunctionalitatilor din zona si a obiectiunilor proprietarilor invecinati zonei la faza de initiere a documentului de urbanism s-au impus urmatoarele:

- propuneri de organizare functionala compatibile cu zona si vecinatatile
- propunerea sistemului de cai de circulatie cu racordarea la vecinatati
- solutii tehnico-edilitare
- ocuparea terenului in indici urbanistici fara a produce discrepante intre existent si propus.

### **- Legislatie**

La intocmirea PUZ se va respecta Legea 350/2001, republicata, modificata si completata si Metodologia de elaborare PUZ Ordin MLPAT 176/N/2000, RLU PUG Sacele

## **3.2. Prevederi ale PUG**

Conform PUG Sacele nr.36060/2000 terenul se afla in UTR 5 – zona de unitati industriale, mica industrie, depozite, prestari servicii

## **3.3. Valorificarea cadrului natural**

Terenul studiat prezinta o declivitate redusa , nefiind necesare lucrari de terasament majore. Caracterul initial al terenului a fost de teren arabil, neavand amenajari peisagere. In cadrul dezvoltarii urbane se va tine cont de necesitatea realizarii unui cadru construit imbinat cu zone verzi ce va asigura o calitate superioara a vietii populatiei din zona.

## **3.4. Modernizarea circulatiei**

### **3.4.1.CIRCULATII SI ACCESE:**

Circulatia principala in zona se desfasoara pe str. Postavarului de unde se realizeaza si accesul la lotul studiat prin largirea profilului existent din axul drumul catre terenul studiat cu 5 m, astfel obtinandu-se un profil 7 m carosabil cu trotuare stanga dreapta 1.50 m.

Strada propusa pe terenul studiat va avea un profil de 6 m carosabil 0.50 m zona verde stanga/dreapta si trotuare stanga /dreapta 1.50 m si se va racorda cu un viitor

tronson de strada paralela cu canalul CCN 234 la o distanta de cca.39.31 m pentru a permite o posibila lotizare adiacenta canalului.

Strada se va infunda pe o lungime de 28.35 m pentru deservirea a maxim 4 loturi. Tronsonul de strada propus paralel cu canalul se va continua si se va racorda cu str. Postavarului partial pe terenul arabil A235/5 si partial pe terenul arabil A235/1/5/1 astfel incat sa se asigura acelasi profil transversal.

### 3.5. Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

**Pe loturile studiate se propune realizarea unei singure zone functionale pe terenul studiat respectiv “Zona cu destinatie de locuinte” conform avizului de oportunitate nr. 04 din 05.04.2023 emis de primaria mun. SACELE.**

**Se propune parcelarea terenurilor in 29 de loturi din care:**

- 1 lot destinat gospodariei comunale (amplasare pentru post trafo)
- 1 lot strada de acces
- 27 loturi pentru locuinte individuale – 17 locuinte in sistem izolat si 10 locuinte in sistem cuplat.

Au fost stabilite valori maxime pentru procentul de ocupare al terenului (P.O.T.) si coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), raportand suprafata construita a cladirii si respectiv suprafata desfasurata la suprafata terenului aferent.

**POT MAXIM PROPUS = 30%**

**CUT MAXIM = 0,80**

**Regimul de inaltime maxim P+1+M**

**ZONA VERDE AMENAJATA IN INCINTA MINIM 30 %**

**Alinierea constructiilor din drumul existent la minim 3,00 m.**

Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale se va face la minim H/2 din inaltimea cladirii , dar nu mai putin de 3.00m. Amplasarea constructiilor fata de limita poaterioara se va face la 5.00m.

Amplasarea cladirilor de pe parcele diferite invecinate trebuie sa respecte distanta minima cel putin egala cu inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte.

Conform Ordinului 119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei cap.I art.3 alineat 1 constructiile vor fi amplasate astfel incat sa se asigure insorirea acestora pe o durata de min 1 ½ ore la solstitiu de iarna a incaperilor de locuit din cladirile proiectate cat si din cele invecinate.

Regimul de inaltime pentru cladirile de locuinte va fi de max. **P+1+M**, la care se pot adauga subsol sau demisol.

Inaltimea maxima propusa a cladirilor va fi de maxim 6 m la cornisa si 10 m la coama.

### Bilant Teritorial Zona Reglementata prin PUZ

Nr.c rt.	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT mp	EXISTENT %	PROPUS mp	PROPUS %
1	TEREN NECONSTRUIT EXTRAVILAN SI INTRAVILAN	15200	100.00	0	0
2	ZONA LOCUINTE UNIFAMILIALE	0	0	10836.83	71.30
3	CIRCULATII	0	0	4287.36	28.20
4	ZONA GODPODARIRE COMUNALA	0	0	75.81	0.50
4	TOTAL ZONA STUDIATA	15200	100	15200	100

*Conform Ordonantei pentru modificarea si completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, 27 august 2008, in calcularea CUT-ului nu se iau in calcul suprafetei construite desfasurate: suprafata subsolurilor cu inaltimea libera de pana la 1.80m, suprafata subsolurilor cu destinatia stricta pentru gararea autovehiculelor, spatiile tehnice sau spatiile destinate protectiei civile, suprafata balcoanelor, logiilor, teraselor deschise si neacoperite, teraselor si copertinelor necirculabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incinta, scarile exterioare, trotuarele de protectie.*

### **3.6. Dezvoltare echiparii edilitare**

Toate cladirile vor fi racordate la retele edilitare ale localitatii, prin extinderea acestora. Toate bransamentele de electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat.

Asigurarea alimentarii cu apa potabila se va realiza conform avizului SGA nr.213/27.11.2023 prin extinderea retelei de distributie PEHD De 110mm, existenta pe str. Ciucas, executata din conducta PEHD Dn 110mm aflata la o distanta de aproximativ 300m fata de amplasamentul propus.

Asigurarea evacuarii apelor menajere se va realiza conform avizului SGA nr.213/27.11.2023 prin extinderea retelei de canalizare existenta pe str. Ciucas din conducta PVC Dn 315mm, la o distanta de aproximativ 300m.

Toate echipamentele de racordare si/sau citire ale retelelor edilitare ( firide gaz si electrice) se vor amplasa in incintele loturilor la limita de proprietate fara afectarea trotuarului.

### **3.7. Protectia mediului**

Funciunile propuse si categoriile de lucrari necesare a se realiza pe perioada dezvoltarii zonei nu genereaza impact semnificativ asupra mediului.

Factori de mediu:

- apa – functiunea propusa nu afecteaza sursele de apa subterane si supraterane urmand a fi racordata la retelele centralizate de alimentare cu apa
- aer – functiunea propusa nu afecteaza aerul nefiind generatoare de noxe , incalzirea fiind realizata cu o centrala electrica si cu alte surse neconventionale (ecologice)
- sol – subsol - functiunea propusa nu afecteaza sursele de apa subterane si supraterane urmand a fi racordata la retelele centralizate de alimentare cu apa
- deseuri – vor rezulta deseuri menajere ce vor fi colectate selectiv se evacuate de catre o societatea de salubritate a localitatii.

### **3.8. Obiective de utilitate publica**

In zona exista terenuri proprietate privata a persoanelor fizice si terenuri proprietate publica a mun. SACELE Sunt necesare modificari a regimului juridic al terenului, astfel ca terenurile aflate in proprietate privata vor necesita dezmembrari pentru trecerea in domeniul public.

## **4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE**

- Documentatia PUZ se inscrie in prevederile PUG Sacele in vigoare respectand functionalitatea si indicii urbanistici.
- Categoriile principale de interventie care sustin materializarea programului de dezvoltare propus sunt lucrari de extindere a retelelor tehnico-edilitare, lucrari de circulatie terenurilor in vederea realizarii cailor de circulatie, realizarea cailor de circulatie.

- Este prioritara interventia asupra infrastructurii zonei, pentru a permite in mod real a se dezvolta.
- Se va respecta Regulamentul aferent PUZ, permitandu-se autorizarea directa in zona.

## **5. PLAN DE ACTIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTITIEI PROPUSE**

Categoriile principale de interventie care sustin materializarea programului de dezvoltare propus sunt:

- Lucrari de comasare si dezmembrare in vederea lotizarii conform PUZ – pe cheltuiala initiatorilor PUZ
- lucrari de schimbare a regimului juridic al terenurilor cu destinatia drum de acces public – pe cheltuiala initiatorilor PUZ
- lucrari de extindere a retelelor tehnico-edilitare - pe cheltuiala initiatorilor PUZ
- realizarea drumurilor de acces private - pe cheltuiala initiatorilor PUZ
- modernizarea si intretinerea drumurilor de acces publice existente pe cheltuiala autoritatii publice locale.
- Obtinerea autorizatiilor de construire si edificarea cladirilor – pe cheltuiala proprietarilor loturilor.

**Intocmit,**

**Arh. Atzberger Magdalena**