

BORDEROU

PIESE SCRISE

1. FOAIE DE CAPAT
2. BORDEROU
3. MEMORIU GENERAL
4. REGULAMENT URBANISM

PIESE DESENATE

1.	PLAN DE INCADRARE IN PUZ	-	
2.	SITUATIA EXISTENTA	SC 1: 5000	U ₀₁
3.	REGLEMENTARI URBANISTICE	SC 1: 500	U ₀₂
4.	REGLEMENTARI JURIDICE	SC 1: 500	U ₀₃
5.	REGLEMENTARI EDILITARE	SC 1: 500	U ₀₄
6.	POSIBILITATE DE MOBILARE URBANA	SC 1: 500	U ₀₅
			U ₀₆

Intocmit
Arh. Marius LUNGU

MEMORIU GENERAL

Denumirea lucrării: Plan urbanistic de zona pentru construire așezământ de asistență socială pentru vârstnici

Beneficiar: Asociația Filantropia Ortodoxă Sibiu- Filiala Săcele

Adresa: nr CAD 111083 și nr CAD 111002 Zona Subobrej - SACELE

Nr. proiect : 242 /26.07.2023

Proiectant: Birou de arhitectura Marius Lungu

Urbanism : Arh. Marius Lungu

1.1 Obiectul lucrării

Documentatia propune rezolvarea problemelor funcționale, tehnice si estetice din zona studiată, in corelare cu cadrul natural si cu prevederile Planului Urbanistic General elaborat de către S.C. PROIECT BRAȘOV S.A. și aprobat cu H.C.L. nr. 23 din 22.02.2001, emisă de Primăria Municipiului Sacele.

Planul Urbanistic Zonal(P.U.Z.) se va elabora împreună cu un regulament de aplicare, în care se vor prevedea reglementări, prescripții și recomandări cu privire la modul de autorizare a oricărui fel de lucrare executata în această zonă. Acesta a fost comandat de către persoana juridică Asociația Filantropia Ortodoxă Sibiu- Filiala Săcele

Problemele principale urmarite de proiect sunt:

- organizarea arhitectural urbanistica a zonei, prin stabilirea amplasarii noilor constructii;
- integrarea noilor construcții cu cadrul natural;
- organizarea circulatiilor auto si pietonale , asigurarea unei legaturi fluente cu restul localitatii;
- completarea infrastructurii tehnico – edilitare.

Planul urbanistic de zona a fost cerut de către Primărie, prin certificatul de urbanism nr 483 din31.08.2023.

1.2 Surse de documentare

- P.U.G. Municipiul Săcele, Regulament de Urbanism ;
- Ridicarea topografica la scara 1:1000 elaborată de ing topograf Pupăză Cristian
- Studiul geotehnic elaborat de GEOTERRA TEST SRL ;

- Vizite la fața locului.

Cap.II STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

2.1. Încadrarea în localitate

Prin planul urbanistic general, și studiile ulterioare s – au stabilit limitele teritoriului intravilan al localității , precum și zonele funcționale.

Zona studiată în cadrul prezentului proiect este amplasată în intravilanul localității Săcele în partea de est a localității amplasat între șoseaua ocolitoare a municipiului și cartierul de locuințe Subobrej.

2.2. Analiza situației existente

2.2.1. Aspecte generale

Terenul care a generat documentația este proprietatea persoanei juridice Asociația filantropia ortodoxă Sibiu – Filiala Săcele conform extras CF nr 111082 și extras CF nr 111083 , cu o suprafață totală de 7672 mp. Diferența de teren de 587 mp ce apare în C.U. nr 483 din 31.08.2023 și ridicarea topografică vizată ANCPI, a fost expropriată prin hotărâre de guvern și atribuită Statului Român.

Terenul studiat are o formă de paralelogram(aproximativ) , este format din două parcele, parcela cu nr CAD 111082 și 111083 și este delimitat la vest de DN1A(ocolitoare Municipiul Săcele) , la nord și sud de parcele agricole iar la est de curțile locuințelor din cartierul Subobrej. Acesta are folosința de teren agricol și este relativ drept.

2.2.2. Analiza geotehnică

a)Cadrul natural

Date geologice - geomorfologice

Zona cercetată se află în partea sud estică a municipiului Săcele pe rama sudică a depresiunii Brașovului , legată de depresiunea transilvană prin culoarul Vlădenilor și care se prelungește spre sud prin culoarul Branului.

În perimetrul cercetat, suprafața terenului este cvaziorizontală, nu se înregistrează diferențe de nivel semnificative, amplasamentul cercetat nefiind afectat de fenomene geologice care să pună în pericol stabilitatea și exploatarea în siguranță a acestuia. Amplasamentul studiat nu este supus fenomenelor de eroziune sau a alunecărilor de teren.

Date Climatice

Zona se înscrie într-un climat temperat cu veri moderate și ierni răcoroase. În medie cad cca 600-700 mm precipitații anuale; temperatură medie anuală se înscrie în jurul valorii de 7,6 C.

Date hidrologice – hidrogeologice

Amplasamentul este situat pe terasa râului Tărlung . Pe terenul cercetat nivelul apei subterane nu a fost interceptat în sondaje, acesta fiind cantonat la adâncimi mai mari de 7,00 m față de C.T.N., fiind dependent de regimul precipitațiilor și de microrelief.

b) Date geotehnice

Pentru stabilirea condițiilor geotehnice de fundare s-au executat:

- un foraj geotehnic de cercetare din care au fost prelevate probe de teren;
- 3 penetrări pe con

Având în vedere caracteristicile construcției și ale terenului de fundare se estimează că ansamblul construcție teren se încadrează în categoria geotehnică 2.

Foraj

- 0,00m- 0,60 m - sol vegetal cu rădăcini de plante
- 0,60 m – 1,30 m - pietriș cu argilă nisipoasă , foarte îndesat;
- 1.30 m - 7,00 – pietriș cu nisip foarte îndesat.

Adâncimea maximă de îngheț a terenului natural din zona perimetrului în studiu, de care trebuie să se țină seama la proiectarea fundațiilor, conform STAS 6054-85 este de 1.00 m.

Încadrarea în zone de risc natural

Zonele de risc natural sunt areale delimitate geografic în interiorul cărora există potențial de producere a unor fenomene naturale distructive ce pot afecta populația, activitatea umană , mediul natural și cel construit și pot produce pagube și victime umane.

Recomandări privind adâncimea și sistemul de fundare

Terenul de fundare al viitoarelor construcții este reprezentat de stratul de pietriș cu argilă nisipoasă , foarte îndesat , care se încadrează în categoria terenuri bune de fundare.

Evaluarea presiunii convenționale și a capacității portante

În baza lucrărilor geotehnice executate au fost trase următoarele concluzii:

- sistemul construcție teren se înscrie în categoria geotehnică 1
- amplasamentul studiat are stabilitatea locală și generală asigurată în condițiile geotehnice actuale . Nu sunt manifestări morfodinamice pe amplasament sau în apropierea acestuia , acesta nefiind supus inundațiilor sau viituri de apă ;
- excavațiile nu coboară sub nivelul apei subterane nefiind necesare epuizamente;
- fundarea construcțiilor se va face direct în stratul de pietriș cu argilă nisipoasă.

Recomandări pentru asigurarea stabilității și îmbunătățirii terenului

Se recomandă o corectă sistematizare verticală pe verticală care să asigure scurgerea apelor din precipitații pentru a nu pătrunde în terenul de sub fundații. Nu se vor lăsa săpături deschise timp îndelungat astfel încât să se deterioreze indicii geotehnici .

2.2.3. Caile de comunicare

Teritoriul luat în considerare pentru construirea obiectivului se află situat în intravilanul Municipiului Săcele, cu acces la DN1A (ocolitoarea Municipiului) în lățime de 16,00 m (carosabil, acostament, taluz și rigole) și un front de 51,80m. Pe latura de est, în partea de sus, există un acces direct din DN1A la un drum de pământ, drum ce face legătura cu cartierele Subobrej și Gârcini prin două drumuri de exploatare. Drumul de pământ traversează proprietățile cu nr CAD 111002, nr CAD 111083 și nr CAD 111005 până la drumul de exploatare cu nr cad 117199. Drumul de pământ nu este înscris în cartea funciară și are o lungime de aproximativ 130,00 m .

2.2.4. Analiza fondului construit

Terenul este liber de construcții, acesta este delimitat de proprietățile amplasate în est de garduri din lemn. În cartierul Subobrej, limitrof terenului există construcții de locuințe cu un regim de înălțime P, P+1+M.

2.2.5. Echiparea edilitara

2.2.5.1. Cursuri de apă

Terenul nu este afectat de cursuri de apă. Înspre est, limitrof cartierului de locuințe Subobrej, este amplasat pârâul Tărlung. Terenul studiat nu se află în zona de inundabilitate a acestuia.

2.2.5.2. Alimentare cu apă

Municipiul Săcele are rețea de distribuție apă potabilă, rețea amplasată la aproximativ 300 m (cartierul Subobrej) de terenul studiat conform aviz Compania apă Brașov nr 11/11.01.2024 .

2.2.5.3. Canalizare

În Municipiul Săcele există rețea de canalizare, aceasta este amplasată în amonte la aproximativ 1km distanță.

Zona ce face obiectul acestei documentații nu are rețele de canalizare. Apele uzate menajere provenite de la construcțiile existente din cartierul Subobrej sunt colectate în fose septice vidanjabile amplasate pe fiecare proprietate în parte.

Apele pluviale se scurg liber la nivelul solului.

2.2.5.4. Gaze naturale

Municipiul Săcele are rețea de distribuție gaze naturale , rețea amplasată la aproximativ 300 m (cartierul Subobrej) de terenul studiat ,conform aviz Distrigaz nr 42955/319440880/29.01.2024

2.2.5.5. Alimentarea cu energie electrică

La aproximativ 300 m există o rețea electrică aeriană LEA 0,4 kv. Din această rețea se face distribuția la consumatorii existenți în cartierul de locuințe Subobrej conform aviz D.E.E.R. nr 7010240100039/28.02.2024.

2.2.5.6. Rețele telefonie

In imediata apropiere există rețea de telefonie conform aviz nr 14BV/11.01.2024.

2.2.6. Probleme de mediu

2.2.6.1. Relatia cadru natural - cadru construit

Terenul este amplasat în partea de nord est a municipiului Săcele , limitrof ocolitoareai-DN1A într-o zonă neconstruită. În imediata apropiere se situează cartierul de locuințe individuale Subobrej, care este adiacent Pârâului Tărlung. Construcțiile existente ale cartierului de mai sus amintit se integreaza în peisajul natural.

2.2.6.2. Riscurile naturale și antropice

Pe terenul studiat nu există riscuri naturale(alunecări de teren și risc de inundații) și nici riscuri antropice. In prezent utilizarea terenului este de fânează. Pârâul Tărlung este amplasat mult mai jos, terenul studiat nefiind amplasat în zona de inundabilitate a acestuia.

2.2.6.3. Puncte și trasee din sistemul cailor de comunicație si din categoriile edilitare ce reprezinta riscuri pentru zona

Terenul studiat este amplasat limitrof șoselei ocolitoarea(DN1A) a municipiului Săcele. Prin hotărâre de guvern s-a operat o expropriere pentru culoarul de protecție a acesteia.

2.2.6.4. Valori de patrimoniu

Nu este cazul.

2.2.6.5 Potentialului balnear și turistic

Nu este cazul.

2.2.7. Prevederi PUG Săcele

Conform PUG aflat în vigoare terenul este amplasat în UTR 24 unde se prevad următoarele:

- zonă unităților industriale , depozitare, prestări servicii;
- se vor respecta interdicții temporare până la elaborare PUD sau PUZ aprobat de consiliul local;
- nu se prevad indici pentru regimul de înălțime, POT, CUT etc.

2.2.8. Disfuncionalitati

Principalele disfuncionalitati sunt:

- nu există reglementări pentru zona studiată ;
- drumul de acces nu este reglementat juridic și nu este modernizat ;

2.2.9. Necesitati si optiuni

Prin dorința beneficiarului de a construi un așezământ social pentru vârstnici se va opta pentru următoarele:

- funcțiunea zonei studiate va fi pentru asistență socială și funcțiuni conexe;
- construcțiile nou proiectate se vor realiza în armonie cu cadrul natural și cel construit;
- organizarea circulației auto și pietonale se va face cu respectarea configurației terenului;
- se vor moderniza drumurile existente.

Cap.III STABILIREA MODULUI DE ORGANIZARE ARHITECTURAL – URBANISTICA, CATEGORII DE INTERVENTIE, REGLEMENTARI

3.1. Descrierea solutiei de organizare arhitectural-urbanistica

Principalele criterii de organizare arhitectural-urbanistica a zonei au fost:

- incadrarea in zona a noilor amenajari sa se faca armonios cu spatiul inconjurator;
- organizarea și dimensionarea circulației carosabile și pietonale, ce face legătura cu zonele limitrofe;
- completarea infrastructurii tehnico-edilitare .

3.1.1. Cadrul natural/Analiza terenului

Conform analizei efectuate asupra terenului rezultă că terenul este amplasat pe un platou , cu o pantă ușoară de la vest la est . Terenul nu prezintă probleme de amplasare a noilor construcții.

3.1.2. Propunere de dezvoltare arhitectural-urbanistică

Pe teren se dorește a se realiza un așezământ de asistență socială pentru vârstnici. Ansamblul de construcții va fi pavilionar și va cuprinde mai multe construcții cu funcțiuni de adăpostire și îngrijire a persoanelor în vârstă aflate fără adăpost și sărace. Ansamblul va fi constituit dintr-un număr de locuințe protejate un sediu administrativ/ medical și un paraclis .

Accesul în interiorul ansamblului se face din drumul nou proiectat în interiorul incintei prin intermediul unei alei carosabile ce face acces la un parcaj auto. Din zona parcajului auto se face accesul la construcția administrativă și restul construcțiilor. Se recomandă ca în partea din față, la strada, să se amplaseze construcția administrativă , construcție ce va separa ansamblul de strada zgomotoasă. De asemenea în interior construcțiile destinate pentru locuințe protejate se recomandă a se amplasa în jurul paraclisului.

Locuințele protejate vor fi construcții de mici dimensiuni și vor avea spații de cazare pentru un număr maxim de 10 beneficiari / unitate. De asemenea aici vor fi și spații de servire a mesei și spații pentru personalul îngrijitor. Suprafața maximă construită a unei locuințe protejate va fi de 125 mp.

Sediul administrativ va cuprinde spații pentru birouri, spații pentru consultatii medicale, spații pentru personalul medical, spații pentru primire/cazare aparținători, precum și spații anexe și tehnice. Suprafața maximă construită a sediului administrativ va fi de 250 mp.

Paraclisul va fi o construcție de mici dimensiuni unde se vor desfășura slujbe religioase necesare beneficiarilor așezământului. Acesta va avea suprafața mai mică decât cea admisă pentru locuința protejată.

S-a analizat și posibilitatea de parcelare a terenului studiat în corelare cu funcțiunea propusă , astfel că nu se admit subparcelări și dezmembrări ale terenului .

3.2. Organizarea circulației

3.2.1. Caile de comunicație- profiluri transversale

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.

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

Dimensionarea formelor geometrice ale intersecțiilor se va face conform cu normativul pentru amenajarea la același nivel a intersecțiilor de drumuri publice, indicativ C.178/1986 și STAS 1848-1,2,3,4.

Arterele nou proiectate vor avea o îmbrăcămintă asfaltică, ca de altfel și trotuarele adiacente.

3.2.2. Parcaje

Pentru programul propus , conform HGR 525 / 1996, se vor prevedea un nr minim de 12 locuri parcare pentru angajati la care se va adăga un procent de 20 % pentru vizitatori/apartinători.

3.2.3. Sistemizare verticala

In perimetrul zonei sunt necesare o serie de masuri si lucrari care se asigure: - declivitati acceptabile pentru accese locale la constructii;

- scurgerea apelor de suprafata sa se faca in mod continuu, fara zone depresionare intermediare;

Apele pluviale de pe drumul interior se vor prelua prin rigole inchise și se vor dirija către rigola existentă a DN 1A. Apele meteorice de pe aleile interioare se vor scurge liber la nivelul solului.

3.3. Zonificare functionala

Asa cum se prezinta situatia in plansa de reglementari A-03 în zona se disting :

- arabil;
- zona asistență socială;
- zonă locuințe;
- zona circulații;
- zone verzi amenajate.

ZONE FUNCTIONALE		existent		propus	
		mp	%	mp	%
1.	Arabil	11.654	83	3.230	23
2.	Zona locuințe	1.152	8,2	1.152	8,2
3.	Zona asistență socială	0	0	7.453	53,3
4.	Zona circulații	621	4,4	1.427	10,1

5.	Zone verzi amenajate	627	4,4	752	5,4
	TOTAL	14.054	100	14.054	100

Din care, teren ce genereaza PUZ:

Zone funcționale	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
CONSTRUCTII	0	0	1873	22,6
CIRCULATII	0	0	2256	27,4
ZONA VERDE	8258	100	4129	50,0
TOTAL TEREN	8258	100	8258	100,0

3.4. Regimul de inaltime

Regimul de inaltime propus pentru noile constructii va fi în felul următor:

a)- Pentru construcția administrativă regimul maxim de înălțime va fi P+1+M iar înălțimea acesteia nu va depăși 10,00 m la coamă măsurat față de proiecția acesteia la terenul natural.

b)- Pentru locuințele protejate regimul maxim de înălțime va fi P+ 1+M iar înălțimea acesteia nu va depăși 10,00 m la coamă măsurat față de proiecția acesteia la terenul natural.

c) - Paraclisul va avea dimensiuni similare cu cele ale locuințelor protejate. Înălțimea acestuia nu va depăși 10,00 m la coamă măsurat față de proiecția acesteia la terenul natural. Pentru turla se acceptă până la 2 x h coamă.

3.5. Regimul de aliniere

Zona nu este construită și nu există o aliniere a construcțiilor. Prin documentație se propune o retragere față de aliniament de 5,00 m.

3.6. Modul de amplasare în interiorul parcelei

În interiorul parcelei se vor respecta următoarele reguli :

- față de limitele laterale ale terenului construcțiile se vor retrage minim 3,00 m;
- față de limita din spate a terenului construcțiile se vor retrage minim 5,00 m;
- În interiorul parcelei construcțiile se vor amplasa unele față de altele la minim 8,00 m;

Edificabilul parcelei precum și retragerile sunt prezentate în planșa A03.

3.7. Modul de utilizare a terenului

Pentru determinarea modului de utilizare a terenului s- au calculat valori privind procentului de ocupare a terenului P.O.T. si coeficientul de utilizare al terenului C.U.T.

$P.O.T._{max} = \text{supr. construita} / \text{supr. teren}$

$C.U.T._{max} = \text{supr. desfasurata} / \text{supr. teren}$

$P.O.T._{max} = 25\%$

$C.U.T._{max} = 0,6$

Suprafețele maxime construite a unei construcții individuale vor fi următoarele:

- pentru locuințe protejate și paraclis suprafața maximă construită va fi de 125 mp
- pentru construcția administrativă suprafața maximă construită va fi de 250 mp .

În situația în care două construcții sau mai multe se vor cupla(se realizează extinderi), suprafețele maxime construite și desfășurate vor respecta regulile pentru construcții individuale.

3.8. Echiparea edilitara

3.8.1. Alimentare cu apa

Pentru alimentarea cu apa a zonei studiate, se va avea in vedere extinderea rețelei de apa, De110 mm, conform aviz Compania Apa Brașov, nr. 11/11.01.2024, pe o lungime de cca.332m.

Lucrarile se vor executa pe domeniul public, drumuri/strazi existente sau propuse.

3.8.2.1 Canalizare menajera

Conform aviz Compania Apa Brașov nr. 11/11.01.2024, nu exista in zona sistem centralizat de evacuare a apelor uzate menajere.

Pana la extinderea sistemului centralizat de canalizare se propune provizoriu un bazin vidanjabil, etans de cca. 40 mc .

Avand in vedere diferenta de nivel intre latura de Vest si Est a terenului, de cca. 1m, pentru evacuarea apelor uzate menajere, se va avea in vedere montarea unei statii de pompare .

3.8.2.2 Canalizare pluviala

Evacuarea apelor pluviale de pe acoperisul cladirilor, de pe aleile de circulatie pietonala, considerate ape conventional curate se vor realiza liber la teren.

Apa pluviala din zona de parcare va fi colectata printr-o rigola si dirijata spre un separator de nisip si hidrocarburi, pt a fi epurata si ulterior stocata intr-un rezervor, pentru a fi folosita la igienizarea incintei si stropitul zonelor verzi.

3.8.3. Gaze naturale

Terenul se va racorda la rețeaua de gaze naturale existentă în cartierul Subobrej conform aviz DISTRIGAZ nr 42955/319440880/29.01.2024.

Extinderea rețelei se va face pe drumurile publice existente, pe o lungime de cca. 332 m.

3.8.4. Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica a construcțiilor proiectate se va face în conformitate cu studiul de soluție elaborat de SC FRONTX TRADE SRL , avizat în comisia CTE , SC D.E.E.R. SA, Sucursala Brasov .

Linia electrica subterana, va fi extinsa din PT 24 existent, pe drumurile publice.

3.8.5. Agentul termic

Agentului termic se va produce în centrala/centrale termice cu funcționare pe combustibil gaz metan sau produs de sistemele alternative, pompe de căldură, panouri fotovoltaice și panouri solare.

3.9. Protecția factorilor de mediu

3.9.1. Prevenirea producerii riscurilor naturale

Prin amplasarea construcțiilor, gabaritul acestora precum și natura terenului, nu există posibilitatea de producere a alunecărilor de teren.

3.9.2. Epurarea și preepurarea apelor uzate

Pentru fiecare construcție în parte preluarea apelor uzate menajere se va face într-un bazin inteligent colector(perfect etanșabil), astfel încât infiltrarea apelor în sol să nu fie posibilă.

3.9.3. Depozitarea deșeurilor

Resturile menajere se vor depozita în europubele standard și se vor colecta regulat, conform contractului dintre beneficiar și o firmă de salubritate.

3.9.4. Protecția aerului și împotriva zgomotului

Nu există surse de poluanți pentru aer , care să rezulte în urma funcționării proiectate .

Activitățile ce se desfășoară în spațiile proiectate nu vor produce zgomote sau vibrații.

3.9.3. Protecția solului

Infiltrarea apelor in sol nu este posibila, toate instalatiile de canalizare ape uzate vor fi perfect etanse . Containerele de depozitare se vor amplasa pe platforme de beton astfel incat deseurile sa nu afecteze solul.

3.10. Obiective de utilitate publica

3.10.1. Lista cu obiective de utilitate publica propusa

- În lista obiectivelor de utilitate publică sunt proiectarea și executarea drumurilor publice.

3.10.2. Tipul de proprietate a terenului

Din totalul teritoriului zonei studiate, 1.263 mp apartin domeniului public, iar restul de 12.791 mp apartin persoanelor fizice sau juridice.

3.10.3. Circulația terenurilor

Terenurile pe care se va realiza drumul nou proiectat, aflate în proprietatea persoanelor fizice sau juridice , vor trece în proprietatea Statului Român cu utilitate publică (domeniul public).

Tipul de proprietate și circulația terenului sunt prezentate în planșa A04.

3.11. Concluzii

Prezentul proiect, prin propunerile avansate se încadrează în prevederile planului urbanistic general P.U.G. Săcele.

Acest studiu a fost analizat în detaliu, indicii propuși prin acest studiu sunt maxim admisibili. Nerespectarea acestora și a recomandărilor propuse prin P.U.Z. va duce la alterarea gravă a cadrului natural și a mediului înconjurător.

După aprobarea acestei documentații, aceasta împreună cu regulamentul local de urbanism , va sta la baza eliberării certificatelor de urbanism, pentru obținerea autorizației de construcție. Cadrele specializate din cadrul Primăriei Municipiului Săcele, au obligația de a pune la dispoziție prezenta documentație consultării publice

PROIECTAT

Arh. Marius LUNGU

Plan de acțiune pentru implementare investițiilor propușe prin PLANUL URBANISTIC ZONAL

A. Date de identificarea adocumențației

Denumirea lucrării: Plan urbanistic de zona pentru construire așezământ de asistență socială pentru vârstnici

Beneficiar: Asociația Filantropia Ortodoxă Sibiu- Filiala Săcele

Adresa: nr CAD 111083 și nr CAD 111002 Zona Subobrej - SACELE

Nr. proiect : 242 /26.07.2023

Proiectant: Birou de arhitectura Marius Lungu

Urbanism : Arh. Marius Lungu

B. Categoriile de costuri

Costurile pentru realizarea Planului Urbanistic Zonal vor fi suportate integral de către beneficiar/proprietar.

Toate costurile legate de realizarea investiției vor fi suportate de beneficiar/proprietar /investitor.

Nu sunt necesare lucrări care sa fie realizate din fonduri publice.

C. Defalcarea costurilor

Categoriile de costuri

A. Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico economice		Responsabil
a.1	Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor de proiectare <ul style="list-style-type: none"> • întocmire PUZ • Studii de teren (topo, geo, hidro, etc.) • Documentație tehnică pentru obținerea autorizației de construire • Proiect tehnic, detalii execuție, liste cantități, caiete sarcini • Verificări de proiect 	Suportate de către investitori privați
a.2	Cheltuieli pentru activitatea de consultanță și asistență tehnică <ul style="list-style-type: none"> • Cheltuieli pentru consultanță • Cheltuieli pentru asistența tehnică 	Suportate de către investitori privați
a.3.	Cheltuieli pentru obținerea avizelor și acordurilor	Suportate de către investitori privați
a.4.	Cheltuieli pentru pregătirea documentelor privind aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de lucrări și a contractelor de servicii de proiectare	Suportate de către investitori privați
a.5.	Cheltuieli cu operațiuni de circulare a terenurilor și de cadastru	Suportate de către investitori privați
B Cheltuieli pentru realizarea construcțiilor		Responsabil
b.1	Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului: <ul style="list-style-type: none"> • Cheltuieli pentru extinderea rețelei de alimentare cu apă și canalizare în baza unui proiect de specialitate; • Cheltuieli pentru rețele electrice în baza unui proiect de specialitate - valoare conform soluție stabilită de administratorul de rețele; • Cheltuieli pentru rețele gaz în baza unui proiect de specialitate - valoare conform soluție stabilită de administratorul de rețele; 	Suportate de către investitori privați
b.2.	Cheltuieli pentru investiția de bază: - Construcții și instalații - Dotări	Suportate de către investitori privați
b.3.	Alte cheltuieli: - Organizare de șantier - Comisioane, taxe - Cheltuieli diverse și neprevăzute	Suportate de către investitori privați

D. Etapizarea realizării investiției

În funcție de interesele beneficiarului se pot realiza una sau mai multe construcții, în etape diferite.

- întocmirea și aprobarea PUZ
- obținerea autorizațiilor de construire pentru investițiile preconizate
- extinderea rețelelor edilitare în baza unor proiecte de specialitate
- amenajarea acceselor
- realizarea investiției, finalizată prin recepții
- întabularea construcției /construcțiilor.

Intocmit
Arh. Marius LUNGU

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

afereant P.U.Z. - construire locuințe

1. Dispoziții generale

1.1. Rolul R.L.U.

Prezentul regulament a fost elaborat odata cu P.U.Z.- Așezământ de asistență socială pentru vârstnici

. Acesta cuprinde reglementări, cu privire la: amplasarea construcțiilor, volumetria acestora, folosirea materialelor și a culorilor etc.

P.U.Z. - Așezământ de asistență socială pentru vârstnici împreună cu regulamentul local de urbanism afereant devin, odată cu aprobarea lor, acte de autoritate ale administrației publice locale, pe baza cărora se eliberează certificate de urbanism, și autorizații de construire pentru aceasta zonă .

Regulamentul cuprinde prescripții și reglementări privind :

- alinierea construcțiilor ;
- regimul maxim de înălțime ;
- interdicții de construire ;
- folosirea materialelor de construcție și a finisajelor ;
- trasarea și amenajarea căilor de circulație ;
- amenajarea spațiilor verzi

1.2. Baza legală a elaborării

La baza elaborării regulamentului stau :

- legea 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismului, modificată cu OUG 7/2011 și legea 190/2013;
- legea 50/1991, republicată, privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- H.G.R. 525/1996, republicată, pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;
- ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal – indicativ GM – 010 – 2000;
- prevederile P.U.G. Municipiul Săcele;

1.3. Domeniul de aplicare

Domeniul de aplicare al prezentului Regulament Local de Urbanism se referă la proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor ce vor fi amplasate pe terenul în suprafața de 7672 mp amplasată în intravilanul localității Săcele, aflat în teritoriul administrativ al Municipiului Săcele.

2. Reguli de bază privind modul de utilizare al terenului

Regulile de aplicare P.U.Z. sunt determinate în cadrul planului propunere reglementări A03 elaborat la scara 1: 500

2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Art 1. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor este permisă pentru funcțiunile prevăzute și în condițiile stabilite de prezentul regulament.

Art 2. Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. - depreciază valoarea peisajului este interzisă.

Art 3. În cazul identificării de zone cu resurse pe teritoriul ce face obiectul prezentului P.U.Z., modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Art 4. Autorizarea viitoarelor construcții se va face numai cu respectarea prevederilor legale privind siguranța construcțiilor.

Art.5. Viitoarele construcții și amenajări se pot amplasa numai pe terenuri pe care s-au luat măsuri de prevenire a riscurilor naturale (drenare ape pluviale, etc).

Art 6. Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze,

apă, canalizare, căilor de comunicație și a altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

2.3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Art 7. Condițiile de amplasare a construcțiilor , retrageri, distanțe minime obligatorii sunt prevăzute în cap.4 a prezentului Regulament.

2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art 8. Autorizarea construcțiilor se va face numai dacă se asigură acces la drumul public.

Art 9. Lucrările privind circulația rutieră pe drumuri publice sau private trebuie să respecte alcătuirea generală de străzi, profilurile de artere și categoria tehnică a acestora.

Art.10 Lucrările de străzi se vor executa numai după terminarea lucrărilor subterane. Desfacerile ulterioare locale pentru pozarea rețelelor tehnico edilitare bransare, este permisa cu condiția aducerii terenului la starea inițială.

Execuția străzilor și a lucrărilor de sistematizare verticală se va face pe baza unui program corelat cu programul de construcții și instalații respectându-se prevederile tehnice de execuție din normative și standarde aflate în vigoare.

2.4. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Art 11. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele tehnico-edilitare centralizate existente ale localității

De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga cu avizul organelor administrației publice competente în situația în care rețelele publice centralizate de echipare edilitară nu există, astfel se vor realiza soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecția mediului, urmând ca beneficiarul să racordeze construcția (potrivit regulilor impuse de Consiliul Local) la rețeaua centralizată, atunci când aceasta se va executa.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă doar după asigurarea echipării tehnico-edilitare în condițiile aliniatului precedent .

Art 12. Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către proprietari, parțial sau în întregime, după caz. Indiferent de finanțarea lucrărilor enunțate mai sus acestea intră în proprietate publică.

Toate rețelele stradale: alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, etc. se vor realiza subteran.

2.5. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Art 13. Pentru terenul studiat prin prezentul regulament nu se admit subparcelări. Forma și dimensiunile terenului se vor menține.

2.6. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurii

Art 14. 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).

3. Zonificarea funcțională

Parcela pentru care s-a întocmit Regulamentul Local de Urbanism are o suprafață totală de 7.672 mp, funcțiunile propuse au condus la propunerea unei singure Unități Teritoriale de Referință.

La nivelul incintei studiate s-a delimitat următoarea zonă funcțională: Zonă asistentă socială ZAs

Art.15 Funcțiunea dominantă va fi de asistență socială. Prin asistență socială se înțelege 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 construcții pentru funcțiuni conexe funcțiunii de bază.

Art 16. Alte funcțiuni în afara celor prevăzute la articolul 15 nu se admit.

4. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

4.1. Condiții de conformare și amplasare a clădirilor

Art.17 Construcțiile se vor realiza în regim izolat. Se admit extinderi ale construcțiilor inițiale.

Art 18. Orientarea față de punctele cardinale

Amplasarea clădirilor se va face cu respectarea reglementărilor în ceea ce privește însorirea conform normelor și recomandărilor cuprinse în Regulamentul General de Urbanism.

Art 19 Amplasarea construcțiilor față de aliniament

Limita maximă admisibilă de construire (linia roșie) este marcată raportată la marginea drumului, astfel construcțiile nou proiectate se vor amplasa în felul următor :

- 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;

Dacă la nivelurile superioare se vor realiza volume în consolă, proiecția acestora la sol nu vor depăși linia roșie

Art.20 Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei

În interiorul zonelor construite s-au stabilit următoarele:

- față de limitele de proprietate laterale construcțiile se vor retrage la minim 3,00 m față de aceasta;
- față de limita de proprietate din spate construcțiile se vor retrage la minim 5,00 m față de aceasta;
- în interiorul parcelelor construcțiile se vor amplasa unele față de altele la minim 8,00 m.

Art. 21 Înălțimea construcțiilor

- construcțiile vor avea un regim de înălțime P+1+M. Înălțimea construcțiilor nu va depăși 10,00 m la coamă măsurat față de proiecția acesteia la terenul natural;
- pentru construcția paraclis înălțimea turlei nu va fi mai mare de 2h coamă construcție.

Nu se acceptă etaje mansardate.

Art 22 Circulații accese

Profilele stradale vor fi în felul următor:

- drumul de acces public existent va avea un profil stradal de 10,00 m cu parte carosabilă de 7,00 m și trotuare bilaterale e 1,50 m;

Materialele de construcție pentru circulații vor următoarele:

- pentru străzi și accese carosabile se vor folosi îmbrăcăminti asfaltice pe substraturi din balast și nisip;
- pentru alei semicarosabile se vor folosi piatra naturală pe substraturi de balast și nisip.

Art 23. Parcaje

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

4.2. Posibilități maxime de ocupare al terenului

Art.24 Indicii maximi de utilizare a terenurilor vor fi în felul următor:

Procentul de ocupare al terenului P.O.T. $_{max} = 25\%$

Coeficientul de utilizare al terenului C.U.T. $_{max} = 0,6$

Suprafețele maxime construite a unei construcții individuale vor fi următoarele:

- pentru locuințe protejate și paraclis suprafața maximă construită va fi de 125 mp
- pentru construcția administrativă suprafața maximă construită va fi de 250 mp .

. În situația în care se realizează extinderi a unei construcții , suprafața cumulată construită la sol nu va depăși 125 mp pentru locuințe protejate și 250 mp pentru construcția administrativă.

În calculul CUT nu intră pivnița și spațiul tehnic, amplasate la subsol

4.3.Aspectul construcțiilor

Art.25 Pentru fațade se admit numai materiale durabile , de bună calitate, pentru a rezista în timp la variațiile de temperatură și umiditate. Pentru fațade se vor folosi materiale naturale ca: piatra, 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.

Se interzic folosirea de materiale în culori stridente nenaturale ce intră în contrast cu spațiul înconjurător.

Art 26 Acoperișurile vor fi cu șarpantă. Materialele pentru învelitoare vor fi tablă sau țiglă. Culorile de vor fi cele naturale până la nuanțe de brun închis.

Se interzic materiale stralucitoare ca tabla aurie , tabla inox, etc

Art27. Împrejmirile vor fi transparente $h_{max} = 1,80$ m .

Se interzic folosirea elementelor de protejare a proprietatii impotriva efracției ca țepușe ghimpi, etc.

4.4 Rețele edilitare

Art 28 Construcțiile ce se vor edifica vor putea sa se racordeze la rețelele de apa, canal,electricitate, astfel:

- pentru alimentarea cu electrică construcțiile nou propuse se vor racorda rețeaua existentă în cartierul Subobrej conform aviz D.E.E.R. nr. 7010240100039 /28.02.2024. Extinderea rețelei se va face pe terenurile domeniu public existente ;

- pentru alimentarea cu apă construcțiile nou propuse se vor racorda la branșamentul existent în cartierul Subobrej conform aviz Compania Apa Brașov

nr 11/11.01.2024. extinderea rețelei se va face pe terenurile domeniu public existente;

- pentru fiecare construcție preluarea apelor uzate menajere se va face într-un bazin inteligent colector(perfect etanșabil) care va respecta condițiile avizului SGA nr 56/19.03.2024;

- pentru alimentarea cu gaze naturale construcțiile nou propuse se vor racorda rețeaua existentă în cartierul Subobrej conform aviz DISTRIGAZ SUD REȚELE nr. 42955/319440880/29.01.2024. Extinderea rețelei se va face pe terenurile domeniu public existente ;

5. Unități teritoriale de referință

În perimetrul terenului studiat există o singură Unitate Teritorială de Referință

6. Reguli speciale

Art. 29 Lucrările de circulație ale terenurilor, comasare, dezmembrare se vor face numai cu avizul primăriei Municipiului Săcele, care este în măsură să verifice corelarea cu prezenta lucrare.

Art. 30 Autorizațiile de construire se vor emite după ce se realizează operațiunile de circulație a terenurilor astfel încât să fie reglementată situația juridică a strazii(domeniul public).

Întocmit,
Arh. Marius Lungu