

MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI

Denumirea proiectului: INTOCMIRE PUZ – ANSAMBLU DE LOCUINTE si LOTIZARE

Faza proiect - PUZ

Amplasament: Intravilan Sacele, str. DE236, FN, jud.Brasov

Beneficiar: Boza Iulian , Vasile Dan Sorin si Vasile Laura Nicoleta
Vasile Stana si Vasile Dan - Dumitru

Proiectant: sc CODE PROIECT srl

Nr. Proiect 12 / 20.05.2021

1.2 BAZA LEGALA A PROIECTARII

- [LEGEA Nr. 350/2001](#) privind amenajarea teritoriului si urbanismul cu modificările si completările ulterioare - versiune realizata in cadrul Directiei Generale Dezvoltare Teritoriala a Ministerului Dezvoltarii Regionale si Locuintei;
- [Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal](#), indicativ GM-010-2000 aprobat prin Ordinul Nr.176/N/16.08.2000
- [Ghid privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism](#), indicativ GM-007-2000 aprobat prin Ordinul Nr.21/N/10.04.2000
- LEGEA Nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de constructii;
- HG. Nr. 525/1995 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism republicată;
- Ordin nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism
 - ORDIN nr. 233 din 26 februarie 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizarea documentațiilor de urbanism
- Codul Civil;
- PUG Sacele;

1.2 OBIECTUL LUCRARIII

Prezenta lucrare trateaza conditiile de executare a unor constructii cu destinatia de locuinte individuale, si contine reglementari si functiuni urbanistice care stau la baza intocmirii documentatiilor ulterioare pentru obtinerea PUZ si ulterior a Autorizatiilor de Construire.

2. INCADRAREA IN ZONA

Zona studiata este amplasata in partea de nord-vest a localitatii Sacele, pe partea stanga a drumului, ocolitoarea mun.Sacele, prelungirea strazii Ciucas, la cca 400m de centura ocolitoare a DN1A a municipiului Sacele.

3. SITUATIA EXISTENTA

3.1 REGIMUL JURIDIC

Terenul este proprietatea privata a beneficiarilor conform extr.CF 106680 al localitatii Sacele, in suprafata totala de 15000mp - teren arabil intravilan. Terenurile sunt libere de orice sarcina si sunt amplasate in zona de impozitare "C" cf Certificatului de Urbanism initial nr. 625 din 21.11.2019 eliberat de Primaria Municipiului Sacele, si a Certificatului de Urbanism nr 643 din 19.12.2022 – eliberat de Primaria Municipiului Sacele – cu termen de valabilitate pana 18.12.2025.

3.2 ACCESIBILITATE, LIMITE SI VECINATATI, OPORTUNITATE

Circulatia principala in zona se desfasoara pe str.Ciucas , strada ce se continua pe drum recent modernizat cu carosabilul asfaltat ce face legatura cu DN1A - aprox la 400m . Accesul auto la parcela se va face prin intermediul drumurilor de exploatare - (DE236) macadam , drumuri propuse a se moderniza prin dimensionarea corespunzatoare a profilului stradal si prin imbracarea carosabilului cu strat asfaltic , crearea infrastructurii edilitare adiacente drumurilor .

Strazile care vor traversa zona studiata, facand practic racordajul conform PUZ ului cu cele invecinate(PUZ locuinte beneficiar Tancau Mariu si altii); strazi ce vor fi cedate domeniului public! De mentionat ca zona studiata este traversata e viitoare inelara a Orasului Sacele cf PUG Sacele aflat in faza de avizare . In zona sunt realizate PUZ -uri anterior aprobate cu functiuni preponderente de locuire chiar de locuire, PUZ uri la care zona studiata se va racorda prin retelele edilitare propuse, drumurile , zonarile functionale etc.

OPORTUNITATE - prezentul PUZ incearca, sa sistematizeze intreaga zona, sa creeze noi strazi , sa le modernizeze pe cele existente, sa propuna retele edilitare , sa realizeze infrastructura in acelasi timp cu cele ale PUZ urilor invecinate etc. Fata de solutiile anterioare , prezenta solutie confera o lotizare rectangulara, realizeaza racordajul cu drumurile existente si propuse ! De asemenea investitia este oportuna , deoarece confera locuri de munca prin activitatile generatoare - atat directe , ct si

indirecte (colaterale) - dezvoltarea zonei realizandu-se astfel armonios, concomitent cu celelalte zone limitrofe !

INFORMAREA POPULATIE :

S-a realizat atat in cadrul Avizului de Oportunitate , cat si etapele ulterioare de informare , atat la sediul beneficiarilor, cat si la sediul primariei , iar Primaria Sacele l-a dispus pentru informare, consultare la sediul primarie, cat si in media online pe pagina de urbanism a Primariei Sacele!

3.3 ANALIZA GEOTEHNICA

3.3.1 CONDITII NATURALE

● DATE GEOLOGICE SI GEOMORFICE

Din punctul de vedere la care ne referim amplasamentul obiectivului studiat se incadreaza in partea de sud est a unitatii morfostructurale 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 sfarsitul pliocenului cand 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 din conglomerate, bolovanisuri, pietrisuri, marme, argile, prafuri si nisipuri dispuse stratiform sau lenticular, incrucisat.

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

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

● DATE HIDROLOGICE

Zona studiata este incadrata de cursul de apa la sud -vestal canalului tehnic !

Nivelul hidrostatic al panzei freatice s-a interceptat la cota de -2,40m. In conditiile de mai sus recomandam ca subsolurile care se vor proiecta aici sa nu se ingroape in pamant mai mult de 1,20 – 1,30m si pentru prevenirea orcarui neajuns sa se prevada hidroizolatii verticale si orizontale.

● ADANCIMEA DE INGHEȚ

Conform STAS 6054/77, adancimea maxima de inghet, raportata la cota terenului amenajat, de care se va tine seama la proiectarea lucrarilor de fundatii este de 1,00m.

● ZONAREA SEISMICA

Conform normativului P100/92 privind proiectarea antiseismica a constructiilor, amplasamentul studiat apartine zonei "D", iar intensitatea seismica este $I=7$. Aceasta zona este caracterizata prin coeficientii $K_s=0,16$ si perioada de colt $T_c=1,0\text{sec}$.

3.3.2 CONDITII DE FUNDARE

Pentru stabilirea acestor conditii s-a intocmit un studiu geotehnic din care rezulta ca amplasamentul este corespunzator din punct de vedere geotehnic scopului propus numai in conditiile in care se va tine seama de urmatoarele date:

- adancimea minima de fundare va fi de -1,20 m de la cota terenului natural.
- teren bun de fundare , omogen iar presiunea conventionala ce poate fi luata in calcul va fi: $P_{conv} = 260-400$ KPa (conform STAS 3300/2-85) in cazul fundarii pe stratul de argila prafoasa slab nisipoasa de culoare cafenie, aceasta presiune conventionala corespunde pentru o fundatie avand latimea talpii $B=1,0$ m si adancimea de fundare fata de nivelul terenului sistematizat $D_f=2,0$ m. Pentru alte latimi ale talpii de fundare si alte adancimi de fundare presiunea conventionala se va recalcula conform relatiei prezentate in studiul geotehnic.

Conform normativului Ts pentru sapaturi, terenul va fi incadrat la categoria “teren tare”.

3.4 ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

Zona studiata este libera de constructii, zona fiind totusi limitrofa de limita intravilanului PUG ului Sacele existent, in zona aparand deja constructii cu functiune preponderenta de locuire!. De amintit ca in zona studiata se mai afla un canal de desecare functional - cu o zona de protectie aferenta de 5m stanga/dreapta de la marginea canalului .

3.6 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

● CADRUL NATURAL

Terenul este variat cu pante abrupte(intre zona drumului judetean si platou) sau line(in zona drumului judetean si pe platou) cu pelicule de apa existente ce se vor pastra. Are ca vecinatati:

- la est prop privata - teren arabil
- la nord, DE 236 urmate de proprietati private - curti constructii terenuri la care prezentul PUZ se va racorda .
- la vest , 236 prop privata - curti constructii terenuri la care prezentul PUZ se va racorda , urmate de strada Ciucas
- la sud canalul de desecare CCN234 urmat de proprietati private - curti constructii

-
-

● RESURSE NATURALE ALE SOLULUI SI SUBSOLULUI

Zona este inclusa in intravilanul localitatii si nu reprezinta potential din punct de vedere al resurselor subterane, nefiind prezente exploatari ale subsolului.

● RISCURI NATURALE

Zona nu prezinta riscuri naturale (inundatii, alunecari de teren). Riscurile antropice sunt minime datorita lipsei unor unitati industriale poluante in zona.

● INDUSTRIE

Nu sunt emisii poluante industriale in zona studiata, zona fiind propice pasunatului si constructiilor turistice cu specific traditional - montan cat si agroturismului.

- MONUMENTE ALE NATURII

In zona nu sunt monumente ale naturii.

4. REGLEMENTARI

4.1 OBIECTIVE SOLICITATE PRIN TEMA DE PROIECTARE

In zona studiata se propune amplasarea unor constructii cu destinatia de locuinte izolate amplasate in regim discontinuu, in numar de 19 cu regim maxim de inaltime P+E+M. Se propune de asemenea si amenajarea terenului pentru realizarea accesurilor, drumurilor, spatiilor de parcare etc., cat si racordarea existentului construit, astfel incat sa se conserve un specific zonal, si sa se valorifice cadrul natural conferindu-i se o zona verde de cca 693mp cat si o zona edilitara de mici dimensiuni (punct de transformare) de 20mp.

4.3 ASPECTUL ARHITECTURAL

Se vor folosi materiale de calitate care se vor incadra in specificul zonei - zidarii caramida, lemn, piatra naturala si artificiala, tamplarii lemn sau imitatie lemn. Nu se vor admite invelitori din tabla care sa imite tigla, nu se vor admite de asemenea zidarii din cimenturi (boltari, BCA etc). Volumetriile vor fi rectangulare, pot fi dinamice, cu invelitorile dispuse in panta mare (min 30 grade). Sunt acceptate volumetrii contemporane, corpuri unitare (front discontinuu dat de monovolumele de pe fiecare parcela), partial terase dar nu mai mult de 30 % din suprafata construita, orice tipuri de arhitectura cu exceptia imitatiei celei clasice (eclectic) sau cele tip industriale "high tech"

4.4 REGIMUL DE INALTIME AL CONSTRUCTIILOR

Regimul de inaltime propus este : pentru locuinte - de maxim P+1E+M cu hmax coama – 10m, h max streasina – 8.00m

Inaltimea minima a constructiilor P+pod, cu Hmin =5,00m la coama (fata de cota terenului amenajat) si de 6,00m (fata de cota terenului amenajat) si Hmin cornisa=3.00m fata de cota 0,00m si de 4,00m (fata de cota terenului amenajat).

;

4.5 REGIMUL DE ALINIERE si RETRAGERI AL CONSTRUCTIILOR

Constructiile se vor amplasa conform plansei U-03. Reglementari urbanistice – ilustrare si zonare din proiectul 12 din 20.05.2021 intocmit sc CODE PROIECT srl ; alinierea constructiilor va fi de 10m din axul strazii nou propuse si de 12 m din axul strazii propuse a se moderniza DE 236, respectiv 10 m fata de axul strazii propuse a

traversa zona studiată (noua rețea stradală înelată propusă în studiul de circulație la noul PUG Sacele)

Distanța față de vecinătăți: - deoarece forma patrată a parcelelor permite retrageri laterale echilibrate se vor impune distanțe minime laterale de min 3,00m; distanța minimă de 5,00 m față de limita de proprietate posterioară; de menționat că parcelele dinspre parau (CCN 234) vor avea o retragere posterioară de 6.00m!

4.6 SPATII VERZI

Se vor păstra elementele de vegetație caracteristice zonei sau cu o valoare deosebită. Se va amenaja o zonă verde și relaxare în proporție de 4.62% - S-693.00mp

În interiorul parcelelor se vor planta min 1 arbore la 50 mp din zonă verde! De asemenea zona aferentă fiecărei parcele (min 30% spațiu verde) va fi obligatoriu amenajată strict ca spațiu verde , excluzându-se astfel platformele de orice fel , corpuri de clădire cu caracter temporar etc

4.7 CAI DE COMUNICATIE, PARCAJE

Circulația principală în zonă se desfășoară pe str.Ciucas , strada ce se continuă pe drum recent modernizat cu carosabilul asfaltat ce face legătura cu DN1A - aprox la 400m . Accesul auto la parcelă se va face prin intermediul drumurilor de exploatare - (DE236)macadam , drumuri propuse a se moderniza prin dimensionarea corespunzătoare a profilului stradal și prin îmbrăcarea carosabilului cu strat asfaltic , crearea infrastructurii edilitare adiacente drumurilor .

Strazile care vor traversa zona studiată, făcând practic racordajul conform PUZ ului cu cele învecinate (PUZ locuințe beneficiar Tancau Mariu și alții); strazi ce vor fi cedate domeniului public! În zonă sunt realizate PUZ -uri anterior aprobate cu funcțiuni preponderente de locuire chiar de locuire, PUZ uri la care zona studiată se va racorda prin rețelele edilitare propuse, drumurile , zonările funcționale etc.

Racordurile verticale se vor realiza respectându-se razele de racordare prevăzute în STAS 10144/3-91 și în funcție de configurația terenului. De menționat că strazile propuse în PUZ vor fi propuse a fi cedate domeniului public !

Alei pietonale:

Accesul pietonal se va face pe trotuarele prevăzute de la poarta principală de acces spre toate construcțiile, și vor fi dispuse adiacent celui auto .

În jurul clădirilor se vor executa trotuare de protecție de minim 0,60 m lățime, limita de bordură din beton decalate cu 10-15 cm, față de drumuri și zonele verzi. Locurile de parcare se vor dispune în interiorul parcelelor propuse și va fi de min 1 loc /100m utili! Pentru vizitatori, public s-au prevăzut 4 locuri de parcare dispuse în zonă zonei verzi de relaxare , joacă copii !

4.8 PROBLEME DE MEDIU

Amplasamentul studiat este liber de construcții(pe terenurile învecinate aflându-se mai multe construcții existente sau în curs de execuție), iar zonele înconjurătoare sunt de asemeni în majoritate construite, mai puțin pe latura vestică a parcelei generatoare PUZ – unde se află teren arabil intravilan , ce intră de asemenea în zona studiată – propunându-se aceleași funcțiuni – de locuire cu dotări specifice locuirii.

Clima

Clima are un pronunat caracter temperat-continental de nuanta excesiva, cu ierni moderat reci si veri secetoase. Altitudinea determina temperaturi mai scazute decat in zona de podis. Temperatura medie anuala este de +9,6° cu un maxim mediu in iulie de +28,5° si un minim mediu in ianuarie de -21 o. Umiditatea relativa medie este de 78%. In ceea ce priveste directia vanturilor se constata ca directia dominant ca frecventa este nord-vest (22,8%), celelalte directii avand o participare procentuala mai redusa. Acestea au o importanta deosebita in dispersarea si indepartarea impuritatilor. La aceasta contribuie si viteza vanturilor, care pe directia dominanta ating 6,4 m/s.

Aer

Prezenta vegetatiei atenuaza poluarea aerului din zona, a noxelor si pulberilor provenite din traficul auto din zona -acesta fiind prezent moderat la drumul national.

Apa

Apreciem ca agresivitatea sulfatica si magneziana asupra betoanelor, respectiv a metalelor este slaba sau chiar absenta, deoarece pe amplasamente si in vecinatatile zonei nu sunt surse generatoare de reziduuri chimice.

Sol

In prezent, nu se inregistreaza poluari ale solului. Nu au fost depistate depozitari necontrolate de deseuri care sa produca un impact negativ asupra factorilor de mediu (apa, aer si sol) datorita efectului lor conjugat ecologic si economic.

Nivel fonic

Ca si aerul, singurul poluator fonic din zona este traficul auto -de pe drumul judetean ,iar acesta este foarte redus, data fiind categoria drumului si gradul de construire a zonei. Valorile inregistrate se inscriu in valorile admise (pana la 60 dB)

Concluzii:

Din analiza factorilor de mediu si a cadrului natural rezulta ca:

-zona nu e poluata;

-microclimatul este foarte potrivit pentru activitatile ce se preconizeaza a se desfasura. Prin proiectarea atenta a fiecarui obiectiv si exploatarea la maximum a potentialului natural, se pot crea spatii reprezentative, bine racordate la cadrul natural existent. In zona nu exista valori de patrimoniu ce necesita protectie.

4. 9 REGIMUL JURIDIC

Se propune a se ceda catre domeniul public pe latura nord – spre DE236 – in vederea modernizarii acestuia – o fasie de 3,00m pe toata lungimea proprietatii; de asemenea strazile interioare vor fi propuse a fi cedate catre domeniul public , cat si zona verde de relaxare de care vor dispune atat beneficiarii PUZ ului generator cat si locuitorii din zonele imediat limitrofe! De mentionat si servitutea din zona privata de cate 1,00m stanga dreapta retelei de gaze naturale in vederea intretinerii, administrarii si mentenantei retelei!

4.10 ECHIPAREA EDILITARA

● Se va echipa intreaga zona cu urmatoarele utilitati - apa/canal, electrice, gaze naturale, telecomunicatii cf avizelor de principiu ale utilitatilor aferente ,cerute prin Certificatul de Urbanism emis de Primaria Orasului Sacele.

Alimentarea cu apa

Conform avizului nr. 325 din 22.02.2023 prelungit cu 04.10.2024 emis de COMPANIA APA BRASOV SA, alimentarea cu apa se poate realiza din reseaua centralizata de distributie printr-o retea noua de distributie ce se va racorda in conducta HPDE 110mm existenta pe str. Ciucas, extinderea acesteia pe strada propusa PUZ fiind realizata cu HDPE 90mm Pn10.

Necesar de apa:

A. Determinarea necesarului de apa preconizat:

conform SR 1846 -2006 , STAS 1478/1990, STAS 1343-3/86, STAS 1343-0/89 conform tema proiectare constructie locuinte: 56 persoane

Debitele cerintei de apa:

$K_s = 1,03$ - necesarul de apa pentru nevoi proprii ale sistemului de alimentare cu apa
 $K_p = 1,07$ - pierderile tehnice admisibile
 $K_{zi} = 1,2$

Q_{sp} = debit zilnic mediu specific;

locuinte = 210

$1/zi, om; N = 56$ persoane;

$Q_{n\ zi\ med} = 11,760$ mc/zi

Debitul zilnic maxim:

$Q_{zi\ max} = K_{zi} \times Q_{n\ zi\ med}$
 $Q_{zi\ max} = 1,3 \times 1,0 = 15,288$ mc/zi
 $Q_{zi\ max} = 15,288$ mc/zi

Debitul zilnic mediu:

$Q_{n\ zi\ med} = (56\ pers. \times 210\ l/orn/zi) / 1000 = 11,760$ mc/zi

Debitul minim zilnic:

$Q_{zi\ min} = (19\ pers. \times 210\ l/om/zi) / 1000 = 3,99$ mc/zi
 $Q_{zi\ min} = 3,990$ mc/zi

- **Apa pentru stingerea incendiului** – pe reseaua de alimentare cu apa se vor amplasa hidranti de incendiu exteriori, pe fiecare strada propusa a fi cedata domeniului public cf plansei U05 – Plan retele edilitare in proiectul 12/10.05.2021 intocmit de sc CODE PROIECT srl;

Ape pluviale: Apele pluviale vor fi colectate si evacuate dupa cum urmeaza:

- Apele pluviale conventional curate de pe cladiri vor fi colectate prin socuri si burlane si se vor descarca liber la sol pe spatiul verde.
 $Q_{pl} = 29.49$ l/s; apele pluviale de pe strazi , trotuare platforme se vor deversa – preepurate in CCN 224 !

Evacuarea apelor uzate:

Evacuarea apelor uzate menajere se va realiza in baza avizului emis de catre COMPANIA APA BRASOV S.A. m. 325 din 22.02.2023 prelungit cu 04.10.2024 in colectorul de canalizare De 315 mm existent in zona amplasamentului.

Volume de ape uzate preconizate a fi evacuate: $V_{zi\ max\ ev} = 15.288$ mc/zi;
 $V_{zi\ med\ ev} = 11,760$ mc/zi; $V_{zi\ min\ ev} = 3,99$ mc/zi. Pe amplasmentul generator PUZ se propune evacuarea apelor uzate gravitational prin intermediul unei noi conducte PVC-Kg 200mm de unde se poate extinde ulterior in intreaga zona analizata! De la fiecare locuinta propusa pana la noua conducta proiectata se va realiza bransamentul prin conducte PVC-KG 110mm. Caminul menajer va fi amplasat la 1 m de aliniament (limita de proprietate)

Electrice : Conform avizului de Principiu favorabil nr.7010230230235 din 16.02.2023 emis de sc Distribuție Energie Electrică România SA , și a avizului favorabil ulterior **7010250100945 / 21.02.2025** în zona sunt rețele electrice de înaltă tensiune subterane (20kV) care prin intermediul unui punct (post) de transformare coborât de tensiune la 0.4kV locuințele propuse în prezentul PUZ se pot bransa! Conform studiului de soluție realizat de sc 66 PRO srl post de transformare PT 20/0.40 kV - 1x250 kVA proiectat, de tip prefabricat în anvelopă de beton, amplasat pe terenul utilizatorilor Boza Iulian și Alții (inițiatori PUZ), la limita de proprietate cu acces direct din domeniul public!

Gaze naturale :

Conform avizului de Principiu favorabil nr 25499 din 15.03.2023 și a celui ulterior 64566 din 21.02.2025 bG emis de sc Distrigaz Sud Rețele SA , în zona sunt rețele distribuție gaze naturale – în fapt terenul fiind străbătut de la est la vest de rețea de gaze medie presiune de la care beneficiarul se poate bransa în același regim – presiune medie ! De menționat restricția de construire de 3m stânga dreapta axului conductei de medie presiune gaze naturale existente .

Termice ; Încalzirea apei menajere cât și a agentului termic se poate realiza cu centrale termice – combustibil gazos și de asemenea din surse de energie neconvenționale “verzi”.

Depozitarea deșeurilor:

Deșeurile menajere vor fi colectate selectiv, pe categorii, în containere (deșuri menajere, hârtie, sticlă), containerele vor fi amplasate pe o platformă betonată, în incinta fiecărui lot și vor fi amplasate la min 10m de orice construcție! Depozitarea deșeurilor menajere se poate realiza și colectiv – și atunci platformele vor fi închise perimetral și acoperite – și vor fi dispuse în partea sudică a zonei verzi (în extremitatea zonei de întoarcere) – și amplasate la min 15m de orice construcție!

● **RESTRICTII DE CONSTRUIRE. COMPATIBILITATE< INCOMPATIBILITATE FUNCTIONALA**

Restricțiile de construire sunt date de canalul de desecare existent CCN234 amplasat în sudul proprietății câte 5m stânga dreapta canalului, de 3m stânga dreapta conductei subterane de gaz transportatoare. Ca funcțiuni admise - se propun orice funcțiuni complementare , cât și compatibile cu funcțiunea de locuire, conform Ghidului privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism" indicativ GM-007-2000! Funcțiuni interzise - în zona studiată nu se vor admite funcțiuni agro-industriale sau alte funcțiuni incompatibile cu potențial mare de impact asupra mediului , a lucrărilor publice generatoare de riscuri tehnologice sau ce pot perturba funcțiunea dominantă - de locuire! De asemenea nu sunt acceptate locuințele cuplate , înșiruite sau tip cover!

4. BILANT TERITORIAL

BILANT TERITORIAL

ZONAL - ZL

EXISTENT

PROPUS

FUNCTIUNI	SUPRAFATA mp	S %	SUPRAFATA mp	S %
TEREN ARABIL	15000mp	100%	0mp	0%
CURTI CONSTRUCTII constructii circulatii spatii verzi	0.00mp	0.00%	11380mp 3414.00mp 30% 2276.00mp 20% 5690.00mp 50%	75.87%
CIRCULATII AUTO PIETONALE	0.00mp	0.00%	2907.0mp	19.38%
ZONA VERDE /	0.00mp	0.00%	713.0mp	4.75%
TOTAL	15000.00mp	100%	15000.00mp	100%

POT = 30%, CUT = 0.8 regim de inaltime max P+1E+M

,hmaxcoama=10.00m, h max streasina = 8,00m

regim de inaltime min P+pod ,hmincoama=6.00m, hmin streasina = 4,00m

Regimul de inaltime propus este : pentru locuinte - de maxim P+1E+M cu hmax coama 10m , (fata de cota terenului amenajat) h streasina max-8m (fata de cota terenului amenajat)

Inaltimea minima a constructiilor P+pod , cu Hmin =6,00m la coama (fata de cota terenului amenajat) si Hmin cornisa= 4,00m(fata de cota terenului amenajat).

POT - 30% CUT -0.8 ;

6. CONCLUZII

In vederea stabilirii categoriilor de interventii, a reglementarilor si restrictiilor impuse au fost efectuate analize aprofundate cu privire la:

- incadrarea in Planul Urbanistic General;
- circulatii si echiparea edilitara;
- tipul de proprietate al terenurilor;
- stabilirea corecta a zonificarilor;

Avand la baza reglementarile din prezentul PUZ se pot emite Certificate de Urbanism pentru aceasta zona si se pot comanda studii de fezabilitate pentru echiparea edilitara sau alte necesitati stabilite in acord cu Primaria Municipiului Sacele!

INTOCMIT: arh.urb. Ababei Denis

REGULAMENT AFERENT P.U.Z.

Beneficiar: Boza Iulian si altii

Adresa : Intravilan Sacele, str. DE236, FN, jud.Brasov

Regulamentul de urbanism explica si detaliaza sub forma unor prescriptii si recomandari "Planul Urbanistic Zonal" in vederea urmaririi si aplicarii acestuia.

El cuprinde reguli specifice de urbanism instituite in teritoriul considerat.

1.1.Prescriptii si recomandari generale

Activitatea de construire in zona studiata urmeaza sa se desfasoare in cadrul urmatoarelor principale categorii:

- construire pe teren liber;
- mobilarea zonei cu constructii si amenajari propuse in aceasta documentatie;
- amenajarea cailor de circulatie auto si pietonala;
- pastrarea zonei verzi cu valoare peisajera;
- echiparea tehnico-edilitara;

Avizarea acestor categorii de lucrari, urmeaza sa se supuna procedurilor P.U.Z. si a regulamentului aferent P.U.Z. in conformitate cu prevederile H.G. 525/1996;

1.2. Aspecte compositionale si functionale privind organizarea arhitecturala urbanistica a zonei.Sunt necesare masuri de promovare ale lucrarilor si operatiunilor urbanistice, care contribuie la organizarea functionala si spatiala a zonei si anume:

- respectarea zonificarii functionale propuse in aceasta documentatie: zona dotari turistice si functiuni complementare, (zona utilitara, circulatii, spatii verzi);
- realizarea unor fronturi stradale adecvate;
- nu se va permite realizarea unor spatii cu alte functiuni fata de cele stabilite prin prezenta documentatie de urbanism;
- realizarea circulatiilor pietonale si rutiere propuse;
- amenajarea complexa, functional-arhitecturala a spatiilor verzi in cadrul loturilor si in afara lor, fara afectarea zonei verzi existenta ;
- extinderea retelelor tehnico-edilitar si racordarea la PUZ urile existente limitrofe

1.3. Recomandari privind organizarea circulatiei

Lucrarile privind circulatia rutiera trebuie sa respecte recomandarile planului urbanistic general PUG Sacele , atat ca alcatuire a retelei generale de strazi, cat si ca rezolvare a profilurilor de artere, categoria tehnica a strazilor, distanta intre intersectii si tipul intersectiei (daca este cazul).

Se va tine seama de prevederile standardului pentru lucrari de strazi nr. 10144/1-6 si a ordonantei guvernamentale 43/1997. Amplasarea constructiilor fata de arterele de circulatie trebuie sa respecte profilurile transversale ale acestora si regimul de aliniere propus.

Lucrarile de strazi se vor executa dupa terminarea lucrarilor tehnico-edilitare subterane.

Executia strazilor si a lucrarilor de sistematizare verticala se vor face pe baza unui program corelat cu programul de constructii si instalatii.

La strazile existente care se racordeaza cu cele propuse se vor prevedea amenajarile tehnice necesare.

1.4. Amenajarea si intretinerea spatiului public si mobilierului urban.

Amenajarea spatiilor publice si a mobilierului urban se va realiza numai pe baza documentatiilor de specialitate aprobate, a Certificatelor de Urbanism si a Autorizatiilor de Constructie eliberate conform legii 50/1991.

2.Prescriptii si recomandari

2.1 .Reguli de baza cu privire la modul de ocupare a terenurilor

SECTIUNEA1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural.

Art. 1. Terenuri impadurite cu valoare peisagera (rezervatie naturala sau cu valoare istorica)

Autorizarea executarii constructiilor pe terenuri rezervatie naturala, peisagera si istorica din intravilan este permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari a localitatii cu respectarea conditiilor impuse de lege si de prezentul regulament.

Art. 2. Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice

Autorizarea executarii constructiilor, care prin natura si destinatia lor pot genera riscuri tehnologice se poate face numai pe baza unui studiu de impact elaborat si aprobat conform prevederilor legale.

Art. 3. Asigurarea compatibilitatii functiunilor

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiilor si functiunea determinata a zonei stabilite in prezenta documentatie. Parcela generatoare PUZ este practice amplasata intr o zona limitrofa stricta de locuire, PUZ care se va racorda la celelalte PUZ -uri din imediata apropiere , PUZ uri ce au aceeasi functiune predominanta de locuire.

De asemenea ca functiuni admise - se propun orice functiuni complementare , cat si compatibile cu functiunea propusa de locuire, conform Ghidului privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism" indicativ GM-007-2000! Functiunile complementare admise locuirii fara conditionari sunt: functiuni care nu impun servituti in utilizarea zonei propuse .

- Funcțiuni interzise - în zona studiată nu se vor admite funcțiuni agro-industriale sau alte funcțiuni incompatibile, a lucrărilor publice generatoare de riscuri tehnologice sau ce pot perturba funcțiunea propusă - locuire și/sau funcțiuni complementare! Nu se admit activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;

- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- construcții provizorii de orice natură cu excepția celor necesare organizării de șantier;

- instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;

- depozitare en-gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;

- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto, stații de alimentare cu carburanți (benzinării), vulcanizări și spalatorii auto;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

- dispunerea în intersecții de panouri luminoase pentru imagini în mișcare (display-uri electronice);

Art. 4. Construcții generatoare de riscuri geomorfologice

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția efectuării unui studiu geotehnic individual pentru fiecare lot, proiect sistematizare verticală.

Art. 5. Lucrări cu utilitate publică

Autorizarea executării de construcții pe zona propusă trecerii în domeniul public este interzisă.

2.2. Condiții de amplasare și conformare ale construcțiilor.

SECȚIUNEA 1. Reguli de amplasare, de retrageri minime obligatorii

Art. 1. Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale.

Este strict interzisa orientarea camerelor de odihna (dormitoarelor) spre nord! de asemenea si a camerei de zi si bucatariei – pot avea suplimentar lumina indirecta dinspre nord!

Art. 2. Amplasarea fata de drumurile publice

Amplasarea constructiilor propuse este permisa cu respectarea zonelor de protectie ale drumurilor delimitate conform legii.

In zona drumului public, se pot autoriza, cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice:

- constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de servire, de intretinere si exploatare;
- conducte de alimentare cu apa si de canalizare, sisteme de transport gaze naturale, retele electrice, de telecomunicatii, si orice alte instalatii de acest gen.

Art. 3. Amplasarea fata de aliniament

Prin aliniament se intelege limita intre domeniul privat si domeniul public. In plansa U-03 “Reglementari urbanistice zonare” s-a marcat limita de construire fata de strazile propuse in zona si anume de min 12.00 m din axul Drumurilor de exploatare e.10 ECHIPAREA EDILITAR existente – si de min 10.00m din axul drumurilor interioare propuse !

Art. 4. Amplasarea in interiorul parcelei

Autorizarea executarii noilor constructii este permisa numai daca respecta:

- distantele minimale obligatorii fata de limitele laterale ale parcelei sunt de minim 3,00m. Distanțele fata de limita posterioara sa fie de minimum 5,00m! De mentionat ca pentru loturile dinspre parau (canal CCN 234) retragerea posterioara va fi de 6,00m! Pentru functiunea studiata nu se prevad calcane.

- distantele minime intre cladiri, necesare interventiei in caz de incendiu iar in caz de prabusire sa nu afecteze vecinatatile sau alte imobile din aceeași incinta , distante stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri in functie de activitatile desfasurate in interiorul cladirilor.

Art. 5. Procentul de ocupare al terenului

S-au stabilit valori maxime pentru procentul de ocupare P.O.T. si a coeficientului de utilizare a terenului C.U.T., raportand suprafata ocupata la sol si respectiv suprafata desfasurata a constructiilor la suprafata parcelei. Astfel au rezultat:

	P.O.T.	C.U.T.
- locuinte (zona ZL)	30 %	0.8

SECTIUNEA 2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 1. Accese carosabile

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice directa . In acest caz accesul va fi realizat

dinspre str Ciucas prin intermediul drumul propus de incinta din care se realizeaza accesul la fiecare parcela .

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingerea incendiilor.. Raza de racordare a drumului de incinta cu DE236 va fi de minim 9m la interior . Circulatia principala in zona se desfasoara pe str.Ciucas , strada ce se continua pe drum recent modernizat cu carosabilul asfaltat ce face legatura cu DN1A - aprox la 400m . Accesul auto la parcela se va face prin intermediul drumurilor de exploatare - (DE236)macadam , drumuri propuse a se moderniza prin dimensionarea corespunzatoare a profilului stradal si prin imbracarea carosabilului cu strat asfaltic , crearea infrastructurii edilitare adiacente drumurilor .

Strazile care vor traversa zona studiata, facand practic racordajul conform PUZ ului cu cele invecinate(PUZ locuinte beneficiar Tancau Mariu si altii); strazi ce vor fi cedate domeniului public! De mentionat ca zona studiata este traversata e viitoare inelara a Orasului Sacele cf PUG Sacele aflat in faza de avizare . In zona sunt realizate PUZ -uri anterior aprobate cu functiuni preponderente de locuire chiar de locuire, PUZ uri la care zona studiata se va racorda prin retelele edilitare propuse, drumurile , zonarile functionale etc.

Racordurile verticale se vor realize respectandu-se razele de racordare prevazute in STAS 10144/3-91 si in functie de configuratia terenului. De mentionat ca strazile propuse in PUZ vor fi propuse a fi cedate domeniului public !

Pentru functiunile propuse se vor asigura:

-accese pentru persoane si accese carosabile pentru stingerea incendiilor si pentru colectarea deseurilor menajere;

-strazile cu o lungime mai mare de 25m, vor avea doua benzi de circulatie (min 6m si supralargiri pentru intoarcere la capat)

- bordurile vor fi tesite in dreptul acceselor auto in incinta pentru un acces cat mai facil .

Accesele si pasajele carosabile nu trebuie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate in permanenta libere.

Art. 2. Accese pietonale

Se vor asigura accese pietonale potrivit destinatiei constructiilor. Accesele pietonale vor fi astfel conformate incat sa permita si circulatia persoanelor cu handicap.Trotuarele vor avea un profil de 1,50 m in urma reabilitarii si de asemenea 1,50 m in cazul drumului de incinta propus prin P.U.Z. . Circulatiile pietonale nu vor prezenta denivelari sau obstacole orizontale , si nu vor avea o panta mai mare de 6 % . Indicatoarele rutiere su panourile informative vor fi dispuse la o inaltime mai mare de 2,50 m pentru evitarea accidentelor .

SECTIUNEA 3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

Beneficiarul se obliga sa racordeze noile constructii potrivit regulilor impuse de catre Consiliul Local la retelele centralizate publice de apa, canal, electrica, telefon, existente sau propuse a se realiza conform prezentei documentatii.

Lucrarilor de racordare sau bransare la reseaua edilitara se suporta in intregime de investitor sau beneficiar.

Extinderile de retele sau maririle de capacitate ale acestora, se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractului incheiat cu Consiliul Local.

Rețelele de apa, canalizare, gaze, energie electrica, si telecomunicatii de pe drumurile publice sunt proprietatea statului indiferent de modul de finantare al acestora. In cazul in care datorita amplasarii constructiilor pe teren sunt afectate rețelele edilitare , mutarea acestora va intra in grija si pe cheltuiala beneficiarului, cu acordul furnizorului de utilitati!

De asemenea zonele edilitare vor fi propuse a fi cedate domeniului public!

Alimentarea cu apa

Conform avizului nr. 325 din 22.02.2023 prelungit cu 04.10.2024 emis de COMPANIA APA BRASOV SA, alimentarea cu apa se poate realiza din reseaua centralizata de distributie printr-o retea noua de distributie ce se va racorda in conducta HPDE 110mm existenta pe str. Ciucas, extinderea acesteia pe strada propusa PUZ fiind realizata cu HDPE 90mm Pn10 pe cca 225m.

- **Apa pentru stingerea incendiului** – pe reseaua de alimentare cu apa se vor amplasa hidranti de incendiu exteriori, pe fiecare strada propusa a fi cedata domeniului public cf plansei U05 – Plan retele edilitare in proiectul 12/10.05.2021 intocmit de sc CODE PROIECT srl; exceptie vor face doar drumurile de incinta.

Ape pluviale: Apele pluviale vor fi colectate si evacuate dupa cum urmeaza:

- Apele pluviale conventional curate de pe cladiri vor fi colectate prin scocuri si burlane si se vor descarca liber la sol pe spatiul verde.
Qpl = 29.49 l/s; apele pluviale de pe strazi , trotuare platforme se vor deversa – preepurate in CCN 224 !

Evacuarea apelor uzate:

Evacuarea apelor uzate menajere se va realiza in baza avizului emis de catre COMPANIA APA BRASOV S.A. m. 325 din 22.02.2023 prelungit cu 04.10.2024 in colectorul de canalizare De 315 mm existent in zona amplasamentului, iar pentru aceasta se va extinde reseaua existenta pe o lungime de 255ml.

Electrice

Conform avizului de Principiu favorabil nr.7010230230235 din 16.02.2023 emis de sc Distributie Energie Electrica Romania sa , si a avizului favorabil ulterior **7010250100945 / 21.02.2025** in zona sunt rețele electrice de inalta tensiune subterane (20kV) care prin intermediul unui punct (post) de transformare coborator de tensiune la 0.4kV locuintele propuse in prezentul PUZ se pot bransa! Conform studiului de solutie realizat de sc 66 PRO srl post de transformare PT 20/0.40 kV - 1x250 kVA proiectat, de tip prefabricat in anvelopa de beton, amplasat

pe terenul utilizatorilor Boza Iulian si Altii (initiatori PUZ), la limita de proprietate cu acces direct din domeniul public!

Gaze naturale :

In zona sunt retele distributie gaze naturale – in fapt terenul fiind strabatut de la est la vest de retea de gaze medie presiune de la care beneficiarul se poate bransa in acelasi regim – presiune medie ! De mentionat restrictia de construire de 3m stanga dreapta axului conductei de medie presiune existente . Termice ; Incalzirea apei menajere cat si a agentului termic se poate realiza cu centrale termice – combustibil gazos si de asemenea din surse de energie neconventionale “verzi”.

Depozitarea deseurilor:

Deseurile menajere vor fi colectate selectiv, pe categorii, in containere (deseuri menajere, hartie, sticla), containerele vor fi amplasate pe o platforma betonata, in incinta fiecarui lot si vor fi amplasate la min 10m de orice constructie!

SECTIUNEA 4. Reguli cu privire la dimensiunile terenului si ale constructiilor.

Art. 1. Subparcelari, parcelari

Subparcelarea (sau parcelarea) este operatiunea de divizare a unei parcele existente sau a unei suprafete de teren in doua sau mai multe loturi distincte in vederea realizarii de noi constructii. Suprafata minima parcela – 500mp; Front minim la strada acces 15m; Subparcelarile sunt admise cu respectarea suprafetei minime a parcelelor, a frontului stradal , cat si indicilor urbanistici propusi , a regimului de inaltime si functiunii propuse!

Art. 2. Inaltimea constructiilor

Inaltimea constructiilor propusa in prezenta documentatie este urmatoarea:
Zona de locuinte - Hmax=10.00m la coama, Hmax cornisa(streasina) =8,00m cu regim de inaltime max. S(D)+ P+E(M).
- Hmin=6.00m la coama, Hmin cornisa(streasina) =4,00m cu regim minim de inaltime P+pod

Art.3. Aspectul exterior al constructiilor

Se vor folosi materiale de calitate care se vor incadra in specificul zonei. Se va impune utilizarea materialelor durabile, naturale (lemn, piatra, caramida, fier forjat, grilaje metalice ornamentale, zidarie, etc). Se va interzice utilizarea materialelor care imita materialele naturale (ex. gresie care imita lemnul sau caramida; polistiren care imita piatra, caramida, lemnul, diverse ornamente din beton; plastic care imita orice tip de material, etc.), sau sarma ghimpata la imprejmuire, tamplarie de pvc la ferestrele si usile amplasate la strada. Se va respecta aspectul natural al materialelor (culoare, textura, etc.). Se va interzice vopsirea unui perete plan in degrade, sau mai

multe nuante din aceeasi culoare ori culori diferite. Se va interzice utilizarea culorilor stridente, tipatoare, fosforescente, etc.

Pot fi acceptate pentru balcoane si terase balustradele din lemn, sticla, fier forjat, zidarie plina si se interzic utilizarea materialelor ca pvc sau panourile din pvc, inox, placaje metalice etc.

De asemenea se interzic arhitecturi "high tech" ce imita arhitecturile industriale si sunt de preferat arhitecturi organice sau traditionale - specifice locului !

SECTIUNEA 5. Reguli cu privire la spatii verzi si imprejmuiri

Art. 1. Spatii verzi

In acceptiunea prezentului PUZ si Regulament se considera spatiu verde tot ce nu este construit, betonat sau dalat, indiferent daca este vorba despre peluza, spatii verzi amenajate peisagistic, terenuri sport si zone de relaxare sau spatii cu dale inierbate (zone in care ploaia se scurge in pamant).

Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau realizarii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia constructiilor, dupa cum urmeaza:

-vor fi prevazute zone verzi si plantate, cu rol decorativ si de agrement in exteriorul cladirii sau in curti interioare – de minimum 50% din suprafata totala a parcelei studiate.

Art.2. Imprejmuiri

Este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri:

- imprejmuiri transparente sau decorative folosindu-se materiale locale naturale (piatra, lemn), necesare delimitarii parcelelor $h_{max}=2.00m$ spre vecinatatile private! Spre drumul de incinta propus se propune delimitare cu o delimitare vizuala prin gard viu sau imprejmuiri transparente de $h_{max}=1,50m$.

Aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiilor.

SECTIUNEA 6 . PLAN DE ACTIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTITIILOR PROPUSE PRIN PREZENTUL PUZ, cf art18 din ORDINUL 233/2016

Pentru realizarea obiectivelor propuse prin prezentul P.U.Z. se propune urmatoarea esalonare in timp(etape) a lucrarilor:

ARTICOLUL 1. Se va realiza parcelarea (lotizarea) si alte operatiuni cadastrale comform PUZ.

ARTICOLUL 2. Se vor realiza retelele edilitare : energie electrica, Realizarea bransamentelor individuale la viitorul consumator in LES 0,4kV din TDRI 0.4kV aferent PT . De asemenea dupa dispunerea lor se vor realiza drumurile si trotuarele propuse cu dotariile specifice : iluminat stradal , mobilier urban, spatii verzi de aliniament etc

ARTICOLUL 3. Se vor realiza retelele edilitare apa si canalizare,

- extindere retea apa in satura totala 255 m si dispunerea hidrantilor exteriori

Costuri private Timp finalizare 1 august 2026

- extindere retea canalizare cca 255m

ARTICOLUL 4. Se vor executa drumurile - se vor realiza circulatiile, carosabile si pietonale si accesurile , zona verde;. Se vor ceda catre domeniul public tereul aferent conform PUZ -ului (a se vedea plansa U04 – Circulatia terenului / regimul juridic).

ARTICOLUL 5. Se vor executa investitiile - cladirile propuse, parcaje , spatiile verzi amenajate , imprejmuiiri etc; Toate aceste lucrari se vor executa pe baza unor proiecte autorizate . Toate aceste lucrari intra in sarcina beneficiarului, pe cheltuiala acestuia si se vor executa etapizat .

arh. Ababei Denis