

S.C.Business Project SRL  
Brasov str.Avram Iancu nr.49, sc.A, ap.1  
J08/3148/1994  
tel.0268/312392 sau 0740-205480

## **MEMORIU DE PREZENTARE PUZ**

### **Cap.1 INTRODUCERE**

#### **1.1.Date de recunoastere a documentatiei**

Denumirea lucrarii: Plan urbanistic zonal pentru Construire locuinta in municipiul Sacele str.Bisericii Romane nr.7, jud.Brasov.

Beneficiari: Keresztes Attila si Keresztes Nicoleta Viorica.

Adresa:municipiul Sacele strada Bisericii Romane nr.7, jud.Brasov.

Proiectant: S.C.Business Project SRL Brasov arh. Ileana Buna , tel.0268/312392 si 0740-205480

Nr.proiect: 66/noiembrie 2014

#### **1.2.Obiectul lucrarii**

Obiectul prezentului plan urbanistic zonal (PUZ) este elaborarea documentatiei de urbanism in vederea construirii unei locuinte cu regim de inaltime P+E intr-o zona de protectie a monumentelor istorice si stabilirea alinierii fata de drum.

Conform temei de proiectare intocmite impreuna cu beneficiarii, s-a elaborat documentatia tehnica ce stabileste reglementarile specifice zonei de locuinte individuale.

P.U.Z.-ul isi propune prezentarea unei solutii optime pentru utilizarea terenului, amplasarea locuintei, alei pietonale si carosabile, locuri pentru parcare autoturismelor si asigurarea accesului pe amplasament.Terenul lui Keresztes Attila si Keresztes Nicoleta Viorica are o suprafata de 572 mp conform Extrasului de Carte Funciara anexata.

Din analiza situatiei existente, prin coroborarea acesteia cu normele de dezvoltare urbanistica, si de viziunea beneficiarului a rezultat solutia propusa, astfel incat sa poata fi rezolvate atat problemele de construire cat si cele legate de circulatii si utilitati.

#### **1.3.Surse de documentare**

- Planul urbanistic General al localitatii Sacele
- Ghidul MLPAT privind metodologia de elaborare si continutul cadru al planului urbanistic zonal (indicativ GM-010-2000)
- Legea 50/91 modificat in 2004 pentru autorizarea lucrarilor de constructii
- Legea 350/2001 revizuit in 2013 privind amenajarea teritoriului si urbanismul
- H.G.nr.525/1996 privind Regulamentul general de urbanism
- Planul topografic scara 1:200
- Studiul geotehnic
- Vizite la fata locului
- Discutii cu beneficiarii

### **Cap. 2 INCADRARE IN ZONA**

## **2.1.Evolutia zonei- incadrare in localitate**

### **Situarea obiectivului in cadrul localitatii**

Zona studiata este amplasata in municipiul Sacele pe str.Bisericii Romane nr.7.Terenul se afla intravilanul localitatii Sacele. Imobilul este situat in zona de protectie a monumentelor istorice si de arhitectura-Ansamblul str.Bisericii Romane -inscris pe lista monumentelor cod.Bv-II-a-B-11779.

Terenul se afla intre strada Bisericii Romane si str.Caprioarei.

Conform PUG Sacele imobilul este situat in zona de locuinte si dotari aferente,in UTR 20,unde conform PUG Sacele se pot autoriza constructii cu functiunea de locuinte similare celor existente sau extinderi, precum si dotari specifice acestor functiuni.Regimul de aliniere va fi cel al constructiilor existente sau va fi impus de profilul transversal al strazii.

### **Prescriptii si reglementari din documentatiile de urbanism elaborate anterior**

In Regulamentul aferent documentatiei PUG nr 36060/2000 aprobata cu Hotararea Consiliului Judetean Brasov nr.23/22.02.2001 si Hotararea Consiliului Local nr.4/23.01.2014 de prelungire a valabilitatii PUG, pentru aceasta zona se prevad urmatoarele:

-Zona studiata face parte din intravilanul localitatii Sacele, folosinta actuala teren gradina. **Destinatia zonei este zona pentru locuinte si dotari aferente.**

-Zona tehnico-edilitara: Exista retele de distributie a utilitatilor in zona studiata.

Terenul este delimitat la nord de strada Bisericii Romane, la sud strada Caprioarei la est si vest de proprietati particulare, constructii de locuinte si curti, gradini.

## **2.2.Analiza situatiei existente**

### **2.2.1.Aspecte generale.**

Terenul studiat este in proprietatea lui Keresztes Attila si Keresztes Nicoleta Viorica si este intabulat in Cartea Funciara nr.110318 Sacele. Pentru cunoasterea conditiilor de fundare ale constructiilor s-a elaborat studiul geotehnic pentru zona studiata.Deasemenea s-au obtinut avize de utilitati de la furnizori.

S-a facut ridicarea topografica a zonei studiate cu suprapunerea planului cadastral si s-a obtinut viza O.C.P.I.Brasov.

Zona studiata cunoaste o dezvoltare dupa anii 2000. Dupa anul 2000 s-a accelerat dezvoltarea zonei datorita introducerii retelelor tehnico-edilitare si a cererii crescande de spatii de locuit.

Potentialul de dezvoltare al zonei este foarte mare in special datorita apropierii de municipiul Brasov, cca 5 km, ce se parcurge cu masina in 7 minute.

### **2.2.2.Analiza geotehnica**

Amplasamentul studiat are o suprafata de forma regulata cu declivitate de cca 10% de la sud la nord.Natura terenului de fundare si datele privind stratificatia terenului sunt relevate in studiul geotehnic anexat, de unde aflam ca nu s-a identificat apa subterana.Stratul de fundare este argila nisipoasa dispusa in strate.

### **2.2.3.Caile de comunicatie**

Accesul la terenul studiat se face din strada Bisericii Romane dar se poate realiza si din strada Caprioarei.Strada Bisericii Romane este o strada asfaltata cu latimea de 5,0m in dreptul amplasamentului neavand trotuare. Intre carosabil si limita de proprietate exista o zona verde bilaterala de cca 1,2 m latime.Strada Caprioarei este o strada neasfaltata acoperita cu macadam neavand trotuare.

#### **2.2.4.Analiza fondului construit existent**

Zona se caracterizeaza prin parcele lungi de cca 12-14 m front stradal si lungime mare 40-50 m.Zona are un aspect arhitectural definit dar in schimbare usoara.

In prezent amplasamentul este liber de constructii in afara unei constructii provizorii amplasat la mijlocul terenului nefiind intabulat in CF. In zona studiată se afla constructii de locuinte:proprietatea din partea nordica este inregistrat in CF, avand nr.cadastral 3059, iar cea din sud nr.topo 3357 si 3358.

#### ***Bilant teritorial existent***

<b>Zone functionale</b>	<b>mp</b>	<b>%</b>
<b>Zona constructii</b>	<b>16</b>	<b>2</b>
<b>Zona circulatii pietonal+carosabil</b>	<b>173</b>	<b>20</b>
<b>Zona verde :curti gradini</b>	<b>700</b>	<b>78</b>
<b>Total zona studiată</b>	<b>889</b>	<b>100</b>

**POT existent = 2 %**

**CUT existent = 0,02**

#### **2.2.5.Echiparea edilitara**

Alimentare cu apa: in zona studiată exista retea de distributie a apei potabile OL Dn 100mm.

Canalizare: in zona studiată nu exista retea de canalizare menajera .

Alimentare cu energie electrica: In zona studiată exista retea de distributie de electricitate.

Alimentare cu gaz metan. in zona studiată exista retea de distributie de gaze naturale de ø3,2"-OL-PR.

Telefonizare. Exista retea de telecomunicatii in zona.

#### **2.2.6.Disfunctionalitati**

Analizand situatia existenta se observa urmatoarele disfunctionalitati care ar putea fi remediate pe viitor.

-Aspectul arhitectural -urbanistic definit dar in schimbare usoara.

-Caile de comunicatie nu indeplinesc standardele de confort minim.

-Asigurarea cu servicii a zonei nu este realizata la standarde urbane.

#### **2.2.7.Starea factorilor de mediu**

Calitatea aerului:- Poluarea aerului in aceasta zona se incadreaza in limitele legii.Lipsa spatiilor industriale si de productie in zona fac sa nu existe probleme de mediu.

Traseele din sistemul cailor de comunicatie si din categoriile echiparii edilitare nu prezinta riscuri pentru zona.

Terenul se afla in zona de protectie a monumentelor istorice si de arhitectura-Ansamblul str.Bisericii Romane -inscris pe lista monumentelor cod.Bv-II-a-B-11779.

Calitatea solului- nu exista pericol de alunecare si prabusire a solului.

### **2.2.8.Necesitati si optiuni ale populatiei**

Populatia locala priveste cu interes proiectele de dezvoltare urbana.

Solicitarile beneficiarului proiectului se inscriu in reglementarile impuse prin Planul Urbanistic General elaborat pentru municipiul Sacele, nepunand astfel probleme deosebite elaboratorului proiectului.

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

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

Zona studiata in suprafata de 889 mp, imobilul este situat in zona pentru locuinte si dotari aferente in UTR 20.

Amenajarea si dotarea se face luand in considerare noile tehnologii si solutii in domeniul constructiilor si instalatiilor, avand ca efect imbunatatirea sigurantei in functionare si exploatare.

Pentru realizarea obiectivului propus sunt de rezolvat urmatoarele probleme:-In cadrul zonei functionala de locuinte individuala si dotari aferente amplasarea unei locuinte cu regim de inaltime P+E.

-realizarea cailor de acces in interiorul parcelei si amplasarea unor platforme pentru parcaj si racordarea lor la carosabilul strazii Bisericii Romane.

Intru-cat nu exista un Plan Urbanistic Zonal pentru strada Bisericii Romane propunerile prezentului proiect au ca gir proiectele realizate in Brasov-Brasovul vechi si Zona Cetate.Prin propunerile din proiect s-a urmarit redarea valorii ambientale in general ale cladirilor din Sacele vechi is special din strada Bisericii Romane prin inscrierea volumetriei in ambient.

Amplasarea locuintei a fost determinata de mai multe elemente si anume:

-Fiind un teren in panta s-a urmarit ca amplasarea locuintei sa permita realizarea garajului la primul nivel(demisol).

-Retragerea locuintei fata de aliniament a fost determinata de dimensiunile in plan a constructiei si forma parcelei.In fata latimea parcelei este de 12,78 m iar mai in spate spre strada Caprioarei se lateste la 14,55m.

Inaltimea constructiei proiectata va fi sub 14,0 m (11,5m) fata de terenul natural.

-S-a urmarit realizarea accesului carosabil si pietonal usor accesibil de la strada.

-Se vor respecta prevederile din Codul Civil privind vecinatatile.

Materialele utilizate la structura locuintei vor fi zidarie confinata cu termoizolatie din vata bazaltica sau polistiren expandat finisata cu tencuieli structurate, placaj din piatra naturala. Tamplaria va fi executata din lemn stratificat cu geam termopan.

### **3.2.Prevederi ale PUG**

Parcela se afla in zona de protectie a monumentelor istorice si de arhitectura cuprinse in P.A.T.J.

**Principalii indici urbanistici: Conditie impusa in Certificatul de Urbanism.**  
**POT max = 40%**  
**CUT max = 1**

### **Valorificarea cadrului natural.**

**Prezenta spatiilor plantate** .Se va realiza in interiorul parcelei spatii plantate cu gazon, arbori si arbusti decorative in vederea obtinerii unui cadru agreabil.

### **Construibilitatea si conditiile de fundare ale terenului.**

Conform studiului geotehnic anexat la proiectarea fundatiei imobilului se va tine cont de urmatoarele:

- In sondajul executat s-a gasit 40 cm sol vegetal si de la 0,40m la 3,50m argila nisipoasa plastic-vartoasa dispusa in strate.

-Se va funda la cota -1,10m in jos in stratul de argila nisipoasa

-Cota  $\pm 0,00$  a cladirii se va ridica corelandu-se cu CTA a zonei

-Se recomanda izolarea fundatiilor impotriva apei subterane

-In jurul cladirii se va executa trotuare de garda.

### **3.3.Modernizarea circulatiei**

Strada Bisericii Romane este o strada cu doua benzi de circulatie, cu latimea de 5,0 m fara trotuare si cu imbracaminte asfaltica. Se propune modernizarea strazilor Bisericii Romane si Caprioarei prin largirea carosabilului la 7,0 m si realizarea trotuarelor bilaterale de 1,50 m, conform prevederilor HG 525/1996 si a Avizului prealabil de oportunitate nr.47594/28.11.2014.

Accesul carosabil si cel pietonal in incinta va avea latimea de 3,5 m si se va racorda la strada Bisericii Romane. Accesul actual se va modifica conform plansei de Reglementari urbanistice Plansa A03. Aleea carosabila va avea, de la intrare pana la zona edificabila 5,0m m lungime. Aleea carosabila va fi betonata sau va avea imbracaminte din pavele de beton si se va racorda cu carosabilul din strada Bisericii Romane. In fata portii se va executa bordura de acces.

In jurul constructiei se vor executa trotuare de protectie de cel putin 0,50 m latime.

### **Parcaje**

S-au prevazut 2 locuri de parcre in incinta.

### **Lucrari necesare de sistematizare verticala**

Terenul pentru care s-a facut acest studiu este teren in panta, diferenta intre punctul cel mai inalt si cel mai de jos este de 4,54 m. In aceste conditii sunt necesare lucrari speciale de sistematizare verticala de dislocari si umpluturi de pamant. La nevoie se va executa zid de sprijin. Se vor asigura pantele necesare evacuarii apelor de suprafata, in mod continuu, fara zone depresionare intermediare, se vor stabili cotele verticale pentru viitoarea constructie si amenajari ce vor fi corelate cu cotele terenului.

### **3.4.Zonificare functionala-reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici Reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici (A3)**

**Bilant teritorial propus zona proprietate privata Keresztes Attila si Keresztes Nicoleta Viorica**

Nr. Crt.	Zone Functionale	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1	Subzona edificabila locuinta individuala	0	0	103	18
2	Subzona circulatii pietonal+carosabil	0	0	170	30
3	Subzona spatiilor verzi	572	100	299	52
	<b>TOTAL ZONA PRIVATA</b>	<b>572</b>	<b>100</b>	<b>572</b>	<b>100</b>

**Bilant teritorial zona studiata**

Nr. Crt.	Zone Functionale	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1	Subzona edificabila locuinta individuala	12	1	290	33
2	Subzona circulatii pietonal si carosabil	172,5	19,5	344	39
3	Subzona spatiilor verzi	704,5	79,5	255	28
	<b>TOTAL SUPRAFATA STUDIATA</b>	<b>889</b>	<b>100</b>	<b>889</b>	<b>100</b>

**Regimul de inaltime**

Regimul de inaltime maxima propus s-a stabilit **P+E.**

**Regimul de aliniere al constructiilor**

Regimul vanturilor dominante din zona

Efecte compozitionale (axe de compozitie, capete de perspectiva, unitate compozitionala etc.)

Subzona edificabila va incepe dela distanta de 10,00 din axul drumului strazii Bisericii Romane,si 9,0 m din axul strazii Caprioarei.

**Modul de ocupare si utilizare a terenului.**

Ocuparea si utilizarea terenului este controlata prin doi indici a caror valori specifice pentru aceasta zona sunt urmatoarele:

-P.O.T. max. (procentul maxim de ocupare al terenului) : 40% ( raportul dintre suprafata ocupata la sol de cladiri si suprafata terenului considerat) C.U.T. max. (coeficientul maxim de utilizare a terenului) :1,0(raportul dintre suprafata desfasurata ale cladirilor si suprafata terenului .Aceasta respecta H.G.525/1996, privind zona verde, parcaje etc.

**Parcaje**

Parcajele pentru proprietari si vizitatori se vor asigura in incinta.

Parcajele vor fi dalate cu piscoturi de beton sau vor fi pietruite. Locuinta va avea garaj in demisol.

### **Regimul juridic si circulatia terenurilor**

Prin propunerile facute in prezenta documentatie, situatia juridica a terenurilor se va modifica si anume prin largirea carosabilului pe strazile Bisericii Romane si Caprioarei si a propunerii de realizare trotuarului bilateral suprafata afectata va fi de 54 mp din terenul lui Keresztes Attila si Keresztes Nicoleta Viorica si de 116 mp din proprietatile de vis a vis de amplasamentul studiat. Astfel totalul suprafetei private ce va trece in proprietatea statului va fi de 170 mp.

### **Alimentarea cu apa potabila**

Sursa de alimentare cu apa o constituie reseaua stradala de distributie existenta in localitate si operata de Compania APA SA. Din aceasta conducta se va realiza un bransament prevazut cu camin racord apa, echipat cu contor, prin care se va alimenta constructia proiectata. La cca 1 m de limita de proprietate in interiorul proprietatii se va executa caminul de apometru din beton.

### **Evacuarea apelor uzate**

Apele menajere se vor deversa gravitational intr-un bazin vidanjabil proiectat, iar la amplasarea bazinului s-a tinut cont de posibilitatea de preluare a apelor uzate de canalizarea publica dupa executarea acesteia si pe str. Bisericii Romane. Bazinul este perfect etans si este hidrozolat cu material flexibil si rezistent la impermeabilitati. Capacitatea utila a bazinului este de 12 mc si impune o vidanjare la cca 25 de zile.

**Apele pluviale** provenite de pe acoperis si de pe pavajele interioare curtii vor fi colectate cu rigole si vor fi dirijate catre zonele verzi de pe parcela.

### **Colectarea si depozitarea deseurilor menajere.**

Deseurile menajere organice se vor colecta selectiv pe categorii de deșeu, in europubele speciale, amplasate pe platforme betonate in interiorul proprietatii de unde vor fi preluate de utilaje speciale si transportate la rampa ecologica de gunoi al municipiului, pe baza unui contract, de catre firme specializate in servicii de salubritate.

### **Alimentarea cu energie termica**

Incalzirea spatiilor se va face cu centrala termica proprie. Acesta va functiona cu gaze naturale.

### **Alimentarea cu gaze naturale**

Pentru furnizarea gazelor naturale necesare prepararii hranei si energiei termice se se va executa bransament individual, iar la limita de proprietate se va amplasa echipamentele de reglare a presiunii si masurare a consumului de gaze naturale cu acces din domeniul public. Reteaua de distributie si bransamentele se executa cu PEHD si se pozeaza subteran.

## **Alimentarea cu energie electrica**

Alimentarea cu energie electrica pentru locuinta individuala proiectata se va realiza prin sistemul de distributie existent in zona prin instalarea unui cablu subteran. Pentru aceasta s-a realizat un studiu de solutie care indica solutia de racordare la sistemul de distributie. Studiul de solutie a fost avizata in sedinta CTE al SDEE Brasov cu nr.008/2015 .Comisia tehnica de Evaluare a operatorului sistemului de distributie se va emite un aviz tehnic de racordare dupa obtinerea Autorizatiei de construire pentru locuinta.

## **Instalatii de telecomunicatii**

Telecomunicatiile vor fi rezolvate prin prelungirea retelei si racordarea la aceasata.

### **3.6.Protectia mediului.**

In vederea protectiei mediului se va actiona pe urmatoarele criterii:

- diminuarea pana la eliminare a surselor poluante(emisii, deversari,etc)
- prevenirea producerii riscurilor naturale
- depozitarea controlata a deseurilor
- organizarea sistemelor de spatii verzi
- eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatii si al retelelor edilitare majore(respectarea H.G.188/2002modificata si completata prin HG 352/2005 prin aprobarea normelor privind conditiile de descarcare in mediul acvatic a apelor uzate)

### **3.7.Obiective de utilitate publica (Ac-E-01)**

Obiective de utilitate publica sunt:

- largirea carosabilului pe strazile Bisericii Romane si Caprioarei
- realizarea trotuarului bilateral

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

Prezentul P.U.Z. vine in sprijinul prevederilor P.U.G.al municipiului Sacele jud.Brasov.

Pe baza analizelor efectuate si a propunerilor de amenajare si dezvoltare a teritoriului ce face obiectul prezentului P.U.Z. se pot desprinde urmatoarele concluzii:

- Constructia propusa se va realiza din materiale durabile , finisaje moderne si echipare edilitare adecvata
- Functiunea propusa nu este nociva pentru mediul inconjurator
- Emiterea autorizatiei de construire se va realiza direct, in conformitate cu prevederile prezentului P.U.Z.
- Solicitarile de construire neconforme cu prevederile prezentului P.U.Z.vor fi respinse pana la realizarea si aprobarea unor documentatii de urbanism care sa modifice prevederile prezentului P.U.Z.
- S-au obtinut toate avizele si acordurile solicitate prin Certificatul de urbanism

Intocmit  
arh. Ileana Buna



# PUZ

## LOCUINTA P+E

### municipiul SACELE

str.BISERICII ROMANE nr.7

jud.Brasov

Nr.pr: **66/2014**

**Beneficiari: KERESZTES ATTILA si  
KERESZTES NICOLETA VIORICA**

**Proiectant: S.C.BUSINESS PROJECT S.R.L.**

**arh.Ileana Buna**

**str. Avram Iancu nr.49, sc.A, ap.1**

**tel.0268/312392**

**Contine: piese scrise si desenate**

Exemplar 1

