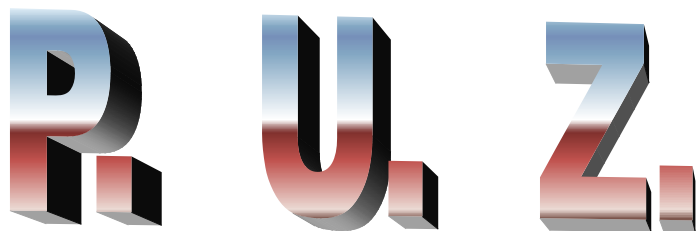


S.C. ATR ȘERBAN S.R.L.

Brasov. Str. Jupiter nr. 2.

Tel 0722.634.132.

Denumire proiect:



**PLAN URBANISTIC ZONAL
ZONĂ DE LOCUINȚE**

Jud. Brașov. Sacele. DJ 103A.

Beneficiar:

SC. "STUDIO CASA" SRL.

Brasov. str. Dealul Spirii nr. 6.

Nr. proiect: **36/2014.**

BRAȘOV – nov. 2014

PLAN URBANISTIC ZONAL
ZONĂ DE LOCUINȚE
Jud. Brașov. Sacele. DJ 103A.
Beneficiar:
PETRACHE VIRGINIA
S.C. "STUDIO CASA" S.R.L.
Brasov.
Nr. proiect: **36/2014.**

MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea proiectului : P.U.Z. (PLAN URBANISTIC ZONAL) – ZONĂ DE LOCUINȚE
- Amplasament : Jud. Brașov. Sacele. DJ 103A.
- Beneficiari : PETRACHE VIRGINIA
SC. „STUDIO CASA” SRL.
- Faza de proiectare : P.U.Z.
- Proiectant : A.T.R. SERBAN S.R.L.
- Nr. proiect : 36/2014.

- Extrase C.F. nr. 107552 si nr.101349. emise de ANCPI-OCPI Brașov.

1.2. Obiectul planului urbanistic zonal.

SOLICITARI ALE TEMEI PROGRAM.

- stabilirea de reglementari specifice zonei de locuinte si functiuni complementare (prestari servicii)
- stabilirea de reglementari privind circulatia, parcarile si spatiile verzi
- stabilirea indicilor urbanistici de utilizare si ocupare a terenului conform HG 525/1996.
- Utilizarea altor surse pentru incalzire decat petrolul, gaz metan sau lemn, in procent de minimum 12%, (conform legii 372/2005)
- Stabilirea planului de parcelare pentru zonele de locuinta in vederea autorizarii directe conform cărora se vor construi locuințe familiale și anexe, functiuni complementare în zona studiată.
- organizarea arhitectural-urbanistică a zonei prin stabilirea amplasamentelor noilor funcțiuni prevăzute a se realiza, precum și încadrarea lor într-o soluție de ansamblu;
- Completarea infrastructurii tehnico-edilitare.

1.3. Surse documentare

- Studii și documentații elaborate anterior P.U.Z.-ului:
 - „Plan Urbanistic General al municipiului Sacele”,
- Studii de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.-ul:
 - ridicare topografică la scara 1:2000; 1:1000.
 - studiu geotehnic
- Date statistice – nu este cazul
- Proiecte de investiții elaborate pentru domenii privind dezvoltarea urbanistică a zonei:
 - Pentru zona studiată nu s-a întocmit nici un proiect de investiție.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Date privind evoluția zonei.

Zona în studiu are o suprafață de $14.700\text{mp} + 18.900\text{mp} = 33.600\text{mp} = 3,36\text{ha}$, și este amplasată în partea de nord a DJ 103A care uneste municipiul Brasov cu comuna Tarlungeni, la jumătatea distanței dintre Brasov – Tarlungeni, făcând parte din zona componentă a teritoriului aparținând de municipiul Sacele.

Destinația terenurilor este de terenuri agricole, iar zonele apropiate, stabilite prin P.U.G. sunt de zone pentru locuințe și funcțiuni complementare, cu interdicție temporară de construire până la elaborarea de P.U.Z..

Folosința actuală este de terenuri arabile.

Fondul construit învecinat este alcătuit din locuințe individuale cu regim de înălțime P+M și P+1E+M.

Având în vedere dezvoltarea localității și cererea tot mai mare de construire de locuințe, zona studiată are mare potențial de dezvoltare a funcțiunii de locuire, prin extinderea zonei cu locuințe existente și propuse.

Caracteristici ale zonei, relatează cu evoluția localității.

Zona în studiu este amplasată în partea de nord a drumului DJ 103A, de legătura Brasov-Tarlungeni, pe un culoar de dezvoltare și urbanizare dinamică în ultimii ani.

Dezvoltarea acestei zone este susținută de dinamismul cererii de locuințe individuale.

2.2. Încadrarea în localitate

Poziționarea zonei față de intravilanul localității:

- zona studiată este situată în extravilanul municipiului Sacele.

Relaționarea zonei cu localitatea:

- zona studiată se află în partea de nord a municipiului Sacele, pe DJ 103A, la jumătatea distanței dintre Tarlungeni și Brasov.
- Vecinătăți:
 - la Nord = terenuri proprietate particulară, zona de locuințe individuale;
 - la Sud = drum, DJ 103A, asfaltat;
 - la Est = drum de pământ;
 - la Vest = drum de pământ

Terenul are o accesibilitate facilă atât dinspre Sacele, cât și dinspre Brasov.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Nu există elemente ale cadrului natural care să intervină în organizarea urbanistică a zonei studiate.

Terenurile sunt relativ plane.

Geomorfologic, suprafața care face obiectul studiului geologic este o zonă de lunca, caracterizată ca o suprafață cvasiorizontală cu cadere generală nordică.

Pe un fundament detritic ce apare și pe albia râului Tarlung și Timișul Sec, au fost depuse formațiuni sedimentare – depozite de terasă – formate din bolovanisuri și pietrisuri de proveniență cristalină și sedimentară (calcare cu umplutura de pământuri nisipoase argiloase) peste care găsim depozite de pământuri argiloase slab nisipoase. Peste acestea s-a format un strat de sol vegetal. Aceste formațiuni sunt compactizate, stabilizate și au permeabilitate mare.

Stratificatia formațiunilor de suprafață este orizontală și este dată de sortarea elementelor detritice. Grosimea depozitelor are dimensiuni de zeci și chiar sute de metri în anumite zone ale depresiunii.

Structura terenului este următoarea:

- 0,00 - 0,25m = sol vegetal brun cu rădăcini de plante
- 0,25 – 1,60m = pământuri prafoase slab nisipoase, brun roscate
- 1,60 – 6,00m = depozite de pietrisuri nisipoase de proveniență calcaroasă și cristalină, rulate, cu umplutura de pământuri prafoase argiloase.

Pe amplasamentele studiate se pot executa construcții.

Fundarea se va face la o adâncime de minim 1,10m, dacă clădirile vor avea demisol, fundarea se va face cu 0,50m sub cota pardoselii subsolului.

Presiunea convențională de bază la $H=2,00m$ și $B=1,00m$ conform STAS 3300/2/85 a terenului de fundare este $P_{conv}=275$ kPa.

Apa subterană s-a întâlnit la adâncimea de -9,00m.

Adâncimea de îngheț este de 1,10m.

Intensitatea seismică, zonă „D”, perioada de colt $T_c=0,7$ sec.

2.4. Circulația.

În cadrul zonei studiate, circulația se desfășoară în prezent pe drumul Tarlungeni -Brașov DJ 103A, drum de categoria II, cu lățimea de 8,00 m, acoperit cu covor asfaltic.

În urma confruntării schițelor de carte funciară și cadastrale, pentru zona studiată sunt dezmembrate drumuri de pământ, cu lățimea de 4,00m, care asigură circulația interioară spre parcele următoare.

Aceste drumuri dezmembrate cu nr. top diferite au lățimea de 4,00 m, sunt din pământ, iar intersecțiile nu sunt amenajate corespunzător, drumurile nu au trotuare.

Din analiza situației existente reies următoarele disfuncționalități principale:

- trama stradală, deși dezmembrată, nu este amenajată corespunzător, nu sunt dezmembrate și amenajate zonele „de colț” cu razele de virare aferente intersecțiilor.
- nici un drum nu este asfaltat, în afara de DJ 103A.

2.5. Regim juridic.

Zona studiată va fi parcelată, cu loturi având suprafețe cuprinse între 500 mp și 1000 mp. Terenul este proprietate particulară, iar proprietarii dețin extrase de carte funciară emise de ANCPI-OCPI Brașov.

Regimul juridic al drumurilor care vor fi sistematizate și dezmembrate va fi stabilit de comun acord cu Primăria Sacele, în conformitate cu legislația în vigoare.

2.6. Echipare tehnico-edilitară.

Alimentare cu apă:

Alimentarea cu apa potabila a viitoarelor locuinte se poate realiza din conducta de aductiune OL o1000mm existenta in zona DJ103A (punct racord – caminul de vana de pe DJ 103A).

Canalizare:

Nu exista canalizare in zona, evacuarea apelor uzate se va face spre reseaua de canalizare a comunei Tarlungeni, conform adeverintei eliberata de Primaria Tarlungeni.

Alimentare cu energie electrică:

Soluția de alimentare cu energie electrică a zonei studiate se va stabili în baza unui studiu de soluție comandat de utilizatori la o firmă atestată ANRE, lângă amplasament, pe drumul de pe latura de nord există LEA 20 KV si aproape 30% din zona invecinata este deja construita si racordata la alimentarea cu energie electrica.

Alimentare cu gaze naturale:

Se va studia racordarea la alimentarea cu gaze naturale, în zonă există rețea de gaze naturale și o stație de reglare, în apropierea amplasamentului langa drumul județean DJ 103A, Brașov-Târlungeni, fata de care se va pastra limita de siguranta de 18-20m, fata de conducta de gaz.

Telefonie:

Nu sunt retele de telefonie fixa, pe amplasamentul studiat.

Pentru viitoarele construcții ce vor avea destinația de locuințe va fi necesară alimentarea cu apă potabilă, energie electrică, gaze naturale și extinderea rețelei de canalizare.

2.7. Probleme de mediu.

Zona studiată, fiind neconstruită și fiind folosită ca teren agricol, nu reprezintă surse de poluare a apei, aerului sau solului.

Cea mai apropiată sursă de poluare ar putea fi drumurile perimetrare ale lotului, viitoare strazi și drumul județean, DJ103A, Brasov-Tarlungeni, care produce zgomot și emisii gazoase ale eșapamentelor mașinilor aflate în trafic.

Prin măsurile de protecție ce se propun a fi luate se recomandă zone verzi de protecție de-a lungul drumurilor propuse spre modernizare, perdele de arbori sau arbusti.

Din analiza situației existente, principalele disfuncționalități ale zonei sunt:

- Zona studiată este neconstruită;
- Nu există o rețea stradală amenajată corespunzător;
- Zona nu este dotată cu utilități tehnico-edilitare corespunzătoare;
- Nu există spații verzi amenajate.

2.8. Opțiuni ale populației.

Beneficiariul care deține proprietăți în zona studiată a solicitat întocmirea acestui P.U.Z. în vederea stabilirii condițiilor necesare pentru eliberarea autorizațiilor de construire pentru viitoarele locuințe si functiuni complementare, ce se vor construi în zonă, posibilitatea autorizării directe.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Prevederi ale P.U.G.

Din concluziile P.U.G. Sacele și a Regulamentului de Urbanism pentru zona învecinată de zona studiată, se menționează:

- teritoriul studiat este cuprins în extravilanul municipiului Sacele;
- zona va fi destinată construirii de locuințe individuale cu maxim S+ P+2^E+M nivele, cu interdicție temporară de construire până la elaborarea de P.U.Z.;
- în cadrul propunerilor de lotizări pentru construirea de locuințe individuale se vor propune străzi noi, de categoria a III-a;
- se propune realizarea perdelelor de protecție și a plantațiilor de aliniament stradal,
- se propune regimul de înălțime al viitoarelor construcții să nu depășească S+P+2E și să respecte următorii indici de ocupare al terenurilor:

- pentru procentul de ocupare al terenului P.O.T.:

P.O.T.=35%

- pentru coeficientul de utilizare al terenului C.U.T.:

C.U.T.=1,00

BILANȚ TERITORIAL

INDICI URBANISTICI PROPUȘI

DESTINATIE TEREN	SUPRAFATA	PROCENT
CONSTRUCTII, ZONA EDIFICABILA	11.760 MP	35%
CIRCULATII	5040 mp	15%
ZONA CURȚI GRADINI	16.800 mp	50%
TOTAL:	33.600 MP	100%

3.2. Valorificarea cadrului natural

Nu se pun probleme deosebite pentru valorificarea cadrului natural întrucât nu există elemente deosebite care să fie puse în valoare.

Noile construcții se vor realiza astfel încât să se înscrie în sit atât prin volum, cât și prin plastica arhitecturală.

Se propun plantări de arbori sau pomi fructiferi în viitoarele curți și plantări de gard viu pe lângă împrejmuirile de la străzile interioare, plantări de flori și iarbă tip gazon.

3.3. Modernizarea circulației

3.3.1. Căile de comunicație

Organizarea circulației se fundamentează pe caracteristicile traficului actual și de perspectivă din zonă, preluând prevederile Planului Urbanistic General al comunei Tarlungeni.

Aliniamentul construcțiilor la străzile interioare va fi de minim 4,00m de la noua limită de proprietate, respectiv 9,00m din axul drumului propus.

Străzile vor avea îmbrăcăminte asfaltică (care se va realiza după pozarea rețelelor edilitare necesare zonei), iar trotuarele vor fi amenajate cu dale din beton prefabricat, pe pat de nisip, în vederea realizării rețelelor și bransamentelor necesare.

Intersecțiile dintre străzi se vor amenaja corespunzător, având în vedere atât traficul actual, cât și cel de perspectivă din această zonă. Nu se impune semaforizarea nici unei intersecții.

Accesele la parcele se vor face direct din străzile existente pe cele patru laturi ale zonei și terenului studiat.

3.3.2. Parcaje și garaje

Locurile de parcare necesare se vor prevedea în interiorul parcelelor. Funcțiunea din zonă fiind de locuințe, se vor prevedea câte 2 locuri de parcare în cadrul fiecărei parcele.

De asemenea, fiecare lot constructibil va fi prevăzut, în funcție de solicitarea beneficiarilor, cu câte un garaj pentru autoturisme.

3.3.3. Sistemizarea verticală

Nu este necesară o sistemizare verticală a zonei, datorită faptului că nu există diferențe de nivel semnificative.

3.3.4. Scurgerea apelor de suprafață se va realiza prin colectarea lor prin rigolele propuse de-a lungul străzilor, iar scurgerea apelor pluviale de pe viitoarele construcții se va realiza prin colectarea lor prin jgheaburi și burlane.

3.4. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

În conformitate cu prevederile “P.U.G. Sacele” funcțiunea zonei învecinate este de locuințe. Această funcțiune se menține pentru întreaga zonă, propunându-se completarea și dezvoltarea fondului construit existent și propus prin documentația „P.U.Z. – Zonă de locuințe”.

Modul de utilizare a terenurilor.

Cele două terenuri studiate vor fi parcelate în 43 loturi după cum urmează :

23 loturi pentru construcții de locuințe = fam. Petrache Virginia

20 loturi pentru construcții de locuințe = SC Studio casa SRL

1 lot pentru noua stradă propusă, drum interior pentru acces auto și pietonal la parcele.

Pentru fiecare dintre loturile aflate în studiu, se propune delimitarea zonei constructibile. Zona constructibilă reprezintă suprafața maximă de teren pe care se poate amplasa construcția cu destinația de locuință sau altă funcțiune complementară celei de locuință.

Aceste suprafețe (zonele constructibile) au fost calculate astfel încât să se încadreze în P.O.T. și C.U.T. maxim propuși prin “P.U.G. municipiul Sacele”.

Regimul de înălțime

Regimul de înălțime maxim impus este de S+P+2E.

Regimul de aliniere al construcțiilor

Regimul de aliniere al noilor construcții a fost stabilit în funcție de profilul transversal al străzilor și anume:

- la străzile secundare, aliniamentul maxim este propus de 9,00 m din axul drumului (4,00 m de la noua limită de proprietate).

De asemenea s-au propus, în funcție de caz, retrageri minime laterale, pentru fiecare zonă constructibilă, de câte 3,00 m de la limitele laterale ale terenului (stanga-dreapta), pentru accesul carosabil și circulația în interiorul parcelei sau de 2,00 m și 4,00m de la limitele laterale ale terenului (stanga-dreapta) și de 5,00m de la limita terenului spre spatele terenului.

Astfel, datorită faptului că pentru zona studiată au fost stabiliți toți indicii urbanistici necesari (P.O.T., C.U.T., regim de înălțime, regim de aliniere) se poate construi cu autorizare directă fără a fi necesară întocmirea de P.U.D., inclusiv pentru funcțiunile complementare celei de locuit = puncte comerciale, cabinete medicale individuale, birou profesii liberale.

În cazul în care apar modificări legate de schimbarea funcțiunii, din cea de locuit în alte funcțiuni (spații comerciale, dispensare, creșe, grădinițe, construcții de cult, etc.), aceste modificări se vor realiza prin planuri urbanistice zonale.

De asemenea, pentru zona studiată, în prezentul P.U.Z. se interzice amplasarea obiectivelor care prin natura lor produc poluare de orice fel, cum ar fi: benzinării, spălătorii auto, ateliere de reparații mecanice, construcții industriale sau altele asemenea.

3.5. Dezvoltarea echipării edilitare.

Alimentare cu apă:

Alimentarea cu apa potabila a viitoarelor locuinte se poate realiza din conducta de aductiune OL o1000mm existenta in zona DJ103A (punct racord – caminul de vana de pe DJ 103A).

Canalizare:

Nu exista canalizare in zona, evacuarea apelor uzate se va face spre rețeaua de canalizare a comunei Tarlungeni, conform adeverintei eliberata de Primaria Tarlungeni.

Alimentare cu energie electrică:

Soluția de alimentare cu energie electrică a zonei studiate se va stabili în baza unui studiu de soluție comandat de utilizatori la o firmă atestată ANRE, lângă amplasament, pe drumul de pe latura de nord există LEA 20 KV si aproape 30% din zona invecinata este deja construita si racordata la alimentarea cu energie electrica.

Alimentare cu gaze naturale:

Se va studia racordarea la alimentarea cu gaze naturale, în zonă există rețea de gaze naturale și o stație de reglare, în apropierea amplasamentului langa drumul județean DJ 103A, Brașov-Tărlungeni, fata de care se va pastra limita de siguranta de 18-20m, fata de conducta de gaz.

Telefonie:

Nu sunt rețele de telefonie fixa, pe amplasamentul studiat.

Echipările sunt propuse a fi executate în mare parte pe trotuare, dar și pe traseul străzilor propuse și vor fi eșalonate în timp.

3.6. Protecția mediului

Deoarece zona studiată este propusă pentru construirea de locuințe, nu se impun măsuri speciale pentru prevenirea surselor de poluare.

Depozitarea și colectarea deșeurilor menajere se va face controlat, în spații special amenajate în cadrul fiecărei parcele, în europubele, respectându-se normele sanitare.

La proiectare s-au respectat normele și STAS-urile aflate în vigoare la data întocmirii proiectului. Activitățile ce se vor desfășura în construcțiile propuse nu sunt în măsură să polueze mediul înconjurător.

Pentru asigurarea pazei împotriva incendiilor, prin dimensionarea corespunzătoare a drumurilor interioare (secundare) este posibilă circulația și intervenția mașinilor de pompieri în caz de incendiu, conform normativelor aflate în vigoare.

De asemenea, pe parcele, în spațiul dintre stradă și zona construibilă s-a propus zonă verde prin plantare de gard viu, arbuști ornamentali și gazon.

3.7. Obiective de utilitate publică

3.7.1. Tipul de proprietate a terenurilor

- terenuri proprietate particulară ale persoanelor fizice si juridice.

- terenuri proprietate publică drumuri de pamant

3.7.2. Circulația terenurilor

Pentru realizarea străzilor propuse în zona studiată este necesară trecerea unor fâșii de teren, în conformitate cu legislația în vigoare, în proprietatea Primăriei Sacele.

Aceste terenuri vor fi dezmembrate.

De comun acord cu proprietarii se va conveni asupra modalității legale conform căreia se va reglementa regimul juridic al terenurilor afectate de realizarea străzilor propuse.

4. Concluzii și măsuri

Pentru realizarea tramei stradale secundare și totodată pentru realizarea rețelelor tehnico-edilitare, este necesară întocmirea de studii de fezabilitate și proiecte de specialitate, suportate de beneficiari.

Următoarea fază de proiectare este obținerea autorizațiilor de construire conform legislației în vigoare, pentru solicitările care respectă prevederile documentației P.U.Z. prin autorizare directă.

Conform Ord. MLPAT nr. 176N/16.08.2000, Legea 50/1991, Legea nr.10/1995 si Legea 453/2001, privind autorizarea fazelor de proiectare, se vor obține toate acordurile și avizele solicitate prin Certificatul de urbanism emis de Primăria Sacele pentru faza P.U.Z.

Întocmit,
Arhc. Serban Geramia

Întocmit,
ARH. Chelbea Margarit

Brașov, noiembrie 2014.