

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 locuinte strada Noua municipiul Sacele jud.Brasov.

Initiatori:Rosculeț Claudiu și Rosculeț Mirela
Eftimie Ioan și Eftimie Rodica

Adresa:municipiul Sacele str.Noua f.nr.

Proiectant: S.C.Business Project S.R.L Brasov arh. Ileana Buna , tel.0268/312392 și 0740-205480

Nr.proiect: 76/iulie 2015

1.2.Obiectul lucrării

Obiectul prezentului plan urbanistic zonal (PUZ) este elaborarea documentatiei de urbanism într-o zonă nereglementată din punct de vedere urbanistic în intravilanul municipiului.

Conform temei de proiectare întocmită împreună cu initiatorii, și al avizului prealabil de oportunitate care constituie elemente de temă ce trebuie respectate în cadrul documentatiei PUZ, s-a elaborat documentația tehnică ce stabilește reglementările specifice zonei rezidențiale a localității cu dotări de interes orășenesc și construcții de locuințe individuale.

P.U.Z.-ul își propune prezentarea unei soluții optime pentru utilizarea terenului, amplasarea construcțiilor preconizate, parcelarea terenului, organizarea circulației carosabile și pietonale, circulația juridică a terenurilor și completarea structurii tehnico-edilitare pentru zona studiată și vecinătatea ei. Terenul are o suprafață de 18596 mp conform Extrasului de Carte Funciara anexată.

Din analiza situației existente, prin coroborarea acesteia cu normele de dezvoltare urbanistică, și de viziunea beneficiarului a rezultat soluția propusă, astfel încât să poată fi rezolvate atât problemele de construire cât și cele legate de circulații și utilități.

1.3.Surse de documentare

- Planul urbanistic General al localității Sacele
- Ghidul MLPAT privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal (indicativ GM-010-2000)
- Legea 50/91 modificat în 2004 pentru autorizarea lucrărilor de construcții
- Legea 350/2001 revizuit în 2013 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- H.G.nr.525/1996 privind Regulamentul general de urbanism
- Planul topografic scară 1:1000
- 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 intravilanul municipiului Sacele in UTR 0-zona de locuinte si dotari aferente, conform PUG Sacele. Pentru imobilul de mai sus se vor plati impozite si taxe locale conform HCL 143/17.12.2014.Imobilul se afla pe partea dreapta a strazii Noua directia de mers str.Noua-str.Brazilor si strada Bunloc.

Terenul se afla intre str.Noua si str.Frasinului, unde deja sunt executate locuinte pe ambele parti a strazii.Terenul este intabulat in CF nr .110938 Sacele.

Prescriptii si reglementari din documentatiile de urbanism elaborate anterior

Terenul studiat are destinatia de "zona de locuinte individuale si dotari aferente" conform PUG Sacele.

Initiatorii doresc sa parceleze terenul in vederea valorificarii lui pentru construire locuinte si dotari aferente locuintelor.

Destinatia zonei ramane cea stabilita prin PUG adica "*zona de locuinte individuale si dotari aferente.*"

Circulatia principala auto se va desfasura din strada Noua prin strazile modernizate sau proiectate.Strazile modernizate vor fii strada Noua, strada Frasinului, si drumul de exploatare existenta la locuintele deja executate in imediata apropiere al terenului pentru care s-a initiat prezentul PUZ. Drumuri noi create vor fii: strada care face legatura intre strada existenta pe partea sud-estica a zonei studiate si strada proiectata intre strada Noua si strada prevazuta pe partea sud-vestica a zonei ce va fi reglementat prin prezentul PUZ.

Coeficientii maximi de ocupare si de utilizare teren vor fii: P.O.T.=40% si C.U.T.= 1,00.

Inaltimea maxima admisibila este conditionata prin respectrea coeficientului maxim de ocupare a terenului (C.U.T.) si prin respectrea inaltimii medii a cladirilor zonei fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri inaltimea cladirilor invecinate.

Parcajele necesare vor fii amplasate in interiorul parcelei si vor fii dimensionate conf.H.G.525/1996.

Aspectul exterior al cladirilor :Autorizarea executarii constructiilor va fii permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.

Echiparea tehnico-edilitare:Exista retea de apa potabila pe strada Noua.Toate cladirile consumatoare de apa vor fii racordate la retea de distributie publica de apa potabila.

Toate cladirile consumatoare de apa vor fi racordate la sistem centralizat de canalizare.

Apele pluviale vor fi canalizate prin pante si conduse catre spatii verzi in functie de caracteristicile terenului.

Noile bransamente de energie electrica si telefonie vor fii executate pe stalpi si vor fii aeriene.

Imprejmui-imprejmuirile vor fi executate din zidarie, metal sau lemn sau combinatiile acestora. Ele se vor executa pe limita de proprietate si aspectul lor exterior se vor supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al cladirilor.

2.2. Analiza situatiei existente

2.2.1. Aspecte generale.

Terenul studiat este in proprietatea lui Eftimie Ioan, Eftimie Rodica, Rosculet Claudiu si Rosculet Mirela si este intabulat in Cartea Funciara nr.110938 Sacele. Pentru cunoasterea conditiilor de fundare ale constructiilor s-a elaborat studiul geotehnic pentru zona ce va fi reglementata. 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 are un aspect arhitectural nedefinit si in schimbare. S-au realizat constructii de locuinte avand la baza PUD-uri aprobate, dar zona se caracterizeaza si prin terenuri agricole, fiind intabulate ca teren intravilan arabil.

2.2.2. Analiza geotehnica

Amplasamentul studiat are o suprafata de forma regulata cu declivitate de cca 10% de la sud la nord, si cca 10% de la vest la est. Natura terenului de fundare si datele privind stratificatia terenului sunt relevate in studiul geotehnic anexat, de unde aflam ca cota de fundare se va lua de la -1,10 m in jos, starurile de fundare sunt: -nisip variat argilos, nisip variat argilos cu rar pietris si nisip mare cu pietris variat. Datorita prezentei temporare a apei subterane, este necesara protejarea fundatiilor cu izolatii.

2.2.3. Caile de comunicatie

Circulatia principala in zona se va desfasura din strada Noua pe strazile proiectate sau existente, care vor fi modernizate sau nou create -perpendiculare/paralele pe strada Noua.

2.2.4. Analiza fondului construit existent

Zona se caracterizeaza prin existenta constructiilor de locuinte familiale, ale persoanelor fizice cu regim de inaltime parter, parter si etaj si/sau mansarda. Strada Noua asigura accesul catre zonele noi construite pe strazile, Fagulului, Molidului, Stejarului si zonele de locuinte pe partea nord-vestica pana la DN1.

Pe terenul studiat se propune parcelarea terenului in 19 parcele potrivite, crearea acceselor in parcele si amplasarea constructiilor de locuinta.

2.2.5. Echiparea edilitara

Alimentare cu apa a zonei studiate se va realiza prin extinderea conductei de apa existenta pe str. Noua conform Avizului de amplasament nr.1111/22.07.2015 eliberat de Compania APA Brasov.

Canalizare: Evacuarea apelor uzate se va realiza prin extinderea retelei de canalizare existenta pe strada Noua conform aceluiasi aviz.

Alimentare cu energie electrica: Alimentarea cu energie electrica se va realiza din LES 20 kv, sistem radial, pe distribuitorul L20kv Statia Sacele – I.F. Cernatu existenta in

gestiunea si exploatarea SDEE Brasov, conform avizului de amplasament nr.70101516478/04.03.2016.

Alimentare cu gaz metan. in zona studiata pe str.Noua exista retea de gaze naturale.Din conducta existenta se va dezvolta reseaua de gaze in functie de solicitari conform aviz de principiu nr.310303276/09.02.2016.Solutia finala a racordarii se va obtine in etapa urmatoare de proiectare de la furnizor.

Telefonizare. Exista retea de telecomunicatii in zona.Pe strada Noua exista instalatie de telecomunicatie aeriana conform Avizului nr.631-BV/15.07.2015, si din aceasta instalatie se va face racordarea zonei studiate.

2.2.6.Starea factorilor de mediu

Calitatea aerului:- Poluarea aerului in aceasta zona se incadreaza in limitele legii.Vegetatia abundenta in curti si gradini precum si pe domeniul public fac sa nu existe probleme de mediu.

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

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

2.2.7.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 municipiului Sacele, nepunand astfel probleme deosebite elebatorului proiectului.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1.Elemente tema.

Obiectul lucrarii este elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal in conformitate cu Certificatul de Urbanism nr 2/05.01.2015 eliberat de Primaria municipiului Sacele si cu Avizul prealabil de oportunitate nr.16692/05.05.2015 eliberat de Primaria municipiului Sacele. S-a intocmit o tema de proiectare impreuna cu beneficiarul pentru zona studiata.Obiectul prezentului plan urbanistic zonal (PUZ) este elaborarea documentatiei de urbanism pentru zona nereglementata urbanistic.

Documentatia va urmari urmatoarele aspecte:

-Se vor stabili reglementari specifice zonelor de locuinte individuale si dotari aferente, circulatii, parcuri, zone verzi si indicii urbanistic de ocupare si utilizare teren conform HG 525/1996.Subzone functionale propuse sunt:

- a) subzona edificabila cu destinatia de locuinte individuale
- b) subzona circulatiilor rutiere, pietonale si parcaje aferente functiunii de locuinte.
- c) subzona de zona verde

-Volumetria cladirii propuse a se realiza pe teren cat si finisajele exterioare vor exprima functiunea propusa si vor respecta Regulamentul de Urbanism al PUZ-lui.

-Finisajele exterioare ale constructiilor vor fii durabile (tencuieli cu praf de piatra sau termosistem) sau panouri termoizolante si tamplarie de PVC si acoperis sarpanta cu invelitoare metalica.

-Constructiile vor fi compartimentate in functie de nevoile beneficiarilor.

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.

3.2.Sistematizarea verticala

Terenul studiat are o declivitate de aprox 5,0 m de la sud la nord.Prin lucrarile de sistematizare verticala se vor asigura pante necesare scurgerii apelor de suprafata, meteorice.

3.3.Regimul juridic- circulatia terenurilor.

Terenul studiat este proprietatea privata al lui Rosculet Claudiu si Rosculet Emilia-Mirela: Eftimie Ioan si Eftimie Rodica-Doina.Conform extrasului de carte funciara suprafata se 18.596 mp este compus din doua parcele cadastrala si anume:suprafata de 17.439 mp cu ramura de folosinta arabil si suprafata de 1157 mp ca drum.Acest drum face legatura intre str.Noua si parcelele din partea sudica a suprefetei studiate.

In Certificatul de urbanism obtinut suprafata terenului este de 18723 mp, iar in Extrasul de carte funciara suprafata de teren este de 18596 mp.Diferenta de teren de 127 mp a fost dezmembrat din suprafata de 18723 mp si vandut proprietarului de pe str.Frasinului.Documentele care atesta aceasta operatiune cadastrala fac parte integranta din prezenta lucrare.

3.4.Regimul de aliniere

Regimul de aliniere a fost stabilit la 5,50m de la trotuar sau la 11,00 m din axul carosabilului.

-in sectiunea 1-1,2-2 si 3-3 alinierea viitoarelor locuinte se va face la 11,00 m din axul strazii.

3.5.Regimul de inaltime

Regimul maxim de inaltime va fi S+P+E+M (maxim 15,0m la coama).

3.6.Plantatii- valorificarea cadrului natural

Pe terenul studiat nu exista vegetatie inalta matura. Se vor planta aliniamente de arbori pe limita de proprietate si dealungul aleilor de acces.Aceste aliniamente vor avea rol de protectie atat impotriva vanturilor si a prafului cat si protectie vizuala.Zona verde va fi plantata cu arbusti,flori si gazon.

Pe str.Noua s-a prevazut o fasie de 1,0m latime pe ambele laturi intre carosabil si trotuar, iar pe drumurile noi proiectate fasie de 0,5 m pe ambele laturi intre carosabil si trotuar.

3.7.Parcaje

Parcarile dimensionate conform Anexa 5 din HG 525/1996 vor fi amplasate in interiorul parcelei. Numarul locurilor de parcare se calculeaza in functie de suprafata utila desfasurata a cladirii de locuit, asigurandu-se un loc de parcare pentru locuintele cu suprafata utila mai mica sau egala cu 100 mp si minim 2 locuri de parcare pentru locuintele ce depasesc suprafata utila de 100mp.

S-a prevazut un pachet de parcare pentru vizitatori pentru 10 autoturisme integrat in zona verde de langa strada Noua.

3.8.Accese- modernizarea circulatiei-regimul juridic

Accesul pe terenul studiat se va desfasura din strada Noua.Drumul de exploatare de 4,0 m

latime existenta prin care acceseza loturile proprietarii parcelelor din sud-estul parcelei studiate aflate in proprietatea sotilor Eftimie si Rosculet se va lăti si se va moderniza. Acest drum va avea profilul transversal conform sectiunii 1-1(7 m carosabil, o fasie de 0,5 m zona verde intre carosabil si pietonal dispus pe ambele laturi ale carosabilului si trotuar bilateral de 1,5 m latime). Acest drum se va continua aproape de capatul parcelei pe latura sud-vestica asigurand accesul la cele 3 parcele create (profil 2-2) si se va intoarce spre strada Noua pe partea de nord-vestica a parcelei(profil 3-3) bifurcand in strada Noua.

Drumul conform profilului 3-3 s-a prevazut cu carosabil de 7 m latime, trotuar si zona verde de 0,5 m unilateral pe partea parcelei reglementate, urmand ca trotuarul si zona verde pe partea opusa sa fie prevazut pe terenul vecin cu nr. top.1954/1/1/1/1/1/1/1/2/1/1/1/1/4.

In avizul de oportunitate s-au specificat limitele suprafetei studiate conform careia terenurile aflate intre limita teritoriului studiat si teritoriul reglementat unde s-a studiat corelarea arterelor de circulatie propuse cu cele existente si asigurarea echiparii edilitare prin intermediul infrastructurii existente.

S-a prevazut modernizarea strazii Noua conform profil 4-4. Astfel strada Noua va fi o strada cu sens dublu de circulatie avand carosabil de 7,0m latime, zona verde bilateral intre carosabil si trotuar de 1,0m si trotuar bilateral de 1,5 m, totalizand latime de 12,0m. Razele de viraj pentru carosabil s-a prevazut de 12 m.

Regimul juridic si circulatia terenurilor

Prin propunerile facute in prezenta documentatie, situatia juridica a terenurilor se va modifica si anume prin largirea drumului de acces particular dela 4 m la 11 m si prin realizarea drumului perpendicular/paralel pe acesta este nevoie ca proprietarii sa cedeze teren necesar realizarii lor. Astfel proprietarii terenului initiatorii PUZ-lui vor ceda suprafata de 6126mp cea ce reprezinta 33% din suprafata totala din proprietatea beneficiarilor.

3.9.Echipare tehnico-edilitara

3.9.1.Alimentarea cu apa

In zona studziata Compania APA Brasov are in administrare retea de apa. Conform avizului nr.1111/22.07.2015 emis de Compania APA Brasov, alimentarea cu apa potabila a parcelei studiate se poate realiza din reseaua de apa OL Ø 100 mm existenta pe strada Noua, prin prelungirea retelei pe strazile noi create. Bransamentul de apa se va dimensiona conform debitului de apa necesar fiecarei locuinte si se va executa din polietilena de inalta densitate (HDPE).

3.9.2.Canalizare – menajera

In zona studziata Compania APA Brasov are in administrare retea de canalizare.

Evacuarea apelor uzate se va face in colectorul PVC De 250 mm existent pe strada Noua prin prelungirea acestuia pe strazile noi create.

Canalizare pluviala

Este strict interzisa deversarea apelor pluviale in reseaua de canalizare menajera. Apele pluviale rezultate de pe acoperisuri vor fi conduse prin sistem de jghebur si burlane si vor fi infiltrate in sol. Apele pluviale rezultate de pe platformele de incinta vor fi dirijate prin pante spre zona verde. Platformele de parcare nu vor fi betonate sau asfaltate. Ele vor fi pavate iar pavajul se va aseza in pat de nisip asigurand astfel infiltrarea in sol a apelor meteorice.

3.9.3. Alimentarea cu gaze naturale

In apropierea amplasamentului studiat exista retea de gaze naturale pe str.Noua.Dezvoltarea retelei de gaze naturale se va face in functie de solicitarile din zona respective.

3.9.4. Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica se va realiza din LES 20 kv, sistem radial, pe distribuitorul L20kV SATATIA sACELE -I.F.Cernatu, cu executarea urmatoarelor lucrari:

-inlocuire stalp nr.76 existent din axul LEA 20 kV Statia Sacele -I.F.Cernatu cu stalp de tip SC15015

-montare 1 tronson nou LES 20kV, cu o lungime de aprox 120 m, realizata cu cablu de tip A2XS2Y

-realizare RED 0,40kV, retea buclata cu executarea urmatoarelor lucrari:montarea 6 cutii de distributie si montarea 2 circuite noi LES 0,40 kV.

3.9.5. Telefonizare

Exista retea de telecomunicatii in zona. Pe strada Noua exista instalatie de telecomunicatie aeriene pe stalpi conform Avizului nr.631-BV/15.07.2015.Telekom Romania este de acord cu aceasta lucrare in conditiile indeplinirii unor masuri prevazute in Aviz..

4.0.Zonificare functionala-reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici Reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici (A3)

Bilant teritorial propus zona reglementata

Nr. Crt.	Zone Functionale	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1	Subzona locuinte	0	0	12470	64
2	Subzona arabil intravilan	18020	91	0	0
3	Subzona circulatii carosabil si pietonal	1556	9	5948	30
4	Subzona zona verde	0	0	1158	6
	Total zona studziata	19576	100	19576	100

Bilant teritorial proprietatea initiatorilor PUZ-lui

Nr. Crt.	Zone Functionale	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1	Subzona locuinte(edificabil)	0	0	12470	67
2	Subzona arabil intravilan	17448	94	0	0
3	Subzona circulatii carosabil si pietonal	1148	6	5106	28
4	Subzona zona verde	0	0	1020	5
	Total suprafata in proprietatea initiatorilor	18596	100	18596	100

Indici urbanistici

Raportand suprafata ocupata la sol si respectiv suprafata desfasurata a constructiilor existente cumulate cu cele proiectate, la suprafata parcelei. Astfel au rezultat:

P.O.T.=40%,

C.U.T.=1,00

In cadrul fiecarei parcele, se va asigura min.30% din suprafata pentru spatii verzi plantate.

5.0.Surse de poluanti si protectia factorilor de mediului.

5.1.Protectia calitatii apelor

Apele meteorice se evacueaza printr-o sistematizare judicioasa pe zonele verzi ale parcelei.

5.2.Protectia aerului

Din activitatea ce se desfasoara in zona nu sunt poluanti pentru aer.Nu s-au prevazut instalatii pentru epurarea aerului nefiind cazul.

5.3.Protectia impotriva zgomotului si vibratiilor.

Investitia propusa nu produce zgomote si vibratii peste normele admise in zone de locuinte.

5.4.Protectia impotriva radiatiilor -

Nu exista surse de radiatii.

5.5.Protectia solului si subsolului.

Prin lucrarile preconizate nu rezulta surse de poluare pentru sol si subsol.

5.6.Protectia ecosistemelor terestre si acvatice

Nu rezulta poluanti care sa afecteze ecosistemele terestre si acvatice.

5.7.Protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public.

Nu este cazul.

5.8.Gospodarirea deseurilor

Pentru colectarea deseurilor in faza urmatoare de proiectare este obligatoriu sa se prevada platforme pentru colectarea selectiva a deseurilor.Aceste platforme se vor amplasa in apropierea accesului carosabil iar continutul lor se va ridica de firme specializate cu care beneficiarii vor incheia contracte de prestari servicii si vor fi transportate la rampa orasului.

5.9.Gospodarirea substantelor toxice si periculoase

Din activitatile propuse nu rezulta substante toxice sau periculoase.

6.0.Lucrari de reconstructie ecologica

Prin investitia propusa nu exista zone si factor de mediu afectat.

7.0.Prevederi pentru monitorizarea mediului.

Nu exista emisii de poluanti deci nu s-au prevazut masuri pentru controlul si supravegherea acestora.

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:

- Constructiile se vor realiza din materiale durabile , finisaje moderne si echipare edilitara adecvata
- Functiunea propusa nu este nociva pentru mediul inconjurator
- Emiterea autorizatiilor de construire se va realiza direct, in conformitae 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

CONSTRUIRE LOCUINTE MUNICIPIUL SACELE ZONA STR.NOUA jud.Brasov

Nr.pr: 76/2015

**Beneficiari:Eftimie Ioan, Eftimie Rodica
Rosculet Claudiu, Rosculet Emilia Mirela**

Proiectant:

arh.Ileana Buna

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

tel.0268/312392

Contine: piese scrise si desenate

REGULAMENT AFERENT PUZ

Construire locuinte

municipiul Sacele str.Noua f. nr.

judetul Brasov

1.GENERALITATI:

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.

- Planul Urbanistic Zonal a fost intocmit in baza:
- -Regulamentului General de urbanism -HG 525/96
- -Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul -cadru al Planului Urbanistic Zonal GM-010-2000
- -Ghidul privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de Urbanism GM 007-2000
- -Certificatul de urbanism nr.2/05.01.2015 actualizat
- -Avizul prealabil de oportunitate nr.16692/05.05.2015 eliberat de Primaria Municipiului Sacele

1.1.Prescriptii si recomandari generale

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

- construire pe teren liber;
- mobilarea lotului cu constructii si amenajari propuse in aceasta documentatie;
- amenajarea cailor de circulatie rutiera si pietonala;
- echiparea tehnico-edilitare;

Avizarea acestor categorii de lucrari urmeaza sa se supuna procedurilor PUZ si a regulamentului aferent PUZ in conformitate cu prevederile HG 525/1996 "Hotarare pentru aprobarea regulamentului general de urbanism."

1.2.Aspecte compozitionale si fuctionale privind organizarea arhitectural-urbanistica a zonei

Sunt necesare masuri de promovare a lucrarilor si operatiunilor urbanistice care contribuie la organizarea functionala si spatiaa a zonei si anume:

- -respectarea zonificarii functionale propuse in aceasta documentatie: locuinte, circulatii, spatii verzi.
- Realizarea unor fronturi stradale adecvate;
- -nu se va permite realizarea unor spatii cu alte functiuni decat functiuni complementare functiunii de locuire si prestari servicii;
- -realizarea circulatiilor carosabile si pietonale propuse;
- -amenajarea complexa, functional-arhitecturala a spatiilor verzi in cadrul lotului si in exteriorul lui daca este cazul,
- -extinderea retelelor tehnico-edilitare.

1.3.Recomandari privind organizarea circulatiei

Lucrarile privind circulatia rutiera trebuie sa respecte recomandarile Planului Urbanistic General al localitatii, atat ca alcatuire a retelei generale de strazi cat si ca rezolvarea profilurilor de artere, categoria tehnica a strazilor, distanta intre intersectii si tipul de intersectii. (daca este cazul)

Se va tine seama de prevederile standardului pentru lucrari de strazi nr.10144/1-6 si a O.G.43/1997.

Amplasarea constructiilor fata de arterele de circulatie trebuie sa respecte profilurile transversale ale acestora si regimul de aliniere propus.

Lucrarile la strazi se vor executa dupa terminarea lucrarilor tehnico-edilitare subterane. Modernizarea 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 si intretinerea spatiului public si mobilierului urban se va realiza numai pe baza unor documentatii de specialitate aprobate, a certificatelor de urbanism si a autorizatiilor de constructie eliberate conform Legii 50/1991 modificata si completata.

2.PRESCRIPTII SI RECOMANDARI.

2.1.Zonificarea functionala–Diviziunea teritoriului in unitati teritoriale de referinta

Teritoriul aferent PUZ cuprinde o singura unitate teritoriala de referinta: zona de locuinte individuale.

2.1.1.Utilizari admise

Sunt permise urmatoarele utilizari ale terenurilor:

- locuinte individuale
- prestari servicii
- dotari de interes orasenesc
- constructii administrative-birouri
- echipamente publice specifice zonei de locuinte

2.1.2Utilizari interzise

- functiuni industriale
- activitati poluante, sau cu emisii de radiatii si care prezinta risc tehnologic
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente
- lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.
- constructii provizorii
- depozitari de materiale in exterior pe zona verde
- circulatii mecanizate intense si de tonaj greu la teren
- amplare de tonete sau chioscuri in interiorul parcelei
- cresterea animalelor domestice si salbatice

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

SECTIUNEA 1.Reguli cu privire la pastrarea mediului si protejarea patrimoniului natural
Art.1.Terenuri cu valoare peisagera(rezervatie naturala)

Autorizarea executarii constructiilor pe terenuri rezervatie naturala si peisagera din intravilan este permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari cu respectarea conditiilor impuse de lege si de prezentul regulament.Autorizarea se face cu respectarea normelor stabilite de Consiliul Local Sacele pentru ocuparea rationala a terenurilor.

Art.2.Asigurarea compatibilitatilor functiunilor.

Autorizarea executarii constructiilor cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea determinanta a zonei stabilite in prezenta documentatie.

Art.3.Lucrari de utilitate publica

Autorizarea executarii de constructii pe zona propusa trecerii in domeniul public este interzisa.

2.3.Conditii de amplasare si conformare ale constructiilor.

Art.1.Orientarea fata de punctele cardinale

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale.Pentru locuinte se recomanda evitarea orientarii dormitoarelor spre 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 lucrari 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 A03 s-a marcat limita de construire catre strazile propuse. Retragerea constructiilor fata de aliniament va fi **de 5,5 m** pentru ca spatiul retragerii sa poata fi utilizat pentru parcarele autoturismelor din parcela.

Alinierea obligatorie stabilita in profile 1-1; 2-2 si 3-3 tine cont de geometria strazilor. Fata de aliniament se vor respecta distantele:

-in profilul 1-1, 2-2 si 3-3 **distanta de 11 m** din axul drumului

Art.4.Amplasarea in interiorul parcelei.

Autorizarea executarii constructiei proiectate este permisa numai daca se respecta :

-distanțele minime obligatorii fata de limitele laterale sau posterioare ale parcelei:

-minim 2,0 m fata de limitele laterale si posterioara ale parcelei conf.Cod Civil

Art.5.Procentul de ocupare a 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.=40%,

C.U.T.=1,00

SECTIUNEA 2 .Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art.1.Accese carosabile.S-a studiat trama stradala existenta in interiorul limitei de studiu si s-a propus o trama stradala coerenta, care poate asigura continuitatea circulatiilor carosabile si pietonale interioare cu cele exterioare.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice sau prin servitute.Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

Pentru constructiile propuse se vor asigura:

-accese pentru locatari si accese carosabile pentru stingerea incendiilor si pentru colectarea deseurilor menajere,

-alei casosabile, in interiorul zonelor parcelate, cu lungime de cca 25 m si latime de 3,5 m pana la locul de parcare in aer liber respectiv pana la garaj.

Strazile proiectate vor avea doua benzi de circulatie (2x3,50 m) de 7 m, fasie de zona verde de 0,5 m bilateral si trotuare bilaterale de 1,5 m.In profilul 3-3 s-a prevazut carosabil de 7 m zona verde de 0,5 m si trotuar pe latura parcelelor de locuinte de 1,5 m.

Strada Noua va fi modernizata si latita avand un profil conf.4-4 si anume : 7 m carosabil, zona verde bilateral de 1 m si trotuar bilateral de 1,5 m.

Accesele nu trebuie obstructionate prin mobilier urban fiind pastrate in permanenta libere.

Art.2.Accese pietonale. Se vor asigura accese pietonale dela poarta pana la obiectivul proiectat si de la trotuarul exterior pana la cladirea proiectata.

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 apa-canal, electrica, telefon si gaze naturale existente sau extinse conform prezentei documentatii. Lucrarile de racordare sau bransare la reseaua edilitara se suporta in intregime de investitor sau beneficiar. Retelele de apa, canalizare, gaze, energie electrica si telecomunicatii de pe drumurile publice sunt proprietatea statului indiferent de modul de finantare al acestora.

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

Art.1.Subparceleri, parcelari.

Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren in minim 4 loturi alaturate in vederea realizarii de noi constructii. Parcelarea a fost facuta de catre un expert autorizat si s-a tinut cont de H.G.525/1996 si legea 50/1991.

Indiferent de modificarile ulterioare ale parcelelor cum ar fi dezlipire, alipire, parcelare, reparcelare suferite de terenul reglementat ulterior aprobarii PUZ-lui se vor respecta indicatorii urbanistici: POT, CUT,regimul de inaltime, retragerile fata de limitele de lot, aliniament, aliniere etc, stabiliti prin actualul regulament.

Art.2.Inaltimea constructiilor

Inaltimea constructiilor propuse in prezenta documentatie este S+P+E+M. Inaltimea constructiilor la coama nu va depasi $h_{max}=15,0$ m iar la streasina $h_{max}=10,0$ m.

Art.3.Aspectul exterior al constructiilor.

Executarea noilor constructii este permisa daca aspectul exterior nu contravine functiunii si nu depreciaza aspectul zonei.Constructiile care prin conformare, volumetrie si aspect intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile generale acceptate ale urbanismului si arhitecturii sunt interzise.

SECTIUNEA 5.Reguli cu privire la spatii verzi si imprejmui.

Art.1 Spatii verzi

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 spatii verzi plantate minim 30% din suprafata parcelei.

Art.2. Imprejmuiri

Este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri:

- imprejmuirile spre strada se vor face cu garduri transparente de max.2,0m inaltime, din care 0,6 m poate fi soclu opac. In interior pot fi dublate cu gard viu.
- imprejmuirile de pe limitele laterale si posterioare ale parcelei pot fi opace, cu inaltimea maxima de 2,50 m.
- surgerea apelor pluviale va fi asigurata spre parcela proprietarului imprejmuirii
- portile de acces se vor deschide spre incinta sau vor fi glisante.

Intocmit
arh.Ileana Buna