

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrarii: PUZ-"CONSTRUIRE CENTRU EDUCATIONAL-GRADINITA-CRESA",
Adresa: STR. Brasovului, nr. 246, mun. Sacele, jud. Brasov
Faza de proiectare: PUZ
Beneficiar: EPISCOPIA EVANGHELICA LUTERANA DIN ROMANIA
Proiectant general: S.C. TOP-FORM S.R.L.
Pr. nr. 38/2019

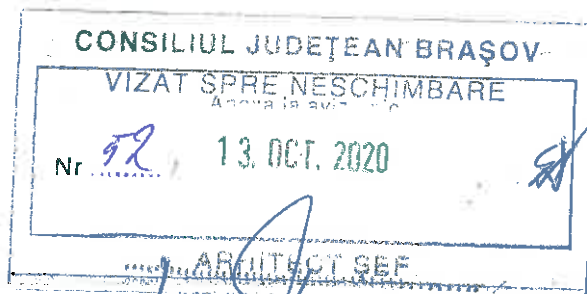
1.2. Obiectul PUZ

Solicitari ale temei program :

- stabilirea de reglementari specifice pentru subzona studiata
- stabilirea de reglementari privind circulatia, parcarile si spatiile verzi
- stabilirea indicilor urbanistici de utilizare si ocupare a terenului conform HG 525/1996
- utilizare altor surse pentru incalzire decat petrolul, gaz metan sau lemn, in procent de min12%(conform legii 372/2005)
- completarea infrastructurii tehnico-edilitare

1.3. Surse documentare

- ridicare topografica vizata la OCPI
- PUG mun. SACELE
- studiu geotehnic



2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

Folosinta actuala este de teren intravilan. Fondul construit invecinat este alcatuit din locuinte individuale cu regim de inaltime P+M si P+E+M si invatamant. Avand in vedere dezvoltarea localitatii si cererea tot mai mare a constructiilor pentru invatamant prescolar (gradinita , crese), zona studiata are mare potential de dezvoltare a functiunii de invatamant, prin extinderea acestora pe parcele neconstruite , cat si prin amplasarea unor noi corpuri de cladire in cadrul unitatilor de invatamant existente.

2.2. Incadrarea in localitate

Conform PUG Sacele nr.36060/2000 terenul se afla in UTR 3 zona de locuinte si functiuni complementare.

Terenul studiat se afla in intravilanul localitatii Sacele si este proprietate privata conform cf-urile anexate prezentei documentatii dupa cum urmeaza:

- terenurile apartinand domeniului public al Municipiului Sacele inscrise in cartea funciara Sacele nr.113677, 112796, 115074 (Scoala generala nr.1), nr.114928, 116345 (B-dul Brasovului. Str. Bereczki Anna)
- terenuri apartinand persoanelor fizice si juridice inscrise in cartea funciara Sacele nr. 113959, 101320,101321,101322,101323,113283,116352 (initiator PUZ), 116218,115118,115121,109016,105866,116095.

Vecinatati :

Teritoriul reglementat prin PUZ este delimitat conform certificatului de urbansim emis de Consiliul Primaria Sacele nr. 336 din 27.06.2019 si a avizului de oportunitate nr. 12/10.12.2019.

- la nord de loturile de locuinte cu front la strada Bereczki Anna
- la sud de B-dul Brasovului si imobil cu nr. Cad.116095
- la est de zona de locuinte adiacenta zonei studiate si imobilul cu nr. Cad. 116095
- la vest de strada Bereczki Anna si loturile de locuinte cu front la stra. Bereczki Anna ; cuprinzand terenurile proprietate privata, inscrite in CF Sacele nr. 116218 si 116352 si terenurile apartinand domeniului public al Municipiului Sacele inscrite in cartea funciara Sacele nr.113677, 112796, 115074 (Scoala generala nr.1).

2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul studiat nu prezinta declivitate accentuata, pericole de alunecari de teren sau resurse naturale ce pot restrictiona dezvoltarea urbanistica in zona.

Geomorfologic, suprafata care face obiectul studiului geologic este o zona de lunca, caracterizata ca o suprafata cvasiorizontala cu cadere generala nordica. Stratificatia formatiunilor de suprafata este orizontala si este data de sortarea elementelor detrice. Structura terenului este urmatoarea:

- 0.00- 0.25 m – sol vegetal brun cu radacini de plante
- 0.25 -1.60 m – pamanturi prafoase slab nisipoase, brun roscate
- 1.60- 6.00 m – depozite de pietrisuri nisipoase de provenienta calcaroasa si cristalina, rulate, cu umplutura de pamanturi prafoase argiloase

Pe amplasamentul studiat se pot executa constructii.

Fundarea se va face la o adancime de min 1.10m. Presiunea conventionala de baza la $H=2.00m$ si $B=1.00m$ conform STAS 3300/2/85 a terenului de fundare este $P_{conv}=275$ kPa.

Apa subterana s-a intalnit la adancimea de -9.00m.

Adancimea de inghet este de 1.10m.

Intensitatea seismica, zona "D", perioada de colt $T_c=0.7$ sec.

2.4. Circulatia existenta

Circulatia existenta principala in zona studiate se desfasoara pe Bulevardul Brasovului si ca acces secundar pe strada Bereczki Anna.

2.5. Ocuparea terenurilor

In zona sunt terenuri private construite si neconstruite. Terenurile construite au destinatie de locuire , pe acestea fiind edificate cladiri de locuinte unifamiliale in regim de inaltime P+M si P+E+M si zona de invatamant .

Zona de locuinte existenta se supune regulamentului de urbanism aferent PUG mun. Sacele nefacand obiectul prezentei documentatii urbanistice.

POT conf. CU (PUG mun. Sacele) = 40%

CUT conf CU (PUG mun. Sacele) = 0,8

Principalele disfunctionalitati constau in:

- lipsa dotarilor de cartier
- lipsa asigurarii spatiilor verzi
- retele tehnico-edilitare subdimensionate



2.6. Echiparea edilitara

Retele apa-canal: se propune extinderea retelei de canalizare existente cu interdictia deversarii apelor pluviale in aceasta. Solutia de racordare la canalizare se va realiza conform conform Aviz de gospodarirea apelor nr. 120/01.07.2020.

Alimentarea cu apa se va realiza prin extinderea cu o conducta noua din rețeaua centralizata de distributie apa potabila existenta pe b-dul Brasovului conform aviz Compania Apa Brasov nr.2203/18,09,2019.

Retele electrice: - Solutia de alimentare cu energie electrica a zonei este stabilita prin Avizul CTE.

Romtelecom: - Retelele de telefonie fixa din zona nu sunt afectate de investitia propusa

Gaz metan: Retelele existente in zona sunt conform avizului eliberat de catre Distrigaz nr.314318613/05.09.2019; retea de medie presiune pe B-dul Brasovului si de redusa presiune pe str. Bereczki Ana. Racordul la investitiile propuse se va realiza din retea de medie presiune. solutie ce se va definitiva la fazele urmatoare de proiectare

2.7 Probleme de mediu

Zona studiata nu prezinta elemente cu impact asupra mediului, functiunile existente nefiind surse poluante.

2.8. Optiuni ale populatiei

In cadrul procedurii de publicitate initiata de catre initiatorul PUZ si Primaria municipiului Sacele s-a realizat conform legislatiei in vigoare anuntul privind intentia de elaborare PUZ nr. 92411/10.01.2020 in urma caruia s-a realizat dialogul in scris intre initiator PUZ si persoanele interesate (proprietarii loturilor invecinate cu zona studiata si din zona syudiata).

In urma dialogului s-au implementat solicitarile acestora privind reglementarile urbanistice astfel incat sa nu le fie afectate proprietatii si calitatea vietii.

Ca urmare a finalizarii acestui proces de informare s-a emis de catre Primaria Mun. Sacele Raportul informarii si consultarii publicului nr. 50664/14.07.2020 in care se descriu etapele parcurse si concluziile rezultate si cuprinse in prezenta documentatie, certificand acceptul celor implicati cu privire la documentatia urbanistica prezentata.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

In urma analizei disfunctionalitatilor din zona si a obiectiunilor proprietarilor invecinati zonei la faza de initiere a documentului de urbanism s-au impus urmatoarele:

- propuneri de organizare functionala compatibile cu zona si vecinatatile
- propunerea sistemului de cai de circulatie cu racordarea la vecinatati
- solutii tehnico-edilitare
- ocuparea terenului in indici urbanistici fara a produce discrepante intre existent si propus.

3.2. Prevederi ale PUG

Conform PUG Sacele nr.36060/2000 terenul se afla in UTR 3 zona de locuinte si functiuni complementare.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Terenul studiat prezinta o declivitate redusa , nefiind necesare lucrari de terasament majore. Caracterul initial al terenului a fost de teren arabil, neavand amenajari peisagere. In cadrul dezvoltarii urbane se va tine cont de necesitatea realizarii unui cadru construit imbinat cu zone verzi ce va asigura o calitate superioara a vietii populatiei din zona.

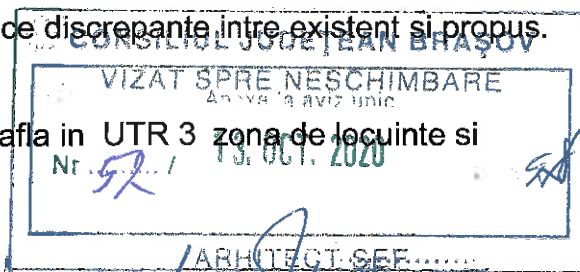
3.4. Modernizarea circulatiei

3.4.1.CIRCULATII SI ACCESE:

Drumul si accesul pe teren vor fi astfel proiectate incat sa asigure circulatia normala si accesul usor pentru mijloacele de transport si de lucru specifice, precum si pentru mijloacele de interventie in caz de incendii, avarii la retelele edilitare si a ambulantei.

Conform HG 525, anexa 4, articolul 4.6., punctul 4.6.1."Pentru toate categoriile de constructii de invatamant se vor asigura accese carosabile de legatura cu retea de circulatie majora si cu mijloacele de transport in comun" , accesul auto si pietonal pentru centrul educational propus si pentru unitatea de invatamant existenta se va realiza numai din B-dul Brasovului. Astfel ca traficul generat de investia propusa se va desfasura pe b-dul Brasovului, fara a afecta riveranii strazii Bereczki Ana.

Conform HG 525, anexa 4, articolul 4.6., punctul 4.6.2 « se vor asigura doua accese separate pentru evacuarii in caz de urgenta (cutremure, inundatii, incendii) »,



accesul secundar pentru evacuarea si interventia in caz de incendiu pentru centrul educational propus se va realiza ocazional din strada Berezki Anna, prin asigurarea spatiului de intoarcere a autospeciailor in cadrul incintei proprii initiatorului PUZ, fara afectarea celorlalte proprietati invecinate.

Se vor asigura min. 4 locuri de parcare la 12 cadre didactice la unitatile de invatamant si minim 4 locuri de parcare/stationare pentru parinti/unitate de invatamant conform HG 525/1996 in incinta proprie cu accesul din B-dul Brasovului, aleile semicarosabile si pietonale propunandu-se din pavele din beton pe pat de nisip si subtrat de piatra sparta si balast.

Strazile limitrofe zonei studiate isi vor pastra profilul transversal existent.

3.5. Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Zona studiată cuprinde următoarele subzonificări:

- zona cu destinația de locuințe conform PUG Sacele existentă ce se reglementează conform regulamentului general de urbanism aferent PUG Mun. Sacele.
- zona cu destinație servicii și instituții de educație și învățământ ce se va reglementa prin prezenta documentație de urbanism.
- zona circulației auto și pietonale existente și propuse care să asigure accesul conform legislației în vigoare la obiectivele din zonă.

Se va respecta retragerea minimă față de strada după cum urmează:

- **b-dul Brasovului** – amplasarea clădirilor vor respecta alinierea existentă cu condiția asigurării acceselor auto și pietonale.
- **str. Berezki Ana** – retragere clădiri de la aliniament:
 1. minimum 6m față de aliniament pentru Zona servicii și instituții de educație și învățământ
 2. minimum 3m față de aliniament pentru zona de locuințe.
 3. minimum 20m față de aliniament pentru loturile identificate prin nr. CAD.113283 și nr. Cad. 113284.

Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale proprietății după cum urmează:

- jumătate din înălțimea la cornișă (streșină), dar nu mai puțin de 3.00m.
- minimum 15 m față de limita de Nord (zona de locuințe)

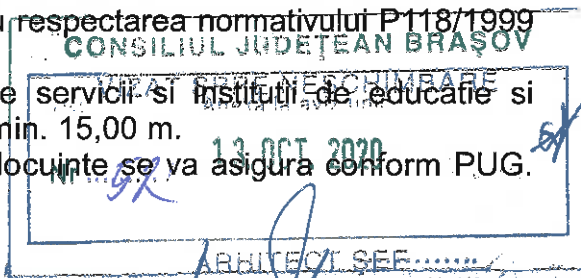
Amplasarea clădirilor de pe parcele diferite învecinate trebuie să respecte distanța minimă cel puțin egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte.

Distanțele față de locuințele existente se propun a fi de minim 15.00m conform Legislației în vigoare.

Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la 4,00 m, dacă fronturile opuse nu au ferestre la camere locuibile (respectiv dormitoare, săli de studiu, birou), dar cu respectarea normativului P118/1999 privind distanțele între clădiri.

Lotul minim construibil pentru zona de servicii și instituții de educație și învățământ este de 1000 mp cu front la strada de min. 15,00 m.

Lotul minim construibil pentru zona de locuințe se va asigura conform PUG. Mun. Sacele.



Pe terenul studiat initiatorul PUZ solicită construirea unui centru educational -cresă-gradiniță. Funcțiune propusă "CENTRU EDUCATIONAL" va cuprinde o creșă cu două grupe (2x20 copii), maxim 40 de copii și o sală de sport pentru aceștia. Construcția propusă va avea un regim de înălțime S+P+2E.

Conform Ordinului 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației cap.I art.3 alineat 1 construcțiile vor fi amplasate astfel încât să se asigure însorirea acestora pe o durată de min 1 ½ ore la

solstitiu de iarna a incaperilor de locuit din cladiri, conditie impusa si pentru unitatile de invatamant prescolar, cu respectarea distantelor de

Organizarea de santier pentru lucrarile propuse in prezentul document de urbanism se va realiza in incinta proprie fara afectarea domeniului public si a str. Bereczki Anna, accesul la santierrealizandu-se exclusiv din Bdul Brasovului.

Au fost stabilite valori maxime pentru procentul de ocupare al terenului (P.O.T.) si coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), raportand suprafata construita a cladirii si respectiv suprafata desfasurata la suprafata terenului aferent dupa cum urmeaza:

Indicii rezultati sunt urmatoarii:

1. ZONA LOCUINTE EXISTENTE CONFORM PUG SACELE – conform PUG. Mun. Sacele

Regim de inaltime P+E
POT maxim propus = 40 %

CUT maxim propus = 0,8

2. ZONA SERVICII SI INSTITUTII DE EDUCATIE SI INVATAMANT – 57.08%

Regim de inaltime S+P+2E

POT maxim propus = 25 %

CUT maxim propus = 0,8

Inaltimea maxima la cornisa a cladirilor va fi de maxim 14,00 m in cazul cladirilor cu mansarda (h nivel curent se considera cca.3.60m pentru unitatile de invatamant). SPATIU VERDE va fi prevazut in fiecare parcela de minim 30% si se va evidentia distinct de zonele destinate activitatilor de recreere si sportive la fazele urmatoare de proiectare, acesta urmand a fi amenajat peisager (inierbare, arbusti, arbori decorativi).

SPATIU DESTINAT ACTIVITATILOR DE RECREERE SI SPORTIVE IN AER LIBER SE VOR EVIDENTIA DISTINCT DE ZONA VERDE la fazele urmatoare de proiectare.

3. CIRCULATII – 20.62%



Bilant Teritorial

Nr.c rt.	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT mp	EXISTENT %	PROPUS mp	PROPUS %
1	ZONA LOCUINTE EXISTENTE CONFORM PUG SACELE	11520.40	50.74	5064.40	22.30
2	ZONA SERVICII SI INSTITUTII DE EDUCATIE SI INVATAMANT	6505.00	28.64	12 732.36	56.07
3	CIRCULATII AUTO SI PIETONALE	4682.37	20.62	4911.01	21.63
4	Total zona studiata	22 707.77	100	22 707.77	100

Conform **Ordonantei pentru modificarea si completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, 27 august 2008**, in calcularea CUT-ului nu se iau in calcul suprafetei construite desfasurate: suprafata subsolurilor cu inaltimea libera de pana la 1.80m, suprafata subsolurilor cu destinatia stricta pentru gararea autovehiculelor, spatiile tehnice sau spatiile destinate protectiei civile, suprafata balcoanelor, logiilor, teraselor deschise si neacoperite, teraselor si copertinelor necirculabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incinta, scarile exterioare, trotuarele de protectie.

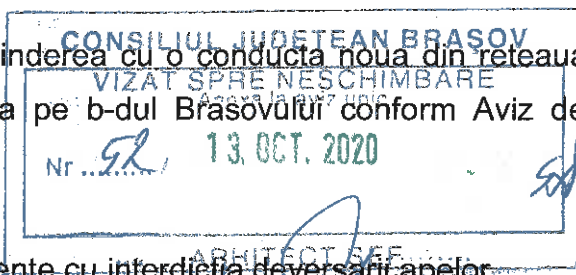
3.6. Dezvoltare echiparii edilitare

Toate cladirile vor fi racordate la retele edilitare ale localitatii, prin extinderea acestora. Toate bransamentele de electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat.

Alimentare cu apa si canalizare menajera si pluviala

Alimentare cu apa

Alimentarea cu apa se va realiza prin extinderea cu o conducta noua din reseaua centralizata de distributie apa potabila existenta pe b-dul Brasovului conform Aviz de gospodarirea apelor nr. 120/01.07.2020.



Canalizarea menajeră :

Se propune extinderea retelei de canalizare existente cu interdictia deversarii apelor pluviale in aceasta. Solutia de racordare la canalizare este de realizarea a unei extinderi cu o conducta noua in reseaua centralizata de canalizare existenta in B-dul Brasovului conform Aviz de gospodarirea apelor nr. 120/01.07.2020.

Canalizare ape pluviale :

Apele pluviale conventional curate de pe acoperisurile constructiilor vor fi colectate prin jgheaburi, burlane si conducte si vor fi descărcate liber pe zonele verzi din jurul acestora prin intermediul rigolelor.

Gaze naturale: prin extinderea retelei existente si respectarea zonelor de protectie instituite de retelele existente

Energie electrica: Conform aviz electrica - studiu de solutie

Telecomunicatii: In zona se propune realizarea de retele de telecomunicatii.

Alimentarea cu caldura: Sisteme de incalzire propuse in regim individual pe gaz metan si electric, recomandarea utilizarii surselor neconventionale de energie.

3.7. Protectia mediului

Funciunile propuse si categoriile de lucrari necesare a se realiza pe perioada dezvoltarii zonei nu genereaza impact semnificativ asupra mediului.

Factori de mediu:

- apa – functiunea propusa nu afecteaza sursele de apa subterane si supraterane urmand a fi racordata la retelele centralizate de alimentare cu apa si evacuare a apei menajere.
- aer – functiunea propusa nu afecteaza aerul nefiind generatoare de noxe , incalzirea fiind realizata cu o centrala in condensatie racordata la reseaua de gaz metan si cu alte surse neconventionale (ecologice)
- zgomot – prevederile Ordinului 119/2014 si a Normativului privind acustica in constructii si zone urbane indicativ C 125-2013 corelate cu NP-022-1997- Crese si Crese speciale si NP 011-1997 gradinite, impun limite admisibile pentru nivelul de zgomot pentru unitatile de invatamant prescolare similare cu cele ale locuintelor, fiind compatibile cu functiunea de locuire.

Se vor utiliza materiale de constructii care vor asigura igiena auditiva respectiv nivelul de zgomot echivalent interior datorat unor surse de zgomot exterioare va fi de 30dB(A)+5dB(a) in plus ziua, in minus noaptea. Pentru a se asigura nivelul de zgomot admis pentru locuinte conform Ordin nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei, respectiv « Pentru locuinte, nivelul de presiune acustica continuu echivalent ponderat A (LAeqT), masurat in timpul zilei, in interiorul camerei cu ferestrele inchise, nu trebuie sa depaseasca 35 dB (A) si, respectiv, curba de zgomot Cz 30. In timpul noptii (orele 23,00-7,00), nivelul de zgomot LAeqT nu trebuie sa depaseasca 30 dB si, respectiv, curba Cz 25 », spatiul de joaca in aer liber se va amenaja catre proprietatea Bisericii Evanghelice Lutherane si catre unitatea de invatamant, catre strada Bereczki Ana urmand a se amplasa corpul de cladire si un aliniament de arbori cu inaltime mica si medie in vederea asigurarii acestor parametrii.

Programul de functionare al obiectivelor se va incadra in normele prevazute pentru unitatile de invatamant prescolar si scolar.

- soi – subsol - functiunea propusa nu afecteaza sursele de apa subterane si supraterane urmand a fi racordate la retele centralizate de alimentare cu apa si evacuare a apei menajere.
- sanatatea populatiei – functiunea este ea insasi o functiune destinata activitatilor de sanatate, recreere si invataman si va respecta la faza urmatoare de proiectare normele sanitare impuse pentru zona de locuire si pentru unitatile de sanatate si invatamant. La solicitarea vecinilor se propune a se prevedea catre str. Bereczki Anna un aliniament de arbori cu inaltime medie si mare pentru asigurarea unei bariere fonice si vizuale.
- deseuri – vor rezulta deseuri menajere ce vor fi colectate selectiv se evacueate de catre o societatea de salubritate a localitatii, distanta la care se va amplasa platforma de deseuri va fi de min. 10.00m fata de cladirile propuse si de cladirile existente conform Ordinului M.S.nr.119/2014, respectand preverele privind sanatatea populatiei.

3.8. Obiective de utilitate publica

In zona exista terenuri proprietate privata a persoanelor fizice si terenuri proprietate publica a mun. Sacele. Nu sunt necesare modificari a regimului juridic al terenului, astfel ca terenurile aflate in proprietate privata nu vor necesita dezmembrari pentru trecerea in domeniul public.

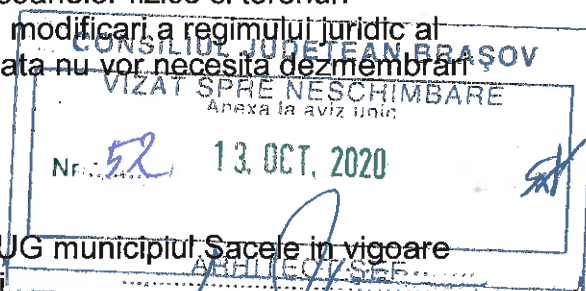
4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

- Documentatia PUZ se inscrie in prevederile PUG municipiul Sacele in vigoare respectand functionalitatea si indicii urbanistici.
- Categoriile principale de interventie care sustin materializarea programului de dezvoltare propus sunt lucrari de extindere a retelelor tehnico-edilitare, lucrari de circulatie terenurilor in vederea realizarii cailor de circulatie, realizarea cailor de circulatie.
- Este prioritara interventia asupra infrastructurii zonei, pentru a permite in mod real a se dezvolta.
- Se va respecta Regulamentul aferent PUZ, permitandu-se autorizarea directa in zona.

5. PLAN DE ACTIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTITIE PROPUSE

Categoriile principale de interventie care sustin materializarea programului de dezvoltare propus sunt:

- lucrari de extindere a retelelor tehnico-edilitare - pe cheltuiala initiatorilor PUZ
- lucrari de schimbare a regimului juridic al terenurilor cu destinatia drum de acces public – nu este cazul
- realizarea drumurilor de acces private - pe cheltuiala initiatorilor PUZ
- modernizarea si intretinerea drumurilor de acces publice existente pe cheltuiala autoritatii publice locale.



Intocmit,
Arh. Atzberger Magdalena



REGULAMENT AFERENT PUZ

Regulamentul explica si detaliază sub forma unor prescripții si recomandări Planul Urbanistic Zonal, in vederea urmării aplicării acestuia.

In conformitate cu prevederile Legii nr.50/91, certificatele de urbanism si autorizațiile se vor elibera la cerere, numai cu respectarea stricta a tuturor prevederilor PUZ si a regulamentului aferent acestuia in cazul in care nu se intocmeste o documentație in faza PUD.

Regulamentul cuprinde prescripții si recomandări generale la nivelul zonei studiate si recomandări specifice la nivelul subzonelor stabilite in cadrul PUZ.

1. PRESCRIPTII SI RECOMANDARI GENERALE LA NIVELUL ZONEI STUDIASTE

1.1. Prescripții si recomandări generale

Regulamentul aferent Planului Urbanistic Zonal cuprinde următoarele precizări, condiții si masuri urbanistice privind organizarea zonei de interes local.

- Se vor promova si încuraja acele lucrări si operațiuni urbanistice care contribuie la dezvoltarea armonioasa a zonei studiate, conform PUZ;
- Se va respecta cu strictete zonificarea teritoriului, tinand seama de funcțiunile stabilite;
- Prin activitatea de construire, potrivit Planului Urbanistic Zonal, urmează a se construi pe terenuri libere;
- Se interzice realizarea construcțiilor sau amenajărilor având funcțiuni necompatibile cu zonificarea propusa in cadrul PUZ – ului;
- Se va avea in vedere verificarea dreptului de utilizare asupra terenului (proprietate, concesiune, etc)
- Se va urmări protejarea amplasamentelor destinate obiectivelor de utilitate publica;
- Asigurarea condițiilor de echipare tehnico – edilitara, a acceselor carosabile, etc.
- Respectarea zonei cu interdicție de construire, amenajarea complexa funcțional - arhitecturala a spatiilor verzi;
- Extinderea rețelelor tehnico-edilitare;

In cazul in care Planul Urbanistic Zonal si Regulamentul aferent nu oferă date suficiente pentru eliberarea autorizației de construire si a certificatului de urbanism a unuia sau mai multor obiective prevăzute, primăria orașului are obligația de a solicita elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu pentru zona respectiva.

1.2. Aspecte compozitionale si functionale privind organizarea arhitectural – urbanistica a zonei

Sunt necesare masuri de promovare a lucrărilor si operațiunilor urbanistice care contribuie la organizarea funcționala si spațiala a zonei studiate si anume:

Respectarea amplasamentelor prevăzute in cadrul Planului Urbanistic Zonal pentru fiecare subzona stabilita.

Respectarea aliniamentelor, retragerilor si perdelelor de potectie impuse.

1.3. Recomandari privind organizarea circulatiei

Lucrarile privind circulatia vor respecta Planul Urbanistic General atat ca alcatuire a rețelei generale de strazi, cat si ca rezolvare a profilurilor de artere, categoria tehnica a străzilor, etc.

De asemenea se va tine seama de seria de standarde pentru lucrări de strazi nr. 10144/1-6 si normativul pentru proiectarea parcajelor.

Noile drumuri prevazute se vor executa numai pe baza unor proiecte de specialitate, care vor fi precedate de sondaje geotehnice astfel incat realizarea lor sa cuprinda gama necesara de lucrari specifice drumurilor si explicarea lor sa se faca cu un efort cat mai mic.

Amplasarea constructiilor fata de drumul de acces auto in zona trebuie sa respecte profilurile transversale caracteristice ale arterelor de circulatie si regimul de aliniere propus (vezi plansa U04).

Lucrarile pentru modernizarea strazilor existente se vor executa dupa terminarea lucrarilor tehnico – edilitare subterane.

Executia drumurilor de incinta se va face pe baza unui program corelat cu programul de constructii si instalatii, respectandu-se prevederile tehnice de executie din normative si standarde.

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 si a autorizatiilor de construire eliberate conform legii 50/1991 si 453/2001.

2. PRESCRIPTII SI RECOMANDARI SPECIFICE LA NIVELUL SUBZONELOR COMPONENTE

Pentru identificarea cu usurinta a prescriptiilor si recomandărilor regulamentului aferent PUZ, se propune impartirea teritoriului studiat in zone ale căror limite sunt materializate pe cat posibil după următoarele criterii:

- funcțiunea predominanta
- elementele cadrului natural si artificial
- categoria de importanta si traficul de pe strazile adiacente
- limitarile impuse de limite cadastrale.

ZONA LOCUINTE

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

Conform Regulament aferent PUG mun. Sacele – locuinte unifamiliale

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Conform Regulament aferent PUG mun. Sacele

ARTICOLUL 3 – UTILIZARI INTERZISE

Conform Regulament aferent PUG mun. Sacele

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

(suprafete, forme, dimensiuni, mod de ocupare)

Conform Regulament aferent PUG mun. Sacele

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Conform Regulament aferent PUG mun. Sacele



ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Conform Regulament aferent PUG mun. Sacele

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Conform Regulament aferent PUG mun. Sacele

ARTICOLUL 8 – CIRCULATII SI ACCESE

Conform Regulament aferent PUG mun. Sacele.

ARTICOLUL 9 – STATIONAREA SI PARCAREA AUTOVEHICULELOR

Conform Regulament aferent PUG mun. Sacele

ARTICOLUL 10 – INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Conform Regulament aferent PUG mun. Sacele

regim de înălțime P+E

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Conform Regulament aferent PUG mun. Sacele

ARTICOLUL 12 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Conform Regulament aferent PUG mun. Sacele

ARTICOLUL 13 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Conform Regulament aferent PUG mun. Sacele

ARTICOLUL 14 – IMPREJMUIRI

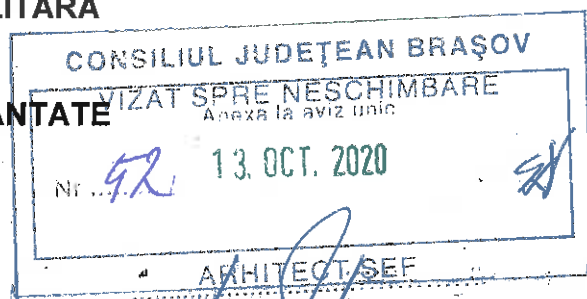
Conform Regulament aferent PUG mun. Sacele

ARTICOLUL 15 – REGIMUL DE OCUPARE A TERENURILOR (POT, CUT)

Conform Regulament aferent PUG mun. Sacele

POT = 40%

CUT = 0,80



ZONA SERVICII SI INSTITUTII DE EDUCATIE SI INVATAMANT

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- se admit cladiri cu destinatia de invatamant prescolar, scolar, liceeal, sali de sport si recreere, amenajari exterioare pentru sport si recreere (joc in aer liber) aferente unitatilor de invatamant.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- locuinte de serviciu si spatii de cazare pentru angajati incluse in cadrul unitatilor de invatamant, dar sa nu depaseasca 20% din suprafata desfasurata a cladirii.

ARTICOLUL 3 – UTILIZARI INTERZISE

- activitati poluante, cu risc tehnologic sau incomode pentru traficul generat, prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta
- depozitare en – gros

- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice
- activitati productive de orice fel;
- statii de intretinere auto;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care implica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice;
- locuinte colective, functiuni de cazare distincte, spatii comerciale, cladiri de birouri distincte;

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

(suprafete, forme, dimensiuni, mod de ocupare)

In zona studiata exista parcele cu forma si dimensiuni diferite.

1. Lotul minim constructibil este de 1000 mp cu front la strada de min. 15,00 m.

Parcelarea, comasarea si reparcelarea se va face conform legislatiei in vigoare cu aprobarea compartimentului tehnic al Primariei si cu respectarea prezentului regulament. Subparcelarile se vor supune acelorasi reguli de construire prevazute in prezentul regulament.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Se va respecta retragerea minima fata de strada dupa cum urmeaza:

- **b-dul Brasovului** – amplasarea cladirilor vor respecta alinierea existenta cu conditia asigurarii acceselor auto si pietonale.

- **str. Bereczki Ana** – retragere cladiri de la aliniament:

1. minimum 6m fata de aliniament pentru Zona servicii si institutii de educatie si invatamant
2. minimum 3m fata de aliniament pentru zona de locuinte.
3. minimum 20m fata de aliniament pentru loturile identificate prin nr. CAD.113283 si nr. Cad. 113284.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei se va face cu respectarea distantelor minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale proprietatii dupa cum urmeaza:

- jumătate din inaltimea la cornisa (streasina), dar nu mai puțin de 3.00m.

Amplasarea cladirilor de pe parcele diferite invecinate trebuie sa respecte distanta minima cel puțin egala cu inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte.

Conform Ordinului 119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei cap.I art.3 alineat 1 constructiile vor fi amplasate astfel incat sa se asigure insorirea acestora pe o durata de min 1 ½ ore la solstitiu de iarna a incaperilor de locuit din cladirile proiectate cat si din cele invecinate.

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Se vor respecta conditiile de protectie fata de incendii si alte norme tehnice specifice functiunilor.

ARTICOLUL 8 – CIRCULATII SI ACCESE

a.Toate parcelele incuse in zona studiata vor avea acces carosabil dintr-o strada publica cu latime de minim 7 m, sau prin intermediul unui drum de acces in proprietatea

beneficiarului ori cu drept de servitute cu o latime minima de 3.5m pe o distanta maxima de 25m, sau latime minima de 5 m pentru distante mai mari de 25m, dar care sa nu depaseasca 50m.

b. Drumurile si accesele in incintele construite vor fi astfel proiectate incat sa asigure circulatia normala si accesul usor pentru mijloacele de transport si de lucru specifice, precum si pentru mijloacele de interventie in caz de incendii, avarii la retelele edilitare si a ambulantei.

c. Reglementarile prevazute la pct. a) se vor respecta pentru parcelari noi, profilele drumurilor din parcelarile existente pastrandu-se.

d. In cazul lucrarilor de parcelare, comasare si reparcelare a loturilor din zona studiata drumurile se vor dezmembra cu profile caracteristice cu respectarea prezentului regulament si a prevederilor HG 525/1996.

e. Pentru unitatile de invatamant se vor asigura accese carosabile dupa cum urmeaza Conform HG 525, anexa 4, articolul 4.6., punctul 4.6.1. ”Pentru toate categoriile de constructii de invatamant se vor asigura accese carosabile de legatura cu reseaua de circulatie majora si cu mijloacele de transport in comun”, accesul auto si pietonal pentru centrul educational propus si pentru unitatea de invatamant existenta se va realiza din B-dul Brasovului. Astfel ca traficul generat de investitia propusa se va desfasura pe b-dul Brasovului, fara a afecta riveranii strazii cu nr. cad. 101342 respectiv nr. cad. 116345, prin exceptie accesul din acest drum se va realiza doar in caz de forta majora deoarece potrivit HG 525, anexa 4, articolul 4.6., punctul 4.6.2 « se vor asigura doua accese separate pentru evacuarii in caz de urgenta (cutremure, inundatii, incendii) », astfel accesul pentru evacuarea si interventia in caz de incendiu pentru centrul educational propus se va realiza din strada cu nr. cad. 101342 respectiv nr. cad. 116345, prin asigurarea spatiului de intoarcere a autospecialelor pe proprietatea initiatorilor PUZ, fara afectarea celorlalte proprietati invecinate. Autorizatiile de construire si de functionare, inclusiv organizarea de santier, se emit cu obligatia respectarii acestor prevederi, iar nerespectarea acestora duc la anularea autorizatiei de construire/ functionare.

ARTICOLUL 9 – STATIONAREA SI PARCAREA AUTOVEHICULELOR

Se va asigura numarul necesar de locuri de parcare la interiorul proprietatii conform HG 525/1996.

Se va asigura min. 4 locuri de parcare la 12 cadre didactice la unitatile de invatamant si minim 4 locuri de parcare/stationare pentru parinti/unitate de invatamant, paviment dale beton prefabricate.

ARTICOLUL 10 – INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Regimul de inaltime va fi de max. **P+2E**, la care se pot adauga subsol sau demisol.

Inaltimea maxima la cornisa a cladirilor va fi de maxim 14,00 m in cazul cladirilor cu mansarda (h nivel curent se considera cca.3.60m pentru unitatile de invatamant).

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Cladirile vor fi executate din materiale durabile, cu finisaje exterioare estetice si de calitate superioara si dupa cum urmeaza:

- aspectul cladirilor, reclamelor si elementelor de mobilier urban noi va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de rolul social al strazilor zonei mixte, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de covizibilitate;
- aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de “coerenta” si “eleganta”;

- se va asigura o tratare similara a tuturor fatadelor aceleiasi cladiri avand in vedere perceperea acestora in sit;
- se va acorda atentie modului de tratate a acoperisurilor sau teraselor;
- orice constructie noua, sau modificare a uneia existente trebuie sa se inscrie armonios in zona, fiind posibila si armonia prin contrast. In acest sens la solicitarea Departamentului de Urbanism si Amenajarea Teritoriului din Primaria municipiului Sacele, proiectele pentru autorizare pot fi avizate de catre o comisie tehnica de specialitate abilitata prin Dispozitia Primarului Municipiului Sacele.
- sunt interzise materialele de constructie precare (de tip asbociment, tabla ondulata, plastic ondulat, etc.)
- inlocuirea sau extinderea imobilelor acolo unde sunt permise - se pot face cu conditia ca noile constructii sa fie compatibile cu aspectul general al ansamblului arhitectural;
- sunt interzise lucrarile de imbunatatire asupra constructiilor incompatibile din punct de vedere functional sau arhitectural cu zona, altele decat cele menite sa contribuie la schimbarea cu o functiune compatibila cu zona si armonizarea plasticii exterioare cu caracterul zonei;
 - se pretind de asemenea inprejmuiiri estetice, plantatii decorative, mobilier urban adecvat

Prevederile Ordinului 119/2014 si a Normativului privind acustica in constructii si zone urbane indicativ C.125-2013 corelate cu NP-022-1997- Crese si Crese speciale si NP 011-1997 gradinite, impun limite admisibile pentru nivelul de zgomot pentru unitatile de invatamant prescolare similare cu cele ale locuintelor, fiind compatibile cu functiunea de locuire.

Se vor utiliza materiale de constructii care vor asigura igiena auditiva respectiv nivelul de zgomot echivalent interior datorat unor surse de zgomot exterioare va fi de 30dB(A)+5dB(a) in plus ziua, in minus noaptea. Pentru a se asigura nivelul de zgomot admis pentru locuinte conform Ordin nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei, respectiv « Pentru locuinte, nivelul de presiune acustica continuu echivalent ponderat A (LAeqT), masurat in timpul zilei, in interiorul camerei cu ferestrele inchise, nu trebuie sa depaseasca 35 dB (A) si, respectiv, curba de zgomot Cz 30. In timpul noptii (orele 23,00-7,00), nivelul de zgomot LAeqT nu trebuie sa depaseasca 30 dB si, respectiv, curba Cz 25 »

ARTICOLUL 12 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Toate cladirile vor fi racordate la retele edilitare locale ale localitatii, prin extinderea acestora pe cheltuiala initiatorilor PUZ.

Racordarea burlanelor de scurgere a apelor pluviale de pe acoperisuri liber in zona verde.

Toate bransamentele de electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat.

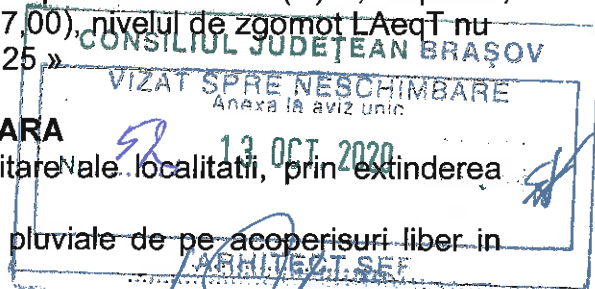
ARTICOLUL 13 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Constructiile amplasate in zonele adiacente drumurilor de acces vor fi prevazute cu perdele de protectie sau spatii destinate plantatiilor decorative– in functie de caz. Se va avea in vedere asigurarea de min. 30% zona verde in fiecare incinta distincta de spatiile destinate sportului sau recreerii in aer liber.

Catre zona de locuinte se vor prevedea un aliniament de arbori de inaltimi mica si medie pentru confortul acustic.

Se recomanda amplasarea zonelor de joc in aer liber catre interiorul incintelor, cladirile urmand a fi amplasate catre frontul stradal pentru a crea un obstacol fonic catre locuinte.

ARTICOLUL 14 – IMPREJMUIRI



Imprejmirile spre strada vor fi transparente, cu inaltime de maxim 1,80m, putand fi dublate cu gard viu decorativ.

ARTICOLUL 15 – REGIMUL DE OCUPARE A TERENURILOR (POT, CUT) ȘOV

Regim de inaltime maxim P+2E
POT max = 25% , CUT max 0.80



Conform **Ordonantei pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, 27 august 2008**,

- **Procentul de ocupare a terenului** în sensul prezentului Regulament “reprezintă raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a construcției sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei.

Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fatadei, a platformelor, scarilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită”. (definiție cf. Legii 350/2001 republicată în 2009).

- Pentru parcelele a caror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT) restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau divizării parcelelor.

- **Coeficientul de ocupare a terenului** în sensul prezentului Regulament “reprezintă raportul dintre suprafața construită desfasurată (suprafața desfasurată a tuturor planșelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință.

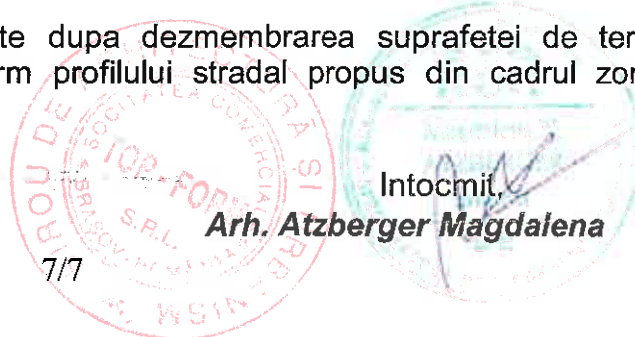
Nu se iau în calcul suprafețele construite desfasurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, precum și suprafețele balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil în incintă, scarile exterioare, trotuarele de protecție” (definiție cf. Legii 350/2001 republicată în 2009).

Aliniamentul este definit în sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată.

Înălțimea maximă a cladirilor exprimă în metri și număr de niveluri convenționale înălțimea maximă admisă în planul fatadei, măsurată de la teren (în situația anterioară lucrărilor de terasament) și cornise sau limita superioară a parapetului terasei. În cazul prezentului.

Nivelul convențional este considerat a avea o înălțime de 3,60 metri pentru unitățile de învățământ.

Autorizațiile de construire se vor emite după dezmembrarea suprafeței de teren necesară modernizării drumului, conform profilului strădal propus din cadrul zonei studiate prin prezența PUZ.



Intocmit,

Arh. Atzberger Magdalena