
Denumire lucrare:

P.U. Z.- LOCUINTE INDIVIDUALE MUNICIPIUL SACELE STR . PLUTO FN, JUDETUL BRASOV

Pr. Nr. 9/2019 Birou Individual de Arhitectura 36/2008

Beneficiar: Lukacs -Sara Ana

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

1. Introducere

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

Denumire Proiect : **P.U.Z.- CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE STR. PLUTO FN, MUNICIPIUL SACELE, JUDETUL BRASOV**

Faza Proiect : **STUDIU DE OPORTUNITATE**

Amplasament : Municipiul Sacele str. Pluto f.n., judetul Brasov, identificat cu **CF.114738,115811,115810,114883,108435-108454,108425, 108432, 114865,83/16/2,83/19,112178, 112065**

Beneficiar : Lukacs -Sara Ana. prin Lukacs -Sara Jenó

Adresa beneficiar : Municipiul Sacele, strada Pluto , fn, jud. Brasov

Proiectant general : BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA TOPESCU ELENA-36/2008

Tel mobil: 0735183192

Nr. Proiect : 9/2019

Perioada elaborarii : 2019

1.2 Obiectul lucrarii

Prezenta documentatie are ca obiect intocmirea unui Studiu de Oportunitate,

Documentatia se intocmeste la solicitarea beneficiarului Lukacs -Sara Ana , ca urmare a conditiei impuse prin C.U. nr.148/29.03.2019, eliberat de Primaria Municipiului Sacele, legat de realizarea unui plan urbanistic zonal in vederea amplasarii unor locuinte individuale. Apartinand doamnei Lukacs -Sara Ana lot nr.cad. 115811 cu S= 10.949mp. si Nechita Bianca Petruta si Nechita Cristian lot nr. cad.114810 cu S= 650mp; familia Antonica Daniela Lenuta si Antonica Ioan Marian lot nr.114883 cu S= 650mp, administrat cu procura speciala de Lukacs – Sara Jenó.

Studiul cuprinde suprafata invecinata la nord extinzandu-se pana la PUZ Construire case de locuit aprobat cu HCL 105/07.08.2009, respectiv o suprafata de **70.238 mp**, din care proprietatea beneficiarilor este de **16300 mp**.

Prin prezentul studiu de oportunitate se stabilesc conditiile pentru:

- Utilizarea functionala a terenului, in conformitate cu legislatia in vigoare – locuinte si functiuni complementare;

-
- Reglementarea caracterului terenului studiat;
 - Trasarea si profilarea drumurilor propuse, in corelare cu situatia existenta si cu situatia propusa – se vor amenaja strazile Pluto si Constelatiei ce delimiteaza parcelele nedezmembrate care nu au reglementari deoarece in urma notificarii proprietarilor nu au acceptat intocmirea PUZ-ului pentru terenurile ce le apartin;
 - Modul de ocupare a terenului si conditiile de realizare a constructiilor -se stabilesc valorile POT si CUT maximale;
 - Realizarea lucrarilor rutiere si tehnico-edilitare, necesare asigurarii unei infrastructuri adecvate- se prevad amenajarile acceselor la terenuri, urmand ca la intocmirea PUZ pe fiecare parcela sa se rezolve accesul la parcele conform parcelarilor;
 - Amenajarea teritoriului in corelare cu cadrul natural si cadrul construit existent.
- Obiectul Studiu de Oportunitate consta în analiza si evaluarea problemelor functionale si tehnice din zona, tinându-se cont de strategia de dezvoltare urbana a administratiei locale si judetene.

2. SURSE DOCUMENTARE SI ANALITICE

Pentru intocmirea documentatiei au fost luate in considerare urmatoarele informatii cu caracter analitic:

Documentatia se intocmeste in conformitate cu prevederile legii 350 / 2001 privind Amenajarea Teritoriului si Urbanismul, Ordinul 233/2016, Legii nr. 50/ 1991, modificata cu legea 453 / 2001, si modificarile ulterioare, in conformitate cu H.G. 525/1996 republicata privind Regulamentul General de Urbanism. Deasemenea s-a avut in vedere REGLEMENTAREA TEHNICA – GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE SI CONTINUTUL – CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL – indicativ GM – 010 – 2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176 / N / 16 august 2000 si PUZ Construire case de locuit aprobat cu HCL 105/07.08.2009.

3. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

3.1. Evolutia zonei

Aceasta zona situata la nord de DJ Brasov -Tarlungeni este caracterizata prin dezvoltarea preponderent rezidentiala rasfirata, fara functiuni si servicii complementare aferente si cu regim mic de inaltime.

Dupa cum rezulta din studiile enumerate la punctul 2 al prezentei documentatii, pe zona din care face parte terenul studiat a fost realizat un PUZ ce a reglementat din punct de vedere functional si urbanistic terenul in vederea realizarii de case unifamiliale si case de locuit.

3.2. Incadrarea in teritoriu

Terenul pe care este amplasata propunerea prezentului studiu este situat la sud-vest de centru municipiului si face parte din extravilanul municipiului Sacele.

Terenul este format din parcele, conform C.F.-uri mun. Sacele teren agricol extravilan.

3.3. Accesibilitate la cai de circulatie

Circulatia autovehiculelor se face in prezent din drumul judetean Brasov - Tarlungeni pe strada Pluto si Constelatiei cu profil 4,00m care se va moderniza, urmand sa aiba un profil stradal de 10,0m (7m carosabil si trotuare de 1,5m de ambele parti. Pentru parcela pe care se intocmeste PUZ se propune un drum de acces la parcele de 3.929mp.

3.4. Situatia juridica a terenurilor/ Ocuparea terenurilor

Terenul care face obiectul documentatiei este proprietate privata asa cum rezulta din CF mai putin parcelele 83/16/2 si 83/19 care sunt la dispozitia Comisiei Locale.

3.5. Echipare edilitara

Alimentarea cu apa - canalizare: in mun.Sacele exista sistem centralizat de alimentare cu apa si de canalizare menajera.

Amplasamentul PUZ-ului nu beneficiaza de retele de alimentare cu apa si canalizare.

Alimentare cu energie electrica: Zona este deservita de LEA 20kv.

Alimentare cu gaze naturale: localitatea Sacele beneficiaza de retea de alimentare cu gaze naturale.

Amplasamentul PUZ-ului nu este deservit in prezent de retele de alimentare cu gaze naturale.

Retele de telefonie: municipiul beneficiaza de retele telefonice, nu si zona studiata.

3.6. Disfunctionalitati

Fiind o zona slab urbanizata cu constructii rare, rasfirate, sunt in mod inerent, generate cateva disfunctionalitati la nivel urban:

- lipsa unei dotari corespunzatoare cu servicii;
- lipsa unor planuri corelate de dezvoltare urbana, care sa genereze un tesut urban omogen;- - modernizarea drumurilor de acces, momentan cu folosinta de drum de exploatare;
- lipsa in zona a utilitatilor;

4. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

4.1. Dezvoltare urbana

Zona studiata esta incadrata in extratravilan agricol, avand destinatia de locuinte individuale. Pe parcelele studiate, se propune schimbarea categoriei de folosinta a terenului, de la arabil in curti, constructii si corelarea si unificarea functionala a parcelelor, astfel incat construibilitatea terenului sa aiba potential urban cu destinatie de locuire.

Zona studiata beneficiaza de un cadru natural favorabil, fara interdictii majore.

In configurarea propunerilor de dezvoltare urbanistica s-au tinut cont de urmatoarele: - existenta a doua drumuri de exploatare cu circulatie redusa, aflate la

capatul parcelelor, profilul actual de 4,00m va trebui extins la doua benzi de circulatie de trei metri si cincizeci latime ; - necesitatea largirii profilului stradal la 7,00m al strazii Pluto si al strazi Constelatiei si crearea de trotuare pe ambele laturi ale drumurilor de 1,50m.pe intreaga lungime pana la drumul judetean. Supralargirea sus mentionata si trotuarele, implica donarea portiunilor de teren.

Din punct de vedere functional, zona va avea un caracter de locuire si functiuni complementare.

4.2. Modernizarea circulatiei

Pentru ca terenul studiat sa fie bine deservit din punct de vedere al accesului , se propun urmatoarele:

- largirea profilului drumurilor de exploatare,din est si vest Pluto si Constelatiei conform prospectelor stradale aprobate- 10,00m latime;
- Realizarea drumului de acces la parcele cu un carosabil de 7,00m. trotuare pietonale de 1.50m.pe ambele parti.
- Parcarea autovehicolelor se va face exclusiv in cadrul parcelei numarul de parcare fiind de minim doua.

Proiectul prevede extinderea si modernizarea infrastructurii rutiere.

4.3. Zonificare functionala –bilant teritorial, indici urbanistici

POT (procent de ocupare al terenului) **max. 30%** ,

CUT (coeficient de utilizare al terenului) **max = 1,20**

**REGIM DE INALTIME PENTRU LOCUINTE S+P+E+M cu Hmax = 11m,
Hcornisa = 7m.**

Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1	Zona studiată din care:	70.238	100,00	70.238	100,00
2	Zona agricola	51.341	73,10	44.792	63,80
3	Zona circulatiei auto	2.597	3,70	7.331	10,40
4	Zona circulatiei pietonale			1.815	2,60
5	Total zona PUZ din care:	16.300	23,20	16.300	23,20
6	Zona construire locuinte	-	-	4.890	30,00
7	Zona circulatiei auto	-	-	2.823	17,30
8	Zona circulatiei pietonale	-	-	1.228	7,50
9	Zona verde amenajata	-	-	880	5,40
10	Zona curti amenajate	-	-	6.479	39,80

Funcțiunea propusă pentru zona studiată este „Locuințe individuale” nu se vor crea alte zone funcționale.

4.4. Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentarea cu energie electrică a amplasamentului se va face conform soluției Electrice Brașov funcție de disponibilul zonei fie prin extinderea rețelei prevăzută pe strada Pluto fie prin intermediul unui post de transformare. Viitorii consumatori vor fi alimentați prin linii electrice subterane de 0,4kV . Toate lucrările necesare alimentării cu energie electrică se vor realiza în baza unui proiect de specialitate, care se va executa la fazele următoare de proiectare.

Alimentare cu apă se va face prin extinderea rețelei de distribuție existente pe lungimea indicată de avizul Companiei Apă.

Canalizarea apelor

Evacuarea apelor uzate menajere se va face prin rețele de canalizare din P.V.C. Dn160mm, deversate într-un colector din PVC Dn 250mm cu lungimea ce va fi indicată de Compania Apă, până la rețeaua existentă.

Canalizarea apelor pluviale

Soluția adoptată propune un sistem de canalizare separativ, cu rețele de canalizare distincte pentru apele uzate menajere, respectiv apele pluviale. Apele de pe parcaje vor fi colectate prin intermediul unor conducte PVC Dn =400mm prevăzute pe teren și vor fi trecute prin separatorul de nisip și produs petrolier și apoi vor fi deversate în canalul de colectare a apelor pluviale. Apele pluviale colectate de pe acoperișuri vor fi evacuate la nivelul solului prin intermediul jghiaburilor și burlanelor.

Incalzirea

Se prevede ca încălzirea și prepararea apei calde să se facă cu lemne, centralizat. Soluția propusă pentru producerea energiei termice și prepararea apei calde menajere constă în:

- montarea unei centrale termice cu combustibil solid - lemn
- montarea în C.T. a unui schimbător de căldură și boiler
- încălzirea spațiilor cu radiatoare legate la rețeaua termică interioară

Extinderea și racordarea la rețelele edilitare din zona se va face exclusiv din fondurile initiatorului PUZ-ului.

Amenajarea acceselor, respectiv a strazilor Pluto și Constelației se va face funcție de acceptul Primăriei de a prelua cele două strazi în administrare.



CONCLUZII

Din punct de vedere economic prin realizarea noilor locuinte vor veni taxe st impozite suplimentare ce vor oferi posibilitatea unor investitii noi retele edilitare si infra structura.

Noua investitie va contribui la completarea zonei de locuinte si functiuni complementare.

Zona nu genereaza noxe ce ar putea polua mediu, nu are impact negativ asupra sanatatii locuitorilor zonei sau asupra peisajului, climei, faunei si florei.

La baza criteriilor de interventie si a reglementarilor propuse prin prezenta documentatie, au stat urmatoarele obiective principale:

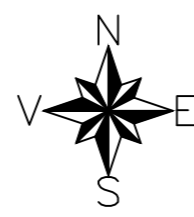
- realizarea unei dezvoltari urbane corelata cu necesitatile actuale ale functiunilor propuse, cu legislatia in vigoare si cu tendintele de dezvoltare urbana ale municipiului Sacele;
- corelarea cu planurile urbanistice aprobate in zonele adiacente;
- rezolvarea coroborata a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere si integrarea in cadrul natural existent.

Intocmit,

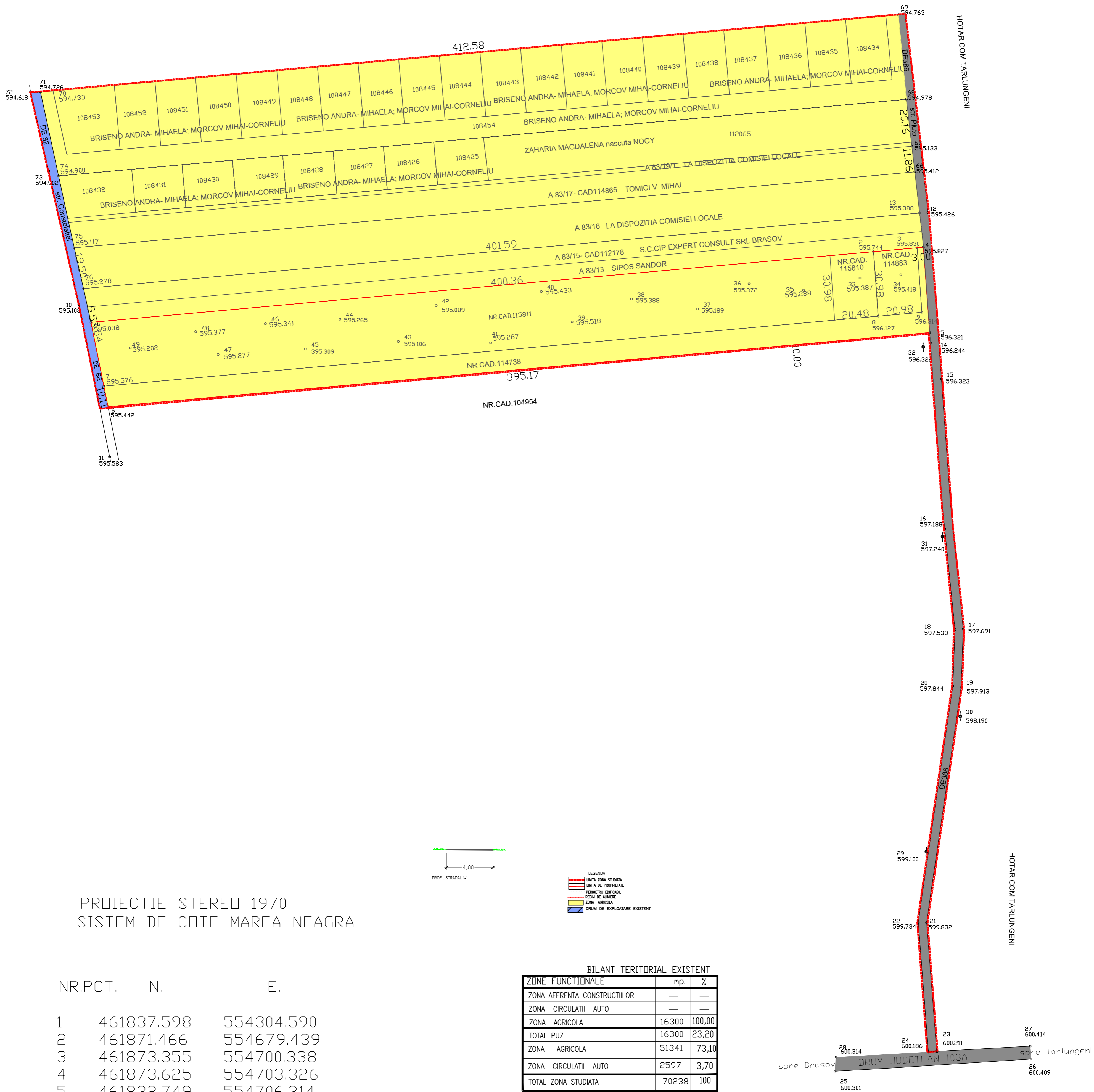
arh. Topescu Elena

PLAN TOPOGRAFIC
SCARA : 1 :1000

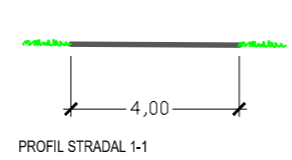
JUDETUL : BRASOV
UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALA :SACELE
COD SIRUTA :40438
NR.CF.114738 NR.CAD.114738
NR.CF.114883 NR.CAD.114883
NR.CF.115810 NR.CAD.115810
NR.CF.115811 NR.CAD.115811



PROPRIETAR : LUKACS SARA S ANA
ANTONICA IDAN MARIAN
ANTONICA DANIELA LENUTA
DOMICILIUL : COM.TARLUNGENI NR.675
JUDETUL: BRASOV



PROIECTIE STERED 1970
SISTEM DE COTE MAREA NEAGRA



LEGENDA

- LIMITA ZONA STUDIATA
- LIMITA DE PROPRIETATE
- PERIMETRU EDIFICII
- REZERV DE ALMARE
- ZONA AGRICOLA
- DRUM DE EXPLOATARE EXISTENT

NR.PCT.	N.	E.
1	461837.598	554304.590
2	461871.466	554679.439
3	461873.355	554700.338
4	461873.625	554703.326
5	461832.749	554706.314
6	461797.190	554312.751
7	461807.050	554310.759

BILANT TERITORIAL EXISTENT

ZONE FUNCTIONALE	mp.	%
ZONA AFERENTA CONSTRUCTIILOR	—	—
ZONA CIRCULATII AUTO	—	—
ZONA AGRICOLA	16300	100,00
TOTAL PUZ	16300	23,20
ZONA AGRICOLA	51341	73,10
ZONA CIRCULATII AUTO	2597	3,70
TOTAL ZONA STUDIATA	70238	100

SUPRAFATA MASURATA =16300mp

P.O.T.max. =0%
C.U.T.max. =0

Birou individual de arhitectura 36/2003	Beneficiar : LUKACS-SARA ANA prin LUKACS-SARA ANA	Pr.nr. 9/2019
Coordonator arh.E. Topescu	P.U.Z. LOCUINTE UNIFAMILIALE	Faza: P.U.Z.
Elaborat arh.E. Topescu	MUNICIPIUL SACELE JUD. BRASOV	P.U.Z.
Redactat arh.E. Topescu	PLAN SITUATIE EXISTENTA	A-02