

FOAIE DE PREZENTARE

Proiect nr.: **26/2020**

Denumirea proiectului: **PUZ: ZONA PEPINERA (STR. PAJISTEI - LACULUI)
Jud. Brasov, Mun. Sacele, CF 114141, 114142,
101738, 110975, 106953**

Faza: **P.U.Z.**

Beneficiar: **PRIMARIA MUNICIPIULUI SACELE
Str. P-ta Libertatii nr. 17, Sacele
jud. Brasov**

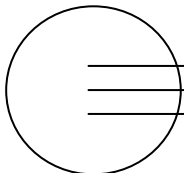
Obiectul: **Documentație pentru aprobare PUZ**

Lista de semnături

Director: arh. Ungvari Didona

Şef proiect: arh. Ungvari Didona

Braşov, iulie 2020



BORDEROU

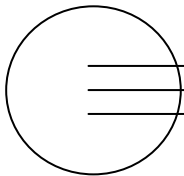
A. PIESE SCRISE

- Memoriu general si regulament urbanism
- CU 140/17.03.2020
- Extras CF nr. 114141, 114142, 101738, 110975, 106953

B. PIESE DESENATE

- | | |
|--|-------|
| - Plan de încadrare în PUG | U-00' |
| - Plan de încadrare în zonă | U-00 |
| - Plan de situație – situatie existenta pe amplasament | U-01' |
| - Plan de situație – situatie existenta conf. PUG | U-01 |
| - Plan reglementari | U-02 |
| - Plan propunere mobilare | U-03 |
| - Plan proprietatea asupra terenurilor | U-04 |
| - Plan retele edilitare | U-05 |

Întocmit,
Arh. Ungvari Didona



MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

- 1.1. Denumirea obiectivului de investiții: PUZ: Zona Pepinera (str. Pajistei - Lacului)
- 1.2. Amplasament: Jud. Brasov, Mun. Sacele, CF 114141, 114142, 101738, 110975, 106953
- 1.3. Beneficiar: MUNICIPIUL SACELE
Str. P-ta Libertatii nr. 17, Sacele, jud. Brasov
- 1.4. Proiectant: S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L. Braşov

1.2 Obiectul lucrării

Planul Urbanistic Zonal consta in aprofundarea si rezolvarea complexa a problemelor functionale, tehnice si estetice din zona studiata in corelatie cu zonele limitrofe, rezultate din analiza situatiei existente si a disfunctionalitatilor.

Beneficiarul investiției – Municipiul Sacele – este proprietar a terenurilor studiate, inscrise in CF 114141 CAD 114141 (15400 mp), CF 114142 CAD 114142 (17600 mp), CF 101738 CAD 101738 (17364 mp), CF 110975 CAD 110975 (1711 mp), CF 106953 CAD 106953 (1000 mp). Zona studiata cuprinde si drumul, str. Barajului (DN1A) in suprafata de 5 165 mp.

Circulatia principala in zona se desfasoara pe strada Barajului (DN1A).

Prin intocmirea documentatiei PUZ s-a urmarit realizarea urmatoarelor obiective:

- reglementarea zonei în vederea realizarii unui ansamblu de locuinte sociale și asigurarea obiectivelor de utilitate publică (educație și învățământ, sănătate);
- organizarea circulatiei carosabile si pietonale
- asigurarea condițiilor de echipare tehnico – edilitara, a acceselor carosabile, etc.
- respectarea aliniamentelor, regimului de inaltime, functiune

1.3 Surse de documentare – baza topografica

Anterior elaborarii prezentului studiu, s-au intocmit urmatoarele documentatii

- Baza topografica – planuri topografice la scara 1/1000;

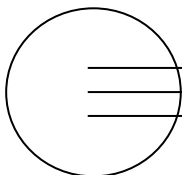
Concomitent cu intocmirea documentatiei P.U.Z. s-au realizat planurile topografice si studiul geotehnic pentru zona studiata.

- Planul Urbanistic General al Municipiului Sacele, aprobat cu H.C.L. 23/22.02.2001, Regulamentul Local de Urbanism al Municipiului Sacele;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

2.1. Evolutia zonei

Terenul studiat este amplasat intr-o zona clasificată ca "Zonă Urbană Marginalizată", situata la sud-estul municipiului Sacele, catre Babarunca, fiind amplasat langa alte terenuri pe care sunt deja construite imobile pentru locuinte individuale, invatamant, culte, Ocolul Silvic, RA Apa Sacele. Directia principala de dezvoltare este de



locuire si dotari complementare, alături de institutii publice și servicii existente (Școală, Biserică, Uzina de apă), care se mentin.

Zona reglementată insumează suprafața de 53 075 mp aflată in proprietatea Municipiului Sacele – domeniu public si privat, la care se adaugă suprafața de 5 165 mp – drum.

Aspectul arhitectural-urbanistic al zonei este dezordonat, dat de caracterul de *zonă urbană marginalizată*, ocupată în cea mai mare parte de locuințe informale.

2.2. Incadrarea in localitate

Zona studiata se afla in intravilanul municipiului Sacele, in zona de sud - est a orasului, fiind cuprinsa conform PUG Sacele in UTR 27 (zona destinata institutiilor publice publice si servicii, zona spatii plantate, sport si recreere) si UTR 30 (zona pepiniera Ocolul Silvic, zona de locuinte individuale si dotari complementare). Zona studiata cuprinde urmatoarele parcele: CF 114141 CAD 114141 (15400 mp), CF 114142 CAD 114142 (17600 mp), CF 101738 CAD 101738 (17364 mp), CF 110975 CAD 110975 (1711 mp), CF 106953 CAD 106953 (1000 mp) si drumul: Str. Barajului (DN1A) – 5 165 mp.

Zona studiata se invecineaza:

- La N: zone plantate, sport si recreere „SP”
- La V: zona locuinte si functiuni complementare „ZL”
- La S: zona locuinte si functiuni complementare „ZL” cu interdicție de construire până la elaborarea PUZ;
- La E: zone plantate, sport si recreere - „SP”, zona constructiilor tehnico – edilitare (RA Apa) - „ZCE” si zona locuintelor si dotari complementare cu interdicție de construire până la elaborarea PUZ - „ZL”;

2.3. Elemente ale cadrului natural

2.2.1. Relieful

Terenul studiat este relativ plat. Nu prezinta declivitati semnificative.

Depresiunea Țara Bârsei și în cadrul acesteia zona municipiului Sacele reprezintă o individualitate morfologică bine definită. Terasele cunoscute și unitatea morfologică de luncă, respectiv depozitele detritice de con de dejecție reprezintă ultimele formațiuni geologice din cadrul procesului de colmatare a depresiunii, din intervalul de timp Pleistocen superior – Holocen.

2.2.2 Reteaua hidrografica. Clima

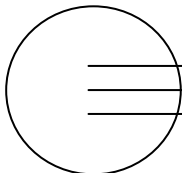
Clima in localitatea Sacele este temperat continentală , cu influente excesive, uneori pe perioada anotimpului rece si cu precadere in luna ianuarie.

Media multianuala a precipitatiilor se situeaza in jurul valorii de 600 mm, iar temperatura medie multianuala este de aproximativ 8 grade Celsius.

Perimetrul se poate încadra în funcție de adâncimea maximă de îngheț la valoarea de 100 cm.

2.2.3. Conditii geotehnice, riscuri naturale.

În urma analizei datelor geologo – tehnice preliminare s-a realizat încadrarea prealabilă a lucrării: categoria geotehnică 1, risc geotehnic redus.



CONDIȚII GEOTEHNICE DE FUNDARE

Încadrarea definitivă a lucrării (categorie geotehnică)

În funcție de factorii de teren, respectiv factorii legați de structură și vecinătăți, construcția se va încadra în categoria geotehnică 1, risc geotehnic redus.

TABELUL NR. 2. CU ÎNCADRAREA GEOTEHNICĂ A TERENULUI

Criteriu	Tip	Puncte	Categoria geot.
Condițiile de teren	Terenuri bune	2	
Apa subterană	Fără epuizmente	1	
Clasificarea construcției după cat. de importanță	Normală	3	
Vecinătăți	Fără riscuri	1	
Zona seismică de calcul	ag = 0,20 g	2	
Riscul geotehnic	Redus	9	1

Terenul se prezintă relativ constant din punct de vedere geotehnic, obiectivele se pot amplasa în orice zonă a perimetrului cercetat. Depozitele interceptate se caracterizează prin capacitate portantă bună .

Condițiile de fundare și de execuție a construcțiilor se vor definitiva în urma realizării studiilor geotehnice detaliate.

Presiunea convențională de bază: pentru fundațiile cu talpa sub 1,10 m, se va lua în considerare P_{conv} de bază de 220 Kpa. Pentru lățimea reală a tălpii și adâncimea de fundare aleasă, corecțiile de rigoare se vor aplica conform NP 112-14). Presiunea convențională de calcul la cota minimă de fundare $D_f = 1,10$ m (considerată de la suprafața terenului natural) se calculează cu formula: $P_{conv} = P'_{conv} + CB + CD$, kPa, în care P'_{conv} reprezintă valoarea de bază a presiunii convenționale pe teren. La calculul terenului de fundare pe baza presiunilor convenționale se va respecta condiția: $P_{ef} \leq P_{conv}$ - pentru încărcări centrice; P_{ef} fiind presiunea medie verticală pe talpa fundației provenită din încărcările de calcul din grupa fundamentală.

Pentru valoarea coeziunii se va lua în considerare $c = 0$ kPa; pentru unghiul de frecare internă $\varphi = 34^\circ$, iar pentru greutatea volumetrică = 1650 – 1850 kg/mc.

Din punct de vedere seismic terenul are perioada de colț $T_c = 0,7s$.

2.4. Caile de comunicatie

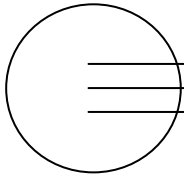
Circulația principală în zona se desfășoară pe strada Barajului (DN1A).

Retragerea de la acest drum este de minim 13,00 m din axul drumului DN1A (tronson cuprins între tablele localității).

Se propune modernizarea str. Barajului de la 7,00 m existent la 10,00 m (7,00 m carosabil și trotuare laterale de 1,50 m).

În zona există linie de transport în comun, care acoperă necesarul, până în prezent.

Accesul la zona de instituții publice, se realizează direct din Str. Barajului, care se propune spre modernizare.



Accesul la zona de locuinte individuale si dotari complementare propusa se va realiza pe un drum de 10,00 m latime care se va distribui catre o retea de drumuri cu sens unic (6,00 m) si drumuri cu dublu sens (10,00 m). Astfel, se va asigura accesul la fiecare locuinta individuala propusa.

2.5. Ocuparea terenurilor

2.5.1. Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

Terenul studiat este ocupat partial de mai multe constructii pentru locuit ilegale, care se vor demola (CF 114141, CF 114142), construcţii aferente Scolii Generale nr.5, și o biserică ortodoxă.

2.5.2. Relationari între functiuni

Destinatia cladirilor existente in imediata vecinatate a zonei studiate este compatibila cu destinatia propusă, acestea fiind locuințe în cea mai mare parte.

2.5.3. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Zona de institutii publice este construita in proportie de 8,11% (S construit = 1 165 mp). Zona ce va fi destinata locuintelor individuale este ocupata partial de constructii ilegale, care se vor demola.

2.5.4. Aspecte calitative ale fondului construit

Locuintele construite ilegal pe terenul aflat in proprietatea Municipiului Sacele nu respecta legislatia in vigoare si nu corespund din punct de vedere tehnic sau al sanatatii populatiei (in marea lor parte nu sunt bransate la retelele de utilitati), motiv pentru care se propune demolarea acestora si construirea unor imobile sociale care sa corespunda tuturor cerintelor legislative.

2.5.5. Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine

Zona reglementată în vederea edificării locuințelor sociale se află în imediata vecinătate a zonei pentru instituții publice, astfel fiind asigurat accesul locuitorilor la serviciile de educație și învățământ. De asemenea, în zona studiată se află în derulare un proiect de realizare a unui centru socio-medical, care va completa gama serviciilor necesar a fi asigurate în această zonă. Echiparea tehnico-edilitară a zonei se va realiza în întregime la standardele prevăzute de normele în vigoare, conform avizelor de specialitate care au stat la baza elaborării acestei documentații.

2.5.6. Asigurarea de spatii verzi

Prin documentatia prezenta, se propune mentinerea zonei cu destinatia spatii plantate, sport si recreere ZSP1, cat si spatii verzi amenajate in incintă, în procent de min 20% pentru zona ZL1 si un procent de min. 30% din zona destinata institutiilor publice ZIP (educatie si invatamant).

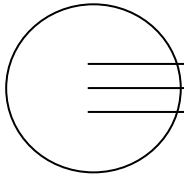
2.5.7 Riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine

Zona nu este supusa riscurilor naturale.

2.5.8 Principalele disfunctionalitati

Din analiza situatiei existente in zona studiata reies urmatoarele disfunctionalitati care vor trebui solutionate in prezentul proiect:

- Aspectul arhitectural – urbanistic degradat si dezvoltarea necontrolata a zonei;
- inexistenta unui acces carosabil in zona studiata;



- Echiparea tehnico-edilitara este insuficienta;

2.6. Echiparea edilitara

2.6.1. Stadiul echiparii edilitare a zonei

Alimentarea cu apa. Canalizare

Conform avizului emis de Compania Apa Brasov exista retea de apa si canalizare pe str. Barajului.

Amplasamentul studiat nu se afla in zona inundabila.

Instalatii termice – gaze naturale

In zona exista retea de distributie CND MP - PE, la care obiectivele se vor racorda.

Alimentarea cu energie electrica

In zona exista retea de curent electric la care beneficiarul se va racorda, conform avizului CTA.

Rețele telefonice

In zona de amplasament exista rețele si instalatii de telefonizare cablu Tc in sapatura.

2.6.2. Principalele disfuncționalități

In zona exista constructii care nu sunt conforme legislatiei in vigoare, al caror aspect arhitectural – urbanistic este neglijat si degradat si la care nu se asigura acces din drum public

2.7. Probleme de mediu

2.7.1. Relatia cadrul natural – cadrul construit

Zona este partial construita, încadrată de grupuri de locuințe informale, fără a beneficia de elemente de cadru natural care să poată fi valorificate.

2.7.2. Evidențierea riscurilor naturale si antropice

Nu este cazul

2.7.3. Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

Nu este cazul.

2.8. Opțiuni ale populației

Datorită caracterului social al zonei terenul reglementat a fost supus constant tendinței de expansiune a locuințelor informale, intenția autorității locale de dezvoltare a unui complex de locuințe sociale pe acest teren fiind nu doar necesară, ci și oportună.

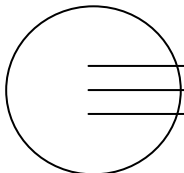
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Propunerea urbanistica se incadreaza in directia de dezvoltare cuprinsa in PUG Sacele.

Criteriile principale de organizare arhitectural-urbanistica au fost următoarele:

- organizarea arhitectural-urbanistica a zonei prin stabilirea amplasamentelor noilor functiuni prevazute (zona locuinte individuale si zona institutii publice cu noi reglementari) a se realiza in zona si incadrarea lor intr-o solutie de ansamblu;
- organizarea circulatiei carosabile si pietonale



- realizarea unui ansamblu de locuinte sociale
- protejarea amplasamentelor destinate obiectivelor de utilitate publica;
- respectarea aliniamentelor, regimului de inaltime, functiune
- amenajarea complexa funcţional - arhitecturala a spatiilor verzi si de protectie;
- stabilirea indicilor urbanistici de utilizare si ocupare a terenului conform HG 525/1996
- stabilirea de reglementari urbanistice in vederea autorizarii directe

3.2. Prevederi ale PUG

Conform Planul Urbanistic General al Municipiului Sacele, aprobat cu H.C.L. 23 / 2001, și Regulamentului Local de Urbanism aferent, zona studiata este cuprinsa in UTR 27 (zona destinata institutiilor publice publice si servicii, zona spatii plantate, sport si recreere) si UTR 30 (pepiniera Ocolul Silvic și zona de locuinte individuale si dotari complementare cu interdicție până la elaborare PUZ).

ZONIFICAREA FUNCTIONALA EXISTENTA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

1. ZONA ZL – zona de locuire si dotari complementare cu interdicție de construire până la elaborarea PUZ:

Utilizari admise:

- locuinte individuale si dotari complementare
- extinderi cu aceeasi functiune
- dotarile complementare se autorizeaza prin PUD sau PUZ

Utilizari interzise:

- locuinte colective
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;

Amplasarea constructiilor pe parcela

Nu este definita.

Amplasarea constructiilor fata de aliniament

Cladirile se amplaseaza respectand regimul de aliniere impus de constructiile existente sau de profilul transversal al strazilor.

Amplasarea constructiilor fata de limitele laterala si posterioara

Cladirile se vor amplasa respectand codul civil (60 cm pentru fatadele care nu prezinta goluri pentru ferestre si la 1,90 m pentru fatadele cu ferestre).

Regimul de inaltime

Regim inaltime: P-P+E

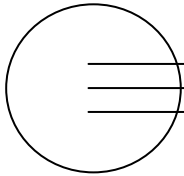
POT max = 40%

CUT max = 1,00

1. ZONA ZIP – zona pentru institutii publice: invatamant, cultura, sanatate:

Utilizari admise:

- zona pentru institutii publice: in acest caz, functiunea predominanta: invatamant
- extinderi cu aceeasi functiune
- dotarile complementare



Utilizari interzise:

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;

Amplasarea constructiilor pe parcela

Nu este definita.

Amplasarea constructiilor fata de aliniament

Cladirile se amplaseaza respectand regimul de aliniere impus de constructiile existente sau de profilul transversal al strazilor.

Amplasarea constructiilor fata de limitele laterala si posterioara

Cladirile se vor amplasa respectand codul civil (60 cm pentru fatadele care nu prezinta goluri pentru ferestre si la 1,90 m pentru fatadele cu ferestre).

Regimul de inaltime

Regim inaltime: P-P+E

POT max = 25%

CUT max = 0,8

2. ZONA ZSP – zona spatii plantate, sport si recreere:

Utilizari admise:

- constructii amenajari sportive
- plantatii de arbore si arbusti

Utilizari interzise:

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;

Amplasarea constructiilor pe parcela

Nu este definita.

Amplasarea constructiilor fata de aliniament

Cladirile se amplaseaza respectand regimul de aliniere impus de constructiile existente sau de profilul transversal al strazilor.

Amplasarea constructiilor fata de limitele laterala si posterioara

Nu este definit.

Regimul de inaltime

Regim inaltime: -

POT max = -

CUT max = -

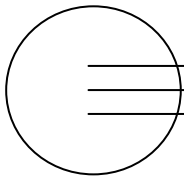
3. PEPINIERA OCOLULUI SILVIC:

În realitate este o fostă pepinieră, dezafectată, în prezent teren viran.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Prin documentatia prezenta, s-a avut in vedere o cat mai buna integrare a obiectivelor propuse. Se urmareste realizarea unor obiective care sa fie prietenoase cu mediul (folosirea unor tehnologii noi) si care sa-l protejeze.

Zona studiata nu este traversata de nici un curs de apa. Terenul este relativ plat.



3.4. Modernizarea circulatiei

3.4.1. Caile de comunicație

Circulatia principala in zona se desfasoara pe strada Barajului (DN1A).

Retragerea de la acest drum este de minim 13,00 m din axul drumului DN1A (tronson cuprins intre tablele localitatii).

Se propune modernizarea str. Barajului de la 7,00 m existent la 10,00 m (7,00 m carosabil si trotuare laterale de 1,50 m).

Accesul la zona de institutii publice se realizează direct din Str. Barajului.

Accesul la zona de locuinte individuale si dotari complementare propusa, se va realiza pe un drum de 10,00 m latime care se va distribui catre o retea de drumuri cu sens unic (6,00 m) si drumuri cu dublu sens (10,00 m). Astfel, se va asigura accesul la fiecare locuinta individuala propusa.

Retragerea de la aceste drumuri este de 3,00 m.

3.4.2. Profiluri transversale caracteristice si solutii de amenajare pentru arterele de circulatie

Alcatuirea profilelor transversale se face in conformitate cu HG 525/1996.

3.4.3. Transportul in comun

In prezent, in zona nu se realizează transport in comun. In momentul când in zona vor apărea si alte unitati de interes si se vor crea unele elemente de atracție, se vor putea crea linii noi de transport in comun.

3.4.4. Parcaje si garaje

In funcție de profilul si necesitatea de parcare a viitoarelor construcții, se va dimensiona numarul de parcaje conform HG 525/1996 si anume:

- pentru invatamant: 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.
- pentru locuinte individuale: 1 loc de parcare la fiecare unitate locativă

3.4.5 Sistemizarea verticala

Datorita diferentelor de nivel ale terenului natural din zona studiata, sunt necesare lucrări care sa asigure:

- o buna scurgere a apelor de suprafata;
- un ansamblu coerent de alei carosabile si pietonale, zone verzi, rezolvate in plan si pe verticala, in condiții de maxima eficienta si estetica.

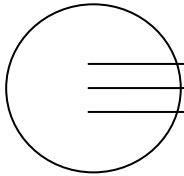
3.5. Zonificarea functionala propusa – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

1. ZONA ZL1 – zona de locuire si dotari complementare:

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Utilizari admise:

- locuințe individuale cu regim maxim de inaltime P+ E+ M, dispuse izolat, cuplat sau înșiruit;
- anexe gospodaresti (garaje, foișoare, magazii);
- dotari complementare: comert de mici dimensiuni, servicii manufacturiere;



Utilizari interzise:

- activităţi productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat;
- orice utilizări în afara celor admise;

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A TERENULUI

Caracteristici ale parcelelor

- suprafaţa minimă a parcelei– 150 mp
- front minim la stradă – 10 m
- asigurarea accesului auto şi pietonal la un drum public: Se va urmări asigurarea accesului la toate terenurile, direct sau prin servitute, dintr-un drum public dimensionat corespunzător.

Amplasarea constructiilor fata de aliniament

Loturile de locuinţe nu au aliniament la str. Barajului.

În situaţiile în care există o aliniere la stradă, menţinută pe minimum trei parcele alăturate şi învecinate pe acelaşi front cu parcela în cauză, construcţiile se vor retrage cu aceeaşi distanţă faţă de aliniament ca şi clădirile alăturate.

În situaţiile cu alinieri variabile, clădirile propuse vor respecta o retragere de min. 3,00m de la aliniament. Pentru parcelele de colţ, retragerea se va realiza faţă de ambele aliniamente.

Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

- Se recomandă amplasarea construcţiilor cuplate pe cel puţin o latură, urmărind valorificarea optimă a suprafeţei parcelei;
- În cazul amplasării în regim izolat a construcţiei pe parcelă, se va asigura o distanţă egală cu cel puțin jumătate din înălţimea construcţiei măsurată din orice punct, dar nu mai puţin de 3.0m faţă de limitele laterale şi posterioare;

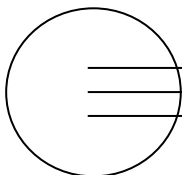
Amplasarea constructiilor unele faţă de altele pe aceeaşi parcela

- Se va avea în vedere atât valorificarea optimă a zonei edificabile – raport spaţiu construit / spaţiu neconstruit, cât şi realizarea unui ansamblu unitar (compoziţie, scară, finisaje) şi funcţional. De asemenea se va avea în vedere asigurarea însoririi construcţiilor destinate locuirii, conform normelor sanitare în vigoare.

Circulaţii şi accese

Organizarea reţelei de alei carosabile şi pietonale va urmări asigurarea unei circulaţii normale şi accesul uşor pentru mijloacele de transport şi de lucru specifice, precum si pentru mijloacele de intervenţie în caz de incendii, avarii la reţelele edilitare şi a ambulanţei.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului eliberat de administratorul acestora şi autorizaţiei de construire.



Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale și carosabile la un drum public, direct sau prin servitute, în conformitate cu utilizările propuse, ținând seama de următoarele regului:

- Caile de acces care depasesc lungimea de 100,00 m vor avea un profil transversal de 10,00 m, doua benzi de circulatie (7,00 m carosabil) și trotuare bilaterale de 1,50 m fiecare, si vor face obligatoriu legatura cu o artera de circulatie de cel puțin aceeași categorie;
- Drumurile cu o bandă pe sens care depășesc 30,00 m vor prevedea un carosabil de min. 4,50 m, și trotuar pe cel puțin o latură.
- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.
- Se vor asigura min. 1 loc parcare/locuință;

Regimul de inaltime

Regim inaltime: max. P+E+M

H.max. la streșină = 6,00 m

H. max. la coamă = 10,00 m

Aspectul exterior al clădirilor

În ceea ce privește imaginea generală se vor avea în vedere următoarele:

- aspectul clădirilor va exprima caracterul funcțiunii;
- materialele și cromatica propusă își vor aduce aportul la armonizarea plasticii exterioare generale a imobilului cu ansamblul propus;
- privind configurația acoperișului, se recomandă acoperișuri de tip șarpantă;

Spații libere și spații plantate

Se va menține **un procent de zone verzi însumând min. 20%**, dispus cât mai compact în cadrul incintei și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

Împrejmuiri

Împrejmuirile pot fi transparente sau opace, **cu înălțimea maximă de 2,00 m**, în funcție de necesitățile specifice. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

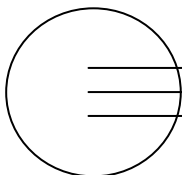
procent maxim de ocupare a terenului - POT max= 40%

coeficient maxim de utilizare a terenului CUT max= 1,0

2. ZONA ZIP – zona pentru institutii publice: invatamant, cultura, sanatate: **UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

Utilizari admise:

- institutii publice și dotările aferente: educație și invatamant, sănătate, asistență socială, servicii administrative;



- lăcaşuri de cult și dotări aferente;
- spații verzi amenajate

Utilizari interzise:

- orice utilizări în afara celor admise;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A TERENULUI

Caracteristici ale parcelelor

- suprafața minimă a parcelei – 1000,00 mp
- front minim la stradă – 10,00 m
- asigurarea accesului auto și pietonal la un drum public: Se va urmări asigurarea accesului la toate terenurile, direct sau prin servitute, dintr-un drum public dimensionat corespunzător.

Amplasarea constructiilor fata de aliniament

- Regimul minim de aliniere este de 13,00 m, măsurat din axul Str. Barajului (DN1A).

Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

Se va păstra o retragere de minimum 6m față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor.

Amplasarea constructiilor unele față de altele pe aceeași parcela

Pe aceeași parcelă, construcțiile se vor amplasa izolat sau cuplat urmărind asigurarea circulației și acceselor, însoririi și protecției la incendiu, conform normelor în vigoare.

Circulații și accese

Organizarea rețelei de alei carosabile și pietonale va urmări asigurarea unei circulații normale și accesul ușor pentru mijloacele de transport și de lucru specifice, precum și pentru mijloacele de intervenție în caz de incendii, avarii la rețelele edilitare și a ambulanței.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului eliberat de administratorul acestora și autorizației de construire.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale și carosabile la un drum public, direct sau prin servitute, în conformitate cu utilizările propuse.

Regimul de inaltime

Regim inaltime: S-P+2E+M

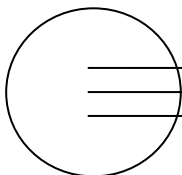
H.max. la streășină = 12,00 m

H. max. la coamă = 18,00 m

Aspectul exterior al clădirilor

În ceea ce privește imaginea generală se vor avea în vedere următoarele:

- aspectul clădirilor va exprima caracterul funcțiunii;



- materialele și cromatica propusă își vor aduce aportul la armonizarea plasticii exterioare generale a imobilului cu ansamblul propus;
- privind configurația acoperișului, se recomandă acoperișuri de tip șarpantă;

Spații libere și spații plantate

Se va menține **un procent de zone verzi însumând min. 30%**, dispus cât mai compact în cadrul incintei și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

Împrejmuiri

Împrejmuirile pot fi transparente sau opace, **cu înălțimea maximă de 2,00 m**, în funcție de necesitățile specifice. Tratatul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

procent maxim de ocupare a terenului - POT max= 25%

coeficient maxim de utilizare a terenului CUT max= 1,0

3. ZONA ZSP – zona spații plantate, sport și recreere:

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Utilizari admise:

- terenuri de sport, amenajari sportive
- plantatii de arbori si arbusti

Utilizari interzise:

- Nu se admit constructii inchise si acoperite

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A TERENULUI

Amplasarea constructiilor fata de aliniament

Nu este cazul.

Amplasarea constructiilor unele față de altele pe aceeași parcela

Nu este cazul

Amplasarea constructiilor fata de limitele laterala si posterioara

Nu este cazul.

Regimul de inaltime

Regim inaltime: -

POT max = -

CUT max = -

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA		EXISTENT	
		SUPRAFETE	PROCENTE
ZONE FUNCTIONALE		mp	%
ZL	Z_L ZONA LOCUINTE SI DOTARI COMPLEMENTARE	zona construita	10 122,00 40,00
		parcari, circulatii	5 061,00 20,00
		spatii verzi	5 061,00 20,00
		total partial	25 305,00 43,45
ZIP	Z_{IP} ZONA INSTITUTII PUBLICE	zona construita	4 265,75 25,00
		parcari, circulatii	7 678,35 45,00
		spatii verzi	5 118,90 30,00
total partial	17 063,00 29,30		
ZSP	Z_{SP} ZONA SPATII PLANTATE, SPORT SI RECREERE		3 012,00 5,17
Z_{PEPINIERA}	Z_{PEPINIERA} ZONA PEPINIERA OC. SILVIC		7 695,00 13,21
ZC	Z_C ZONA CIRCULATII		5 165,00 8,87
TOTAL ZONA STUDIATA		TERENURI STUDIATE	53 075,00 91,13
		DRUM	5 165,00 8,87
		TOTAL	58 240,00 100

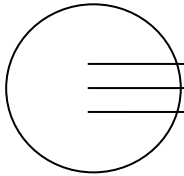
BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA		PROPOS	
		SUPRAFETE	PROCENTE
ZONE FUNCTIONALE		mp	%
ZL1	Z_{L1} ZONA LOCUINTE SI DOTARI COMPLEMENTARE	zona construita	9 839,20 40,00
		parcari, circulatii	4 919,60 20,00
		spatii verzi	4 919,60 20,00
		total partial	24 598,00 42,23
ZIP1	Z_{IP1} ZONA INSTITUTII PUBLICE	zona construita	4 265,75 25,00
		parcari, circulatii	7 678,35 45,00
		spatii verzi	5 118,90 30,00
total partial	17 063,00 29,30		
ZSP1	Z_{SP1} ZONA SPATII PLANTATE, SPORT SI RECREERE		3 012,00 5,17
ZC	Z_C ZONA CIRCULATII		13 567,00 23,30
TOTAL ZONA STUDIATA		TERENURI STUDIATE	53 075,00 91,13
		DRUM	5 165,00 8,87
		TOTAL	58 240,00 100

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa se va realiza in baza Avizului de principiu conditionat nr. 2149 din 27.10.2020 emis de SC Compania Apa Brasov, din conducta de distribuite PEHD De 160 mm existenta pe str. Barajului si printr-o conducta de distributoe PEHD De 160 mm existenta pe str. Barajului si printr-o conducta noua de distributoe ce se va racorda la conducta de distributoe OL Dn 250 mm existenta in zona, cu racordarea la caminul CV de pe str. Barajului.

Rețelele de distributie pentru alimentarea cu apa se va realiza prin extinderi cu conducte PEHD De 110, racordata la conducta stradala din str. Barajului (DN1A), respectiv cu conducte PE De 160 mm in zonele ZL1 si ZIP.



Evacuarea apelor uzate menajere

Conform Avizului de principiu conditionat nr. 2149 din 27.10.2020 emis de SC Compania Apa Brasov, evacuarea apelor menajere in reseaua centralizata de canalizare a Municipiului Sacele prin extinderea colectorului de canalizare existent pe str. Martin Luther, pana la str. Barajului.

Evacuarea apelor pluviale

Apele pluviale conventional curate de pe acoperisurile constructiilor se vor colecta prin jgheaburi, burlane si se vor descarca pe zona verde.

Aparare impotriva inundatiilor: terenul studiat nu se afla in zona inundabila.

Alimentare energie electrica

Determinarea sarcinilor de calcul

Puteri de calcul:

- puteri instalate si puteri de calcul specifice:

- locuinte

$$P_i / \text{loc. loc.} = 10 \text{ kW};$$

$$P_c / \text{loc. loc.} = 7 \text{ kW};$$

$$P_c \text{ circ 1} = N_r \text{ loc} \times P_c / \text{loc} \times K_s = 16 \times 7 \times 0.53 = 59.36 \text{ kW}$$

$$P_c \text{ circ 2} = N_r \text{ loc} \times P_c / \text{loc} \times K_s = 16 \times 7 \times 0.53 = 59.36 \text{ kW}$$

$$P_c \text{ circ 3} = N_r \text{ loc} \times P_c / \text{loc} \times K_s = 34 \times 7 \times 0.39 = 92.82 \text{ kW}$$

$$P_c \text{ circ 4} = N_r \text{ loc} \times P_c / \text{loc} \times K_s = 30 \times 7 \times 0.41 = 86.1 \text{ kW}$$

$$P_c \text{ circ 5} = 15 \text{ kW}$$

$$P_c \text{ circ 6} = 70 \text{ kW}$$

$$P_c \text{ circ 7} = 100 \text{ kW}$$

$$P_{\text{tot}} = 482.64 \text{ kW} / 536.26 \text{ kVA}$$

$$\text{Puterea la nivel de PT este : } 482.64 \text{ kW} \times 0.85 = 410.24 \text{ kW}$$

$$K_s = 0.85$$

Instalatii existente in zona: in zona studiata se afla PTA 14 Sacele si LEA 20kV Sacele 2 pentru care trebuie respectata zona de protectie si siguranta de 24m. Din PTA 14 Sacele existent se alimenteaza LEA jt cu conductoare torsadate.

Cerinte privind calitatea energiei electrice furnizate in punctul de delimitare

Sunt cele specifice consumului casnic si standardelor de calitate in vigoare:

- tensiunea de utilizare: 0,4 / 0,23 kV

- variatii de tensiune admisa: $\pm 10\%$

- variatii de frecventa admisa: $\pm 0,5 \text{ Hz}$

- durata max. de restabilire a alimentarii cu energie electrica acceptata de consumator este cea necesara remedierii unui eventual defect in instalatiile operatorului de distributie.

Solutii propuse

Lucrari pe tarif de reglementare

- LEA 20kV Sacele 2 amplasata pe stalpii nr: 52, 53, 54, 55 tip SE 1, 6, 8 izolatie dubla se va demonta. Pentru LEA 20kV care ramane existenta se va respecta zona de protectie si siguranta de 24m.
- In axul LEA 20kV Sacele 2 se vor monta 2 stalpi SC 15014 in fundatie beton echipati cu console CIT 140, Legaturi duble de intindere compozite, Separatoare verticale STEPnv 20kV, priza de pamant cu $R_p < 4\Omega$. Intre ei se va monta cablu subteran LES 20 kV de tip A2XS(FL)2Y 3x1x150/25 Al/ Cu in lungime de 350m.
- LEA jt existenta cu conductoare torsadate paralel cu str. Barajului se va demonta de pe 4 stalpi existenti 3xSE4 si 1xSE10 si se va trece in cablu subteran tip ACYAbY 3x150+70mmp in lungim de 150m.

Lucrari pe tarif de racordare

Realizare PT 20/0,4 kV – 630 kVA in anvelopa de beton boxa trafo si compartiment tablouri MT +jt, $R_p < 4\Omega$.

Racordare PTz-uri prin 2 x LES 20 kV de tip A2XS(FL)2Y 3x1x150/25 Al/ Cu in RED existenta.

Din PTz proiectat se vor racorda cutii de distributie si masura tip E2(4)-3(4)A+3(4)M.

Cutiile de distributie vor fi din poliesther armat cu fibra de sticla si vor fi legate fiecare la cate o priza de pamant cu $R_p < 4\Omega$, realizata cu prize vertical formata din 8 tarusi OI-Zn de 1.5 m si priza orizontala realizata cu platbanda OI-Zn 40x4 de cca 40m.

Reteaua de joasa tensiune care va alimenta CD-urile se va realiza cu cablu ACYAbY 3x240+120mmp in profile tipizate.

Alegerea puterii transformatorului conform 3.RE – Ip51/2-93

“Instructiuni privind stabilirea puterilor nominale economice pentru transformatoarele din posturi”

Sarcina de calcul pe post trafo:

$$= P_{\max} / \cos \varphi = 482.64 / 0,9 = 536.26 \text{ kVA}$$

Se alege 2x transformator 20/0,4kV – 630 kVA

Pentru TM = 4000 ore/an

- grad de utilizare $K_u = S_c / S_n = 536.26 / 630 = 0,85$ corespunde.

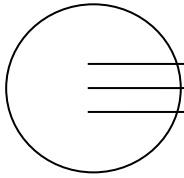
Coexistenta in infrastructura si celelalte utilitati

La intersectii si apropieri de celelalte instalatii edilitare se vor respecta normativele si reglementarile tehnice in vigoare conform prevederilor din normativul NTE 007/08/00:

Instalatia	Distante minime (m)	
	Plan vertical	Plan orizontal
Apa – Canal	0,5	0,25
Cablu Pc / CA Tv – conf. STAS 6290	0,5	0,5
Gaze naturale (gazul deasupra)	0,6	0,25
Termice	1,5	0,5

Zone de protectie si siguranta ale retelelor de alimentare cu energie electrica

- PT se va amplasa pe domeniul privat , zona de protectie: este delimitata de conturul fundatiei si la distanta de 3 m fata de latura cu acces in PT pentru trafo si de 1,5 m fata de alte laturi cu usi sau ferestre.



Pentru PT se va acorda drept de folosinta catre SDEE Transilvania Sud pe toata durata de existenta a constructiei pentru o suprafata de 15 mp de teren ocupat de fundatia PT.

- pentru LEA 20 kV zona de protectie si siguranta si este egala cu 24 m (12m stanga, 12 m dreapta fata de axul LEA) pe toata lungimea traseului;

- pentru LEA 0.4 kV zona de protectie se delimiteaza la distanta de 0.1m fata de conductoarele extreme, iar zona de siguranta este delimitata la distanta de 1m fata de conductoarele extreme in cazul locuintelor;

- LES MT, jt se va amplasa pe domeniul public in trotuarul caii de circulatie rutiera / pietonala.

Pentru LES MT,jt zona de protectie si siguranta este de min.0,8 m pe orizontala si pe verticala aceasta urmand a se stabili cu exactitate la urmatoarele faze de proiectare.

Se va respecta ordinul ANRE nr. 239/2019.

Punctul de delimitare patrimoniu si exploatare intre distribuitor si utilizatori.

Va fi la bornele de iesire din contoarele de decontare a energiei electrice.

PTz, LES MT,jt vor fi in gestiunea si exploatarea SDEE Transilvania Sud.

Punctul de racord : in RED 20kV existenta.

Finantarea lucrarilor

- pentru distributia publica instalatiile din amonte de punctul de delimitare intra in patrimoniul si exploatarea operatorului de distributie SDEE Transilvania Sud, iar cele din aval la utilizatori.

Alimentare cu gaz metan

In zona studiata, nu exista retele de distributie gaz metan. Se propune extinderea retelei de gaz metan si racordarea obiectivelor propuse la aceasta.

Instalatii Tc subterane

In zona studiata, exista instalatii Tc subterane. Obiectivele se vor racorda la reseaua de cabluri Tc.

3.7. Protectia mediului

Destinatiile propuse nu prezinta riscul ca prin activitatea ce se va desfasura in viitor sa apara surse de poluare a mediului peste limitele permise de legislatia in vigoare.

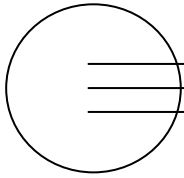
Totusi, ca sa nu apara asemenea cazuri, investitorii au urmatoarele obligatii:

- Sa nu desfasoare activitati poluante in zona
- Sa ia toate masurile pentru a elimina orice sursa de poluare in zona
- Depozitarea deseurilor se va face controlat, respectand toate normele sanitare
- Zone plantate in suprafata de minim 20% din zona studiata

3.8. Obiective de utilitate publica

Tipul de proprietate si circulatia terenurilor

Pentru realizarea modernizarii drumului de acces in zona studiata, este necesara trecerea unei suprafete de aprox. 8 402,00 mp in domeniul public.



Tipul de proprietate si circulatia terenurilor sunt prezentate in plansa U03.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

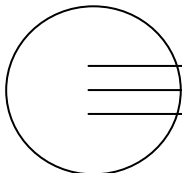
Propunerile de dezvoltare urbanistica facute prin prezenta documentatie se inscriu in cerintele temei de proiectare cat si in directiile de dezvoltare ale zonei.

In vederea stabilirii categoriilor de interventii, a reglementarilor si restrictiilor impuse au fost efectuate analize aprofundate cu privire la:

- incadrarea in Planul Urbanistic General;
- circulatii si echipare edilitara;
- tipul de proprietate al terenurilor;
- introducerea in intravilanul localitatii a zonei studiate.

Întocmit,
Arh. Ungvari Didona





REGULAMENT DE URBANISM

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

PRSCRIPTII SI RECOMANDARI GENERALE LA NIVELUL ZONEI STUDIASTE

- Prescripții si recomandări generale

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

- stabilirea de reglementari specifice zonei destinate locuirii si dotarilor complementare, a unei zone pentru institutii publice si a unei zone de spatii plantate, sport si recreere
- stabilirea de reglementari privind circulatia, parcarile si spatiile verzi
- stabilirea indicilor urbanistici de utilizare si ocupare a terenului conform HG 525/1996
- se vor promova si încuraja acele lucrări si operațiuni urbanistice care contribuie la dezvoltarea armonioasa a zonei studiate, conform PUZ;
- se va respecta cu strictețe zonificarea teritoriului, tinand seama de funcțiunile stabilite
- asigurarea condițiilor de echipare tehnico – edilitala, a acceselor carosabile, etc.
- respectarea regimului de aliniere propus, regimului de inaltime, functiune
- amenajarea complexa funcțional - arhitecturala a spatiilor verzi si de protectie;

- 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:

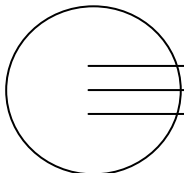
- Respectarea amplasamentelor prevăzute in cadrul Planului Urbanistic Zonal pentru fiecare subzona in parte

- Recomandari privind organizarea circulatiei

Lucrarile privind circulatia vor respecta Planul Urbanistic General atat de 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 U02).

Executia aleilor carosabile si pietonale si a lucrarilor de sistematizare verticala se va face pe baza unui program corelat cu programul de constructii si instalatii, respectandu-se prevederile tehnice de executie din normative si standarde.

3.2. Amenajarea si intretinerea spatiului public si mobilierului urban

Amenajarea spatiilor publice si a mobilierului urban se va realiza numai pe baza documentaţiilor de specialitate aprobate si a autorizaţiilor de construire eliberate conform legii 50/1991 si 453/2001.

PRESCRIPTII SI RECOMANDARI SPECIFICE LA NIVELUL SUBZONELOR COMPONENTE

Prin PUZ se doreste stabilirea destinatiei functionale (zona pentru institutii publice (invatamant), zona spatii plantate, sport si recreere (teren de sport) si zona de locuire si dotari complementare), a regimului de aliniere, distantelor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, cat si indicii de teren.

4. ZONA ZL1 – zona de locuire si dotari complementare:

UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

Utilizari admise:

- locuinţe individuale cu regim maxim de inaltime P+ E+ M, dispuse izolat, cuplat sau înşiruit;
- anexe gospodaresti (garaje, foişoare, magazii);
- dotari complementare: comert de mici dimensiuni, servicii manufacturiere;

Utilizari interzise:

- activităţi productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat;
- orice utilizări în afara celor admise;

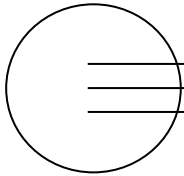
CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A TERENULUI

Caracteristici ale parcelelor

- suprafaţa minimă a parcelei – 150 mp
- front minim la stradă – 10,00 m
- asigurarea accesului auto şi pietonal la un drum public: Se va urmări asigurarea accesului la toate terenurile, direct sau prin servitute, dintr-un drum public dimensionat corespunzător.

Amplasarea constructiilor fata de aliniament

- loturile de locuinţe nu au aliniament la str. Barajului.



În situațiile în care există o aliniere la stradă, menținută pe minimum trei parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză, construcțiile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate.

În situațiile cu alinieri variabile, clădirile propuse vor respecta o retragere de min. 3,00m de la aliniament. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

Amplasarea construcțiilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

- Se recomandă amplasarea construcțiilor cuplate pe cel puțin o latură, urmărind valorificarea optimă a suprafeței parcelei;
- În cazul amplasării în regim izolat a construcției pe parcelă, se va asigura o distanță egală cu cel puțin jumătate din înălțimea construcției măsurată din orice punct, dar nu mai puțin de 3,00 m față de limitele laterale și posterioare;

Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcela

- Se va avea în vedere atât valorificarea optimă a zonei edificabile – raport spațiu construit/spațiu neconstruit, cât și realizarea unui ansamblu unitar (compoziție, scară, finisaje) și funcțional. De asemenea se va avea în vedere asigurarea însoririi construcțiilor destinate locuirii, conform normelor sanitare în vigoare.

Circulații și accese

Organizarea rețelei de alei carosabile și pietonale va urmări asigurarea unei circulații normale și accesul ușor pentru mijloacele de transport și de lucru specifice, precum și pentru mijloacele de intervenție în caz de incendii, avarii la rețelele edilitare și a ambulanței.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului eliberat de administratorul acestora și autorizației de construire.

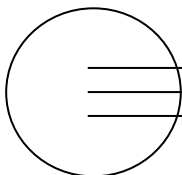
Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale și carosabile la un drum public, direct sau prin servitute, în conformitate cu utilizările propuse, ținând seama de următoarele reguli:

- Caile de acces care depășesc lungimea de 100,00 m vor avea un profil transversal de 10,00 m, doua benzi de circulatie (7,00 m carosabil) și trotuare bilaterale de 1,50 m fiecare, și vor face obligatoriu legatura cu o artera de circulatie de cel puțin aceeași categorie;
- Drumurile cu o bandă pe sens care depășesc 30,00 m vor prevedea un carosabil de min. 4,50 m, și trotuar pe cel puțin o latură.
- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.
- Se vor asigura min. 1loc parcare/locuință;

Regimul de inaltime

Regim inaltime: max. P+E+M

H.max. la streășină = 6,00 m



H. max. la coamă = 10,00 m

Aspectul exterior al clădirilor

În ceea ce priveşte imaginea generală se vor avea în vedere următoarele:

- aspectul clădirilor va exprima caracterul funcţiunii;
- materialele şi cromatica propusă îşi vor aduce aportul la armonizarea plasticii exterioare generale a imobilului cu ansamblul propus;
- privind configuraţia acoperişului, se recomandă acoperişuri de tip şarpantă;

Spații libere și spații plantate

Se va menține **un procent de zone verzi însumând min. 20%**, dispus cât mai compact în cadrul incintei și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

Împrejmuiri

Împrejmuirile pot fi transparente sau opace, **cu înălțimea maximă de 2,00 m**, în funcție de necesitățile specifice. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

procent maxim de ocupare a terenului - POT max= 40%
coeficient maxim de utilizare a terenului CUT max= 1,0

5. ZONA ZIP – zona pentru institutii publice: invatamant, cultura, sanatate: **UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

Utilizari admise:

- institutii publice și dotările aferente: educație și invatamant, sănătate, asistență socială, servicii administrative;
- lăcașuri de cult și dotări aferente;
- spații verzi amenajate

Utilizari interzise:

- orice utilizări în afara celor admise;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;

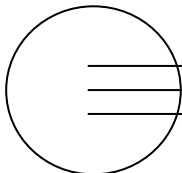
CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A TERENULUI

Caracteristici ale parcelelor

- suprafața minimă a parcelei– 1000 mp
- front minim la stradă – 10 m
- asigurarea accesului auto și pietonal la un drum public: Se va urmări asigurarea accesului la toate terenurile, direct sau prin servitute, dintr-un drum public dimensionat corespunzător.

Amplasarea constructiilor fata de aliniament

- Regimul minim de aliniere este de 13,00 m, măsurat din axul Str. Barajului (DN1A).



Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

Se va păstra o retragere de minimum 6m față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor.

Amplasarea constructiilor unele față de altele pe aceeași parcela

Pe aceeași parcelă, construcțiile se vor amplasa izolat sau cuplat urmărind asigurarea circulației și acceselor, însoririi și protecției la incendiu, conform normelor în vigoare.

Circulații și accese

Organizarea rețelei de alei carosabile și pietonale va urmări asigurarea unei circulații normale și accesul ușor pentru mijloacele de transport și de lucru specifice, precum și pentru mijloacele de intervenție în caz de incendii, avarii la rețelele edilitare și a ambulanței.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului eliberat de administratorul acestora și autorizației de construire.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale și carosabile la un drum public, direct sau prin servitute, în conformitate cu utilizările propuse.

Regimul de inaltime

Regim inaltime: S-P+2E+M

H.max. la streășină = 12,00 m

H. max. la coamă = 18,00 m

Aspectul exterior al clădirilor

În ceea ce privește imaginea generală se vor avea în vedere următoarele:

- aspectul clădirilor va exprima caracterul funcțiunii;
- materialele și cromatica propusă își vor aduce aportul la armonizarea plasticii exterioare generale a imobilului cu ansamblul propus;
- privind configurația acoperișului, se recomandă acoperișuri de tip șarpantă;

Spații libere și spații plantate

Se va menține **un procent de zone verzi însumând min. 30%**, dispus cât mai compact în cadrul incintei și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

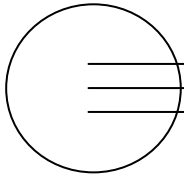
Împrejmuiri

Împrejmuirile pot fi transparente sau opace, **cu înălțimea maximă de 2,00 m**, în funcție de necesitățile specifice. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

procent maxim de ocupare a terenului - POT max= 25%

coeficient maxim de utilizare a terenului CUT max= 1,0



Conditii de echipare edilitara

Alimentarea cu apa

Reteaua de distributie pentru alimentarea cu apa se va realiza prin extinderi cu conducte PEHD De 110, racordata la conducta stradala din str. Barajului (DN1A), respectiv cu conducte PE De 160 mm in zonele ZL1 si ZIP.

Evacuarea apelor uzate menajere

Conform Avizului de principiu conditionat nr. 2149 din 27.10.2020 emis de SC Compania Apa Brasov, evacuarea apelor menajere in reseaua centralizata de canalizare a Municipiului Sacele prin extinderea colectorului de canalizare existent pe str. Martin Luther, pana la str. Barajului.

Evacuarea apelor pluviale

Apele pluviale conventional curate de pe acoperisurile constructiilor se vor colecta prin jgheaburi, burlane si se vor descarca pe zona verde.

Alimentare energie electrica

Se va face prin extinderea reţelelor existente în zonă.

Alimentare cu gaz metan

In zona studiata, nu exista retele de distributie gaz metan. Se propune extinderea retelei de gaz metan si racordarea obiectivelor propuse la aceasta.

Instalatii Tc subterane

In zona studiata, exista instalatii Tc subterane. Obiectivele se vor racorda la reseaua de cabluri Tc.

Întocmit,
Arh. Ungvari Didona



