

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Elaborare :	PUZ Modificator -Construire locuinte – str.Iernii ,modificator pentru construire locuinte str.Timis–str.Campului Baciului PUZ-cf HCL121/2004
Proiectant :	S.C. Planproiect S.R.L Brasov
Beneficiar :	Manea Andrei si Manea Adriana Alexandra
Baza legala:	Certificatul de urbanism nr.209 din 24.04.2019/prelungit/2021-2022
Proiect :	Documentatie urbanism zonal PUZ P-07-2020
Amplasat :	Str.Iernii f.n. Municipiul Sacele jud.Brasov

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Solicitari ale temei program

Elaborarea prezentului Plan Urbanistic Zonal presupune o analiză complexă și în perspectiva a problemelor urbanistice ale zonei, având în vedere prevederile temei de proiectare întocmite cu beneficiarul lucrării și conform avizului de oportunitate.

Planul Urbanistic Zonal este faza premergătoare realizării investițiilor cuprinzând prevederi necesare dezvoltării urbanistice a zonei privind amplasarea construcțiilor, a rețelelor edilitare și a construcțiilor complementare, compatibile cu zonele de locuit.

În baza acțiunii de dezvoltare și valorificare a potențialului zonei studiate, Planul Urbanistic Zonal va cuprinde propuneri de organizare – parcelare al terenului proprietate privată studiat CF 106776 pe care se solicită reglementarea și edificarea pentru locuinte individuale , în regim de construire P+E+M, aferent , alei carosabile și pietonale, parcuri și zone verzi.

Terenul studiat este situat în intravilanul localității, conform PUG nr 36060 , aprobat cu HCL 23/ din 2001 în valabilitate, prelungită cu HCL nr.176/2018 și din care face și obiectul anterior aprobat ,, construire locuinte str.Timis – str. Campului Baciului PUZ cf HCL 121/2004 pentru care a fost solicitată ca PUZ modificator cu prezentului document Plan Urbanistic Zonal.

Accesul la zona studiată se face din ocolitoarea Municipiului Sacele – str.Campului cu acces în str. Iernii și cu un drum nou creat pentru deservirea parcelelor realizate.

Terenul aparține d-lui Manea Andrei și Manea Adriana Alexandra , conform extrasului de carte funciara CFnr.106776 ,nr.cadastral 106776 și CF.113416,nr.cad 113416 ,terenul are o suprafață totală de S=6600mp.

Destinația actuală (conform PUG în vigoare și conform Extras CF): teren intravilan-arabil.

Planul urbanistic este necesar pentru reglementarea terenului studiat și eliberarea certificatelor de urbanism pentru elaborarea documentațiilor de autorizație execuție locuinte, în baza căreia beneficiarii urmează să solicite eliberarea autorizațiilor de construire.

Prin Certificatul de Urbanism nr. 209/2019 s-a solicitat elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal pentru ,, Construire locuinte – str.Iernii , ca PUZ modificator pentru construire locuinte str.Timis – str. Campului Baciului PUZ cf HCL 121/2004.

Locuintele individuale,-ZLI-cu regimul de construire de înălțime P+E+M se vor edifica pe parcele individuale, cu suprafața de S \geq 500mp.În tema de proiectare se prevede realizarea unui număr de 7 parcele pentru edificarea locuintelor individuale și o parcelă pentru drumul de deservire carosabil.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității Sacele pentru zona studiata.

Prin realizarea acestei documentații de urbanism se urmărește:

- Studiul zonei cu identificarea disfuncționalităților și a posibilităților de dezvoltare locală ;
- Aprofundarea și rezolvarea complexă a problemelor funcționale, tehnice și estetice ale zonei, având în vedere dimensionarea, funcționalitatea, aspectul arhitectural, rezolvarea circulației carosabile și pietonale, circulația juridică a terenului, echiparea cu utilități ;
- Schimbarea destinației, respectiv a categoriei de folosință a terenului, din „arabil” în teren constructibil;
- Stabilirea procentului de ocupare al terenului și coeficientul de utilizare maxim propus prin prezentul P.U.Z;
- Realizarea de legături cu rețeaua de circulație majoră existentă-str.Iernii în strada Campului;

1.3. SURSE DOCUMENTARE

- P.U.G. existent prelungit – valabilitatea din 2018;
- Certificatul de Urbanism nr. 209/2019/prelungit;
- Avizul de oportunitate obținut nr.3/07.07.2020;
- Extrase de Carte Funciara;
- Ridicarea topografică avizată de O.C.P.I.;
- Studiul geotehnic;
- Date culese/observate pe teren;
- Date privind rețelele tehnico-edilitare zonale de la detinatorii și administratorii acestora;
- Zone de protecție a unor rețele edilitare magistrale existente;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

În prezent, destinația funcțională a terenului este conform extraselor de carte funciara având categoria de folosință arabil, amplasată între zone delimitate cu terenuri particulare și cu locuințe edificate pe str.Campului, zona aferentă str.Iernii, construcții cu regimul de înălțime parter, parter+mansarda și parter+etaj.

Terenul studiat este în intravilan fără reglementări urbanistice și liber de construcții.

Potentialul de dezvoltare al zonei este dat de convergența mai multor factori, printre care:

- viziunea politică locală privind dezvoltarea zonelor de locuit ;
- interesul și cerințele populației locale și din afara localității pentru edificarea de locuințe individuale;

În prezent zona în ceea ce privește extinderea teritoriului în intravilan este favorizat de accesibilitatea din ocolitoarea Municipiului Sacele str.Campului ,str.Iernii și cu drumul interior de deservire.

Analiza situației existente

Regimul juridic

- Terenul studiat este proprietate privată situat în intravilanul Municipiului Sacele.;
- Servituți care grevează imobilul: nu sunt.
- Folosință actuală: teren arabil S=6600mp
- Destinația prin PUG: terenuri agricole din intravilan.
- Reglementări fiscale: potrivit prevederilor legale.

Regimul tehnic

• Amplasamentul studiat nu are reglementări urbanistice, se vor stabili în volumul R.L.U. cu respectarea intangibilă a proprietăților vecine și a HG.525. În PUZ anterior a fost prevăzut un drum

de latime de 14m paralel cu zona de protectie LEA de inalta tensiune de 24m latime si care traverseaza mai multe proprietati particulare cf.plan PUZ/2004,actual sunt finalizate cateva locuinte in partea de nord a zonei studiate PUZ cu acces din str.Iernii.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Pozitia zonei studiate se afla la nord-vest fata de centrul administrativ al Municipiului Sacele la cca 1.6 km. Coordonate 45°36'60"/25°39'50",altitudine Z=641m

Delimitarea amplasamentului studiat sunt :

- spre nord - teren proprietate privata;
- spre vest - teren proprietate privata;
- spre sud - teren proprietate private ;
- spre est - drum existent str.Iernii ;

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Terenul este plan si este liber de constructii si nu este afectat de inundatii si de alunecari de teren. Pentru stabilirea naturii terenului de fundare au fost executate 4 foraje geotehnice pe amplasamentul studiat valabile pentru faza PUZ, terenul este plan ,constructiile se vor realiza fara lucrari de terasamente majore de sistematizare pe verticala,fara epuismenete.

Seismologic conform P100/2013 pentru perimetrul studiat conform studiul geotehnic $ag=0.20g$, pentru cutremure avand mediul de recurenta $IMR =100$ de ani,valoarea perioadei de colt este $Tc=0,7s$,cota de inghet $h=1.00m$.

Caracteristicile ale terenului de fundare sunt stabilite prin foraje astfel :

- Terenul este omogen,fiind un teren bun de fundare;
- Terenul si amplasamentul nu pun probleme din punct de vedere al stabilitatii generale;
- $P_{conv} 200kPa$ si $P_{conv} 300kPa$ pentru pamanturi coezive din prafuri nisipoase-argiloase
- $P_{conv} 300kPa$ si $P_{conv} 500kPa$ pentru pamanturi necoezive alcatuite din pietrisuri cu nisipuri si bolovanisuri.
- Strat vegetal 0.00cota terenul natural CTN la - 0.20m ,variabil la de la -0.40 la -1.40m praf nisipos argilos,consistent ,de la - 1.40m variabil de la - 1.30m,-1.40m strat praf nisipos argilos cu rare elemente de pietris,

de la -1.40m la -1.70-1.80m strat nisipos argilos cu multe elemente de de la -1,70,1.80 la -3,00m si mai adanc este sol de pietris cu nisi psi bolovanis mediu indesat, categoria „teren mediu” praf nisipos argilos.

Conditia de fundare $P_{conv}=300kPa$ in functie de adancimea minima la care se ajunge constructiv, $D_f=2.00m$ raportata de la cota terenului amenajat CTA.

Pentru fiecare locuinta-se vor face studii geotehnice minim doua foraje,concret pentru faza proiect DTAC/PT.

Zona de amplasament nu se caracterizeaza prin balirea si acumulare de apa.

Cota apei freatice nu a fost interceptata cu ocazia forajelor efectuate la adanimea de $h>10m$.

2.4. CIRCULATIA

Principala cale de circulatie in zona este drumul public carosabil strada Iernii ,din care a fost propus prin P.U.Z accesul la terenul studiat.

Drumul propus se va realiza in partea de nord a amplasamentului studiat si va asigura accesul la 7 parcele pentru locuinte ,carosabilul va avea supralargiri si la capatul drumului loc de intarcere .

Parcarile necesare se vor asigura în interiorul incintei, fara a afecta domeniul public. In lungul carosabilului vor fi prevazute trotuare.

Drumul str.Iernii are profilul actual de latime variabil de $l=6.00m$ fara trotuare ce duce la necesitatea de modernizare prin realizarea unui profil stradal de latime de $l=11.00m$,carosabil de

l=7.00m si trotuare, din care se va face racordarea la drumul propus pentru deservirea parcelelor propuse in prezentul P.U.Z.

Terenul necesar reabilitarii stradale se va ceda din proprietatea studiata domeniului public si se va inscrie in cartea funciara ca drum public, in favoarea Primariei Municipiului Sacele.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

In prezent zona studiat este teren arabil in intravilan, neconstruit. Conform P.U.G. aprobat aceasta zona este teren arabil nereglementat.

Terenul studiat este de St=6600mp , în prezent un teren arabil, teren liber neconstruit fara reglementari urbanistice P.O.T = 0,00 % și C.U.T.= 0,00.

Principalele disfunctionalitati in zona studiata sunt:

- lipsa echiparilor edilitare-apa, canal, gaze naturale, energie electrica;

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ SITUAȚIA ACTUALĂ

In zona studiata, intravilanul localitatii Sacele, zona strada Timis–strada Campului-Baciu (strada Iernii, f.n.), SC Compania Apa SA Brasov, operatorul serviciilor publice de alimentare cu apa, canalizare menajera din localitatea Sacele, detine retele de alimentare cu apa potabila si colectoare de ape menajere.

2.6.1 ALIMENTAREA CU APA POTABILA

In apropierea zonei studiate exista retele publice de alimentare cu apa, acestea fiind prezente la o distanta nu prea mare de amplasament, deci existand posibilitatea realizarii de noi retele racordate la acestea.

Alimentarea cu apa potabila se va realiza prin constructia unei retele noi de alimentare cu apa si racordarea ei la reseaua de alimentare cu apa existenta pe strada Iernii. Sistemul de alimentare cu apa, in incinta, se va realiza cu teava HDPE.

2.6.2 Rețele de canalizare

In apropierea zonei studiate exista retele publice de canalizare, acestea fiind prezente la o distanta nu prea mare de amplasament, deci existand posibilitatea realizarii de noi retele racordate la acestea.

Canalizarea menajera

Se va realiza prin constructia unei retele noi de canalizare si racordarea ei la reseaua de canalizare existenta pe strada Campului. Sistemul de canalizare in incinte se va realiza cu teava PVC–KG.

Canalizarea pluviala

Apele pluviale de pe drumurile de acces, parări auto se vor colecta prin intermediul rigolelor, si se vor deversa in santul de la marginea drumului.

Zona nu pune probleme de inundatii, alunecari de teren sau alte fenomene deosebite hidrologice .

2.6.3. Instalatii de incalzire si de gaze naturale

Localitatea Sacele are un sistem propriu de distributie a gazelor naturale. Majoritatea cladirilor existente au asigurata energia termica necesara pentru incalzire, apa calda de consum si preparare hrana prin instalatii de gaze naturale .

Sistemul de distributie gaze naturale are rezerve de a se extinde si pentru alti consumatori . Asadar, distribuitorul de gaze naturale, DISTRIGAZ SUD REȚELE, in functie de solicitari va aproba dezvoltarea retelei de gaze naturale in zona studiata.

2.6.4. instalatii electrice

Localitatea Sacele, are asigurata alimentarea cu energie electrica prin retele aeriene si posturi de transformare amplasate in centrele de consum.

Imobilele existente in zona sunt alimentate cu energie electrica prin retele de joasa tensiune

aeriane LEA, montate pe stalpi si retele de joasa tensiune subterane LES, existente pe toate strazile din localitate. Pentru alimentarea cu energie electrica a locuintelor din zona studiata se va construi un post de transformare de putere corespunzatoare, in centrul de consum energetic, ce va fi alimentat printr-o deviatie a retelelor de medie tensiune din zona. Pe drumul interior se va realiza o retea de joasa tensiune formata din cabluri electrice subterane si cutii de distributie din policarbonat pentru fiecare consumator privat.

2.6.5. Telecomunicatii

Localitatea Sacele, are centrala telefonica cu abonati particulari si institutii-intreprinderi .

Pe strazile localitatii exista retele subterane la care sunt racordate cladirile particulare sau cele de Stat .

In zona amplasamentului studiat pentru constructia de locuinte nu exista cabluri de telecomunicatii, dar exista posibilitatea extinderii a celor existente in localitatea Sacele, pentru cablarea zonei studiate.

2.6.6. Salubritatea

Exista posibilitatea asigurarii colectarii deseurilor de catre Serviciul Public de Salubritate, operator al serviciilor de salubritate Sacele. Toate serviciile de salubritate se vor efectua dupa incheierea de contracte cu beneficiarii.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Din punct de vedere al relatiei dintre cadrul natural și cadrul construit nu sunt disfuncționalități.

In zona studiată nu exista valori de patrimoniu care necesită protecție.

In zona studiata nu se semnaleză fenomene fizico-geologice active de alunecari sau prabusiri de teren,zone inundabile,canale de irigatii care sa pericliteze stabilitatea viitoarelor constructii sau amenajari.

In zona nu sunt unitati cu activitati sau surse de poluare a mediului inconjurator, terenurile adiacente fiind ocupate de terenuri edificate cu destinatia numai pentru locuinte.

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Proprietarul terenului doreste ca in aceasta zona sa se realizeze 7 parcele pentru edificarea a 7 locuinte individuale in regim P+E+M.

Au fost parcurse procedurile de informare a populației conform Ordinului MDRT 2701/2010

Din sondajele realizate la nivelul zonei, rezulta agreerea amplasarii de locuinte individuale in zona ce face obiectul prezentului studiu.

Zonele limitrofe amplasamentului nu sunt afectate de propunerea facuta prin prezentul P.U.Z.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Pentru zona ce face obiectul prezentului studiu, a fost elaborat in anul 2004 un plan urbanistic zonal construire locuinte str.Timis – str. Campului Baciului PUZ cf HCL 121/2004.

Prin prezenta documentatie se propune imbunatatirea propunerilor initiale prin realizarea parcelarului ,accesului din str.Iernii, amplasarea ,orientarea locuintelor.

In aceasta zona au fost elaborate masuratori topo-avizat , studiul Geotehnic,avize utilitati obtinute.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Prin Planului Urbanistic General al Municipiului Sacele, aceasta zona este in intravilan,nu sunt prevazute reglementari urbanistice -specificat ca teren arabil si este in proprietatea privata a domnului Manea Andrei si Manea Adriana Alexandra.

3.3. Valorificarea cadrului natural

In zona studiată nu există potențial de valorificare a cadrului natural sau sit arheologic, zona cu faună și floră și cadru natural protejat, dar se va îmbunătăți zona studiată prin indicii urbanistici pentru zona studiată, prin respectarea unui POT moderat în așa fel încât zona să nu fie sufocată de suprafețe mari construite, respectarea unor distanțe față de aliniament, vecinătăți laterale și posterioare - realizarea de spații verzi generoase, având în vedere realizarea de parcele cu suprafețe de minim de $S_t=500\text{mp}$, conform cu reglementările prezentei documentații de urbanism.

3.4. Modernizarea circulației

În ceea ce privește organizarea circulației în zonă s-a ținut cont de rețeaua strădală existentă strada Iernii. Accesul la parcele conform HG525 art.11.1. se va realiza din carosabilul de lățime de 3,50 m, cu supralargiri de depășire și un loc de întoarcere la capatul drumului și totuși pe partea parcelor. Accesul la parcelele propuse prin prezentul P.U.Z. conform plan reglementari U03 se va realiza prin racordarea la drumul existent str.Iernii-actual drum existent parțial pietruit care se va moderniza prin lărgirea benzi carosabile existente la $l=7.00\text{m}$ și realizarea de trotuare bilaterale de câte 2.00m, prin cedarea unei fasii de teren din terenul studiat.

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ-REGLEMENTRI, BILANT,INDICI URBANISTICI

Destinația zonei conform P.U.G. este : teren arabil în extravilan.

În prezentul P.U.Z s-a propus o zonă rezidențială care va fi parcelată în suprafețe mai mari de $S \geq 500,00\text{ mp}$ pentru construire locuințe individuale.

În zona studiată au fost propuse un număr de $n=7$ parcele pentru construire de locuințe individuale, „ZLi” în regim de construire P+E+M, cu respectarea regulamentului de urbanism RLU aferent PUZ - planșa U03.

Zona de protecție marcată pentru rețeaua electrică LEA-20 kv va prezenta interdicția de construire locuințe, construcții de orice fel, stătinarea și parcare auto. Spațiul se va delimita și se va amenaja ca spațiu verde fără plantatii de arbuști, etc. conform normativelor în vigoare de protecție.

La nord de parcele se va realiza parcela destinată pentru drumul de acces carosabil pentru deservirea parcelor.

În afara de construcțiile de locuințe, zona poate primi și funcțiuni cu alte destinații, dar obligatoriu compatibile cu funcțiunea de locuire, completând această funcțiune dominantă și rezolvate numai în corpul construcției de locuit ca funcțiuni compatibile (profesii liberale – activități personale-servicii pentru coafor-frizerie, croitorie, reparații, cabinet medical compatibil cu serviciile sanitare nepoluante, notariat, afaceri-consultanță) care nu produc prin activitatea lor poluare și aglomerație strădală-auto/circulație, poluare, zgomot, vibrații sau care impurifică prin funcțiune apă, aerul, solul.

În planșa de reglementări urbanistice este evidențiată zona edificabilă (construibilă), zona pentru spații verzi, accese auto-pietonale-parcaje, precum și distanțele față de proprietățile vecine.

Indici urbanistici propusi :

- Suprafața minimă parcelă teren $S \geq 500\text{ mp}$.
- Parcele propuse $n=7$

Pentru construcțiile ce se vor realiza indicatorii:

- P.O.T.propus max = 35% , C.U.T.propus max = 0.80
- Spații verzi minim = 30%
- Regimul de înălțime P+E+M .
- Înălțime max.cornise $h=7.00\text{m}$
- Înălțime max.construcție $h=11.00\text{m}$

BILANȚUL TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE	Existent mp	Existent %	Propus mp	Propus %
Teren arabil extravilan	6600	100	0.00	0
Zona destinata locuinte -construibilitate -ZLI-	0.00	0.00	1980,00	30,00
Zona verde incinta,trotuare,alei.parcare	0.00	0,00	2312,67	35,04
Zona circulatii carosabil si pietonale public	0.00	0.00	1243,85	18,84
Zona de protectie – LEA 20kva SDEE	0	0	640,04	9,70
Zona verde publica aferent drum public	0	0	362,44	5,49
Suprafata cedare modernizare drum- domeniului public	0	0	61,00	0.93
TOTAL	6600	100	6600,00	100,00

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

3.6.1 Alimentare cu apa

Se prevede realizarea unui ansamblu de 7 locuinte in regim P+E+M.

Consumuri specifice menajere/tehnologice conform STAS 1478/90 si 1343/95 rezulta urmatoarele debite de apa necesare :

Consumuri specifice menajere ptr. o locuinta :

Bucataria :

- un spalator;
- grup sanitar
- un lavoar , si un vas wc ;

Baie :

- cada ,un lavoar,un vas wc si un bideu ;

Necesar de apa:

$Q_{zi\ max} = 0,52\ m^3/zi;$

$Q_{zi\ med} = 0,40\ m^3/zi.$

Consumuri specifice menajere ptr. ansamblul de locuinte:

Necesar de apa:

$Q_{zi\ max} = 3,64\ m^3/zi;$

$Q_{zi\ med} = 2,80\ m^3/zi.$

In conformitate cu **Avizul de principiu nr. 1624 din 01 09 2020**, SC COMPANIA APA SA Brasov, operatorul serviciilor publice de alimentare cu apa, canalizare menajera din localitatea Sacele, detine in zona, retea de alimentare cu apa potabila din PEHD, De 110 mm, pe strada Iernii.

Alimentarea cu apa potabila a locuintelor se va realiza prin extinderea retelelor mentionate mai sus, pe terenul studiat neexistand retea de apa . Lungimea retelei de apa ce se va construi va fi de aprox. 450 m, de la retea existenta pana la ultimul consumator .

Alimentarea cu apa rece a ficarei constructii(locuinte) se va realiza din retea noua, prin bransamente individuale, constand in conducta din polietilena de inalta densitate avand Dn =26x3 mm , un camin ce va fi amplasat in incinta fiecarei locuinte , care va contine si contorul de apa. Conducta de apa rece (bransamentul) cu o lungime de aproximativ L=20 m intra in incaperea « bucatarie » unde va fi amplasata centrala termica si de unde se incepe distributia catre punctele de consum aferente fiecarei locuinte. In exterior conducta se monteaza ingropata in pamant la cca 1.20 m adancime, pe un strat de nisip de 10cm grosime.

3.6.2. Canalizarea

In conformitate cu **Avizul de principiu nr. 1624 din 01 09 2020**, SC COMPANIA APA Brasov, operatorul serviciilor publice de alimentare cu apa, canalizare menajera din localitatea Sacele, detine in zona, pe strada Campului, retea de canalizare menajera, realizata din PVC KG Dn 300 mm.

Debitele de apa aferente zonei studiate sunt urmatoarele:

(a) Volume de apa uzata evacuate:

• $Q_{zi\ max} = 3,64\ m^3/zi$;

• $Q_{zi\ med} = 2,80\ m^3/zi$.

(b) Ape pluviale :

$Q_{calcul} = S \times i \times 0,30 = 2,2\ ha \times 100\ l/s/ha \times 0,30 = 66\ l/s$.

Pentru asigurarea evacuării apelor uzate menajere se prevede o retea de canalizare din tuburi PVC-KG Dn 300 mm la care se vor racorda constructiile proiectate. Fiecare imobil se va racorda la extinderea retelei de canalizare existenta in zona, prin racord din tuburi PVC Dn 160 mm . La 1 m in interiorul incintei se va executa cate un camin de vizitare de control .

Apele pluviale de pe drumurile de acces, parcări auto se vor colecta prin intermediul rigolelor, si se vor deversa in santul de la marginea drumului.

3.6.3. Incalzire si gaze naturale

Pentru incalzirea locuintelor proiectate si prepararea apei calde de consum se propune realizarea de centrale termice proprii care sa functioneze cu gaze naturale.

Alimentarea cu gaze naturale se poate face prin extinderea retelelor de presiune redusa pe noua strada. Fiecare consumator se va racorda printr-un bransament propriu cu post de reglare-masurare amplasat la limita incintei .

Necesarul de gaze naturale este urmatorul:

Pentru o locuinta: - 1 buc centrala termica 2,40 mc/h;

- 1 buc masina de gatit 0,67 mc/h.

TOTAL = 3,07 mc/h.

Pentru ansamblul de locuinte : $n = 7\ locuinte \times 3,07\ mc/h = 21,49\ mc/h$.

Pentru fiecare locuinta este necesara cate o centrala termica de **24,0 kW**.

3.6.4. Alimentare cu energie electrica

Pentru alimentarea cu energie electrica s-a obtinut Avizul CTE-R nr. 012/20 01 2021, care prevede urmatoarele:

pentru alimentarea cu energia electrica utilizator[7 locuinte] cu $P_i=70,00\ Kw$; $P_{max\ abs} 34,72\ kW$; $total\ P_i 10\ Kw$; $P_{max\ abs}=8\ kW$ pentru fiecare locuinta s-au prevazut urmatoarele lucrari:

- Realizare PT20/0,4 Kv- 50Kva in anvelopa de beton boxa trafo si compartiment tablouri MT+jt, $R_p < 4\ \Omega$
- Racordarea PTz prin 2xLES 20kV de tip A2XS[FL]2Y 3xlx150/25 A1/Cu in RED existenta.
- Din PTz proiectat se vor racorda 2 cutii de distribuire si masura tip E2[4]-3[4]a din poliester armat cu fibra de sticla ,legate fiecare la cate o priza de pamant cu $R_p < 4\ \Omega$
- Reteaua de joasa tensiune care va alimenta cele 2 CD se va realiza cu cablu AC2XabY 3x150+70mmp.
- Pentru LEA 20Kv existent Cernatu – derivatie PTA 1 se va respecta zona de protectie si siguranta de 24m.

3.6.5. Instalatii de telecomunicatii

Pentru racordarea la reseaua de telefonie se poate prevede extinderea acesteia pana la obiectivele proiectate.

Rețelele edilitare proiectate se vor executa in spatiul public, pe strazile si trotuarele proiectate.

Pe trotuare se va avea in vedere urmatoarea ordine de prioritate: cable electrice si telefonie, conducte de gaze, conducte de apa, conducte de canalizare. Se vor avea in vedere distantele minime de protectie si siguranta intre conducte, in special pentru conductele de gaze naturale sau cele de apa potabila .

3.7 PROTECTIA MEDIULUI

Schimbarea vechii folosinte a terenului prin PUZ actual, cu functiunea locuinte individuale in afara zonei protejate LEA 20Kva nu conduce la o crestere a factorilor de risc intr-o posibila poluare.

Solutiile de echipare moderne si solutiile ecologice preconizate penru realizarea termosistemului cladirii vor facilita o relatie optima locuintelor propuse cu factorii de mediu, ducand la reducerea emisiilor de gaz produse.

Prin Regulamentul de urbanism, beneficiarii obiectivelor propuse vor fi obligati sa colecteze in pubele si sa faca contractul cu o firma de salubritate pentru deseurile menajere, plastic, metal, sticla, etc.

Deoarece zona studiata este propusa pentru dezvoltarea functiunii de locuire , nu exista riscul ca prin activitatea ce se va desfasura in viitor sa apara surse de poluare a mediului. 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 normele sanitare;
- Se vor organiza suprafete pentru spatii verzi si plantatii de aliniament de protectie, conform HG 525/ 1996, in cadrul fiecarei parcele.

3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Pentru toate lucrarile rutiere propuse si care urmaresc realizarea unor noi trasee de strazi sau largirea profilului transversal – in zonele unde profilul stradal nu este asigurat se impune rezervarea suprafetelor de teren necesare pentru modernizarea profilului stradal cu o fasie de teren in suprafata de S= 51,44 mp sa fie trecuta in domeniul public care se va reglementa in fazele ulterioare.

4. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE

Prin implementarea PUZ se vor crea premisele juridice a dezvoltarii in continuare a zonei pentru lucrarile edilitare ,infrastructura si edificarea constructiilor.

Prevederile P.U.Z. se realizeaza etapizat , pe probleme prioritare , menite să raspunda direct necesitatilor de dezvoltare a zonei astfel :

- Parcelarea funcționala a terenurilor pentru locuinte individuale ;
- organizarea rețelei stradale-accese carosabile si ,pietonale ;
- dezvoltarea infrastructurii edilitare-rețele-apa-canal-gaze naturale si electrice;
- masuri de protecție a mediului ;
- reglementări specifice detaliate conform plansa reglementari si RLU aferent.
- permisiuni și restricții – incluse în regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z.

Fiecare parcela destinata construirii de locuinte indeplineste cumulat urmatoarele condiții :

- acces direct la parcele din carosabilul existent si nou realizat;
- posibilitatea de racordare la rețelele edilitare propuse;
- asigurarea parcarii și gararii în interiorul parcelei;

a) Autorizarea executarii constructiilor poate fi conditionata prin stabilirea in prealabil, prin contract a obligatiei efectuarii in parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitara aferente obiectivelor propuse beneficiarul prezentului proiect PUZ.

b.) Lucrarile de extindere a rețelelor edilitare si modernizarea drumurilor de acces la parcele se realizeaza de catre beneficiarul prezentei documentatii de urbanism.

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Elaborare	:	PUZ Modificator -Construire locuinte – str.Iernii ,modificator pentru construire locuinte str.Timis–str.Campului Baciului PUZ-cf HCL121/2004
Proiectant	:	S.C. Planproiect S.R.L Brasov
Beneficiar	:	Manea Andrei si Manea Adriana Alexandra
Baza legala	:	Certificatul de urbanism nr.209 din 24.04.2019/prelungit-2021/2022
Proiect-faza	:	Documentatie urbanism zonal PUZ P-07-2020
Amplasat	:	Str.Iernii f.n. Municipiul Sacele jud.Brasov

Proiectul de urbanism-P.U.Z.,construire locuinte individuale P+E[M], cu amplasamentul situat in parte in intravilanul localitatii Municipiului Sacele , pe un teren liber de constructii ,fara reglementari urbanistice in suprafata de S= 6600 mp.

Documentatia de urbanism propune reglementarea terenului studiat – prin loturi individuale pentru edificare locuinte individuale si realizarea drumului interior si relatia cu drumurile majore existente zonale.

SECTIUNEA I UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI PERMISE

Se admit edificarea locuintelor individuale,cuplate si colective de mica inaltime care indeplinesc conditiile prezentului regulament de urbanism:

- locuinte individuale,cuplate si colective[cu cel mult 3apartamente/locuinta cu regimul de inaltime maxim de P+E[M] ;
- garaje, sere, piscine, chioșcuri de dimensiuni mici de tip gradina, pergole cu incadrarea acestora in POT adm;
- spatii verzi amenajate si plantate cu arbori si arbusti cu respectarea codului civil catre vecinatate.;
- circulatii carosabile si pietonale in incinta;
- parcarea autovehiculelor pe dale inierbate;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI

Toate construcțiile se vor realiza conform documentatiilor de urbanism aprobate, cu condiția:

- sa nu desfasoare activitati neconforme care sa genereze un trafic intens auto pe drumul nou ralizat pentru accesul la parcele. ;
- sa nu polueze chimic și fonic zona de locuire ;
- sa nu utilizeze spații din circulatia publica pentru parcare;
- sa nu produca riscuri pentru sanatate și disconfort si sa aiba asigurate masurile și mijloacele necesare pentru limitarea transmiterii zgomotului, mirosurilor sau pericol de incendiu;

- se admit spatii amenajate in corpul de cladire de locuit ,numai in urma obtineri unei autorizatii de construire pentru functiuni compatibile (profesii liberale –activitati intelectuale personale , croitorie, cabinet medical compatibil cu servicii sanitare aprobate de DSP cu acces separat si in conditii nepoluante sau cu riscuri pentru sanatatea populatiei , birou notarial , birou de afaceri de consultanta, care nu produc prin activitatea lor aglomerare umana in incinta si stradala-auto cu impedimente pentru parcare pe domeniu public, poluare, zgomot, sau activitati care impurifica apa, aerul, solul.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI SI LUCRARI INTERZISE

- orice alte activitati, amenajari și constructii decat cele menționate mai sus;
- dotari social–culturale;
- orice fel de activități industriale;
- activitati de servicii și productie care genereaza zgomot, praf, alte noxe fonice si chimice și/sau care implica un trafic intens in defavoarea locatarilor din zona, din punct de vedere al numarului de vehicule si al frecventei;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin utilizarea incintei pentru depozitare si/sau productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru uz propriu si productie;
- depozitare en-gross;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de colectare a diverselor deseuri urbane;
- depozitarea de orice fel pentru vanzare a unor substante inflamabile sau toxice;
- statii de intretinere auto (service si spalatorii auto);
- lucrari de terasamente de natura sa afecteze vecinii,domeniul public si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasamente care pot sa provoace scurgerea apelor pluviale pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor ;

SECTIUNEA II-

CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI, ORIENTARE)

- Parcelele vor respecta formele și dimensiunile din plansa U0-3 „Reglementari urbanistice ” din partea desenată;
- Adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel puțin egala cu latimea acesteia cu respectarea HG 525;
- Parcelele ale caror suprafete, forme și dimensiuni nu se încadreaza in cerintele minime cerute prin Regulamentul General de Urbanism, pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una din parcelele invecinate;

Orientarea construcțiilor fata de punctele cardinale se va face astfel încat sa asigure însorirea și iluminatul natural corespunzător normelor sanitare. Legea locuinței nr. 114/1996 si Ordinul Nr. 119 din 04.02.2014 pentru Normelo de igienă și sănătate publică privind mediul de viața al populatiei.

Parcelarea :

Prin prezentul P.U.Z se propune parcelarea pentru construirea a 7 cladiri de locuit pe loturi cu suprafeta de cca 500 mp, si 2 parcele prevazutr pentru zona de protectie retele

electrice LEA20kV, magstrale amenajate ca zona verde si o parcela destinata circulatiilor (carosabil+trotuare si zona verde de aliniament)

Parcela este construibila deoarece:

- se asigura accesul la un drum nou creat si la drumul public str.Ierni asiacent zonei studiate;
- latimea parcelei este mai mică decat lungimea/adancimea ,propus in proiectul PUZ;
- asigura echiparea tehnico-edilitara necesara pentru apa,canal,energia electica,gaze naturale,salubritate;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Amplasarea constructiilor fata de drumurile care devin drumuri publice se va face cu respectarea distantelor astfel:
- Alinierea fata de distanta aliniamentul parcelei proprietate propus [imprejmuirea] fata de locuinta va fi conform profil P[1-1] de **D= 5.60m**;
Cladirile vor respecta alinierea obligatorie din plansa desenata de reglementari urbanistice U-03:

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

Amplasarea cladirilor pe parcela va respecta limita edificabilului dat in plansele desenate de reglementari urbanistice;

Se vor respecta distantele minime intre limitele laterale si posterioare intre cladire si proprietati vecine;

- Retragerile fata de limita posterioara a parcelelor vor fi de **L= 6.00m**;
- Retragerile fata de limitele laterale catre vecini vor fi de L_{st}/L_{dr} recomandat de **I=4.00m** dar nu mai puțin de $I=H/2$ din inaltimea masurata de sol[CTA] la steasina constructiei.
- Se vor respecta retragerile date in plansa desenata U-03

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE.

- Nu este permisa aglomerarea constructiilor in interiorul parcelei,prin amplasarea unor constructii fragmentate si neconforme conceptiei arhitectonice-functionale;
- Distanța minima între fatadele a doua corpuri de cladiri situate pe aceeasi parcela va fi de $2/3$ din inaltimea celei mai inalte.

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII SI ACCESE

- Autorizarea construcției pe parcele este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice, in cazul studiului accesul este din str.Ierni care se vor racorda la drumul nou propus cu respectarea HG525 art.4.11.1. Pentru locuinte individuale cu acces și lot propriu se vor asigura accese carosabile cu latimea de minimum $l=3,5$ m si vor fi prevăzute supralargiri de depasire și suprafețe pentru manevre de întoarcere conform profil P1-1;
- Drumul existent str. Iernii se propune pentru modernizare cu largirea profilul transversal P[3-3] de $L=11.00M$ in care **I=7.00m** carosabil si **I=2.00** trotuare bilaterale;
- Toate constructiile vor avea prevazute accese pietonale și carosabile la strada;
- Se vor prevedea facilitati pentru circulatia persoanelor cu dizabilitati locomotorii, care folosesc mijloace specifice de deplasare,trotuare cu bordura tesite ;
- Accesele carosabile in incinta vor avea o latime minima de **I=3.00m**, pentru a permite interventia mijloacelor de interventie s.a;

- Firidele de utilitati se recomanda cu includerea in incinta cu fateta de vizitare la aliniamentul parcelei.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Parcajele necesare vor fi realizate în interiorul parcelelor, fara ocuparea spațiului public;
- Se va asigura un numar de parcaje raportat la functiunea propusa, respectand normele in vigoare (minim 2 locuri de parcare/lot si manevrare minim $S \geq 30mp$).

ARTICOLUL 10 - INALȚIMEA + DISTANȚE ADMISIBILE CLADIRI IN INCINTA

Inaltimea maxima admisa generata de regimul maxim de inaltime pentru zona studiata este de P+E+M si anume si cu respectarea distanelor pe orizontala astfel:

- Distanța adm. de la cota terenului amenajat CTA la coama, masurata pe directie verticala va fi de **H= 11.00m**;
- Distanța adm. de la cota terenului amenajat CTA la streasina, masurata pe directie verticala va fi de **h= 7.00m**;
- Mansardarea locuintelor va respecta normativul normative pentru proiectarea mansardelor la cladirea de locuit indicativ Np-064/02;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- Aspectul exterior al constructiilor se va integra în arhitectura zonala;
- Cladirile vor fi construite într-un stil arhitectural specific, în functie de tipologia constructiilor din zona;
- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora si cu aspectul general al zonei.

Se vor folosi :

- Materiale de construcții durabile;
- Finisaje exterioare adecvate funcțiunii;
- Fatadele si amplasarea golurilor raportul între plin si gol va trebui sa fie în concordanta cu arhitectura cladirilor din zona nu cu o dispunere haotica.
- Se vor folosi materiale care sa nu intre în conflict cu peisajul si ambianta generala zonala;
- Nu se vor folosi culori stridente care nu se incadreaza in imaginea generala a peisajului local-zonal [zugraveli ex: rosu, portocaliu, verde, albastru, gri inchis]
- Se recomandata culoarea deschisa – pala, ocru, bej, ocru culoari conform paletelor cromatice pastelate, aplicarea de ancadramente, placaje cu materiale naturale la fatade ,lemnul ,soclu - piatra naturala ,scari exterioare tratate cu piatra s.a.
- Se vor respecta culorile mentionate in plansele de arhitectura-specificate de architect.
- Se interzice folosirea la invelitoare a tablei stralucitoare sau de aluminiu, zincata pentru acoperirea cladirilor, garajelor și anexelor;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA.

Realizarea de rețele edilitare:

Lucrarile de realizare a retelelor edilitare, de racordare si de bransare la rețeaua edilitara publica se suporta in întregime de investitor sau de beneficiar. Conform legislatiei in vigoare , rețelele edilitare publice apartin domeniului public local.

Cheltuielile pentru lucrarile de racordare si bransare care se realizeaza pe terenurile proprietate privata ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau beneficiarul interesat.

Indiferent de forma de finanțare și de executare a rețelilor edilitare, realizarea

acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr.10/ 1995 privind calitatea în construcții, precum si a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrari specifice. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare:

- 1) Rețelele edilitare fac parte , alaturi de rețeaua de drumuri si strazi (cu traseele cărora sunt asociate) din categoria utilitatilor aflate in serviciul public. Terenul pe care sunt amplasate aparține , de regula, domeniului public, iar construirea și întreținerea rețelelor și instalațiilor edilitare publice constituie lucrari de utilitate publică.
- 2) Instalatiile si rețelele publice sunt , după caz , în proprietatea statului sau a unitatilor administrativ-teritoriale.
- 3) Rețelele de alimentare cu energie electrică, gaze , telecomunicatii , fac parte din sistemul național si sunt proprietatea publica a statului, indiferent de modul de finantare. Lucrările de racordare și bransare la rețelele edilitare publice [apa , canalizare, gaze , termice, energie electrica si dupa caz sistemul de telefonie] se suporta în întregime de investitor sau de beneficiar și se executa subteran, in urma obtinerii avizului autoritatii administratiei publice specializate.
- 4) Toate construcțiile nou realizate vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele publice de echipare edilitara existente in zona in conformitate cu avizele de racordare obtinute ;
- 5) Autorizarea executarii lucrarilor de constructii se conditioneaza de prevederea, in proiectul propus spre autorizare, a modalitatii tehnice și financiare de realizare a utilitatilor;
- 6) Cladirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice pe masura realizarii acestora. În cazul inexistentei acestor rețele, utilitatile se vor rezolva printr-o solutie provizorie locala, cu respectarea normativelor in vigoare.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulatiile publice se trateaza ca spatii verzi cu arbusti cu coronamentul si inaltime mica.
- Procentul minim obligatoriu de spațiu verde în interiorul parcelei este de $p > 30\%$;
- Spațiul liber dintre cladire și aliniament va fi plantat cu arbusti decorative.
- Pentru siguranța cladirii, arborii se planteaza la distanta de la hotar la $d > 2m$, pomi de inaltime redusa si cu coronamentul intretunut sa nu treaca de hotarul catre vecini.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

In conditiile prezentului regulament este permisa autorizarea imprejmuirilor care vor trebui sa participe la imbunatatirea aspectului exterior a proprietatii prin alegerea materialelor de constructie, cat si prin calitatea executiei :

- La drumul public se vor alege solutii de imprejmuire transparente lasand vizibila cladirea , cu inaltimea $h_{max}=1.80m$ din care $h= 0.50m$ va fi un soclu de beton aparent sau placat cu piatra fatuita.
- Imprejmuirile transparente, decorative se pot dubla catre interior cu gard viu tuia bucsus etc ;
- Lateral si posterior imprejmuirea incintei se va executa de comun acord cu vecinii din stanga,dreapta,posterior cu respectarea procesului verbal de vecinatate.Imprejmuirile se pot realiza opace necesare pentru protectia impotriva intruziunilor si asigurarea protectiei vizuale $h=1.80m$;
- Pentru ambele categorii de imprejmuiri , aspectul se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiilor.

SECTIUNEA III. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 – PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

- **P.O.T.= 35%** , pentru constructiile de locuit.

Acesta nu include platformele amenajate la nivelul solului, trotuarele etc. Se va urmări ca aceste platforme să fie permeabile la apele meteorice (se vor realiza din materiale locale-sau pavele prefabricate de beton cu interspatii libere pentru montaj și înierbare.)

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

- **C.U.T. = 0.80**

Intocmit
arh. Ornstein Emil

Iunie .2021