



BORDEROU

PIESE SCRISE

1. FOAIE DE CAPAT
2. BORDEROU
3. MEMORIU GENERAL
4. REGULAMENT URBANISM

PIESE DESENATE

- | | | | |
|-----------------------------|---|------------|------------------------|
| 1. PLAN DE INCADRARE IN PUZ | - | SC 1: 5000 | U ₀₁ |
| 2. SITUATIA EXISTENTA | | SC 1: 500 | U ₀₂ |
| 3. REGLEMENTARI URBANISTICE | | SC 1: 500 | U ₀₃ |
| 4. REGLEMENTARI JURIDICE | | SC 1: 500 | U ₀₄ |
| 5. REGLEMENTARI EDILITARE | | SC 1: 500 | U ₀₅ |

Intocmit
Arh. Marius LUNGU

MEMORIU GENERAL

Denumirea lucrării: Plan urbanistic de zona pentru construire complex hotelier ****

Beneficiar: Toma Călin Florin

Adresa: Zona Vălășoaia - SACELE

Nr. proiect : 38 /10.05.2021

Proiectant: SC STUDIO P& L SRL

Urbanism : Arh. Marius Lungu

Faza de proiectare : Plan urbanistic zonal

1.1 Obiectul lucrării

Documentatia propune rezolvarea problemelor funcționale, tehnice si estetice din zona studiată, in corelare cu cadrul natural si cu prevederile Planului Urbanistic General elaborat de către S.C. PROIECT BRAȘOV S.A. și aprobat cu H.C.L. nr. 23 din 22.02.2001, emisă de Primăria Municipiului Sacele.

Planul Urbanistic Zonal(P.U.Z.) se va elabora împreună cu un regulament de aplicare, în care se vor prevedea reglementări, prescripții și recomandări cu privire la modul de autorizare a oricărui fel de lucrare executata în această zonă. Acesta a fost comandat de către persoana fizica Toma Călin Florin.

Problemele principale urmarite de proiect sunt:

- organizarea arhitectural urbanistica a zonei, prin stabilirea amplasarii noilor constructii;
- integrarea noilor construcții cu cadrul natural;
- organizarea circulatiilor auto si pietonale , asigurarea unei legaturi fluente cu restul localitatii;
- completarea infrastructurii tehnico – edilitare.

1.2 Surse de documentare

- P.U.G. Predeal, Regulament de Urbanism UTR 36 – zona construcții turistice și case de vacanță ;
- Ridicarea topografica la scara 1:1000 elaborată de P.F.A. Scurtu Raluca Maria
- Studiul geotehnic elaborat de S.C. GEOMONT TA S.R.L. ;
- Vizite la fața locului.

Cap.II STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

2.1. Încadrarea în localitate

Prin planul urbanistic general, și studiile ulterioare s – au stabilit limitele teritoriului intravilan al localitatii , precum și zonele functionale.

Zona studiată în cadrul prezentului proiect este amplasată în partea de sud - est a trupului ce cuprinde UTR 35 și 36, a Municipiului Săcele, zonă cunoscută ca Zona Vălășoaia. Zona Vălășoaia este situată la o distanță de 9 km față de municipiul Săcele , legătura cu acesta făcându-se prin intermediul drumului național DN 1A.

2.2. Analiza situației existente

2.2.1. Aspecte generale

Terenul care a generat prezenta documentație este în suprafața de 26.700 mp.(2,67 ha) și este proprietatea persoanei fizice Toma Călin Florin conform extras CF nr 103746. Suprafața zonei studiate este de 6,32 ha.

Terenul ce a generat documentația PUZ are o formă neregulată și este delimitat la nord - vest de drumul de exploatare, la sud - est de pădure mixtă iar pe celelalte două laturi este delimitată de fâșii de pădure , fâșii ce delimitează terenul de alte terenuri cu folosință fâneată și amplasate la cote superioare sau inferioare față de acesta. În partea de sud, conform PUG aprobat, există limita intravilanului , limita ce traversează parțial terenul. Terenul care face obiectul planului urbanistic zonal are o formă aproximativ dreptunghiulară și este ocupat în proporție de 8,9 % cu pădure, iar restul de 91,1 % de fâneată.

Terenul studiat este în pantă, cu o pantă ușoară de la sud la nord (cu descărcare spre râul Tărlung) și are folosința de fâneată. Acesta este constituit din două zone de platou, cu pante mici, separate de un taluz natural și împădurit. Diferența de nivel între cele două platouri este de aproximativ 3, 00 m. Diferența de nivel între partea cea mai de sus și cea mai de jos a terenului este de aproximativ 8,00 m pe o lungime de 360 m (panta medie de 2,2 %).

În partea de nord a terenului , pe marginea acestuia , există o rețea electrică aeriană de medie tensiune LEA 20 kv.

Terenul studiat este amplasat într-o zonă cu un peisaj deosebit, acesta având deschidere spre est către crestele munților Ciucaș, vârful Tesla , precum și spre vest către masivul Piatra Mare.

2.2.2. Analiza geotehnică

a) Cadrul natural

Date geologice - geomorfologice

Fundamentul geologic este constituit dintr-un complex petrografic constituit din șisturi grezoase, marne, calcare, conglomerate, marno- calcare și argile, având

o structură torențial haotică și o evidentă tectonizare apărând dispuse orizontal, înclinate, torsionate uneori faliate. Placate peste acestea se găsesc masive depozite coluviale constituite de grohotiș și lespezi de gresii sau șisturi marnoase.

Cercetările geologice geotehnice efectuate în zonă au stabilit că aici nu se găsesc goluri subterane, zăcaminte de săruri solubile, carburi și hidrocarburi sau alte formațiuni litologice cu efecte negative asupra construcțiilor.

În ansamblul său terenul se prezintă înclinat de la sud la către nord, nefiind afectat de ravene, trasee de izvoare. Acesta are o morfologie denivelată. Terenul se caracterizează ca nefiind afectat de fenomene naturale distructive, din categoria alunecări, prăbușiri, curgeri, dar poate deveni labil dacă prin lucrările care se vor executa aici se vor crea taluze neprotejate sau ziduri de sprijin necorespunzătoare, sau se vor efectua miscări de terasamente necontrolate.

Date hidrologice – hidrogeologice

Perimetrul nu este afectat de artere hidrografice, torenți sau avalanșe

Pânza de apă freatică se află la mare adâncime, dar terenul fiind în pantă, apele de infiltrații sunt omniprezente, cu debite crescute după ploi îndelungate sau la topirea bruscă a zăpezilor, fapt pentru care sunt necesare lucrări de drenaj, plasate în jurul imobilelor cu spații subterane.

b) Date geotehnice

Stratificatia terenului

Prospectiunile efectuate in perimetrul cercetat au stabilit că la suprafață se gaseste o patura de sol vegetal cu rădăcini de plante perene, arbori și arbuști groasa de 1,00 m, sub care se dezvoltă masive depozite deluvial coluviale reprezentate prin prafuri argilos nisipoase gălbui plastic consistent în care frecvent sunt înglobate elemente de grohotiș și mai rar blocuri de rocă, provenite din fundamentul geologic, consecință a fenomenului de alterare chimică și dezagregare fizică.

Adancimea de inghet

Conform STAS 6054/1977, in zona la care ne referim adancimea de inghet masoara 1,20 m raportat de la cota terenului amenajat exterior.

Zonarea seismica

Potrivit STAS 11100/1993 si normativului P100/92 in calculul seismic se va avea in vedere că perimetrul cercetat se incadreaza in macrozona avand intensitatea seismica $I=7$, coeficientul $K_s = 0,16$ si perioada de colț $T_c = 1,00$ cm/sec.

Conditii de fundare

Se poate funda incepand cu adancimea minima $D_f = 1,50$ m de la suprafata terenului actual și 0,60 m raportat de la cota pardoselii finite a construcțiilor cu spații subterane, incastrandu-se in praful argilos nisipos galbui, plastic având înglobate elemente de grohotiș și uneori lespezi sau bancuri de gresii,

marnocalcare sau conglomerate, luându-se în considerare presiunea conventională $P_{conv} = 250 \text{Kpa}$

Datele prezentate sunt valabile numai pentru faza de proiectare P.U.Z..

2.2.3. Caile de comunicare

Circulația în zona se face pe drumul național DN 1A ce leagă localitatea Săcele de localitate Cheia . Acesta în stare foarte bună și are o îmbrăcămintă asfaltică .

În schița de carte funciară există două drumuri de exploatare în lățime de 4,00 m care fac legătura cu drumul național. Teritoriul luat în considerare pentru construirea obiectivului are acces la drumul de exploatare DE 2869 în lățime de 4,00 m și un front de 127,00 m. Drumul de exploatare DE 2869 are acces la drumul național DN 1A, cu traversarea râului Tărlung, prin intermediul drumului de exploatare DE 2864 . Între cele două drumuri de exploatare nu mai există pod de legătură care să traverseze râul Tărlung. Traversarea râului Tărlung se face prin zone de vad în aval sau în amonte.

Distanța de la parcela de teren studiat până la drumul național este de aproximativ 195,00 m. Lungimea acestuia poate fi împărțită astfel : 60,00m de la DN1A până la râul Tărlung(DE 2864), 12,00 m traversarea râului Tărlung și 123,00 m de la râul Tărlung până la parcela de teren (DE 2869).

2.2.4. Analiza fondului construit

În prezent terenul care face obiectul studiului este liber de construcții.

Construcțiile limitrofe zonei este un ansamblu de construcții individuale , printre care și cabana Vălășoia , amplasate în nord pe malul opus al râului Tărlung . Acestea sunt construcții cu funcțiuni turistice , case de vacanță ce au un regim de înălțime P – P+2+M și sunt în stare bună, realizate din materiale durabile (caramida, lemn).

2.2.5. Echiparea edilitara

2.2.5.1. Cursuri de apa

Terenul nu este afectat de cursuri de apă. Râul Tărlung care există în apropiere este ampsat cu aproximativ 15 m mai jos. În zona există văi care se transformă în paraie ce ajung în râul Tărlung.

2.2.5.2. Alimentare cu apa

Sursa de apă a consumatorilor din zonă o reprezintă puțurile de apă forate pe fiecare proprietate. Nu există rețea de distribuție a apei potabile în zonă . Aproximativ la 8 km în aval există o rețea de alimentare cu apă potabilă a Municipiului Săcele.

2.2.5.3. Canalizare

Zona ce face obiectul acestei documentatii nu are retele de canalizare. Apele uzate menajere provenite de la cabana și casele de vacanță existente sunt colectate în fose septice vidanjabile amplasate pe fiecare proprietate în parte. Rețeaua de canalizare a municipiului Săcele este amplasata la aproximativ 10 km în aval de terenul studiat.

Apele pluviale se scurg liber la nivelul solului.

2.2.5.4. Gaze naturale

Nu există rețea de distribuție gaze natural în zonă. În localitatea Brădet amplasată la aproximativ 3 km există rețea de distribuție gaze naturale.

2.2.5.5. Alimentarea cu energie electrică

Terenul este traversat de o rețea electrică aeriană LEA 20 kv, ce alimentează localitatea Babarunca.

Consumatorii existenți în zonă sunt alimentați de la această rețea.

2.2.5.6. Rețele telefonie

Nu există rețele de telefonie fixă în zonă.

2.2.6. Prevederi PUG Săcele

Conform PUG aflat în vigoare terenul este amplasat în UTR 36 (trupul izolat Valea Tărlung) unde se prevad următoarele:

- zonă pentru construcții turistice , vile, pensiuni și dotări turism
- regimul maxim de înălțime P+2+M
- P.O.T. maxim = 35%
- C.U.T. maxim = 1,0.

2.2.7. Disfuncionalitati

Principalele disfuncionalitati sunt:

- cu toate că terenul studiat este amplasat în zonă turistică conform PUG, zona nu este dezvoltată , aspectul este de "teren virgin" ;
- drumurile de acces , DE2869 și DE 2864, sunt impracticabile și nu există legătură între ele peste râul Tărlung;
- nu există o legătură coerentă la drumul național DN1A a drumurilor de exploatare existente;
- nu există rețele edilitare de apa, canalizare, gaz, electricitate, ca să asigure funcționarea unor construcții noi.

2.2.8. Necesitati si optiuni

Prin dorința proprietarilor de terenuri de a dezvolta și a moderniza zona cu construcții turistice, realizate la un înalt standard de calitate și confort se va opta pentru următoarele:

- functiunea dominantă a zonei va fi pentru turism , spații cazare și funcțiuni conexe;
- se vor prevedea spații pentru petrecere a timpului liber;
- construcțiile nou proiectate se vor realiza în armonie cu cadrul natural;
- organizarea circulației auto și pietonale se va face cu respectarea configurației terenului;
- se vor moderniza drumurile existente și se va realiza o legătură coerentă cu drumul național, prin amenajarea unei intersecții și realizarea unui pod peste râul Tărlung;
- dezvoltarea rețelelor tehnico-edilitare;
- amenajarea zonelor verzi .

Cap.III STABILIREA MODULUI DE ORGANIZARE ARHITECTURAL – URBANISTICA, CATEGORII DE INTERVENTIE, REGLEMENTARI

3.1. Descrierea solutiei de organizare arhitectural-urbanistica

Principalele criterii de organizare arhitectural-urbanistica a zonei au fost:

- incadrarea in zona a noilor amenajari sa se faca armonios cu spatiul inconjurator;
- organizarea și dimensionarea circulației carosabile și pietonale, ce face legatura cu zonele limitrofe;
- completarea infrastructurii tehnico-edilitare .

3.1.1. Cadrul natural/Analiza terenului

Conform analizei efectuate asupra terenului , în planșa A03, din studiul efectuat asupra pantelor terenului , rezultă că terenul are o conformație neregulată, cu zone de platou(cu pante până la 15%) , care alternează cu abrupturi , cu pante între 15 - 28%. Astfel rezultă două zone în funcție de dificultatea de amplasare a noilor construcții: zone cu probleme deosebite pentru construire și zone fără probleme deosebite de construire.

Din planșa mai sus amintită se observă că zona fără probleme deosebite pentru construire ocupă 88% din suprafațe terenului studiat iar pe restul de 12% se suprapune cu padurea pe aproximativ 9 %. Datorită orientării terenului față de punctele cardinale, a priveliștii deosebite, pe care o oferă crestele munților Ciucaș și Piatra Mare, se propune folosirea la maximum a terenului fără probleme pentru construcții , cu intervenții în zona pădurii, prin tăierea arborilor și deschiderea terenului spre priveliște și crearea unui ansamblu unitar prin unirea celor două zone de platou. Intervențiile care se vor realiza în zona pădurii se vor face astfel încât să nu se taie mai mult de 60% din arborii existenți în perimetrul zonei afectate, zona respectivă rămânând exclusiv zonă verde. O condiție impusă pentru acest lucru, va

fi și plantarea cel puțin a unui arbore la fiecare copac tăiat pe restul terenului neconstruit.

3.1.2. Propunere de dezvoltare arhitectural-urbanistică

Pe teren se dorește a se realiza un complex hotelier de 4 stele pentru un număr minim de 400 camere, precum și spații anexe complementare funcțiunii de bază.

Pentru o rezolvare coerentă a problemelor arhitectural - urbanistice de integrare a noilor construcții cu cadrul natural existent, factor dominant (puternic), se propune o rețea stradală care să se subordoneze acestuia.

După efectuarea studiului pantelor amintit, se constată că cele două drumuri de exploatare prevăzute prin c.f. se pot realiza cu pantă < 10 %, fără a se interveni brutal în teren (taluzurile sau zidurile de sprijin nu depășesc 1,00 m). De la drumurile existente se propune realizarea unui drum de acces înfundat cu loc de întoarcere, drum ce împarte terenul în trei zone și asigură acces la fiecare construcție ce se va propune. Drumul nou propus nu va avea pantă mai mare de 5%. Mișcărilor de terasamente care se vor efectua pentru realizarea rețelei de drumuri propusă, nu vor afecta geografia terenului.

Zonele noi create prin amplasarea drumului, se vor numi Z1, Z2 și Z3. După analizarea topografiei terenului precum și a elementelor naturale (padure) pe zonele Z2 și Z3 se pot realiza volume mai înalte decât înălțimea maximă admisă în PUG aprobat (P+2+M). Pentru accentuarea siluetei naturale a terenului și intrarea în armonie cu elementele naturale (creste de munte, coame de deal) se propune pe aceste zone realizarea unor construcții în trepte până la P+6+M cu o înălțime maximă de 26,00m (cota măsurată față de terenul natural din amonte) amplasate în zonele înalte de lângă pădure. Pentru restul terenului (zona Z1) construcțiile vor avea regimul de înălțime P+2+M prevăzut în PUG. Fasia de pădure amplasată pe taluzul ce separă cele două platouri existente se va remodela astfel încât să se creeze legătura vizuală între ele, precum și deschiderea către marele peisaj. Pentru aceasta se propune strapungerea fasiei de pădure, cu tăierea arborilor de până la 60 % din cei existenți.

În interiorul zonelor stabilite construcțiile se vor amplasa unele față de altele la minimum 12,00 m astfel încât fiecare cameră să fie orientată către natură. Se recomandă amplasarea în unghi față de stradă.

După stabilirea zonelor funcționale și a tipologiei de terenuri, s-a studiat și posibila amplasare a viitoarelor construcții. Astfel la suprafața de 2,67 ha, zona construcții turism va fi pe o suprafață de 2,35 ha, restul fiind atribuit circulațiilor. În zona construcții turism se pot construi imobile pe maxim 5.900 mp, imobile destinate hotelurilor ce pot cuprinde până la un nr de 1400 unități cazare. De asemenea pot să mai cuprindă restaurante, baruri, săli de conferință, piscină și

alte spații de relaxare/loisir. Acestea + spațiile anexe necesare pot fi cuprinse în construcții cu o suprafață desfășurată maximă de 23.500 mp.

La fazele ulterioare de proiectare se vor studia posibilitățile de amplasare a construcțiilor respectând suprafețele maxime admise, prevazute în prezenta documentație. De asemenea la fazele ulterioare de proiectare se pot realiza și alte alei de circulație (carosabile, parcaje și pietonale) în interiorul zonelor de construcții astfel încât zonele verzi să nu fie mai puțin de 50% din suprafața acestora (minim 11.800 mp). Pentru a se realiza numărul de parcaje minim necesar se vor prevedea construcții subterane destinate acestora, construcții cenu vor fi calculate la suprafața desaturată maximă admisă.

Spațiile verzi rămase se vor amenaja cu vegetație joasă și înaltă, alei de întreținere și de promenadă, toate acestea să se integreze cu elementele naturale cât și cu cele construite.

Suprafața ocupată de vegetație înaltă nu va fi mai mare de 20% din suprafața spațiilor verzi. Arborii noi plantați pe zonele verzi amenajate vor înlocui și suplimenta arborii tăiați din pădure.

Materialele folosite pentru amenajarea aleilor vor fi materiale naturale

Având în vedere că în zonă există o faună bogată, se vor lua măsuri de prevenire a contactelor populației cu aceasta (în special urșii), prin îndepărtarea rapidă a resturilor menajere, prin firme specializate, precum și prin informarea populației de a nu lăsa resturi menajere, în zone neamenajate.

3.2. Organizarea circulației

3.2.1. Caile de comunicație- profiluri transversale

Acesul la teren se face din drumul județean DN1A, prin intermediul drumurilor de exploatare existente. Intersecția dintre drumul național și drumul de acces se va amenaja astfel încât să nu se incomodeze traficul. De asemenea aceasta va fi semnalizată corespunzător, conform normelor aflate în vigoare. Drumurile de exploatare se vor moderniza și vor avea o lățime de 6,00 m (două benzi de circulație) și ampriză+ rigolă de 0,50 m stanga dreapta.

Pentru traversare râului Tărlung se va proiecta un pod din beton care să cuprindă două benzi de circulație și spații de rezervă, pod ce va respecta condițiile de debit și de inundabilitate ale râului Tărlung.

Străzile noi propuse vor fi de categoriile III, conform planșei A03, astfel:

- profilurile 1 și 2 vor fi drumuri de categoria a III-a, în lățime de 7,50 m care vor avea 6,00 m parte carosabilă cu trotuar pe o singură parte în lățime de 1,50 m.
- profilul 3 va fi drum de categoria a III-a, în lățime de 7,50 m care va avea 6,00 m parte carosabilă cu trotuar bilaterale în lățime de 1,50 m.

Pentru circulațiile carosabile sau semicarosabile ce vor fi prevazute la fazele ulterioare de proiectare, vor avea următoarele configurații:

- alei carosabile dublu sens minim 6,00 m;
- alei carosabile sens unic – minim 3,50 m;
- alei pietonale/ trotuare – minim 1,50 m.

Pentru aleile carosabile cu dublu sens se acceptă sa fie înfundate , dacă la capătul acestora se realizează loc de întoarcere. Pentru aleile sens unic nu se acceptă drumuri înfundate.

Dimensionarea formelor geometrice ale intersecțiilor se va face conform cu normativul pentru amenajarea la același nivel a intersecțiilor de drumuri publice, indicativ C.178/1986 și STAS 1848-1,2,3,4.

Arterele nou proiectate vor avea o îmbrăcăminte asfaltică, ca de altfel și trotuarele adiacente.

3.2.2. Parcaje

Adiacent drumului propus s-a propus un parcaj pentru 30 autoturisme care se va realiza odată cu drumul.

Pentru capacitatea maximă de cazare a terenului sunt necesare un nr de 385 locuri parcare . Necesarul locurilor de parcare a fost calculat astfel:

1 loc parcare / 4 locuri cazare x1400 locuri cazare = 350 locuri parcare

Acestea au fost suplimentate cu un procent de 10 % astfel rezultând un numar de 385 locuri parcare.

Realizarea acestora se for realiza suprateran și/sau subteran astfel încât să se încadreze procentele maxime admise de ocupare al terenului pentru circulații. De asemenea se vor prevedea minim două locuri parcare pentru autocare.

Pentru îmbrăcămintea parcajelor amplasate la nivelul solului se va folosi ca material piatra cubică.

3.2.3. Sistemalizare verticala

In perimetrul zonei sunt necesare o serie de masuri si lucrari care se asigure:

- declivitati acceptabile pentru accese locale la constructii;
 - scurgerea apelor de suprafata sa se faca in mod continuu, fara zone depresionare intermediare;
 - sa asigure un ansamblu coerent de strazi carosabile, trotuare, rezolvate in plan si pe verticala in conditii de eficienta estetica si confort.

3.3. Zonificare functionala

Asa cum se prezinta situatia in plansa de reglementari A-03 în zona se disting :

- pădure;
- pajiști naturale;
- zona circulații
- zona construcții turism;

ZONE FUNCTIONALE		existent		propus	
		mp	%	mp	%
1.	pădure	21.304	33	18.924	30
2.	Pajiști naturale	41.308	66	16.922	27
3.	Zona circulații	629	1	3.843	6
4.	zona construcții turism	0	0	23.552	37
TOTAL		63.241	100	63.241	100

3.4. Regimul de înălțime

Regimul de înălțime propus pentru noile construcții va fi în felul următor:

- zona Z1 – regimul maxim de înălțime va fi P+2E+M (parter + 2 etaje + mansarda) . Construcțiile nou proiectate nu vor depăși 14,00 m înălțime la coamă, măsurat de la cota terenului natural;
- - zona Z2, Z3 – regimul maxim de înălțime va fi P+6E+M (parter + 6 etaje + mansarda) . Construcțiile nou proiectate nu vor depăși 26,00 m înălțime la coamă, măsurat de la cota terenului natural. Regimul maxim de înălțime se va raporta doar la 10 % din suprafața construită la sol. Din suprafața construită la sol se va ajunge la înălțimea maximă în procent de 10 % prin retrageri succesive ale nivelurilor începând de la etajul al doilea.

3.5. Regimul de aliniere

Pentru determinarea regimului de aliniere a noilor construcții s- au luat in considerare următoarele:

- regimul de înălțime;
- geografia terenului.

Limita maxima admisibila de construire este marcata pe plansa A-03, raportata la axul drumului, astfel construcțiile nou proiectate se vor amplasa astfel :

- pentru Z1 – la 15,00 m din ax pentru drumul de acces(profil 1- 1) și 9,00 m din ax pentru drumul interior(profil 2-2);
- pentru Z2 – la 15,00 m din ax pentru drumul de acces(profil 1-1);
- pentru Z3 – la 15,00 m din ax pentru drumul interior(profil 3- 3) .

3.6. Modul de amplasare în interiorul parcelei

În prezentul studiu nu s-au stabilit parcele pentru fiecare construcție. Construcțiile nu se vor amplasa mai aproape 12,00 m unele față de altele.

Pentru amplasarea construcțiilor se va ține seama de orientarea față de punctele cardinale și față de priveliște.

În interiorul zonelor construite s-au stabilit următoarele:

- pentru zona Z1 construcțiilor se vor retrage minim 12,00 m față de limitele de proprietate și la limita zonei de protecție a LEA 20 kv;

- pentru zona Z2 construcțiile se vor retrage minim 12,00 m față de limita de proprietate și minim 5,00 m față de fâșia de pădure;
- pentru zona Z3 construcțiile se vor retrage minim 12 , 00 m față de limitele de proprietate.

Edificabilul parcelei precum și retragerile sunt prezentate în planșa A03.

3.7. Modul de utilizare a terenului

Pentru determinarea modului de utilizare a terenului s- au calculat valori privind procentului de ocupare a terenului P.O.T. si coeficientul de utilizare al terenului C.U.T.

$P.O.T._{max} = \text{supr. construita/supr. teren}$

$C.U.T._{max} = \text{supr. desfasurata/supr. teren}$

Procentul de ocupare al terenului și coeficientul de utilizare se vor calcula la întreaga zonă construcții turism stabilită fără a se face diferențieri pe zone, astfel se propun următorii indici:

$P.O.T._{max} = 25\%$

$C.U.T._{max} = 1$

3.8. Echiparea edilitara

Construcțiile ce se vor edifica vor putea sa se racordeze la rețelele de apa, canal,electricitate, gaze naturale astfel:

3.8.1. Alimentare cu apa

Asigurarea cu apa a zonei se va face din rețeaua de distribuție apă amplasată la 8km în aval. Se va întocmi un proiect ce va cuprinde soluția de alimentare cu apă a întregi zone unde este amplasat terenul pe care se amplasează viitoarele construcții.

Pentru alimentarea cu apa a ansamblului proiectat se va prevedea o retea in sistem mixt, dotata cu hidranti de incendiu supraterani, executata cu conducte din teava de polietilena de inalta densitate, De 110 mm, Pn 10 bar.

Rețeaua de distribuție va fi racordata la un rezervor de acumulare, echipat cu statie de pompare și pozat la limita de proprietate a amplasamentului, proiectat a asigura necesarurile de debit si presiune pentru toti consumatorii zonei (menajer, potabil, incendiu) .

Alimentarea cu apa a rezervorului proiectat se va face prin pompare din rețeaua existentă amplasată lângă municipiul Săcele, cu conducta din teava de

polietilena de inalta densitate, Pn 10 bar. Solutia finala va fi stabilita impreuna cu SC Compania Apa S.A. furnizorul apei in zona Municipiului Săcele.

Fiecare cladire se va racorda la rețeaua de distributie stradala prin bransament din teava tip HDPE, Pn 6 bar. Pe bransament, la limita de proprietate se amplaseaza caminul de racord, echipat cu contor pentru masurarea consumurilor .

3.8.2. Canalizare

Solutia cu rentabilitate marita este aceea a utilizarii conductelor din PVC tip KG si a construtiilor anexe (camine de vizitare, rigole, gura de descarcare) care sa respecte in totalitate normele, normativele si prescriptiile tehnice impuse acestor tip de lucrari. Canalizarea este in sistem divizor, iar scurgerea apei se face gravitacional.

Apele uzate menajere se vor colecta printr-o rețea din tuburi de PVC tip KG, Dn 200 – 300 mm si sunt dirijate catre rețeaua de canalizare existentă în municipul Săcele(aproximativ 10 km)

Racordul fiecărei incinte (amplasament cladire) la rețeaua stradala va fi din teava PVC tip KG . In punctul de racord se executa camin de vizitare.

Debitele de apa uzate evacuate la canalizate sunt:

3.8.3. Gaze naturale

In fiecare din imobilele proiectate se vor monta receptori de gaz metan: pentru producere agent termic necesar incalzirii si prepararii apei calde menajere si pentru preparare hrana.

Debitul de gaze naturale necesar consumului de uz va fi asigurat de rețeaua de distributie de redusa presiune, prin extindere de la localitatea Brădet(aproximativ 3km), conform documentatiei de emitere a acordului de utilizare gaz metan si solutiei avizate de SDGN Brasov.

Rețelele de distributie propuse (pozate ingropat) la care se vor racorda consumatorii vor fi de presiune redusa si se executa din teava de polietilena PE100 – SDR11.Fiecare cladire va avea bransament si post de reglare masurare individual, alimentat de rețeaua ce se va executa.

3.8.4. Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica a zonei studiate se va realiza printr-un post de transformare 20/0,4kV ce se va racorda la linia electrica aeriana 20kV Săcele-Babarunca existenta in zona. De la postul de transformare 20/0,4kV se vor alimenta firidele electrice aferente fiecarui imobil prin linii electrice subterane cu cabluri 1kV amplasate in conformitate cu STAS 8591/1 din 1991.

Iluminatul public se va realiza cu corpuri de iluminat cu vapori de sodiu montate pe stalpi de beton .Inaltimea stalpilor va fi de maxim 3,00 m. Rețeaua de

alimentare a stalpilor va fi cu cabluri 1kV amplasate in conformitate cu STAS 8591/1 din 1991.

3.9. Obiective de utilitate publica

3.9.1. Lista cu obiective de utilitate publica propusa

- proiectarea si executarea drumurilor publice.;
- executarea de zone verzi , mobilier urban, iluminat public(felinare)
- retele si echipare tehnico-edilitara ;
- statia de epurare;
- protecția pădurii.

3.9.2. Tipul de proprietate a terenului

Din totalul teritoriului zonei studiate, 0,06ha apartin domeniului public, iar restul de 6,26 ha apartin persoanelor fizice sau juridice.

3.9.3. Circulatia terenurilor

Terenurile pe care se vor trasa drumurile și aflate în proprietatea persoanelor fizice sau juridice , vor trece în proprietatea statului român cu utilitate publică (domeniul public).

Tipul de proprietate și circulația terenului sunt prezentate în planșa A04.

3.10. Concluzii

Prezentul proiect, prin propunerile avansate se incadreaza in prevederile planului urbanistic general P.U.G. Săcele.

Acest studiu a fost analizat în detaliu, indicii propuși prin acest studiu sunt maxim admisibili. Nerespectarea acestora și a recomandărilor propuse prin P.U.Z. va duce la alterarea gravă a cadrului natural și a mediului înconjurător.

După aprobarea acestei documentații, aceasta împreună cu regulamentul local de urbanism , va sta la baza eliberării certificatelor de urbanism, pentru obținerea autorizației de construcție. Cadrele specializate din cadrul Primăriei Săcele, au obligația de a pune la dispoziție prezenta documentație consultări publice.



Intocmit
Arh. Marius LUNGU

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

aferent P.U.Z. - complex hotelier ****

Dispoziții generale

Prezentul regulament a fost elaborat odata cu P.U.Z.- complex hotelier ****. Acesta cuprinde reglementări, cu privire la: amplasarea construcțiilor, volumetria acestora, folosirea materialelor și a culorilor etc.

P.U.Z. - complex hotelier **** împreuna cu regulamentul local de urbanism aferent devin, odată cu aprobarea lor, acte de autoritate ale administrației publice locale, pe baza cărora se eliberează certificate de urbanism, și autorizații de construire pentru aceasta zonă .

La baza elaborarii regulamentului stau :

- legea 350/2001, privind amenajarea teritoriului si urbanismului, modificata cu OUG 7/2011 si legea 190/ 2013;
- legea 50/1991, republicată , privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- H.G.R. 525/1996, republicată, pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism ;
- ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal – indicativ GM – 010 – 2000
- prevederile P.U.G. Municipiul Săcele

1. Prescripții și recomandări generale la nivelul zonei

1.1. Prescripții și recomandări generale

Regulamentul cuprinde prescripții și reglementări privind :

- alinierea construcțiilor ;
- regimul maxim de înălțime ;
- interdicții de construire ;
- folosirea materialelor de construcție și a finisajelor ;
- trasarea și amenajarea căilor de circulație
- amenajarea spațiilor verzi

1.2. Aspecte compoziționale și funcționale privind organizarea arhitectural urbanistică a zonei

Sunt necesare masuri de promovare a lucrărilor și operațiilor urbanistice ,care contribuie la organizarea funcțională și spațială a zonei și anume :

- respectarea funcțiilor stabilite prin P.U.Z. ;
- respectarea regimurilor de înălțime, aliniere a construcțiilor ;
- respectarea indicilor de ocupare a terenului ;
- amenajarea spațiilor exterioare neconstruite(străzi, spații verzi)
- executarea rețelelor edilitare în mod unitar.

Regulile de aplicare P.U.Z. sunt determinate în cadrul planului propunere reglementări A03 elaborat la scara 1: 1000

2. Reguli de bază privind modul de utilizare al terenului

2.1. Reguli privind organizarea circulației

Art.1 Lucrările privind circulația rutieră trebuie să respecte alcătuirea generală de străzi, profilurile de artere și categoria tehnică a acestora. Se va ține seama de standardele pentru lucrări de străzi STAS 10144/1-6.

Art.2 Lucrările de străzi se vor executa numai după terminarea lucrărilor subterane. Desfacerile ulterioare locale pentru pozarea rețelelor tehnico edilitare bransare, este permisa cu condiția aducerii terenului la starea inițială.

Execuția străzilor și a lucrărilor de sistematizare verticală se va face pe baza unui program corelat cu programul de construcții și instalații respectându-se prevederile tehnice de execuție din normative și standarde aflate în vigoare.

Art.3 Materialele de construcție pentru circulații vor următoarele:

- pentru străzi și accese carosabile se vor folosi îmbrăcămînți asfaltice pe substraturi din balast și nisip;
- pentru alei și rampe se vor folosi piatra naturala pe substraturi de balast si nisip.

Art 4. Parcaje

Calculul necesarului locurilor de parcare se va face în felul următor :

- pentru 4 locuri de cazare se va prevedea minim un loc de parcare la care se va suplimenta cu un procent de 10 %
- pentru salile de conferință se va se vor prevedea minim 2 locuri de parcare autocare.

Parcajele se for realiza suprateran și/sau subteran astfel încât să se încadreze procentele maxime admise de ocupare al terenului pentru circulații.

2.2. Reguli privind funcțiunea

Art.4 Funcțiunea dominantă va fi activități turistice

Se admit următoarele funcțiuni complementare, ce au strict legătură cu activitățile turistice:

- alimentație publică(restaurant, bistro, etc) ;
- comerț (magazin suveniruri si alte produse specifice activității de bază);
- sport (terenuri sportive în aer liber și în interior ,centre inchiriere articole sportive, etc);
- săli conferință;
- administrative(birouri, depozități, spații tehnice etc).

Art.5 Alte funcțiuni în afara celor prevăzute la articolul 4, nu se admit . Se interzice creșterea animalelor.

2.3. Reguli privind amplasarea construcțiilor

Art.6 Pentru toate cele trei zone Z1, Z2 și Z3 ,descrise în memoriu , construcțiile se vor realiza în regim izolat .

Art.7 Limita maxima admisibila de construire(linia roșie) este marcata raportata la axul drumului, astfel construcțiile nou proiectate se vor amplasa în felul următor :

- pentru Z1 – la 15,00 m din ax pentru drumul de acces(profil 1- 1) și 9,00 m din ax pentru drumul interior(profil 2-2);
- pentru Z2 – la 15,00 m din ax pentru drumul de acces(profil 1-1);
- pentru Z3 – la 15,00 m din ax pentru drumul interior(profil 3- 3) .

La nivelurile superioare se admit volume în consolă dar nu mai mari de 1,50 m ieșite în afara volumului de bază.

Art 8 . Se admit retrageri de la limita maxima admisă (linia roșie)

Art.9 Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei

În interiorul zonelor construite s-au stabilit următoarele:

- pentru zona Z1 construcțiilor se vor retrage minim 12,00 m față de limitele de proprietate și la limita zonei de protecție a LEA 20 kv;
- pentru zona Z2 construcțiile se vor retrage minim 12,00 m față de limita de proprietate și minim 5,00 m față de fâșia de pădure;
- pentru zona Z3 construcțiile se vor retrage minim 12 , 00 m față de limitele de proprietate.

În interiorul zonelor construcțiile nu se vor amplasa mai aproape de 12,00 m unele față de altele.

Art. 10 Înălțimea construcțiilor

- pentru zona Z1 – regimul maxim de înălțime va fi P+2E+M (parter + 2 etaje + mansarda) . Construcțiile nou proiectate nu vor depăși 14,00 m înălțime la coamă, măsurat de la cota terenului natural;
- pentru zonele Z2, Z3 – regimul maxim de înălțime va fi P+6E+M (parter + 6 etaje + mansarda) . Construcțiile nou proiectate nu vor depăși 26,00 m înălțime la coamă măsurat de la cota terenului natural. Regimul maxim de înălțime P+6+M se va raporta doar la 10 % din suprafața construită la sol. Din suprafața construită la sol se va ajunge la înălțimea maximă în procent de 10 % prin retrageri succesive ale nivelurilor începând de la etajul al doilea.

Art.11 Indicii maximi de utilizare a terenurilor vor fi in felul urmator:

Procentul de ocupare al terenului	P.O.T. _{max} = 25%
Coeficientul de utilizare al terenului	C.U.T. _{max} = 1

2.4. Reguli privind aspectul construcțiilor

Art.12 Pentru fațade se admit numai materiale durabile , de bună calitate, pentru a rezista în timp la variațiile de temperatură și umiditate. Pentru fațade se vor folosi materiale naturale ca: piatra, lemn, tencuieli, metal vopsit. Pe fațade nu se vor folosii mai mult de trei culori. Culoarea dominantă va fi întotdeauna deschisă aproape de alb.

Se interzic folosirea de materiale în culori stridente ne naturale ce intră în contrast cu spațiul înconjurător.

Art 13 Acoperișurile vor fi cu șarpantă. Pentru niveluri inferioare se admit și terase circulabile. Materialele pentru învelitoare vor fi tiglă sau tablă .

Se interzic materiale stralucitoare ca tabla aurie , tabla inox, etc.

Art.14 Împrejmirile vor fi transparente $h_{max} = 1,20$ m executate numai din lemn, fără parapeți.

Împrejmirile spațiilor tehnice (curți interioare) vor avea înălțimea maxima 2,20 m și vor fi tratate unitar cu volumul construit.

Se interzic folosirea elementelor de protejare a proprietatii impotriva efracției ca țepușe ghimpi, etc.

2.5. Reguli pentru amenajări exterioare , spații verzi,

Art.15 Se vor asigura spații verzi minim 50 % din suprafața terenului. Suprafața spațiilor verzi va fi ocupată cu maxim 20 % de vegetație înaltă(arbori). Construcțiile subterane acoperite cu acoperișuri verzi se vor calcula la suprafața spațiilor verzi.

Art.16 Zidurile de sprijin apărute din amenajarea terenului nu vor avea înălțimea mai mare de 1, 50 m. Nu se admit zidurile de sprijin din beton aparent.

Art.17 În suprafața spațiilor verzi/ circulației se admit construcții provizorii de mici dimensiuni(chiosc, foisor , umbrar, etc). Acestea se vor amplasa în corelare cu cadrul construit și cel natural.

2.6. Reguli cu privire la echiparea tehnico edilitară

Art.18 Lucrările de extindere sau modificare a capacității rețelelor edilitare publice se vor realiza de către investitori sau consiliul local, parțial sau în întregime, după caz, dar numai în condițiile contractuale stabilite.

Art.19 Indiferent de finanțarea lucrărilor enunțate mai sus acestea intră în proprietate publică.

2.7. Reguli speciale

Art. 20 Lucrările de circulație ale terenurilor, comasare, dezmembrare se vor face numai cu avizul primărie Municipiului Săcele, care este în măsură să verifice corelarea cu prezenta lucrare.

Art. 21 Autorizațiile de construire se vor emite după ce se realizează operațiunile de circulație a terenurilor astfel încât să fie reglementată situația juridică a strazii(domeniul public)

Întocmit,
Arh. Marius Lungu

