

Beneficiar: Koulpy Ana

Adresa: Str. Pinului – Str. Highisului, Sacele, jud. Brasov

Obiectul : PUZ – Construire locuinte – Modificator al PUZ
“Zona Spital str. Oituz si Poiana Angelescu” aprobat
cu HCL 54/25.09.1997

Proiectant : SEVA STUDIO SRL

Proiect nr.: 01 / 2018

Faza : P.U.Z.

MEMORIU GENERAL - P.U.Z.

INTOCMIRE P.U.Z. - “CONSTRUIRE LOCUINTE” – MODIFICATOR AL PUZ “ZONA SPITAL STR. OITUZ SI POIANA ANGELESCU” APROBAT CU HCL 54/25.09.1997

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea proiectului: INTOCMIRE P.U.Z. - “Construire locuinte” – Modificator al PUZ
“Zona Spital str. Oituz si Poiana Angelescu” aprobat cu HCL
54/25.09.1997, Str. Pinului – Str. Highisului fn, Sacele, jud. Brasov

Faza: P.U.Z. - PLAN URBANISTIC ZONAL

Proiectant: SEVA STUDIO SRL

Beneficiar: Koulpy Ana

Numar proiect: 01/ 2018

1.2. OBIECTUL LUCRARI

Zona reglementata se intinde pe o suprafata de 9640.00 rn² (17000.00 rn² zona studziata cu strazile si afluentul dintre terenuri), si cuprinde parcele proprietate privata a persoanelor fizice cu folosinta actuala de teren arabil, curti constructii si faneata si studiazza si terenurile dintre acestea – strada Pinului, strada Highisului, afluent Durbav. Loturile cuprinse sunt identificate prin extrasele C.F. atasate:

- C.F. 114131 – Koulpy Ana - nr. cad. 114131; suprafata 1420 mp
- C.F. 114132 – Koulpy Ana - nr. cad. 114132; suprafata 1456 mp
- C.F. 113984 – Prisacaru Oswald si Prisacaru Carmen - nr. cad. 113984; suprafata 2095 mp
- C.F. 113845 – Bandi Maria, Flangea Marius, Nafrandi Rocsana - nr. cad. 113845; suprafata 3469 mp
- C.F. 108653 – Marin Octavian - nr. cad. 108653; suprafata 732 mp
- C.F. 108654 – Juhas Costina - nr. cad. 108654; suprafata 468 mp

Obiectul lucrării este întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal în conformitate cu solicitările enunțate în Certificatul de Urbanism nr.323 din 28.06.2018 și cu tema de proiectare însoțită de către beneficiar. Conform documentațiilor de urbanism din zonă, aprobate anterior studiului de față, terenurile studiate fac parte din următorul PUZ anterior:

- PUZ “Zona Spital str. Oituz și Poiana Angelescu” aprobat cu HCL 54/25.09.1997

Prin documentația de față, documentația urbanistică mai sus menționate, se va anula interdicția de construire temporară până la realizarea unei documentații PUD/PUZ, pe suprafața terenurilor de 9640.00mp, destinația de zonă de locuințe unifamiliale.

Ca urmare, în cadrul documentației PUZ se vor trata următoarele categorii de probleme:

- Zonificarea funcțională a terenurilor
- Dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- Statutul juridic și circulația terenurilor;
- Condiții de construire: regim de aliniere, regim de înălțime, POT, CUT, materiale de construcție;
- Protecția mediului.

Terenul ce a generat PUZ, se va studia împreună cu o zonă ce este delimitat după cum urmează :

- La Nord– zonă de locuințe existente și strada Mioritei
- La Vest- zonă de locuințe conform PUZ “Zona Spital str. Oituz și Poiana Angelescu” aprobat cu HCL 54/25.09.1997
- La Sud – zonă de locuințe și dotări aferente și dotări turistice conform PUZ “Zona Spital str. Oituz și Poiana Angelescu” aprobat cu HCL 54/25.09.1997
- La Est- Strada Highisului - DE 481/4
- Strada Pinului – DE 481/3/9
- Afluent neclasificat al paraului Durbav

Consecințe economico sociale:

Proгноzele investitorului se bazează pe faptul că proprietatea are potențial mare de dezvoltare în cadrul zonelor funcționale existente.

Principalele avantaje ale acestei investiții pentru comunitatea locală sunt :

- Crearea unei zone coerente de locuire prin dezvoltarea infrastructurii adiacente zonei
- Taxe și impozite plătite către bugetul local
- Poziționare și accesibilitate bune
- Proximitatea cu zone de servicii, comerț și cu municipiul Brașov
- Acces la mijloace de transport în comun în apropiere

Categorii de costuri:

Costurile prezentei investiții vor fi suportate de către beneficiari (investitori privați), în ceea ce privește infrastructura edilitară, rutieră, construire clădiri, amenajarea și întreținerea spațiilor rezultate, a zonelor pietonale și carosabile private.

Necesitatea realizarii de locuinte individuale:

In oraşul Sacele sunt numeroase zone nereglementate si care se preteaza pentru functiunea de locuinte. Prin acest PUZ se reglementeaza zona cu interdictie de construire din PUZ “Zona Spital str. Oituz si Poiana Angelescu” aprobat cu HCL 54/25.09.1997.

Localizarea proprietăţii reprezintă un atu important pentru realizarea de locuinte, avand acces din 3 strazi (Mioritei, Pinului si Highisului). Pe suprafata de teren studiata sunt posibile a se realiza atat constructiile in sine cat si amenajarea cu spatii pentru locurile de parcare in interiorul parcelelor, spatii verzi si pietonale. Se propune si reglementarea strazilor si extinderea celor existente cu un profil care sa asigure o buna circulatie auto si pietonala.

1.3 SURSE DOCUMENTARE

-certificatul de urbanism nr. 323/ 28.06.2018

-regulamentul PUZ aprobat cu HCL 54/25.09.1997

-lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu PUZ-ul de fata (studiul geotehnic, ridicarea topografica si avizele solicitate prin certificatul de urbanism nr. 323 din 28.06.2018, PUZ aprobat cu HCL 54/25.09.1997)

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Funciunile zonei conform PUZ aprobat anterior, sunt:

- Zona de locuinte si dotari aferente
- Zone in care dotarile turistice sunt preponderente (mici hoteluri, pensiuni, restaurante, magazine, sali de jocuri, dotari pentru sporturi de vara si de iarna)
- Terenuri accidentate cu pante mari impropii pentru constructii

2.2 INCADRAREA IN LOCALITATE

Terenul ce a initiat PUZ-ul se află între strazile Highisului si Pinului si este delimitat astfel:

- La Nord– zona de locuinte existente si strada Mioritei
- La Vest- zona de locuinte conform PUZ “Zona Spital str. Oituz si Poiana Angelescu” aprobat cu HCL 54/25.09.1997
- La Sud – zona de locuinte si dotari aferente si dotari turistice conform PUZ “Zona Spital str. Oituz si Poiana Angelescu” aprobat cu HCL 54/25.09.1997
- La Est- Strada Highisului - DE 481/4

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Din punct de vedere al cadrului natural, amplasamentul are orientare de la Est la Vest.

Cadru natural.

Terenul studiat prin PUZ, are o forma neregulata cu o suprafata totala de 17000.00 mp .

Riscuri naturale.

Zona nu prezinta riscuri naturale (alunecari de teren, cutremure).

Prin zona studiata exista traseul unui afluent neclasat al paraului Durbav care a constituit zone de protectie si interdictie de construire in acestea.



SEVA

Conform studiului geotehnic anexat documentatiei, terenul nu prezinta probleme. Incadrare din punct de vedere al probabilității și posibilității de producere al alunecărilor de teren Nu este cazul. Terenul are o inclinare între 3 - 8 grade NV.

Încadrare seismică Conform „Codului de proiectare seismică” - P 100-1 - 2013, Partea I, accelerația terenului pentru proiectare, pentru zona amplasamentului proiectat, corespunzătoare unui interval mediu de recurență (al magnitudinii) IMR = 100 ani - „ag” prezintă valoarea de vârf a accelerației terenului de 0,20g, iar perioada de colț „Tc” corespunzătoare zonei este de 0,7 secunde. Conform SR 11100 / 1 – martie 1993 „Macrozonarea teritoriului României” – harta de zonare seismică - gradul de intensitate seismică al zonei cercetate 71 (grade MSK), cu o perioadă de revenire la 50 ani (1).

Incadrare hidrologică Zona studiată este situată pe versantul Sudic al Râului Timis, (pârâie și ravene torențiale) ai acestuia din zona localității Sacele. Intreaga rețea hidrografică (constituită din pârâie cu caracter permanent sau sezonier) fiind tributară micro-bazinului hidrografic al Raului Timis. În sondajele deschise executate în zona amplasamentului proiectat apa subterană nu a fost întâlnită sub forma de NH – nivel hidrostatic.

După datele preliminare (obținute din teren) și identificarea stratificației terenului, obținută în urma observațiilor directe s-a ales metoda de calcul, a fundațiilor obiectivelor proiectate, pe baza presiunilor convenționale. Stratificația terenului întâlnită este prezentată în fișele de stratificație, anexate prezentului studiu geotehnic.

Presiunea convențională de bază („pconv”) la o adâncime de fundare, față de nivelul terenului sistematizat „Df” = 2,0 m și o lățime a tălpii fundației „B” = 1,00 m, conform STAS 3300 / 2 – 85 a terenului de fundare este :

Strat B : pamanturi nisipoase argiloase prafoase ▪ pconv = 300 kPa;

Strat C : bolovanisuri, pietrisuri angulare cu matrice nisipoasa argiloasa ▪ pef = 400 kPa;

Se va lua in considerare:

- Compactizarea straturilor este puternica si creste odata cu adancimea.
- Permeabilitatea este mare in stratul „C”.
- In perimetrul aferent obiectivului terenul are o inclinare de aproximativ 3-8 grade NV
- Stratificatia este paralela cu terenul
- Terenul amplasamentului este bun pentru construire, stabil din punct de vedere gravitacional.

- In sondajele executate, nu a fost interceptat nivelul hidrostatic NH dar apar infiltratii.

- Amplasamentul se incadreaza in categoria geotehnica 1 , risc geotehnic redus

Terenurile studiate se preteaza a fi folosite la orice tip de constructie deci pot fi scoase din circuitul agricol si introduce in intravilan.

Monumente ale naturii.

In zona nu sunt monumente ale naturii.

2.4 CIRCULATIA

Caile de comunicatie

Accesul pe terenul studiat se realizeaza prin intermediul strazilor Mioritei, Pinului si Highisului.



2.5 OCUPAREA TERENURILOR

Terenurile care au generat P.U.Z., conform certificatului de urbanism eliberat de catre Primaria Municipiului Sacele, sunt situate in intravilanul localitatii si au o suprafata de 9640.00mp (17000.00 mp zona studiata).

Ca vecinatati, străzile Mioritei, Highisului, Pinului fac parte din domeniul public, administrat de Primăria Municipiului Sacele.

ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT-ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

- Destinatia cladirilor

In vecinatatea terenului ce a initiat PUZul exista constructii cu functiunea de locuire.

DIFUNCTIONALITATI:

- terenuri invecinate parasite, neamenajate
- lipsa zonelor verzi publice comunitare

PUNCTE TARI:

- trama stradala cuprinde artere de circulatie dimensionate corespunzator
- zona nu este aglomerata din punct de vedere al traficului
- acces facil catre centrul municipiului Sacele si catre municipiul Brasov

Reglementari existente conform documentatiilor de urbanism deja elaborate:

INDICATORI CONFORM PUZ APROBAT CU HCL 54/1997

Zona de locuinte si dotari aferente

Zone in care dotarile turistice sunt preponderente (mici hoteluri, pensiuni, restaurante, magazine, sali de jocuri, dotari pentru sporturi de vara si de iarna)

POT maxim=30%

CUT maxim=0.6

Regim de inaltime: P+1+M

Regim de aliniere: -

Amplasamentul cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor: conform cod civil

2.6 ECHIPAREA EDILITARA

In zona, conform avizelor furnizorilor de utilitati obtinute, sunt retele de apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale si telefonie.

2.7 PROBLEME DE MEDIU

In zona nu exista spatii verzi amenajate. Exista terenuri cu panta mare care sunt improprii pentru realizarea constructiilor si sunt inverzite.

Conform studiului geotehnic, perimetrul cercetat se inscrie in zona inalta a unitatii morfostructurale cunoscuta in literatura de specialitate sub numele de Piemontul Sacele.

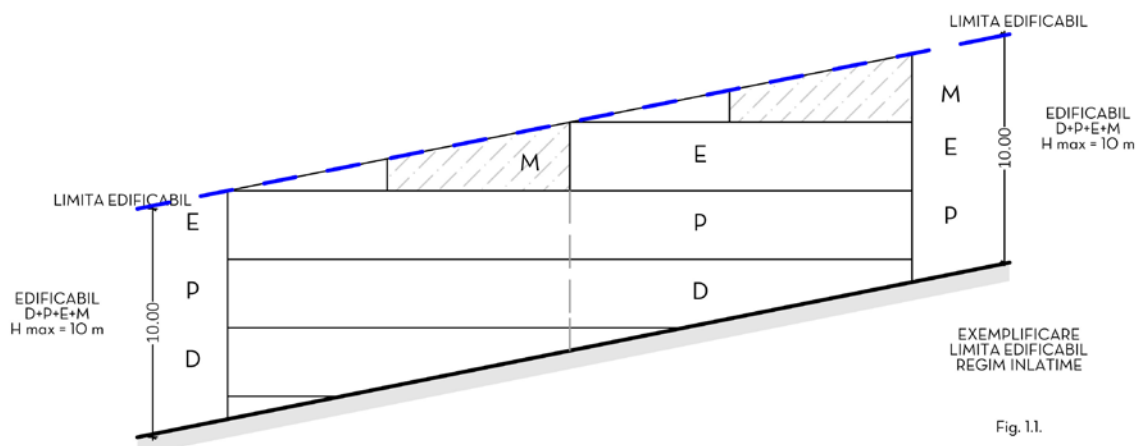
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

Din concluziile certificatului de urbanism si a documentatiilor urbanistice elaborate anterior documentatiei de fata, pentru zona studiata mentionam:

- Zona apare ca teren arabil intravilan si este formata din 6 de parcele ce au in total suprafata de 9640.00 m² (17000.00 m² zona studiata cu strazile si afluentul dintre terenuri)
- Pentru zona de locuinte individuale, propunem ca indicatori urbanistici maximi: POT=35%, CUT 1, regimul maxim de inaltime Hmax = 10m; regimul de aliniere va fi de 5.00m fata de limita cu strada, amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor va fi de jumătate din inaltime dar nu mai mic de 3m
- Nu sunt semnalate zone de protectie fata de conducte magistrale si alte retele utilitare majore.
- Exista un afluent neclasat al paraului Durbav care a impus o zona de protectie si de interdictie de construire in aceasta

3.1 PROPUNERI URBANISTICE:

- *Se propune reglementarea terenurilor ce au initiat studiul de fata, din punct de vedere urbanistic, cu indicatori specifici pentru zonele de locuire individuala*
- *Zona de studiu cuprinde strazile adiacente terenurilor: Mioritei, Highisului, Pinului si un afluent al Paraului Durbav si zone cu pante mari impropii constructiilor.*
- *Regimul de construire va fi izolat – locuinte individuale si locuinte cuplate*
- *Investitia propusa – locuinte individuale- se va realiza pe cheltuiala initiatorilor PUZ*
- *Pe terenurile cu functiunea de locuire individuala, se propun:*
- *Terenurile ce au initiat PUZ-ul, se vor imparti in parcele cu suprafata de minim 800mp pentru locuintele individuale si 400mp pentru locuintele cuplate la calcan, mai putin cele cu CF 108653 si CF 108654 care nu se modifica.*
- *Suprafata minima de spatii verzi va fi de 30%.*
- *Depozitarea deseurilor se va face controlat, respectand toate normele sanitare (pubelele se vor amplasa in incinta proprietatilor private si vor fi preluate de firma de salubritate contractata, din fata portilor).*
- *Regim de inaltime maxim propus:*
 - P+E+M; Mansarda va trebui să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de 45 grade; suprafata nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent. Este permisa realizarea unui etaj retras in loc de mansarda numai daca acesta respecta aria de maxim 60% din aria nivelului anterior cu conditia ca acestea să fie retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 3,00 m și a tangentei la acesta, la 45 grade.*
 - Hmax =10.00m; inaltimea se va masura de la terenul amenajat conform Fig. 1.1*
 - POTmax=35%*
 - CUTmax=1*



3.2 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Se propune generarea unei zone destinate locuirii cu obligativitatea rezervării unei suprafețe suficiente de spații plantate.

Se impune o zonă de minim 30% de spații verzi pentru terenurile studiate.

3.3 MODERNIZAREA CIRCULATIEI

a. Circulație carosabilă

Drumul de exploatare DE 481/3/9 – str. Pinului se va lărgi de la 4m la 10m: 7m carosabil cu două benzi de circulație auto și cu trotuare de 1.5m pe ambele părți. La fe se vor lărgi și DE 481/4 -str. Highisului la 10m: 7m de carosabil auto cu două benzi de circulație și trotuare de 1.5 m pe ambele părți.

Se va realiza și o stradă interioară de 7m lățime cu două benzi și trotuare de 1m.

Strada Mioritei are dimensiunea profilului de 10 m și se vor amenaja carosabilul de 7m cu două benzi auto și totuarele de 1.5m pe ambele părți.

b. PARCAJE

Parcajele se vor realiza în incinta proprietății conform HG 525/1996 – Regulamentul general de urbanism.

Minimul necesar de locuri de parcare este de 2 pentru fiecare parcelă destinată locuirii.

c. CIRCULATII PIETONALE

Pe terenurile studiate se vor amenaja alei pietonale ce vor face legătura cu domeniul public. Trotuarele vor avea lățimea astfel încât să permită accesul persoanelor cu handicap.

3.4 ZONIFICARE FUNCTIONALA – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Propunerea de amenajare a zonei studiate

Conformarea generală a construcțiilor. Programe, funcționalitate, volumetrii.

Se propune funcțiunea de zona de locuire individuala pentru terenurile care au generat PUZ si pastrarea functiunilor pentru celelalte terenuri din zona de studiu conform PUZ aprobat cu HCL 54/1997.

Terenurile ce vor avea funcțiunea de locuire, imobile amplasate cuplat ca calcan sau imobile izolate, cu regimul de înălțime de maxim 10.00m la atic, amplasarea constructiilor pe teren vor respecta distantele fata de limitele laterale si posterioare ale terenului de jumatate din inaltime a constructiei, dar nu mai puțin de 3m. Pentru amplasarea constructiilor pe aceeași parcela se vor realiza studii de insorire care sa arate modul de respectare a gradului de insorire si umbrire a cladirilor.

Zona este deservită de artere carosabile ce vor prelua traficul indus de funcțiunea de locuire, iar locurile de parcare vor fi asigurate in incinta proprietatii cu respectarea anexei 5 din HG 525/96.

Este interzisa lasarea libera si vizibila a calcanului locuintelor amplasate in regim cuplat.

ZONIFICARE PROPUSA

ZDL – ZONA DE LOCUIRE INDIVIDUALA SI DOTARI AFERENTE

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

- P.O.T. maxim = 35%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

-C.U.T. maxim= 1

Regimul de aliniere al constructiilor

Conform profilelor propuse in plansa U04 – Reglementari Urbanistice, se va respecta un regim de aliniere de minimum 5m de la aliniament.

Amplasamentul cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

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

-la jumatate din inaltimea constructiei masurata la streasina dar nu mai puțin de 3m;

-pentru parcelele cu CF108653 si CF108654 se vor aplica regulile Codului Civil in ceea ce priveste retragerea de la limitele laterale si posterioare.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcela

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu (pentru asigurarea circulatiei normale si accesului facil pentru mijloacele de interventie in caz de incendii), stabilite pe baza normativelor în vigoare (conform P 118/1 - 2013), precum si a normelor sanitare in vigoare (Legea 95/2006, a Ordinul nr. 1030/2009 si a Ordinul nr. 119/2014, in vederea indeplinirii cerintelor de insorire, ventilare etc. Pentru exemplificarea acestor prevederi se va intocmi studiu de insorire la faza DTAC.

Regimul de inaltime al constructiilor

- Hmax = 10m; P+E+M; Mansarda va trebui să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de 45 grade; suprafata nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent. Este permisa realizarea unui etaj retras in loc de mansarda numai daca acesta respecta aria de maxim 60% din aria nivelului anterior cu conditia ca acestea să fie retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 3,00 m și a tangentei la acesta, la 45 grade.

ZONA VERDE NATURALA – TERENURI ACCIDENTATE CU PANTE MARI IMPROPRII PENTRU CONSTRUCTII – SPATII VERZI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

- nu sunt admise constructii

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Nu sunt admise constructii

Regimul de aliniere al constructiilor

Conform profilelor propuse in plansa U04 – Reglementari Urbanistice.

Amplasamentul cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

Nu este cazul;

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

Nu este cazul.

CIRCULATII AUTO SI PIETONALE

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

- nu sunt admise constructii

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Nu sunt admise constructii

Regimul de aliniere al constructiilor

Conform profilelor propuse in plansa U04 – Reglementari Urbanistice.

Amplasamentul cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

Nu este cazul;

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

Nu este cazul.

3.5 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Toate constructiile se vor racorda la retelele edilitare publice, cu respectarea conditiilor impuse de fiecare furnizor in parte.

Costurile de echipare tehnico-edilitara, vor fi suportate de beneficiari.

Rețelele edilitare propuse, se vor realiza in lungul drumurilor existente si propuse.

ALIMENTAREA CU APA

Conform avizului Companiei Apa, cu nr.7/25.01.2019, alimentarea cu apa potabila a viitoarelor constructii se va putea face din conductele de apa OL Ø2", existente pe strazile Highisului, Mioritei si Pinului.

Se va realiza extinderea rețelei de apa potabila pe strazile Mioritei, Pinului si Highisului cu conducte noi din PE De 50mm. Fiecare imobil se va bransa prin camin amplasat la limita proprietatii, in incinta fiecarui imobil si va fi echipat cu vane si apometre.

Extinderea rețelei de apa potabila va traversa in doua puncte afluentul necodificat cadastral al paraului Durbav.

CANALIZARE

Conform avizului Companiei Apa, cu nr. 7/25.01.2019, evacuarea apelor uzate menajere se va putea face in rețeaua de canalizare BcØ200mm, existenta pe strada Highisului si prin extinderea rețelei de canalizare pe strada Pinului.

Se propune extinderea rețelei de canalizare ape uzate menajere pe strazile Mioritei, Pinului si Highisului cu conducte noi PVC-KG 200mm. Fiecare imobil se va racorda prin camin amplasat la limita proprietatii.

Extinderea rețelei de canalizare ape uzate menajere va traversa in doua puncte afluentul necodificat cadastral al paraului Durbav.

APELE PLUVIALE

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

Apele pluviale de pe drumurile de acces si trotuarele adiacente vor fi colectate prin canale de tip Geiger, intr-o conducta din PVC-KG De 200mm, trecute prin separatoare de nisip si hidocarburi, dupa care vor fi deversate in afluentul necodificat al paraului Durbav.

Se interzice amplasarea de constructii in albia majora inundabila si in zona de protectie a afluentului necodificat cadastral al paraului Durbav.

Lucrarile de amenajare ale cursului de apa care traverseaza amplasamentul vor face obiectul unui proiect de specialitate. Amenajarea acestuia se va face pentru tranzitia debitului de 1%.

Amenajarea si extinderea strazii Pinului se va proiecta in afara zonei de protectie a afluentului necodificat cadastral al paraului Durbav.

RETELE ELECTRICE

Conform adresei SDEE Transilvania Sud, cu nr. 70101930131/2019, aviz CTE-R 55/2021 in zona se regasesc rețele electrice LEA 0.4kV. Se prevede realizarea unui post trafo care va alimenta constructiile ce se vor realiza in zona studiata.

Distributia se va realiza de la postul trafo catre viitoarele constructii prin realizarea rețelei sub zona de trotuare amenajate, iar la intrarea pe fiecare parcela se vor monta cutii de

distributie. Aceste cutii de distributie nu vor fi amplasate pe domeniul public, in zona accesului de preferat unde vor putea fi accesibile pentru verificare si citire.

Pentru alimentare cu energie electrica utilizator cu: $P_i=150,00kW$; $P_{max\ abs}=59,00kW$, s-au prevazut urmatoarele lucrari:

Realizare PT 20/0,4 kV – 100 kVA in anvelopa de beton boxa trafo si compartiment tablouri MT +jt, $R_p < 4\Omega$.

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

Din PTz proiectat se vor racorda 6 cutii de distributie si masura tip E2(4)-3(4)A.

Din LEA jt str. Mioritei se va alimenta CD nr. 7 pr datorita diferentei de nivel pe teren.

Cutiile de distributie vor fi din poliester armat cu fibra de sticla si vor fi legate fiecare la cate o priza de pamant cu $R_p < 4\Omega$.

Reteaua de joasa tensiune care va alimenta cele 7 CD se va realiza cu cablu AC2XAbY 3x150+70mmp.

Lucrari fond beneficiar

Coloana jt de la CD la TG, $R_p < 4\ \text{ohmi}$.

RETELE DE GAZE NATURALE

Conform avizului Distrigaz Sud Retele, cu nr. 313488736 din 15.01.2021, pe strazile Mioritei, Highisului si Pinului sunt retele de gaze naturale, la care se fa putea face record, cu respectarea legislatiei specific in vigoare.

Constructiile si/sau instalatiile subterane se vor proiecta/monta/amplasa la cel putin distanta minima admisa – distanta de siguranta. Distantele de siguranta exprimate in metri se masoara in proiectie orizontala intre limitele exterioare ale conductelor si constructiile sau instalatiile subterane proiectate. Proiectele si lucrarile de extindere a retelei si de bransare a viitoarelor constructii la retea se vor realiza de firme specializate in domeniu respectand normele in vigoare.

Contoarele se vor amplasa la loc vizibil, accesibil pentru a putea fi citite, dar nu pe domeniul public.

RETELE DE TELEFONIE

Conform avizului Telekom, cu nr. 04BV/ 17.01.2021, in zona exista amplasate instalatii si echipamente de telecomunicatii. Aceste echipamente nu impun zone de protectie.

3.6 PROTECTIA MEDIULUI

Aplicarea masurilor de reabilitare, protectie si conservare a mediului va determina mentinerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanti ce afecteaza sanatatea si creeaza disconfort si va permite valorificarea potentialului natural si a sitului construit.

Suprafata propusa de spatii verzi, nu va fi mai mica de 30.00%. Se propune si amenajarea zonei cu arbori– pentru calcularea necesarului de arbori si pentru stabilirea speciilor ce se vor planta, se vor face documentatii de arhitectura peisagistica.

Prin elaborarea prezentului PUZ se urmareste stabilirea principalelor elementelor de regulament cu privire la organizarea unei zone de locuire. Astfel, pentru protectia mediului s-a urmarit realizarea urmatoarelor deziderate :

- O relationare cat mai fireasca in cadrul localitatii
- Stabilirea unor indici maximi de ocupare a terenului

- Stabilirea unor aliniamente

Principalele obiective ale Planului Urbanistic Zonal sunt:

- Reglementarea functiunii si a gradului de constructibilitate al terenurilor
- Rezolvarea circulatiei si a acceselor carosabile si pietonale
- Realizarea retelelor tehnico edilitare
- Mărirea gradului de confort prin asigurarea unui management adecvat al deșeurilor;
- Se vor folosi materiale de constructii astfel incat sa nu genereze insule de caldura.

1. Protectia calitatii apelor

Evacuarea apelor uzate menajere aferente zonei studiate se poate face in reseaua de canalizare existenta in zona. Evacuarea apelor pluviale se va realiza in sistem controlat. Apele pluviale de pe drumurile carosabile vor fi trecute prin separator de nisip si hidrocarburi inainte de a fi evacuate in afluentul necodificat al paraului Durbav.

2. Protectia calitatii aerului

Emanatiile de gaze degajate in atmosfera de centralale termice ale constructiilor noi vor fi minime, echipamentele utilizate vor respecta standardele de mediu. Ratele emisiilor de poluanti rezultati din gazele de esapament de la automobile se vor incadra in limitele maxime admisibile. Concentratiile maxime de poluanti in aer, inregistrate la nivelul solului se vor incadra in prevederile STAS 12574/87.

3. Protectia impotriva zgomotului si a vibratiilor

Obiectivele nou-propuse nu vor fi surse de zgomot si vibratii.

4. Protectia solului si a subsolului

Toate instalatiile vor fi etanse, nu se vor permite scurgeri sau infiltratii in sol. Pentru colectarea deseurilor menajere se vor utiliza pubele si containere etanse.

5. Protectia ecosistemelor terestre si acvatice

Prin natura functiunii propuse, nu sunt afectate ecosistemele terestre si acvatice.

6. Deseuri menajere

In ce priveste gospodarirea deseurilor si gospodarirea apelor s-au prevazut urmatoarele masuri:

A. Deseurile rezultate în perioada de executare a lucrarilor

B. Deseurile rezultate în perioada de operare a obiectivului

A. Deseurile produse în timpul executiei lucrarilor se refera la pamântul excavat pentru executarea fundatiilor si realizarea drumurilor de acces sau a platformelor. Stratul de sol fertil va fi decopertat si depozitat corespunzator pentru a putea fi folosit ulterior la amenajarea unei zone verzi în jurul amplasamentului sau în alta locatie unde va fi nevoie. Deseurile nevalorificabile si nepericuloase rezultate din constructie vor fi stocate pe amplasament în conditii de siguranta pentru mediu si sanatatea umana si vor fi eliminate prin depozitare finala la locul desemnat de autoritatile locale. Deseurile



SEVA

valorificabile rezultate din constructie vor fi stocate pe amplasament în conditii de siguranta pentru mediu si sanatatea umana si vor fi predate la unitati specializate în valorificarea acestora.

B. Amplasamentul va genera deseuri menajere, care vor fi colectate în recipiente din PVC si periodic sunt eliminate prin serviciul de salubritate al localitatii, cu care titularul va avea contract. In ce priveste pozitionarea si amenajarea zonei de colectare si depozitare se vor avea in vedere normele sanitare in vigoare.

Se recomanda colectarea deseurilor in mod diferentiat, prin sortare pe tipuri de materiale reciclabile si nereciclabile (separat hartie/ carton, ambalaje, sticla, plastic, resturi menajere.

3.7 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

In zona studiata exista terenuri cu panta mare improprie realizarii constructiilor unde se propune realizarea obiectivelor de utilitate publica. Pe aceste terenuri se vor realiza zone verzi plantate, zone de alei si zone relaxare destinate comunitatii.

4.CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

Prezentul P.U.Z. prin interventiile urbanistice propuse, dezvolta un ansamblu residential cu dotari si servicii aferente. Planul Urbanistic Zonal s-a intocmit in conformitate cu legislatia in vigoare:

- Legea 350/ 2001, republicata, Ordinul MLPAT nr. 21/ N/ 200, HG 525/ 96, republicata in 2016
- GM-010 / 2000, ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al P.U.Z.
- GM-007 / 2000, ghid privind elaborarea si aprobarea R.L.U.
- Codul civil
- Legea 50/91 republicata in 2016
- Legea 10/ 95 republicata in 2016
- Legea locuintei 114/96 republicata in 2017
- Legislatia in vigoare specifica fiecarei institutii implicate in aprobarea PUZ
- Ordinul 233/2016 pentru aplicarea normelor metodologice a legii 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism



Bilant teritorial, zonificare functionala

BILANT TERITORIAL EXISTENT:

Zone construite existente - locuinte	933 mp	5.49 %
Zone propuse pentru constructii de locuinte si dotarile aferente	2068 mp	12.16 % interdictie de construire pana la elaborare PUD
Zone in care dotarile turistice sunt preponderente (mici hoteluri, pensiuni, restaurante, magazine, sali de jocuri, dotari pentru sporturi de vara si de iarna)	9665 mp	56.85 % interdictie de construire pana la elaborare PUD
Terenuri accidentate cu pante mari impropii ptentru constructii	2405 mp	14.15 %
CIRCULATII AUTO SI PIETONALE	1929 mp	11.35 %
TOTAL	17 000 mp	100.00 %

BILANT TERITORIAL PROPUS:

Zone construite existente - locuinte -aflata in afara zonei studiate care a impus reglementari	928 mp	5.46 %
ZDL - Zona de locuire individuala - locuinte individuale (constructibilitate)	8630 mp - 3020 mp	50.77 % - POT propus= 35.00 % - CUT propus= 1.00
Zone propuse pentru constructii de locuinte si dotarile aferente -aflata in afara zonei studiate care a impus reglementari	868 mp	5.11 % interdictie de construire pana la elaborare PUD
Zone in care dotarile turistice sunt preponderente (mici hoteluri, pensiuni, restaurante, magazine, sali de jocuri, dotari pentru sporturi de vara si de iarna) -aflata in afara zonei studiate care a impus reglementari	1236 mp	7.27 % interdictie de construire pana la elaborare PUD
Zona verde naturala - spatii verzi publice - terenuri accidentate cu pante impropii pt. constr. - zona verde privata (in cadrul parcelelor)	2240 mp - 2240 mp <small>in afara parcelelor care au generat PUZ</small> - 2590 mp	13.17 % - 100.00 % - 30.00 %
CIRCULATII AUTO SI PIETONALE	3098 mp	18.22 %
TOTAL	17 000 mp	100.00 %

*NOTA: zona verde de folosinta generala va fi de min. 2.2mp / locuitor
zona spatiilor de joaca va fi de min. 1.3 mp / locuitor

BILANT TERITORIAL COMPARATIV ZONA STUDIATA:

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Curti constructii	9 33 mp	5.49 %	9 558 mp	56.23 %
Circulatii auto si pietonale	2 405 mp	14.15 %	3 098 mp	18.22 %
Zona verde	0 mp	0 %	2 240 mp	13.17 %
Teren neamenajat	13 662 mp	80.36 %	2 104 mp	12.38 %
TOTAL - zona studiată	17 000 mp	100.00 %	17 000 mp	100.00 %

POT = 35%
CUT = 1
SP. VERDE = min. 30%

terenuri in afara parcelelor care au generat PUZ

Indici si indicatori urbanistici propusi:

POT = 35%

CUT = 1

H maxim = 10m , masurata conform Fig. 1.1

Regim de inaltime P+E+M

Spatiu verde = min. 30%

BILANTUL TERITORIAL ESTE CALCULAT PENTRU PROPUNEREA DE ZONIFICARE. MOBILAREA URBANISTICA PROPUSA ESTE STRICT CU TITLU DE PROPUNERE, URMAND CA LA FAZA D.T.A.C. SA SE STUDIEZE DIMENSIUNILE SI GABARITELE IMOBILELOR VIITOARE, ACESTEA URMAND A SE INCADRA IN PREVEDERILE PREZENTULUI P.U.Z. REFERITOR LA P.O.T., C.U.T., REGIM DE INALTIME, PRECUM SI CA DISTANTE FATA DE LIMITELE DE PROPRIETATE SI DISTANTELE INTRE CLADIRI.

Intocmit,
Urb. Micioiu Gabriela

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

INTOCMIRE P.U.Z. - “Construire locuinte” – Modificator al PUZ “Zona Spital str. Oituz si Poiana Angelescu” aprobat cu HCL 54/25.09.1997 Str. Pinului – str. Highisului – str. Mioritei, Mun. Sacele, Jud. Brasov, C.F. 114131, C.F. 114132, C.F. 113845, C.F. 10865, C.F. 108654, C.F. 113984

Regulamentul General de Urbanism (R.L.U.) aferent P.U.Z. reprezinta o piesa de baza in aplicarea P.U.Z intarind si detaliind reglementarile P.U.Z.

Prescriptiile cuprinse in R.L.U. sunt obligatorii pe intreg teritoriul ce face obiectul P.U.Z.

La baza elaborarii R.L.U. stau :

- Legea 350/ 2001, republicata, Ordinul MLPAT nr. 21/ N/ 200, HG 525/ 96, republicata in 2016
- GM-010 / 2000, ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al P.U.Z.
- GM-007 / 2000, ghid privind elaborarea si aprobarea R.L.U.
- Codul civil
- Legea 50/91 republicata in 2016
- Legea 10/ 95 republicata in 2016
- Legea locuintei 114/96 republicata in 2017
- Legislatia in vigoare specifica fiecarei institutii implicate in aprobarea PUZ
- Ordinul 233/2016 pentru aplicarea normelor metodologice a legii 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism

Odata aprobat, impreuna cu P.U.Z. din care face parte, R.L.U. constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL R.L.U.

Regulamentul local de urbanism reprezinta sistemul unitar de norme tehnice si juridice care sta la baza reglementarii urbanistice.

El explica si detaliaza sub forma unor prescriptii si recomandari Planul Urbanistic Zonal in vederea urmaririi si aplicarii acestuia.

El cuprinde reguli specifice de urbanism instituite in teritoriul considerat.

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal insoteste, explicitează si reglementează modul de aplicare a prevederilor PUZ referitoare la amplasarea si amenajarea constructiilor din zona studiata/reglementata, in concordantă cu Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR 525/1996, republicat in 2002.

Regulamentele locale de urbanism constituie acte locale de autoritate a administratiei publice locale si cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării constructiilor in zona de reglementare a PUZ, indiferent de proprietarul terenului sau de beneficiarul constructiei. Fac exceptie de la prevederile de mai sus constructiile cu caracter militar si special, care se autorizează si execută in conditiile prevăzute de lege.

Prezentul regulament de urbanism, prezinta in detaliu reglementari si propuneri planimetrice pentru proiectarea viitoarelor investitii, nefiind necesare planuri urbanistice de detaliu.

Documentatia de fata este intocmita pentru:

INTOCMIRE P.U.Z. - “Construire locuinte” – Modificator al PUZ “Zona Spital str. Oituz si Poiana Angelescu” aprobat cu HCL 54/25.09.1997

Str. Pinului – str. Highisului – str. Mioritei, Mun. Sacele, Jud. Brasov,

C.F. 114131, C.F. 114132, C.F. 113845, C.F. 10865, C.F. 108654, C.F. 113984

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

Elaborarea acestei documentatii s-a facut in baza certificatului de urbanism nr. **323/28.06.2018**, eliberat de Primaria Municipiului Sacele, PUG Mun. Sacele, PUZ “Zona Spital str. Oituz si Poiana Angelescu” aprobat cu HCL 54/25.09.1997, ridicare topografica, studiu geotehnic.

Reglementarea tehnica este elaborata in conformitate cu prevederile legale ale actelor normative, specifice domeniului sau complementare acestuia.

La baza elaborarii Regulamentului de Urbanism aferent PUZ au stat Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, impreuna cu Ghidul de aplicare al Regulamentului General de Urbanism aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 211N110.04.2000.

In canformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicata, Certificatele de Urbanism si Autorizatiile de Construire se vor elibera la cerere, numai cu respectarea stricta a tuturor prevederilor PUZ si a Regulamentului Local de Urbanism aferent acestuia.

3. DOMENIUL DE APLICARE

Regulamentul local de urbanism se aplica in impartirea zonei studiate in zone functionale ,proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor amplasate pe orice categorie de terenuri.

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. cuprinde norme (permisiuni si restrictii) pentru autorizarea executării constructiilor pe orice categorie de terenuri, in cadrul zonei studiate.

In cadrul P.U.Z.-ului s-au detaliat zonele functionale ZDL- zona de locuire individuala si dotari aferente, si sunt cuprinse si Zona in care dotarile turistice sunt preponderente, Terenuri accidentate cu pante mari improprii pentru constructii, Circulatii auto si pietonale, caracterizate prin omogenitate functională si morfologică, reprezentand suportul grafic pentru exprimarea prescriptiilor Regulamentului Local de Urbanism.

4. CORELARI CU ALTE DOCUMENTATII DE URBANISM

- PUG MUNICIPIUL SACELE

- PUZ “Zona Spital str. Oituz si Poiana Angelescu” aprobat cu HCL 54/25.09.1997

PREVEDERI PENTRU ZONE FUNCTIONALE SI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Tipuri admise de ocupare și utilizare a terenurilor

ZONE FUNCTIONALE PROPUSE, INDICATORI URBANISTICI

**ZDL - ZONA DE LOCUIRE INDIVIDUALA SI DOTARI AFERENTE
TERENURI ACCIDENTATE CU PANTE MARI IMPROPRII PENTRU CONSTRUCTII
CIRCULATII AUTO SI PIETONALE**

ZDL - ZONA DE LOCUIRE INDIVIDUALA SI DOTARI AFERENTE: zone propuse pentru constructii de locuire individuala si dotari aferente

SECTIUNEA I – UTILIZARE FUNCTIONALA

ART.1 UTILIZĂRI ADMISE

- functiuni de locuire (locuinte individuale, locuinte cuplate, locuinte de vacanta)
- spatii verzi amenajate

ART.2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- dotari complementare functiunii de locuire (dotari invatamant, dotari medicale, dotari sportive, birouri, pensiuni, constructii comerciale)
- Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea cladirilor existente, cu respectarea posibilitatilor maxime de ocupare si utilizare a terenului prevazute de prezentul regulament. În cazul mansardarilor, suprafata nivelului mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafata nivelului curent (se va lua în calcul numai portiunea cu h liber 1,40 m);
- Echipamente publice aferente zonelor de locuinte: cresa, gradinita, locuri de joaca acoperite;
- azil de batrâni, centru de asistenta pentru vârștnici;
- loc de joaca;
- Servicii complementare locuirii : comert alimentar si nealimentar; cabinete medicale individuale, cabinete de medicina veterinara, cabinete individuale de avocatura si asistenta juridica, cabinete individuale de contabilitate, birouri si ateliere de proiectare si design, birouri individuale de consultanta, ateliere de arta, studiouri fortografice, detectivi particulari, laboratoare individuale de tehnica dentara, ateliere individuale de croitorie, tapiterie, rame si tablouri, oglinzi, tamplarie sau alte activitati manufacturiere negeratoare de zgomot sau emisii de orice fel si fara depozitari;
- Saloane de întretinere corporala: frizerie, coafor, cosmetica, masaj, fitness, sauna, solar;
- Servicii de deservire a locuirii: curatorie de haine, atelier individual de reparatii încaltaminte.
- Atat in cazul echipamentelor publice aferente zonelor de locuinte, cat si cel al serviciilor complementare, realizarea obiectivelor se va face in urmatoarele conditii:
 - elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu pentru organizarea ocuparii parcelei;
 - sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala;
 - activitatea sa se desfasoare numai în interiorul cladirii; sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare si productie

_ la faza DTAC, se va solicita aviz de securitate la incendiu pentru investitiile (obiectele) care intra sub incidenta HGR nr.1739/2006, modificat cu HGR nr.19/2014

ART.3 UTILIZARI INTERZISE

- Sunt interzise orice utilizari, altele decât cele admise la punctul 1 si punctul 2.
- Sunt interzise lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente; orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care implica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice;

-Sunt interzise functiunile industriale. Aceasta reglementare are caracter definitiv si nu poate fi modificata prin PUZ;

-Anexe pentru cresterea animalelor, pentru productie si subzistenta;

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ART.4 CARACTERISTICI ALE PARCELEI (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Sunt construibile parcelele care respecta cumulativ urmatoarele conditii:

-suprafata parcelei mai mare sau egala cu 800 mp pentru locuintele individuale

-suprafata parcelei mai mare sau egala cu 400 mp pentru locuintele cuplate la un calcan

-lungimea frontului la strada mai mare sau egala cu 12 m pentru locuintele cuplate la un calcan sau dispuse izolat.

-pentru parcelele cu CF108653 si CF108654 se vor pastra forma si dimensiunile

ART.5: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE ALINIAMENT

Conform profilelor propuse, in cazul drumului de acces propus se va respecta o retragere de minim 5m fata de aliniament, respectiv 9.5m din axul drumului, iar pentru strazile Mioritei, Pinului si Highisului se va respecta o retragere a cladirilor fata de aliniament de minim 5m, respectiv 10m din axul drumului modernizat. Parcelele cu CF108653 si CF108654 respecta retragerile fata de aliniament.

ART.6: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Amplasarea constructiei in interiorul parcelei se va face cu respectarea distantelor minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale proprietatii — jumătate din inaltimea constructiei masurata la streasina dar nu mai puțin de 3m. Pentru parcelele cu CF108653 si CF108654 se vor aplica regulile Codului Civil in ceea ce priveste retragerea de la limitele laterale si posterioare.

ART.7 : AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FATĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELĂ

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu (pentru asigurarea circulatiei normale si accesului facil pentru mijloacele de interventie in caz de incendii), stabilite pe baza normativelor în vigoare (conform P 118/1 - 2013), precum si a normelor sanitare in vigoare (Legea 95/2006, a Ordinul nr. 1030/2009 si a Ordinului nr. 119/2014, in vederea indeplinirii cerintelor de insorire, ventilare etc.

In continuarea celor mentionate mai sus, organizarea constructiilor pe aceeasi parcela va avea in vedere:

- valorificarea optima a zonei edificabile aferenta fiecarui lot in parte;
- realizare unui ansamblu unitar - compozitie, scara, finisaje, etc;

ART.8: CIRCULATII, ACESE

Toate parcelele vor avea acces carosabil dintr-o strada publica cu partea carosabila cu o latime de minim 7 m, trotuare de 1,50 m fiecare (pentru strazile Mioritei, Pinului, Highisului), si trotuare de 1m pentru strada nou creata, conform profilelor stradale prezentate in plansa U04 – Reglementari urbanistice, amenajarea acestuia fiind o conditie obligatorie pentru autorizarea viitoarelor constructii.

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

În mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara îndeplinirea conditiilor prevazute anterior cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale si carosabile, dimensionate in conformitate cu utilizarile propuse, prin grija beneficiarului.

In amenajarea incintei, respectiv a zonelor destinate circulatiilor carosabile si pietonale, se recomanda:

- finisajul cailor de circulatie - astfel rezolvat incat sa asigure siguranta utilizatorilor (prevenirea posibilelor accidentari -ex.alunecare)
- utilizarea unor materiale corelate cu aspectul exterior al viitoarelor constructii (texturi, cromatica);

ART.9: STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice.

In cazul functiunii dominante - locuirea, organizarea interioara a parcelei va avea in vedere, mentinerea unei suprafete destinate parcarii autovehiculelor, dimensionata in raport cu suprafata utila a locuintei astfel: 1 loc de parcare /Suprafata utila <100mp, 2 locuri de parcare/ Suprafata utila> 100mp.

Numarul necesar de locuri de parcare aferent fiecarei functiuni in parte (admise si admise cu conditionari), exceptand locuintele individuale, va fi dimensionat conform HG Nr. 525/1996.

In situatiile care prevad functiuni diferite in interiorul aceleiasi parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare functiunilor în parte.

ART.10: INALTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea caracterului zonei, fara sa se depaseasca regimul maxim de inaltime pentru ansamblul in care este zona studiata.

Inaltimea cladirilor nu va depasi distanta dintre alinieri.

Regimul de inaltime maxim propus este de P+E+M, la care se poate adauga demisol/subsol. Mansarda va trebui să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de 45 grade; suprafata nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent. Este permisa realizarea unui etaj retras in loc de mansarda numai daca acesta respecta aria de maxim 60% din aria nivelului anterior cu conditia ca acestea să fie retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 3,00 m și a tangentei la acesta, la 45 grade.

Inaltimea maxima a constructiilor este de 10m.

Se va tine cont de panta naturala a terenului, inaltimea calculandu-se de la nivelul terenului amenajat avand in vedere retrageri succesive conform pantei naturale care sa nu depaseasca inaltimea maxima admisa, conform Fig 1.1.

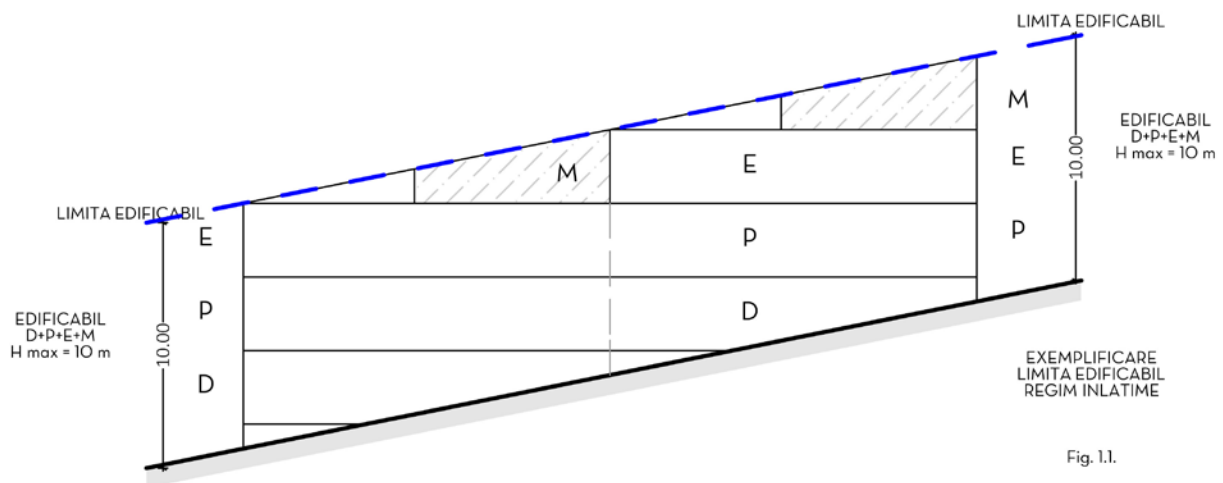


Fig. 1.1.

ART.11: ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

- aspectul cladirilor, reclamelor si elementelor de mobilier urban noi va fi subordonat particularitatilor sitului, caracterului general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de covizibilitate; aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de "coerenta" si "eficienta energetica";
- nu se vor lasa calcane vizibile lasate liber, acestea fiind propuse doar pentru locuintele cuplate la calcan
- orice constructie noua, sau modificare a uneia existente trebuie sa se inscrie armonios in zona, fiind posibila si armonia prin contrast.
- sunt interzise materialele de constructie precare (de tip azbociment, carton asfaltat, tabla ondulata, tabla lucioasa, plastic ondulat, etc.)

- Sunt interzise imitațiile stilistice.
- inlocuirea sau extinderea imobilelor acolo unde sunt permise - se pot face cu conditia ca noile constructii sa fie compatibile cu aspectul general al ansamblului arhitectural;
- Fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala
- Se recomanda ca acoperisurile constructiilor sa fie realizate astfel incat pe acestea sa poata fi amplasat panouri fotovoltaice sau solare, fara a iesi din volumul acoperisului.
- Se vor realiza imprejmuiiri estetice, transparente la strada si opace catre vecini, plantatii decorative mobilier urban adecvat si locuri de parcare suficiente, amenajate in afara drumului de acces sau a partii carosabile a strazilor laterale, in interiorul proprietatii
- pentru peretii exteriori se vor utiliza culori neutre, pastelate si materiale naturale (ex. piatra, lemn). Nu sunt admise materiale care sa imite aspectul natural;

ART.12: CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate constructiile se vor racorda la retelele edilitare publice, cu respectarea conditiilor impuse de fiecare furnizor in parte.

Costurile de echipare tehnico-edilitara, vor fi suportate de beneficiari.

Rețelele edilitare propuse, se vor realiza in lungul drumurilor existente.

ALIMENTAREA CU APA

Alimentarea cu apa potabila a viitoarelor constructii se va putea face din conductele de apa OL Ø2”, existente pe strazile Highisului, Mioritei si Pinului.

Se va realiza extinderea rețelei de apa potabila pe strazile Mioritei, Pinului si Highisului cu conducte noi din PE De 50mm. Fiecare imobil se va bransa prin camin amplasat l a limita proprietatii, in incinta fiecarui imobil si va fi echipat cu vane si apometre.

Extinderea rețelei de apa potabila va traversa in doua puncte afluentul necodificat cadastral al paraului Durbav.

CANALIZARE

Evacuarea apelor uzate menajere se va putea face in rețeaua de canalizare BcØ200mm, existenta pe strada Highisului si prin extinderea rețelei de canalizare pe strada Pinului.

Se propune extinderea rețelei de canalizare ape uzate menajere pe strazile Mioritei, Pinului si Highisului cu conducte noi PVC-KG 200mm. Fiecare imobil se va racorda prin camin amplasat la limita proprietatii.

Extinderea rețelei de canalizare ape uzate menajere va traversa in doua puncte afluentul necodificat cadastral al paraului Durbav.

APELE PLUVIALE

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

Apele pluviale de pe drumurile de acces si trotuarele adiacente vor fi colectate prin canale de tip Geiger, intr-o conducta din PVC-KG De 200mm, trecute prin separatoare de nisip si hidocarburi, dupa care vor fi deversate in afluentul necodificat al paraului Durbav.

RETELE ELECTRICE

Se prevede realizarea unui post trafo care va alimenta constructiile ce se vor realiza in zona studiata. Distributia se va realiza de la postul trafo catre viitoarele constructii prin realizarea retelei sub zona de trotuare amenajate, iar la intrarea pe fiecare parcela se vor monta cutii de distributie. Aceste cutii de distributie nu vor fi amplasate pe domeniul public, in zona accesului de preferat unde vor putea fi accesibile pentru verificare si citire.

Pentru alimentare cu energie electrica utilizator cu: $P_i=150,00kW$; $P_{max\ abs}=59,00kW$, s-au prevazut urmatoarele lucrari:

Realizare PT 20/0,4 kV – 100 kVA in anvelopa de beton boxa trafo si compartiment tablouri MT +jt, $R_p < 4\Omega$.

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

Din PTz proiectat se vor racorda 6 cutii de distributie si masura tip E2(4)-3(4)A.

Din LEA jt str. Mioritei se va alimenta CD nr. 7 pr datorita diferentei de nivel pe teren.

Cutiile de distributie vor fi din poliester armat cu fibra de sticla si vor fi legate fiecare la cate o priza de pamant cu $R_p < 4\Omega$.

Reteaua de joasa tensiune care va alimenta cele 7 CD se va realiza cu cablu AC2XAbY 3x150+70mmp.

Lucrari fond beneficiar

Coloana jt de la CD la TG, $R_p < 4\ \text{ohmi}$.

RETELE DE GAZE NATURALE

Pe strazile Mioritei, Highisului si Pinului se afla retele de gaze naturale, la care se va putea face record, cu respectarea legislatiei specific in vigoare.

Constructiile si/sau instalatiile subterane se vor proiecta/monta/amplasa la cel putin distanta minima admisa – distanta de siguranta. Distantele de siguranta exprimate in metri se masoara in proiectie orizontala intre limitele exterioare ale conductelor si constructiile sau instalatiile subterane proiectate. Proiectele si lucrarile de extindere a retelei si de bransare a viitoarelor constructii la retea se vor realiza de firme specializate in domeniu respectand normele in vigoare.

Contoarele se vor amplasa la loc vizibil, accesibil pentru a putea fi citite, dar nu pe domeniul public.

RETELE DE TELEFONIE

In zona exista amplasate instalatii si echipamente de telecomunicatii. Aceste echipamente nu impun zone de protectie.

COLECTAREA SI DEPOZITAREA DESEURILOR

Deseurile menajere rezultate vor fi colectate în recipiente din PVC si periodic sunt eliminate prin serviciul de salubritate al localitatii, cu care titularul va avea contract. In ce

priveste pozitionarea si amenjarea zonei de colectare si depozitare se vor avea in vedere normele sanitare in vigoare. Se recomanda colectarea deseurilor in mod diferentiat, prin sortare pe tipuri de materiale reciclabile si nereciclabile (separat hartie/ carton, ambalaje, sticla, plastic, resturi menajere).

ART.13: SPATII LIBERE SI PLANTATE

Se va mentine un procent de 30% spatii verzi, aferent fiecarui lot, dispus cat mai compact in cadrul parcelei. Terenul liber ramas in afara circulatiilor, parcajelor si trotuarelor, va fi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp.

Aceste spatii verzi se vor amenaja utilizand specii locale de arbori (ex.tei, salcam, castan, artar, mesteacan, stejar etc.) si arbusti ornamentali, dar si specii pomi fructiferi, ambele categorii adaptate climatului specific zonei. Sunt interzise speciile de plante straine, invazive sau care pot crea disconfort.

ART.14: IMPREJMURI

Se recomanda separarea spre strada a terenurilor cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 1.80 m cu un soclu opac de cca 0.30 m iar spre limitele laterale si posterioare separarea se recomanda cu imprejmuiri opace de maxim 2,00m.

Imprejmurile vor putea fi dublate de garduri vii.

Tratamentul arhitectural al imprejmuirilor va fi corelat cu cel al cladirilor aflate pe parcela. Se interzic imprejmuirile din elemente de beton prefabricate, tabla, plasa de sarma, placi aglomerate de lemn.

SECTIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR

ART.15: PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

P.O.T. = 35%

ART.16: COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI – C.U.T.

C.U.T.= 1

Indici si indicatori urbanistici propusi:

POT = 35%

CUT = 1

H maxim = 10m ; exemplificare Fig.1.1

Regim de inaltime P+E+M ; exemplificare Fig.1.1

Spatiu verde = min. 30%

ZONA VERDE NATURALA - TERENURI ACCIDENTATE CU PANTE MARI IMPROPRII PENTRU CONSTRUCTII – SPATII VERZI PUBLICE

Amenajarea spatiilor verzi, a spatiilor publice, realizarea mobilierului urban se va realiza pe baza documentatiilor de specialitate.

SECTIUNEA I – UTILIZARE FUNCTIONALA

Art 1. Activitati permise:

Sunt admise urmatoarele tipuri de activitati, considerate caracteristice pentru o zona de rezidenta constituita:

- spatii verzi amenajate si plantate
- alei pietonale si platforme pentru locuri de joaca si relaxare
- amenajare peisajera afluent Durbav

Art 2. Activitati interzise:

- functiuni de industrie/depozitare
- dotarile complexe cu caracter central sunt interzise fara asigurarea unor acces fluente de 14m
- deschiderea de cariere sau gropi, cu exceptia sapaturilor arheologice sau pentru lucrari de constructii si instalatii legal autorizate
- ferme destinate cresterii animalelor

Art 3. Circulatii si accese:

Zona functionala este marginita de strazile Mioritei si Highisului si parcele proprietate privata. Intre cele doua strazi se va amenaja zona verde care poate fi accesata direct din domeniul public de pe trotuarele aferenta strazilor.

Drumul de exploatare care traverseaza zona se va amenaja ca pietonal.

Art 4. Echipare edilitara:

Se interzice amplasarea de constructii in albia majora inundabila si in zona de protectie a afluentului necodificat cadastral al paraului Durbav.

Lucrarile de amenajare ale cursului de apa care traverseaza amplasamentul vor face obiectul unui proiect de specialitate. Amenajarea acestuia se va face pentru tranzitia debitului de 1%.

CIRCULATII AUTO SI PIETONALE

Amenajarea spatiilor publice, realizarea mobilierului urban se va realiza pe baza documentatiilor de specialitate.

SECTIUNEA I – UTILIZARE FUNCTIONALA

Art 1. Activitati permise:

Sunt admise urmatoarele tipuri de activitati, considerate caracteristice pentru o zona de rezidenta constituita:

- drumuri si trotuare
- accese parcele
- spatii verzi amenajate – scuaruri

Art 2. Activitati interzise:

- functiuni de industrie/depozitare
- dotarile complexe cu caracter central sunt interzise fara asigurarea unor acces fluente de 14m
- deschiderea de cariere sau gropi, cu exceptia sapaturilor arheologice sau pentru lucrari de constructii si instalatii legal autorizate
- ferme destinate cresterii animalelor

Art 3. Circulatii si accese:

Drumul de exploatare existent DE 481/3/9 – str. Pinului se va largi de la 4m la 10m, 7m de carosabil cu doua benzi de circulatie auto si cu trotuare de 1.5m pe ambele parti. La fe se vor largi si Str. Mioritei, DE 481/4 -str. Highisului la 10m, 7m de carosabil cu doua benzi de circulatie si trotuare de 1.5 m pe ambele parti.

Se va realiza si o strada interioara de 9m, 7m de carosabil cu doua benzi si trotuare de 1m.

Locurile de parcare vor fi asigurate in incinta fiecarei parcele.

Datorita diferentelor de nivel drumurile propuse vor respecta legislatia in vigoare.

Amenajarea si extinderea strazii Pinului se va proiecta in afara zonei de protectie a afluentului necodificat cadastral al paraului Durbav.

Intocmit,
Urb. Gabriela Micioiu