MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrarii:„ **Intocmire PUZ – Zona mica industrie, prestari servicii, depozitare. "**

Amplasament : str. Zizinului, nr. FN
MUN. SACELE , JUD. BRASOV

Beneficiari: SC AUTOCHELU SRL

Proiectant: SC AS PROIECT SRL
arh. ALEXA SEBASTIAN

Data intocmirii documentatiei 32/01.11.2019

1.2. Obiectul lucrarii

Prezentul Plan Urbanistic Zonal defineste normele ce vor sta la baza întocmirii documentaţiei pentru obţinerea autorizaţiei de unui **service auto, spalatorie auto, vulcanizare (service roti), atelier intretinere si service caroserii, atelier proiectare si executie suprastructuriautocamioane si remorci** pe care beneficiarul intenţionează sa le construiască in jud. Brasov, mun. Sacele, str. Zizinului, nr. FN.

Lucrarea se elaboreaza pentru a raspunde prevederilor Legii 350/2001 modificata si completata, privind amenajarea teritoriului si urbanismului.

Obiectivele lucrarii constau in:

_ precizarea conditiilor de amplasare si conformare a volumelor construite si amenajate; dimensionarea, funcţionalitatea si aspectul arhitectural al construcţiilor;

_ integrarea si armonizarea noilor construcţii cu cadrul natural, construit existent si amenajarea celor menţinute;

_ echiparea cu utilitati edilitare;

_ evidentierea posibilitatilor de dezvoltare a municipiului;

Oportunitatea investitiei

Avand in vedere ca terenul studiat in momentul de fata este un teren neamenajat pe care se afla un segment degradat de drum, este

oportuna reglementarea si dezvoltarea zonei.

Avand in vedere ca zonificarea zonei invecinate este de mica productie, prestari servicii si depozitare , prin prezentul Plan Urbanistic Zonal propunem aceeasi zonificare pentru o buna compatibilitate.

Dezvoltarea zonei va avea si beneficii economice prin plata de taxe si impozite la bugetul local si crearea de locuri de munca.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.

Concomitent întocmirii documentaţiei P.U.Z. se va realiza actualizarea planurilor topografice si studiul geotehnic pentru zona studiata.

- Baza topografica avizata de Oficiul Judeţean de Cadastru si Publicitate Imobiliara Braşov.
- Studiu geotehnic.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutie

S-au stabilit direcţiile de dezvoltare ale municipiului in condiţiile dreptului de proprietate si al interesului public.

2.2. Relatii in teritoriu

Incadrarea in reteaua de localitati

Terenul este situat in intravilanul municipiului Sacele. Accesul la amplasament se face din strada Zizinului.

Terenul este in proprietatea persoanei juridice AUTOCHELU SRL conform CF 104818.

Terenul ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal este delimitat la nord de teren cu nr. cad 103146, la vest, est si sud de teren cu nr. cad. 104990. Cea mai apropiata cladire fata de amplasament este cladirea de birouri a firmei Rouleau Guichard Roumanie SRL – care se afla la o distanta de 2.6 m in cel mai apropiat punct si 3.47 m in cel mai departat punct. Pe terenul alaturat mai sunt construite si hale in care se desfasoara activitatea firmei respective si anume realizarea de articole de lenjerie de corp.

Pentru o identificare mai buna a terenului si a vecinătăţilor care sunt proprietăţi private s-a realizat o documentaţie topografica, avizata de Oficiul Judeţean de Cadastru si Publicitate Imobiliara Braşov.

Incadrarea in teritoriul administrativ

Coordonatele perimetrului de exploatare, in sistem STEREO 70, sunt prezentate in plansa U02.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Municipiul Sacele este un oras organizat de-a lungul unui drum principal. De-a lungul timpului acesta s-a dezvoltat , cel mai mult spre partile laterale a municipiului. Intrarea in Municipiul Sacele se face din strada DN1. Accesul locuitorilor se face prin drumul principal ce strabate municipiul , iar persoanele ce se afla in tranzit pot folosi DN 1A ce margineste municipiul.

Zona are potential cu valoare urbanistica fiind in apropierea Ocolitoarei Brasovului.

2.4. Circulatie

Circulatii rutiere

Municipiul Sacele este situat in partea de sud est a judeţului Braşov, avand acces din DN1 , drum ce face legătura cu capitala Romaniei, Bucureşti, din Ocolitoarea Brasovului si din DJ 103A.

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul reglementat are o suprafaţa de 800 mp, conform extras CF 104818 din care se propun:

- Zona mica industrie, prestari servicii, depozitare .
- Zona verde.
- Zona de circulaţii carosabile si pietonale.

2.6. Echipare edilitara existenta

Alimentarea cu apa

Conform avizului nr. 2811/11.11.2019 emis de Compania Apa Brasov, alimentarea cu apa potabila se va face din reteaua de disttributie PEHD De 110 mm existenta pe str. Zizinului.

Canalizarea

Conform avizului nr. 2811/11.11.2019 emis de Compania Apa Brasov, evacuarea apelopr uzate menajere se poate face in reteaua de canalizare menajera Bc Dn 500 mm existenta pe str. Zizinului. Este interzisa deversarea apelor pluviale in reteaua de canalizare menajera existenta.

Telekom

Conform avizului nr. 1170//07.11.2019 emis de Telekom Romania Communications S.Ain zona studiata exista retele de telefonie aeriene si subterane.

Distrigaz

Conform aviz nr. 314529867/11.11.2019 eliberat de Distrigaz Sud Retele, in zona studiata exista retele de distributie gaze naturale.

Alimentarea cu energie electrica

Conform avizului nr. 70101934011/2019 eliberat de SDEE Transilvania Sud exista retele LES 20kV si LEA 0.4kV. Constructia nou propusa se va racorda la reteaua de curent electric existenta conform solutiei CTE aprobata.

2.7. Probleme de mediu

Lucrarea propusa, datorita respectării tuturor normelor de protecţie a mediului, nu se constituie intr-un factor poluant. Deşeurile menajere vor fi colectate si transportate prin intermediul societăţilor de salubritate.

2.8. Disfunctionalitati. Necesitati si optiuni ale populatiei

PRINCIPALELE DISFUNCTIONALITATI

- Zona este libera de construcţii in proporţie de 100%.
- Nu exista o reţea stradala moderna.
- Nu exista spatii verzi amenajate.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Studii de fundamentare

Având in vedere studiile efectuate pana acum pentru zona studiata, menţionam:

- Suprafaţa zonelor verzi este de minim de 20% din suprafaţa acesteia

- Au fost prevăzute parcări in interiorul parcelei.
- Conform PUG Sacele nr.23/2001 terenul este situat in intravilanul Municipiului Sacele.
- Baza topografica avizata de Oficiul Judeţean de Cadastru si Publicitate Imobiliara Braşov.
- Studiu geotehnic.

3.2. Prevederi ale PUG-ului

Propunerile PUG privind evolutia posibila a municipiului Sacele au avut in vedere urmatoarele:

- dezvoltarea demografica a municipiului;
- dezvoltarea economica a municipiului;
- ridicarea nivelului urban al municipiului;
- eliminarea surselor de poluare sau luarea unor masuri care sa reduca in limite admise efectele surselor de poluare.

3.3. Cadrul natural

Nu se pun probleme deosebite pentru valorificarea cadrului natural. Totuşi noile construcţii ce se vor realiza trebuie sa se înscrie in zona, atât prin volum cat si prin realizare arhitecturala.

Suprafeţele spatiilor plantate si a aliniamentelor cu rol de protecţie se vor stabili in funcţie de categoria construcţiilor.

3.4. Modernizarea circulatiei

Accesul la amplasament se face din strada Zizinului.

Organizarea circulaţiei se fundamentează pe caracteristicile traficului actual si de perspectiva.

S-a propus un drum de acces in interiorul parcelei cu o latime de 6.50 m.

Toate străzile si trotuarele vor avea imbracaminte asfaltica.

Intersecţiile intre străzi vor fi amenajate si semnalizate corespunzător.

Alcătuirea pofilelor transversale se va face in conformitate cu STAS 10.144/3 (Elemente geometrice ale străzilor), STAS 10.144/5 (calculul capacitaţii de circulaţie al străzilor), STAS 10.14416 (Calculul capacitaţii de circulaţie a intersecţiilor de străzi),Ordonanţa Guvemului nr. 43/1997. Intersecţiile intre străzi vor fi amenajate corespunzător.

Nu se impun lucrări de sistematizare verticala,insa sunt necesare lucrări care sa asigure:

- declivitati acceptabile pentru arterele de circulaţie propuse;
- o buna scurgere a apelor de suprafaţa;
- sa se asigure un ansamblu coerent de străzi carosabile, trotuare, zone verzi, rezolvate in plan si pe verticala, in condiţii de eficienta si estetica.

3.5. Dezvoltarea echiparii edilitare

Alimentarea cu apa

Conform avizului nr. 2811/11.11.2019 emis de Compania Apa Brasov, alimentarea cu apa potabila se va face din reteaua de disttributie PEHD De 110 mm existenta pe str. Zizinului.

Canalizarea

Conform avizului nr. 2811/11.11.2019 emis de Compania Apa Brasov, evacuarea apelopr uzate menajere se poate face in reteaua de canalizare menajera Bc Dn 500 mm existenta pe str. Zizinului.

Apele tehnologice provenite de la spalatoria auto sunt trecute printr-un denisipator, conduse catre un separator de hidrocarburi petroliere cu filtru de coalescenta si descarcate in reteaua centralizata de canalizare a mun. Sacele din conducta Bc Dn 500 mm.

Apele pluviale convenctional curate de pe acoperisurile constructiilor se vor colecta prin jgheaburi, burlane si se vor descarca liber la spatiul verde.

Este interzisa deversarea apelor pluviale in reteaua de canalizare menajera existenta.

Telekom

Conform avizului nr. 1170//07.11.2019 emis de Telekom Romania Communications S.Ain zona studiata exista retele de telefonie aeriene si subterane.

Distrigaz

Conform aviz nr. 314529867/11.11.2019 eliberat de Distrigaz Sud Retele, in zona studiata exista retele de distributie gaze naturale.

Alimentarea cu energie electrica

Conform avizului nr. 70101934011/2019 eliberat de SDEE Transilvania Sud exista retele LES 20kV si LEA 0.4kV. Constructia nou propusa se va racorda la reteaua de curent electric existenta conform solutiei CTE aprobata.

3.6. Protectia mediului

In zona nu exista surse de poluare, emisii sau deversări. Apele de suprafaţa vor fi colectate de rigole, apele menajere ale construcţiilor vor fi canalizate. Apele pluviale vor fi evacuate parţial liber la teren si parţial la rigola stradala.

Deşeurile uzate menajere ale construcţiilor vor fi colectate saptamanal de firme specializate. Nu este cazul refacerii peisagistice.

Imobilele propuse, datorita respectării tuturor normelor de protecţie a mediului, nu se constituie intr-un factor poluant. Deşeurile menajere vor fi colectate si transportate prin intermediul societăţilor de salubritate. Viitorii investitori au obligatia sa ia toate masurile pentru a elimina orice sursa de poluare, de orice natura. In caz contrar vor fi obligaţi sa-si înceteze activitatea. Pentru ca sa nu apăra asemenea cazuri, investitorii au următoarele obligaţii:

- Sa nu desfasoare activitati poluante in zona;
- Sa ia toate masurile pentru a elimina orice sursa de poluare din zona;
- Depozitarea deşeurilor se va face controlat, respectând toate normele sanitare; se vor organiza suprafeţe pentru spatii verzi si aliniamente plantate de protecţie.

Pentru spatiile verzi amenajate in jurul construcţiilor se propun plantaţii joase – gazon decorativ, plantaţii florale si arbuşti decorativi.

Pe perioada executarii lucrarilor se va urmarii ca impactul asupra mediului sa fie cat mai redus prin folosirea utilajelor moderne de transport a caror emisie de gaze arse si zgomot va fi cat se poate de redus

3.7. Obiective de utilitate publica. Circulatia terenurilor

Suprafaţa totala a zonei reglementate este de 800 mp, din care prin propunerile făcute in prezenta documentaţie, situaţia juridica a terenurilor se va prezenta astfel:

- Terenuri proprietate particulara ale persoanelor fizice sau juridice;
- Terenuri ce aparţin domeniului public.

3.8. Reglementari urbanistice. Bilant teritorial

Avand in vedere ca in vecinatate functiunea zonei este de mica productie, prestari servicii, depozitare se propune ca amplasamentul studiat sa aiba aceeasi functiune. Activitatile pe care beneficiarul doreste sa le desfasoare sunt :

- service auto
- spalatorie auto

- vulcanizare (service roti)
- atelier intretinere si service caroserii
- atelier proiectare si executie suprastructuri autocamioane si remorci

ALINIEREA CLĂDIRILOR = linia pe care sunt dispuse faţadele clădirilor spre stradă şi care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă faţă de acesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor faţă de aliniament, interspaţiul dintre aliniament şi alinierea clădirilor este non aedificandi, cu excepţia subsolurilor, împrejmuirilor, acceselor şi a teraselor ridicate cu cel mult 0,60 metri faţă de cota terenului din situaţia anterioară lucrărilor de terasament.

Se impune o aliniere de 6 m de la amplasament pentru strada cu sectiunea A-A.

Se impune o aliniere de 3 m de la amplasament pentru strada cu sectiunea B-B.

Regimul de inaltime

ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR - exprimă în metri şi număr de niveluri convenţionale înălţimea maximă admisă în planul faţadei, măsurată între teren (în situaţia anterioară lucrărilor de terasament) şi cornişe sau limita superioară a parapetului terasei.

Regimul de inaltime minim este P (minim 4m).

Regimul de inaltime maxim este D+P+1E (maxim 9m).

P.O.T. – C.U.T

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) - reprezintă raportul dintre proiecţia la sol a construcţiei ridicată deasupra cotei terenului natural şi suprafaţa parcelei. În calculul proiecţiei nu vor fi incluse ieşindurile în consolă în afara planului faţadei a balcoanelor închise sau deschise şi nici elementele cu rol decorativ sau de protecţie ca streşini, copertine etc. Curţile de aerisire cu suprafaţa până la 2,0 mp. inclusiv, intră în suprafaţa construită.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) - reprezintă raportul dintre suprafaţa construita desfăşurată şi suprafaţa parcelei. În calculul suprafeţei construite desfăşurate nu sunt incluse suprafaţa garajelor şi a spaţiilor tehnice amplasate în subteran, suprafeţele balcoanelor şi teraselor deschise precum nici cea a podurilor neutilizabile.

În cazul mansardelor se consideră convenţional o suprafaţă egală cu 60% din suprafaţa nivelului curent.

Procentul de ocupare a terenurilor va fi de maxim 60 % iar coeficientul de utilizare a terenului 1.8.

POT = 60 %
CUT = 1.8

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Printre masurile luate in considerare se înscrie realizarea unor investiţii etapizate astfel:

- Realizarea unor proiecte specifice pentru drumuri.
- Realizarea unor proiecte pentru infrastructura edilitara.
- Proiectarea tuturor obiectivelor propuse.

REGISTRUL URBANIŞTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Sebastian M.
ALEXA
arhitect
DE
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA

Intocmit,
Arh. Alexa Sebastian

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Plan Urbanistic Zonal

Intocmire PUZ – Zona mica industrie, prestari servicii, depozitare. Mun. Sacele, str. Zizinului, nr.FN , jud. Brasov, CF 104818. SC AUTOCHELU SRL

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent P.U.Z. reprezintă o piesa de baza in aplicarea P.U.Z întărind si detaliind reglementările P.U.Z.

El cuprinde reguli specifice de urbanism instituite in teritoriul considerat.

Prescripţiile cuprinse in R.L.U. sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul P.U.Z.-ului.

La baza elaborarii REGULAMENT LOCAL DE URBANISM. stau :

- Regulamentul General de Urbanism aprobat, Legea 350/2001 rep., modificata si completata cu Ord.167/N/2000 MLPAT, HG 525/96.
- Reglementările cuprinse in P.U.G. si prescripţiile Regulamentului cuprins in P.U.G. pentru zona care face obiectul P.U.Z.
- Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2004.
- PUG Sacele , nr.36060/2000, HCL 23/22.02.2001, cu valabilitate prelungita prin HCL 176/23.08.2018, terenul este situat in UTR 16 – zona de unitati industriale mica industrie, depozite, prestari servicii.

DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism este o documentaţie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare şi utilizare a construcţiilor.

El explica si detaliază sub forma unor prescripţii si recomandări Planul Urbanistic Zonal in vederea urmăririi si aplicării acestuia.

El cuprinde reguli specifice de urbanism instituite in teritoriul considerat.

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

Elaborarea acestei documentaţii s-a făcut in baza certificatului de urbanism numărul 401/25.07.2019 eliberat de Primaria Municipiului Sacele.

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

REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

Reguli cu privire la siguranţa construcţiilor si la apărarea interesului public.

Art. 1 Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcţiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice precum si in zonele de servitute si de protecţie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, gaze naturale, apa, ale reţelelor de canalizare, ale cailor de comunicaţie si a altor asemenea lucrări de infrastructuri, este interzisa.

Art. 2 Construcţii cu funcţiuni generatoare de riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcţiilor, care prin natura si destinaţia lor pot genera riscuri tehnologice, se poate face numai pe baza unui studiu de impact elaborat si aprobat conform prevederilor legale .

Art. 3 Asigurarea echipării edilitare

a) Autorizarea executării construcţiilor, care prin dimensiunile sau destinaţia lor presupun cheltuieli de echipare edilitara, ce depăşesc posibilităţile financiare si tehnice ale administraţiei publice locale si ale investitorilor interesaţi care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat, este interzisa.

b) Autorizarea executării construcţiilor poate fi condiţionata de stabilirea in prealabil, prin contract, a obligaţiei efectuării in parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitara aferente, de către investitori interesaţi.

Costurile aferente realizarii retelelor edilitare necesare functionarii ansamblului, a lucrarilor de infrastructura necesara dezvoltarii urbanistice intra integral in sarcina investitorului.

Art. 4 Asigurarea compatibilităţii funcţiunilor

Autorizarea executării construcţiilor se face cu condiţia asigurării compatibilităţii dintre destinaţia construcţiei si funcţiunea dominanta a zonei, stabilita in prezenta documentaţie de urbanism.

S-a propus ca aceasta zona sa fie zona de mica industrie, prestari servicii, depozitare .

Art. 5 Procentul de ocupare a terenului

Autorizarea executării construcţiilor se face cu condiţia ca procentul de ocupare al terenului sa nu depaseasca limita superioara stabilita pe zone functionale:

S-au stabilit valori maxime pentru procentul de ocupare a terenului POT si a coeficientului de utilizare a terenului CUT prin raportarea suprafeţei ocupate la sol si respectiv suprafaţa desfăşurata a construcţiilor la suprafaţa aferenta acestora.

A rezultat:

Procent de ocupare teren maxim admis : 60%
Coeficient de utilizare teren maxim admis : 1.8

Art. 6 Lucrări de utilitate publica

Autorizarea executării altor construcţii pe terenuri care au fost rezervate in planurile de amenajare pentru realizarea de lucrări publice, este interzisa.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publica se face pe baza documentaţiilor de urbanism aprobate conform legii.

Lucrarile de utilitate publica ce se vor realiza sunt : retele de apa, retele de canalizare.

Art. 7 Lucrari de protectia mediului

In zona nu exista surse de poluare, emisii sau deversări, nu se pot produce riscuri naturale. Apele de suprafaţa vor fi colectate de rigole, apele menajere ale construcţiilor vor fi canalizate. Apele pluviale vor fi evacuate parţial liber la teren. Apele tehnologice provenite de la spalatoria auto sunt trecute printr-un denisipator, conduse catre un separator de hidrocarburi petroliere cu filtru de coalescenta si descarcate in reteaua centralizata de canalizare a mun. Sacele din conducta Bc Dn 500 mm.

Imobilele propuse, datorita respectării tuturor normelor de protecţie a mediului, nu se constituie intr-un factor poluant. Deşeurile menajere vor fi colectate si transportate prin intermediul societăţilor de salubritate. Viitoriul investitor are obligatia sa ia toate masurile pentru a elimina orice sursa de poluare, de orice natura. In caz contrar va fi obligat sa-si înceteze activitatea. Pentru ca sa nu apăra asemenea cazuri, investitorii au următoarele obligaţii:

- Sa nu desfasoare activitati poluante in zona;
- Sa ia toate masurile pentru a elimina orice sursa de poluare din zona;
- Depozitarea deşeurilor se va face controlat, respectând toate normele sanitare; se vor organiza suprafeţe pentru spatii verzi si aliniamente plantate de protecţie.

Pentru spatiile verzi amenajate in jurul construcţiilor se propun plantaţii joase – gazon decorativ, plantaţii florale si arbuşti decorativi.

CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE ALE CONSTRUCTIILOR

1 . Reguli de amplasare si de retrageri minime obligatorii

Art. 1 Orientarea fata de punctele cardinale

Autorizarea executari construcţiilor se face cu respectarea condiţiilor si recomandărilor de orientare fata de punctele cardinale .

Art. 2 Amplasarea fata de drumurile publice

In zona drumului public, se pot autoriza, cu avizul organelor de specialitate ale administraţiei publice:

- Construcţii si instalaţii aferente drumurilor publice, de servire, de întreţinere si de exploatare;
- Parcaje, garaje;
- Conducte de alimentare cu apa, canalizare, gaze, tehnice, electrice si de

telecomunicaţii si infrastructuri;

Autorizarea executării construcţiilor este permisa cu respectarea zonelor de protecţie ale drumurilor, delimitate conform H.G. 43 /1997 si a aliniamentului propus.

Art. 3 Amplasarea fata de aliniere

Aliniamentul este definit in sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata.

Clădirile vor fi amplasate la limita alinierii propuse sau retrase fata de acesta conform plansei de ilustrare urbanistica.

Se impune o aliniere de 6 m de la amplasament pentru strada cu sectiunea A-A.

Se impune o aliniere de 3 m de la amplasament pentru strada cu sectiunea B-B.

2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 1 Accese carosabile

Lucrările privind circulaţia rutiera trebuie sa respecte Planul Urbanistic General, atât ca alcătuire a reţelei de străzi, cat si ca rezolvare a profilurilor de artere, categoria tehnica a străzilor, distanta intre intersecţii si tipul intersecţiei. Se va tine seama de standardul pentru lucrări de străzi nr. 10144/1-6.

Amplasarea construcţiilor fata de arterele de circulaţie va respecta profilurile transversale ale acestora si aliniamentul propus.

Autorizarea executării construcţiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permită intervenţia mijloacelor de stingere ale incendiilor, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizaţiei speciale de construire.

Se vor asigura :

- Accese carosabile.
- Accese carosabile pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stins incendii.

Accesele si pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstrucţionate de mobilier urban si trebuie sa fie păstrate libere in permanenta.

Accesul la amplasament se face din strada Zizinului.

S-a propus un drum de acces in interiorul parcelei cu o latime de 6.50 m.

Organizarea circulaţiei se fundamentează pe caracteristicile traficului actual si de perspectiva.

Toate străzile si trotuarele vor avea imbracaminte asfaltica.

Intersecţiile intre străzi vor fi amenajate si semnalizate corespunzător.

Art. 2 Stationarea autovehiculelor

Conform Regulamentului Local de Urbanism staţionarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei.

3.Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitara

Art. 1 Racordarea la retelele publice de echipare tehnico-edilitara

Autorizarea executării construcţiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordării la reţelele de apa, electricitate si canalizare.

Art. 2 Realizarea de retele edilitare

Extinderile de reţele sau măririle de capacitate ale acestora intra integral in sarcina investitorului.

Art. 3 Proprietatea publica asupra reţelelor edilitare

Reţelele de apa, canalizare, drumurile publice si alte retele de utilitati sunt proprietate publica daca legea nu dispune altfel.

Reţelele de pe domeniul public, indiferent de modul de finanţare pentru executarea lor, intra in proprietate publica.

4. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale construcţiilor

Art.1 Inaltimea constructiilor

Regimul de inaltime minim este P (minim 4m).

Regimul de inaltime maxim este D+P+1E (maxim 9m).

Art.2 Aspectul exterior al construcţiilor

Executarea noilor construcţii este permisa numai daca aspectul exterior nu contravine funcţiunii si nu depreciază aspectul general al zonei.

Construcţiile care prin conformare, volumetrie si aspect intra in contradicţie cu aspectul general al zonei si depreciază valorile generale acceptate ale urbanismului si arhitecturii, sunt interzise.

Pentru construcţii se vor folosi materiale de calitate si durabile.

5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si împrejmuiri.

Art.1 Parcaje

Parcajele sau garajele necesare se vor amplasa in cadrul parcelei. Nu se permite amplasarea lor pe domeniul public.

Necesarul de parcare va fi dimensionat conform recomandărilor normativului P132/93 si H.G. 525/1996.

Art.2 Spatii verzi

- Pentru construcţiile propuse se vor prevedea spatii verzi si de aliniament cu rol de protecţie.
- Suprafeţele zonelor plantate si a aliniamentelor cu rol de protecţie nu trebuie sa fie mai mici de 20% din suprafaţa terenului parcelei.

Spaţiile neconstruite şi neocupate de accese şi trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon şi cu un arbore la fiecare 100 mp ,

Autorizaţia de construire va conţine obligaţia realizării acestor spatii verzi plantate.

Art.3 Împrejmuiri

Este permisa autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- împrejmuiri opace, necesare pentru protecţia intruziunilor, separarea unor servicii funcţionale, asigurarea protecţiei vizuale;
- împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor;

Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceloraşi exigente ca si in cazul aspectului exterior al construcţiilor.

Imprejmuirile spre strada vor avea inaltimea de maxim 2.00 m

Gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor avea inaltimi de maxim 2.00 metri.

ZONIFICAREA FUNCTIONALA

In zona studiata sunt propuse următoarele zone funcţionale:

Terenul reglementat are o suprafaţa de 800 mp, conform extras CF 104818 din care se propun:

- Zona mica industrie, prestari servicii, depozitare .
- Zona verde.
- Zona de circulaţii carosabile si pietonale.

Reglementari urbanistice propuse :

Activitatile pe care beneficiarul doreste sa le desfasoare sunt :

- service auto
- spalatorie auto
- vulcanizare (service roti)
- atelier intretinere si service caroserii
- atelier proiectare si executie suprastructuri autocamioane si remorci

6. Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor funcţionale

Zona - circulaţii pietonale si carosabile

Date de recunoaştere

- Accesul la amplasament se face din strada Zizinului.
- S-a propus un drum de acces in interiorul parcelei cu o latime de 6.50 m.

Tipul de proprietate al terenului

- proprietate particulara

Propuneri

- se propune zona mica industrie, prestari servicii, depozitare.

Tipul de proprietate a terenului

- terenuri proprietate particulara ale persoanelor fizice si juridice;
- terenuri ce aparţin domeniului public

Masuri impotriva cutremurelor si a altor dezastre naturale si sociale

orice localitate trebuie sa aiba un sediu de comanda in caz de dezastre iar acesta va fi la primarie

orice localitate trebuie sa aiba un sediu de primire a celor ramasi fara adapost in caz de dezastru in caz de dezastre iar acesta va fi la scoala

orice localitate trebuie sa aiba un sediu de primire a ranitilor in caz de dezastre iar acesta va fi la dispensar si/sau la farmacie

fiecare din aceste sedii vor trebui sa aiba o sursa de energie independenta, respectiv un generator si o sursa de apa independenta respectiv un foraj de apa de medie adancime.

scoala va trebui sa aiba un numar minim de dotari pentru situatii de urgenta respectiv un numar egal cu 5% din numarul populatiei de saltele (eventual pneumatice) si un numar egal de paturi. Aceste echipamente se vor constitui intr-un stoc de aparare impotriva dezastrelor si va fi detinut la sediul scolii.

grupul de comanda in timp de dezastre va fi format din Primar, viceprimar, directorul scolii, seful postului de politie si medicul sau farmacistul din localitate. Viceprimarul are rolde alertare pentru toata lumea si rol de convocare a resurselor umane constituite de consilierii primariei si functionarii din primarie. Fiecare dintre aceste persoane vor dispune de un telefon de serviciu si cu numere de telefon afisate la avizierul primariei.

Masuri impotriva incendiilor

Pentru prevenirea incendiile cladirilor au fost prevazute urmatoarele masuri:

Pentru constructiile propuse se vor monta hidranti exteriori.

Masuri impotriva inundatiilor

NU este cazul

Masuri de aparare impotriva incendiilor la exploatarea instalatiilor, aparatelor si echipamentelor electrice

Aparatele electrice portative (mobile) se vor folosi numai cu ştecher şi conductoare corespunzător izolate şi în bună stare de funcţionare, iar pe timpul cât sunt sub tensiune se va asigura supravegherea lor.

La terminarea programului de lucru, instalaţia electrică va fi scoasă de sub tensiune cu excepţia iluminatului de siguranţă şi a instalaţiei de alimentare a receptoarelor cu rol de securitate la incendiu.

La toate tipurile de tablouri electrice, legăturile trebuie realizate conform reglementărilor, iar în apropierea acestora se interzice păstrarea materialelor şi a substanţelor combustibile precum şi blocarea accesului la acestea.

La tablourile capsulate, garniturile de etanşare vor fi în bună stare şi bine strânse (fixate).

Se interzice legarea directă la bornele tabloului de distribuţie a lămpilor de iluminat, a motoarelor electrice sau a altor consumatori de energie electrică.

Instalaţiile şi sistemele de captare şi scurgere la pământ a sarcinilor electrostatice se vor menţine în bună stare de funcţionare, la parametrii prevăzuţi.

Este interzisă exploatarea instalaţiilor cu elemente metalice nelegate la pământ

sau cu instalaţii de punere la pământ incomplete, defecte sau necorespunzătoare din punct de vedere al rezistenţei ohmice.

Se interzice folosirea motoarelor şi a aparatelor electrice cu carcasele şi capacele demontate sau în condiţii în care să nu asigure răcirea lor printr-o bună circulaţie a aerului din jur.

Instalaţiile electrice scoase de sub tensiune temporar sau definitiv se vor marca în acest sens.

În construcţiile în care se utilizează tensiuni electrice diferite, valorile acestora se vor marca la prize.

În cazul producerii unui incendiu :

- se vor anunţa în timp operativ serviciile profesioniste pentru situaţii de urgenţă la nr. de telefon 112;
- se vor evacua materialele combustibile din zona focarului ;
- se vor deconecta instalaţiile electrice ;
- se va acţiona pentru stingerea incendiului cu stingătoarele din dotare sau apă.

Măsuri de protecţie în caz de cutremur

Pentru protecţia înainte de cutremur este necesar să se realizeze măsuri de protecţie a cladirii şi în afara acesteia.

În măsurile de protecţie a cladirii este necesar :

- recunoaşterea locurilor în care ne putem proteja : grinda, tocul uşii, birou sau sub masa rezistentă etc.;
- asigurarea măsurilor de înlăturare a pericolelor de incendiu : protecţia şi evitarea distrugerilor la instalaţiile de alimentare cu electricitate, apă şi gaze;
- cunoaşterea locurilor de întrerupere a alimentării cu aceste surse;
- asigurarea stării de rezistenţă a cladirii.

La nevoie se consultă organele de protecţie civilă locale sau alţi specialişti; - asigurarea, în locuri cunoscute şi uşor accesibile, a îmbrăcămintei pentru timp rece, a unei rezerve de alimente uscate şi conserve, a unor materiale şi obiecte necesare realizării unei truse de prim ajutor familial;
- asigurarea unei lanterne, a unui aparat radio cu tranzistoare şi a bateriilor necesare;

În măsurile de protecţie în afara cladirii este necesar:

- cunoaşterea locurilor celor mai apropiate unităţi medicale, sediilor inspectoratelor pentru situaţii de urgenţă, de poliţie, de cruce roşie, precum şi alte adrese utile;
- buna cunoaştere a drumului pe care vă deplasaţi zilnic la şcoală, cumpărături având în vedere pericolele care pot apărea (spargeri de geamuri, căderea unor obiecte de pe balcoane, conducte de gaze, abur, apă etc.; .

Pentru protecţia în timpul producerii unui cutremur puternic se iau următoarele măsuri:

- păstrarea calmului, să nu se intre în panică şi să liniştiţi pe ceilalţi membri ai familiei: copii, femei, bătrâni;
- prevenirea tendinţelor de a părăsi cladirea : putem fi surprinşi de faza puternică a mişcării seismice în holuri, scări, etc. Nu se foloseşte în nici un caz ascensorul;
- dacă suntem în interiorul unei cladirii rămânem acolo, departe de ferestre care se pot sparge, să se stea înspre centrul clădirii, lângă un perete. Protejarea se face sub o grindă, toc de uşă solidă, birou masă sau bancă din clasă suficient de rezistente spre a ne feri de căderea unor lămpi, obiecte mobile suprapuse, tencuieli ornamentale etc.;

7. Concluzii

Pe baza documentaţiei de fata, aprobata, a avizelor de utilitati, deja obţinute, precum si a celorlalte aprobări si avize solicitate prin Certificatul de Urbanism emis de Primaria Municipiului Sacele, se poate trece la elaborarea proiectului pentru obţinerea autorizaţiei de construire.



Întocmit,
arh. Alexa Sebastian