

FOAIE DE PREZENTARE

Proiect nr.: **25/2020**

Denumirea proiectului: **PUZ: CIMITIR MUNICIPAL (EXTINDEREA CIMITIRULUI DE PE STR. TARLUNGULUI)
Jud. Brasov, Mun. Sacele, Str. Tarlungului**

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

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

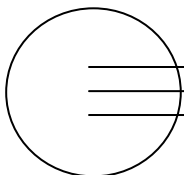
Obiectul: **CONSULTARE**

Lista de semnături

Director: arh. Ungvari Didona

Şef proiect: arh. Ungvari Didona

Braşov, decembrie 2021



BORDEROU

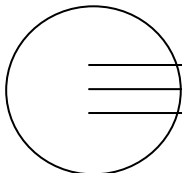
A. PIESE SCRISE

- Memoriu general
- CU 139/17.03.2020
- CF 117695, cad. 117695

B. PIESE DESENATE

- | | |
|---|-------|
| - Plan de încadrare în PUG | U-00' |
| - Plan de încadrare în zonă | U-00 |
| - Plan de situație – situație existentă conf. PUG | U-01 |
| - Plan reglementari | U-02 |
| - Plan propunere mobilare | U-03 |
| - Plan proprietatea asupra terenurilor | U-04 |

Întocmit,
Arh. Ungvari Didona



MEMORIU GENERAL DE URBANISM

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

- 1.1. Denumirea obiectivului de investiții: PUZ: Cimitir Municipal (extinderea cimitirului de pe str. Tarlungului)
- 1.2. Amplasament: Jud. Brasov, Mun. Sacele, Str. Tarlungului
- 1.3. Beneficiar: MUNICIPIUL SACELE
Str. P-ta Libertatii nr. 17, Sacele, jud. Brasov
- 1.4. Proiectant: S.C. GLOBAL PROIECT S.R.L. Braşov

1.2 Obiectul lucrării

Datorita gradului mare de ocupare a cimitirelor de pe teritoriul Municipiului Sacele si a numeroaselor solicitari venite din partea reprezentantilor mai multor confesiuni religioase de suplimentare a terenurilor cu destinatia de cimitir, precum si a imposibilitatii extinderii cimitirelor din cartiere, s-a conturat nevoia infiintarii unui cimitir municipal, care sa asigure necesarul de teren destinat inhumarii pentru toate confesiunile care activeaza pe raza Municipiului Sacele.

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

- Reglementarea urbanistica a unei zone neconstruite aflate in extinderea cimitirului de pe str. Tarlungului;
- stailirea unor posibile amplasamente pentru capele si alte dotări conexe functiunii de bază;
- organizarea circulatiei carosabile si pietonale;
- amenajari exterioare (alei auto si pietonale, zone verzi);
- stabilirea zonei de protectie fata de zona de locuinte existenta;

1.3 Surse de documentare – baza topografica

Anterior elaborarii prezentului studiu, s-au intocmit urmatoarele documentatii

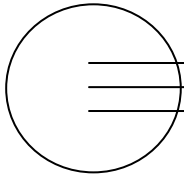
- Planul Urbanistic General al Municipiului Sacele, aprobat cu H.C.L. 23/22.02.2001, Regulamentul Local de Urbanism al Municipiului Sacele;
- Baza topografica – planuri topografice la scara 1/1000;
- studiul geotehnic pentru zona studiata.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

2.1. Evolutia zonei

Conform PUG in vigoare, zona propusa spre studiu se afla situata partial in UTR 24, cu destinatia de zona pentru locuinte si functiuni complementare cu interdictie de construire pana la elaborare PUZ, si in UTR 22 – zona de gospodarie comunala – cimitir, adiacenta zonei de locuinte individuale (frontul estic al strazii Martin Luther).

Zona studiata insumeaza suprafata de 14,163 ha și este constituita din terenuri aflate in domeniul privat al persoanelor fizice sau juridice si terenuri aflate în domeniul privat al Municipiului Sacele.



Circulația principală în zona se desfășoară pe strada Tarlungului, cât și pe str. Martin Luther, zona studiată fiind la aprox. 160 m de ocolitoarea municipiului Sacele.

Accesul la cimitirul existent se face din str. Tarlungului.

Aspectul arhitectural-urbanistic al zonei este dat de frontul existent la str. Martin Luther, constituit din case unifamiliale în regim izolat, dispuse conform tipologiei locale – la strada și pe limita de proprietate de la N, și anexe gospodărești amplasate de regulă în prelungirea construcțiilor de locuit.

2.2. Incadrarea în localitate

Zona reglementată se află în intravilanul municipiului Sacele, și cuprinde zona neconstruită adiacentă cimitirului existent pe str. Tarlungului, delimitată la vest de fundurile de lot – grădini – cu front la str. Martin Luther, la est de culoarul de protecție al LEA 400KV, la sud de DE 536, iar la nord de str. Tarlungului.

Zona studiată însumează suprafața de 14,163 ha, fiind constituită din teritoriul reglementat și zona de locuințe cuprinsă între acesta și strada Martin Luther.

2.3. Elemente ale cadrului natural

2.2.1. Relieful

Terenul studiat este relativ plat. Nu prezintă declivități semnificative.

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

2.2.2. Reteaua hidrografică. Clima

Clima în localitatea Sacele este temperat continentală, cu influențe excesive, uneori pe perioada anotimpului rece și cu precădere în luna ianuarie.

Media multianuală a precipitațiilor se situează în jurul valorii de 600 mm, iar temperatura medie multianuală este de aproximativ 8 grade Celsius.

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

2.2.3. Condiții geotehnice, riscuri naturale.

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

Stratificația pusă în evidență

S-au executat cinci sondaje geotehnice în care s-au identificat următoarele:

Forajul geotehnic S1:

0,00 - 0,40 - Sol vegetal

0,40 - 1,00 - Nisip mediu slab argilos cu pietri marunt

1,00 – 4,80 – Argila prafoasă cu pietris marunt

4,80 – 6,00 – Nisip variat argilos cu pietris

Forajul geotehnic S2:

0,00 - 0,50 - Sol vegetal

0,50 - 1,40 - Nisip mediu slab argilos cu pietri marunt

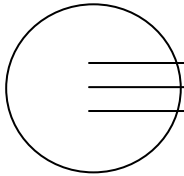
1,40 – 5,00 – Argila prafoasă cu pietris marunt

5,00 – 6,00 – Nisip variat argilos cu pietris

Forajul geotehnic S3:

0,00 - 0,50 - Sol vegetal

0,50 - 1,30 - Nisip mediu slab argilos cu pietri marunt



1,30 – 5,10 – Argila prafoasa cu pietris marunt

5,10 – 6,00 – Nisip variat argilos cu pietris

Forajul geotehnic S4:

0,00 - 0,60 - Sol vegetal

0,60 - 1,30 - Nisip mediu slab argilos cu pietri marunt

1,30 – 5,00 – Argila prafoasa cu pietris marunt

5,00 – 6,00 – Nisip variat argilos cu pietris

Forajul geotehnic S5:

0,00 - 0,40 - Sol vegetal

0,40 - 1,20 - Nisip mediu slab argilos cu pietri marunt

1,20 – 4,50 – Argila prafoasa cu pietris marunt

5,00 – 6,00 – Nisip variat argilos cu pietris

In foraje nu a fost identificat nivelul hidostatic al zonei pe adancimea investigata.

CONDIȚII GEOTEHNICE DE FUNDARE

Încadrarea definitivă a lucrării (categorie geotehnică)

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

TABELUL NR. 2. CU ÎNCADRAREA GEOTEHNICĂ A TERENULUI

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

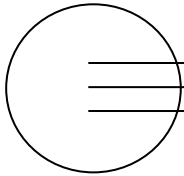
Terenul se prezintă relativ constant din punct de vedere geotehnic, obiectivele se pot amplasa în orice zonă a perimetrului cercetat. Depozitele interceptate se caracterizează prin capacitate portantă bună .

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

Presiunea convențională de bază: pentru fundațiile cu talpa sub 1,10 m, se va lua în considerare P_{conv} de bază de 240 Kpa. Pentru lățimea reală a tălpii și adâncimea de fundare aleasă, corecțiile de rigoare se vor aplica conform NP 112-14). Presiunea convențională de calcul la cota minimă de fundare $D_f = 1,10m$ (considerată de la suprafața terenului natural) se calculează cu formula: $P_{conv} = P'_{conv} + CB + CD$, kPa, în care P'_{conv} reprezintă valoarea de bază a presiunii convenționale pe teren. La calculul terenului de fundare pe baza presiunilor convenționale se va respecta condiția: $P_{ef} \leq P_{conv}$ - pentru încărcări centrice; P_{ef} fiind presiunea medie verticală pe talpa fundației provenită din încărcările de calcul din grupa fundamentală.

Pentru valoarea coeziunii se va lua în considerare $c = 0$ kPa; pentru unghiul de frecare internă $\phi = 34^\circ$, iar pentru greutatea volumetrică = 1900 kg/mc.

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



2.4. Caile de comunicatie

Circulatia principala in zona se desfasoara pe strada Tarlungului, cat si pe str. Martin Luther, zona studiata fiind la aprox. 160 m de ocolitoarea municipiului Sacele. Accesul la teritoriul reglementat se realizează din strada Martin Luther prin DE 536, care este limita de sud a acestuia.

2.5. Ocuparea terenurilor

2.5.1. Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

Zona studiata este alcatuita din terenuri agricole, libere de constructii, aflate in proprietatea privata a persoanelor fizice si juridice, limitrofe zolei de locuinte reglementate de PUG.

2.5.2. Relationari intre functiuni

Conform PUG în vigoare, amplasamentul studiat se invecineaza cu urmatoarele zone functionale: *zona de locuire „ZL”* la vest si sud (peste drumul de exploatare DE 536), *zona destinata unitatilor industriale, depozite, prestari servicii „ZID”* la nord, *zona verde de protectie a culoarelor tehnice (LEA 400KV)* –la est.

2.5.3. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Zona studiata cuprinde in cea mai mare terenuri libere cu destinatia de zona de locuire cu interdictie de construire pana la intocmire PUZ (pe care se propune extinderea cimitirului) cat si terenuri cu destinatia de locuire pentru care se mentin reglementarile prevazute in PUG al Municipiului Sacele, aprobat cu H.C.L. 23/22.02.2001) si un lot avand destinatia de cimitir (zona gospodarie comunala).

2.5.4. Aspecte calitative ale fondului construit

Locuintele construite in zona de locuire reglementata prin PUG se afla intr-o stare relativ buna, imobilele fiind construite respectand tipologia locala (in forma de dreptunghiulara, sau de „L”, avand fatada principala la limita aliniamentului si fiind amplasate pe limita proprietatii de la N).

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

Prin aceasta documentatie se propune extinderea zonei de gospodarie comunala, prin marirea suprafetei de teren destinata cimitirului.

2.5.6. Asigurarea de spatii verzi

Zona va fi prevazuta cu spatii verzi amenajate in proportie de minim 20%.

2.5.7 Riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine

Zona nu este supusa riscurilor naturale.

2.5.8 Principalele disfunctionalitati

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

- existenta unor retele tehnico-edilitare pe teritoriul reglementat (linii electrice aeriene, conducta apa);
- accesul din strada Tarlungului este insuficient;
- asigurarea zonei de protectie fata de zona de locuinte de la str. Martin Luther;

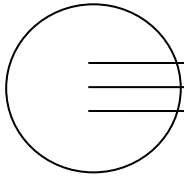
2.6. Echiparea edilitara

2.6.1. Stadiul echiparii edilitare a zonei

Alimentarea cu apa. Canalizare

Conform avizului emis de Compania Apa Brasov exista urmatoarele retele:

- Retea de distributie apa OL Ø 100 la str. Martin Luther
- Retea distributie catre cartier „Subobrej”, PE Ø 110 – catre str. Tarlungului
- Conducta alimentare Electroprecizia, Premo Ø 110 – ce traverseaza zona studiata de la NV la SE. Aceasta conducta este prevazuta cu o zona de protectie de 3,00 m stanga – dreapta (culoar de 6,00 m)



- Canalizare BC Ø 300, la str. Martin Luther
Amplasamentul studiat nu se afla in zona inundabila.

Instalatii termice – gaze naturale

In zona exista retea de distributie CND MP - PE, la care obiectivele (din zona de servicii, comert aferenta cimitirului) se vor racorda.

Alimentarea cu energie electrica

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

Rețele telefonice

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

2.6.2. Principalele disfuncționalități

Terenurile pe care se propune extinderea cimitirului este alcatuit in cea mai mare parte de terenuri aflate in proprietatea persoanelor fizice sau juridice, pentru care va fi necesara exproprierea.

2.7. Probleme de mediu

2.7.1. Relatia cadrul natural – cadrul construit

Terenurile pe care se propune extinderea cimitirului sunt terenuri arabile libere de constructii.

2.7.2. Evidentierea riscurilor naturale si antropice

Nu este cazul

2.7.3. Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

Nu este cazul.

2.8. Optiuni ale populatiei

In urma numeroaselor cereri inregistrate de-a lungul anilor, venite din partea reprezentantilor mai multor confesiuni religioase, privind necesitatea extinderii zonei de cimitir existente si a faptului ca toate cimitirele existente pe raza municipiului Sacele au capacitate redusa si nu prezinta posibilitatea extinderii, s-a conturat nevoia infiintarii unui cimitir municipal, care sa asigure necesarul de teren destinat inhumarii pentru toate confesiunile care activeaza pe raza Municipiului Sacele. Amplasamentul studiat se pretează pentru aceasta funcțiune, tinand cont de:

- existenta cimitirului de pe str. Tarlungului
- accesul facil la amplasament
- posibilitatea mentinerii unei distante de cel putin 50m intre cimitirul astfel extins si zona de locuinte

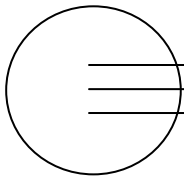
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

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

Criteriile principale de organizare arhitectural-urbanistica au fost următoarele:

- organizarea arhitectural-urbanistica a zonei prin stabilirea amplasamentelor noii functiuni prevazute (extinderea cimitirului de pe str. Tarlungului);
- organizarea unei zone-tampon intre zona cimitirului si zona de locuinte constituita din zona destinata dotarilor aferente cimitirului (zona verde de protectie, parcaje, constructii si dotari conexe)
- organizarea circulatiei carosabile si pietonale;
- amenajari exterioare (alei auto si pietonale, zone verzi);
- se va urmări protejarea amplasamentelor destinate locuirii;
- asigurarea condițiilor de echipare tehnico – edilitara, a acceselor carosabile, etc.



3.2. Prevederi ale PUG

Conform Planul Urbanistic General al Municipiului Sucele, aprobat cu H.C.L. 23 / 2001, Regulamentul Local de Urbanism al Municipiului Sucele, zona propusa spre studiu se afla situata partial in UTR 24, cu destinatia de zona pentru locuinte si functiuni complementare cu interdictie de construire pana la elaborare PUZ, si in UTR 22 – zona de gospodarire comunala – cimitir, adiacenta zonei de locuinte individuale (frontul estic al strazii Martin Luther).

ZONIFICAREA FUNCTIONALA EXISTENTA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

ZONA ZL – zona de locuire si dotari complementare:

Utilizari admise:

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

Utilizari interzise:

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

Amplasarea constructiilor pe parcela

Nu este defnita.

Amplasarea constructiilor fata de aliniament

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

Amplasarea constructiilor fata de limitele laterala si posterioara

Cladirile se vor amplasa respectand codul civil

Regimul de inaltime

Regim inaltime: P-P+E

POT max = 40%

CUT max = 1,00

ZONA ZG – zona gospodarire comunala, cimitire:

Utilizari admise:

- zona pentru institutii publice: in acest caz, functiunea predominanta: gospodarire comunala, cimitire
- extinderi cu aceeasi functiune
- dotarile complementare (lacasuri de cult)

Utilizari interzise:

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

Amplasarea constructiilor pe parcela

Nu este defnita.

Amplasarea constructiilor fata de aliniament

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

Amplasarea constructiilor fata de limitele laterala si posterioara

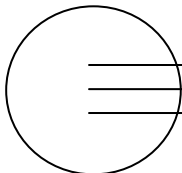
Cladirile se vor amplasa respectand codul civil

Regimul de inaltime

Regim inaltime: nedefinit

POT max = -

CUT max = -



3.3. Valorificarea cadrului natural

Prin documentatia prezenta, s-a avut in vedere o cat mai buna integrare a obiectivelor propuse. Se urmareste realizarea unor zone verzi, armonizate cu functiune propusa.

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

3.4. Modernizarea circulatiei

3.4.1. Caile de comunicatie

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

Se mentine profilul strazilor existente.

Accesul in zona de cimitir se propune a se realiza pe langa cimitirul existent (str. Tarlungului), pe o alee auto si pietonala dalata/asfaltata de 5,00 m latime. Pe acest drum de incinta se propune accesul la zona de parcare si la subzona destinata cladirilor de cult, serviciilor si comertului aferent zonei de gospodarie comunala si cimitir.

Acest drum face legatura cu accesul auto si pietonal de la S, din drumul de exploatare DE 536 care va fi modernizat pentru a asigura accesul si din strada Martin Luther.

Se mai propun, deasemenea 2 alei auto si pietonale de 5,00 m latime (una transversala si cealalta longitudinala) care permit accesul la reseaua de alei pietonale de 1,50 m latime care se distribuie pe toata zona amenajata a cimitirului.

Perimetral zonei cimitirului se propune un drum de incinta de 4,00 m latime, ce se va realiza la 1,00 m (zona verde) fata de limita proprietatii viitorului cimitir.

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

- pentru cimitir: minim 5 locuri de parcare pentru fiecare lacas de cult propus.

Pentru asigurarea accesului la terenurile agricole, se propune realizarea unui drum de exploatare cu latimea de 4m care face legatura intre DE536 si str. Tarlungului, amplasat la 1,00 m fata de limita zonei de protectie aferente liniei electrice aeriene de 400 KV.

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

Se mentine profilul strazilor existente.

3.4.3. Transportul in comun

In zona exista linie de transport in comun, care acopera necesarul, pana in prezent.

3.4.4. Parcaje si garaje

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

- pentru cimitir: minim 5 locuri de parcare pentru fiecare lacas de cult propus.

3.4.5 Sistemizarea verticala

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

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

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

Prin PUZ se doreste stabilirea destinatiei functionale (extinderea zonei decimitir), mentinerea reglementarilor pentru zona de locuire deja edificata, a regimului de aliniere, distantelor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, cat si indicii de teren.

1. **ZONA ZL – zona de locuinte si dotari complementare - conform PUG:**

2. **ZONA ZG – zona gospodarie comunala, cimitire, cu urmatoarele subzone:**

- **ZGc** – subzona destinata inhumarii
- **ZGsc** – subzona destinata serviciilor aferente functiunii de baza
- **ZVP** – subzona spatiilor verzi si plantatii de protectie

Utilizari admise:

ZGc - înhumarea în morminte individuale sau de familie (duble), cu borduri sau împrejmuiri și monumente, separate de spații libere de max. 60 cm, aliniate în siruri de 25 – 30 locuri, separate de alei de pietonale 60cm, grupate in cvartale formate din maximum 11 siruri. Cvatartele vor fi separate de alei pietonale cu lățimea de minimum 1,2 m

ZGsc - activități administrative și funerare, comerț și alimentație publică specifice, capele, parcaje, circulații de întreținere si legatura între subzone, spații verzi amenajate;

ZVP – spatii verzi de protectie, plantatii de arbori si arbusti;

Utilizari interzise:

Orice alte utilizări care nu au legatura cu functiunea de baza;

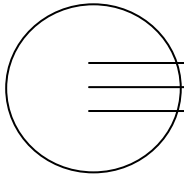
BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA			EXISTENT		PROPOS	
			SUPRAFETE	PROCENTE	SUPRAFETE	PROCENTE
	ZONE FUNCTIONALE		ha	%	ha	%
ZL	Z _L ZONA LOCUINTE SI DOTARI COMPLEMENTARE REGIM MAX. DE INALTIME P+1E POT max = 40%, CUT max = 1,00	zona construita, din care	5,39	40,00	1,16	40,00
		ZONA PROTECTIE SANITARA CU REGIM SEVER CONDUCTA DISTRIBUTIE PREMO Ø 500 (CULOAR DE 6 m)	0,1771	3,28% din zona constr. a ZL	-	-
		parcari, circulatii	5,39	40,00	1,16	40,00
		spatii verzi	3,02	20,00	0,593	20,00
		total partial	13,48	95,18	2,913	95,18
ZLag	Z _{Lag} SUBZONA ANEXE GOSPODARESTI AFERENTA ZONEI DE LOCUINTE SI DOTARI COMPLEMENTARE	<i>total partial, raportat la Z_L</i>	-	-	0,8645	29,67
ZG	Z _G ZONA GOSPODARIRE COMUNALA, CIMITIRE REGIM MAX. DE INALTIME P+1E POT max = 60%, CUT max = 0,80	zona construita, din care	-	-	6,75	60,00
		ZONA PROTECTIE SANITARA CU REGIM SEVER CONDUCTA DISTRIBUTIE PREMO Ø 500 (CULOAR DE 6 m)	-	-	0,1771	2,62% din zona const.a ZG
		parcari, circulatii	-	-	2,25	20,00
		spatii verzi	-	-	2,25	20,00
		total partial	0,6830	4,82	11,25	79,43
ZGsc	Z _{Gsc} SUBZONA SERVICII, CLADIRII DE CULT, COMERT AFERENTA ZONEI DE CIMITIR	<i>total partial, raportat la Z_G</i>	-	-	1,1972	3,16
ZVP	Z _{VP} ZONA VERDE DE PROTECTIE A CULOARELOR TEHNICE SI A SUBZONEI DE ANEXE GOSPODARESTI FATADE CIMITIR	<i>total partial, raportat la Z_{VP}</i>	-	-	0,2368	1,67
	TOTAL ZONA STUDIATA	TOTAL	14,1630	100	14,1630	100

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa se va realiza prin extinderea retelei de apa existente.

Reteaua interioara va fi compusa dintr-o conducta PEHD Dn 110 mm, ce se va realiza avand un traseu pe calea principala de acces a zonei, la care se vor bransa obiectivele propuse.



Evacuarea apelor uzate menajere

Conform Avizului de principiu emis de SC Compania Apa Brasov, evacuarea apelor menajere se poate printr-un bransament la reseaua de canalizare existenta in zona.

Reteaua interioara de canalizare menajera va fi compusa dintr-o conducta PVC KG Dn 160 mm – 200 mm, ce se va realiza avand un traseu pe calea principala de acces a zonei, la care se vor bransa obiectivele propuse.

Evacuarea apelor pluviale

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

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

Alimentare energie electrica

Pe amplasament exista retea LES 20KV de energie electrica.

Alimentare cu gaz metan

Obiectivele se vor racorda la reseaua de gaze naturale.

Instalatii Tc subterane

Obiectivele se vor racorda la reseaua de cabluri Tc.

3.7. Protectia mediului

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

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

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

3.8. Obiective de utilitate publica

Tipul de proprietate si circulatia terenurilor

Pentru realizarea obiectivului, este necesar trecerea unei suprafete de aprox. 10,57 ha in domeniul privat al Municipiului Sacele.

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

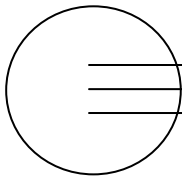
4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

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

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

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

Întocmit,
Arh. Ungvari Didona



REGULAMENT DE URBANISM

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul RLU

Regulamentul explica și detaliază sub forma unor prescripții și recomandări Planul Urbanistic Zonal, în vederea urmării aplicării acestuia.

În conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, certificatele de urbanism și autorizațiile se vor elibera la cerere, numai cu respectarea strictă a tuturor prevederilor PUZ și a regulamentului aferent acestuia în cazul în care nu se întocmește o documentație în faza PUD.

Regulamentul cuprinde prescripții și recomandări specifice la nivelul teritoriului reglementat de PUZ.

2. Baza legală a elaborării.

- Legea 350/2001 și normele metodologice aferente
- Legea 210/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local
- Legea cadastrului imobiliar și publicității imobiliare nr. 7/1996.
- Legea 10/1995 republicată privind calitatea în construcții.
- Legea cimitirelor nr.102 / 2019.
- HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.
- Codul civil.
- OMS nr. 119/2014 actualizat pentru aprobarea normelor de igienă și recomandărilor privind mediul de viață al populației.
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ – indicativ GM-010-2000 aprobat prin Ordinul MLPAT 176/N/2000

3. Domeniul de aplicare

RLU se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor de pe întreg teritoriul studiat prin PUZ.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Zona nu prezintă valori de patrimoniu natural sau construit, astfel integritatea mediului nu are de suferit.

Autorizarea și executarea construcțiilor vor avea în vedere păstrarea calității mediului înconjurător și al echilibrului ecologic.

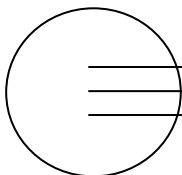
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public.

Toate categoriile de construcții pot fi autorizate doar cu respectarea prevederilor legii 10/1995 privind calitatea în construcții.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.

Aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat.



În interiorul parcelei, construcțiile vor fi amplasate izolat, păstrând față de limitele laterale ale acesteia retragerile minime precizate de prezentul regulament.

Nu se admit construcții pe hotar.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării accesului la drumurile publice și a accesului pietonal. Caracteristicile acestor accese trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

8. Reguli cu privire la echiparea tehnico – edilitară.

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de energie electrică și la rețelele ce se vor executa de apă și canalizare.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor, înălțimea și aspectul exterior al construcțiilor.

Regimul de înălțime general impus construcțiilor este P sau P+1.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca indicii de ocupare a terenului să nu depășească limita maximă stabilită prin PUZ.

10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi.

Este obligatorie amenajarea și plantarea cu arbori a spațiului verde de aliniament aferent circulațiilor carosabile, și a spațiului verde de protecție față de zona de locuințe.

Împrejurimile pot fi opace pe sau transparente, cu înălțimea minimă de 2,0 m și maximă de 2,5m.

III.ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

1. ZONA ZL – zona de locuire si dotari complementare – conform PUG

2. ZONA ZG– zona gospodarie comunala, cimitir, cu urmatoarele subzone:

- **ZGc** – subzona destinata inhumarii
- **ZGsc** – subzona destinata serviciilor aferente functiunii de baza
- **ZVP** – subzona spatiilor verzi si plantatii de protectie

IV. PRESCRIPTII SI RECOMANDARI SPECIFICE LA NIVELUL SUBZONELOR COMPONENTE

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Utilizari admise:

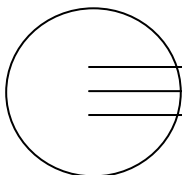
ZGc - înhumarea în morminte individuale sau de familie (duble), cu borduri sau împrejurimi și monumente, separate de spații libere de max. 60 cm, aliniate în siruri de 25 – 30 locuri, separate de alei de pietonale 60cm, grupate în cvartale formate din maximum 11 siruri. Cvatarele vor fi separate de alei pietonale cu lățimea de minimum 1,2 m

ZGsc - activități administrative și funerare, comerț și alimentație publică specifice, capele, parcaje, circulații de întreținere și legatura între subzone, spații verzi amenajate;

ZVP – spatii verzi de protectie, plantatii de arbori si arbusti;

Utilizari interzise:

Orice alte utilizări care nu au legatura cu functiunea de baza;



CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A TERENULUI

Caracteristici ale parcelelor

- asigurarea accesului auto și pietonal la un drum public dimensionat corespunzător.

Amplasarea construcțiilor fata de aliniament

Se va păstra o retragere de minimum 6,00 m fata de aliniamentul la DE536.

Amplasarea construcțiilor fata de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Cladirile se vor amplasa respectand zona verde de protectie fata de zona de locuinte.

Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcela

- distanta dintre cladiri va fi dictata de necesitatile impuse de functiune.

Circulații și accese

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

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

Pentru asigurarea accesului la terenurile agricole cu care zona reglementata se invecineaza la est, se va realiza un drum de exploatare cu latimea de 4m adiacent incintei cimitirului, si care face legatura intre strada Tarlungului si DE536.

Pentru asigurarea circulatiei in incinta se va realiza un drum perimetral de 4,00 m latime, ce se va realiza la 1,00 m (zona verde) fata de limita proprietatii viitorului cimitir. Deasemenea se vor realiza 2 alei auto si pietonale de 5,00 m latime (una transversala si cealalta longitudinala) care permit accesul la reseaua de alei pietonale de 1,50 m latime care separa cvartalele.

In funcție de profilul și necesitatea de parcare a viitoarelor construcții, se va dimensiona numărul de parcaje conform normelor in vigoare, minimum 5 locuri de parcare pentru fiecare lacas de cult propus.

Regimul de inaltime

ZGc – subzona destinata inhumarii – nu este cazul

ZGsc – subzona destinata serviciilor aferente functiunii de baza - maxim P+E

ZVP – subzona spatiilor verzi si plantatii de protectie – nu este cazul

Aspectul exterior al clădirilor

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

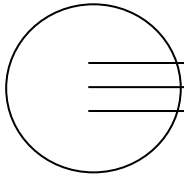
- aspectul clădirilor va exprima caracterul funcțiunii;
- se recomandă acoperișuri de tip șarpantă;

Spații libere și spații plantate

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

Împrejmuiri

Împrejmuirile pot fi transparente sau opace, cu înălțimea maximă de 2,50 m, în funcție de necesitățile specifice. Tratatamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.



Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

ZGc – subzona destinata inhumarii – nu este cazul

ZGsc – subzona destinata serviciilor aferente functiunii de baza:
procent maxim de ocupare a terenului - POT max= 20%
coeficient maxim de utilizare a terenului CUT max= 0,2

ZVP – subzona spatiilor verzi si plantatii de protectie – nu este cazul

Întocmit,
Arh. Ungvari Didona

