



M E M O R I U D E P R E Z E N T A R E

1. INTRODUCERE

1.1 DATE GENERALE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării: **P.U.Z. „Construire locuință”**
Amplasament: **zona str.Branduselor -DE183/2, f.n., Sacele, jud.Brasov**
Beneficiar: **Zaharia Iulian -Ioan si Zaharia Maria;**
Proiectant: **S.C. City Landmark S.R.L.**
Numar proiect: **CL198/2020**
Faza de proiectare : **PLAN URBANISTIC ZONAL – P.U.Z.**
Data elaborarii : **11.04.2020**

1.2 OBIECTUL LUCRĂRII

1.2.1 Solicitari ale temei program

Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) „Construire locuință” se inscrie în categoria documentatiilor de tip P.U.Z. elaborate în vederea ridicării interdicției temporare de construire până la elaborare P.U.Z., în baza Certificatului de urbanism nr. 602 din 07.11.2019 si nr.488 din 28.09.2022 emise de Primăria Municipiului Sacele.

În conformitate cu Legea 350 / 2001 actualizată privind amenajarea teritoriului și urbanismului, pentru terenul în studiu este necesar întocmirea unui P.U.Z. (Plan Urbanistic Zonal) în baza unui aviz prealabil de oportunitate aprobat de către Primăria Municipiului Sacele.

Principalele elemente ale temei-program au fost formulate de către beneficiar, astfel:

- 1) Se precizează teritoriul ce urmează a fi reglementat din punct de vedere urbanistic, în suprafață de 1.623,0 mp, situat în intravilanul Municipiului Sacele, în partea centrala a acestuia, in zona str.Branduselor.
- 2) Se propune construirea unei locuințe unifamiliale;
- 3) Beneficiarul solicită o propunere corelată cu circulația carosabilă și pietonală din zonă, cu respectarea reglementărilor urbanistice.

1.2.2. Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

Conform P.U.G. (Plan urbanistic general) Municipiul Sacele aprobat cu H.C.L. nr.23/22.02.2001 cu valabilitatea prelungită prin H.C.L.176/23.08.2018, terenul precizat în Certificatul de Urbanism este situat în intravilan si este situat în UTR8 -zona de locuințe individuale și functiuni complementare cu interdicție temporară de construire până la întocmire P.U.Z.

1.3 SURSE DOCUMENTARE

1.3.1. Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ

- P.U.G. (Plan urbanistic general) Municipiul Sacele aprobat cu H.C.L. nr.23/22.02.2001 cu valabilitatea prelungită prin H.C.L.176/23.08.2018;

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

- Documentatia topografica a zonei studiate;
- Studiul geotehnic

AUTORI	NR.	REVIZIA					DATA	PAG.
SC CITY LANDMARKS SRL	154	0	1	2	3	4	11.04.2020	1



2.STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 EVOLUTIA ZONEI

2.1.1 Date privind evoluția zonei

Zona în studiu are o suprafață de 1.623,0mp și este amplasată în partea centrală a Mun.Sacele, Cartierul Tueches, pe DE183/2 cu acces din str.Branduselor care face legătura cu str.Ciucas și b-dul Brasovului.

Fondul construit învecinat este alcătuit din locuințe individuale cu regim de înălțime P+M și P+1E. Având în vedere dezvoltarea localității și cererea tot mai mare în zona de construire de locuințe individuale, zona studiată are mare potențial de dezvoltare a funcțiunii de locuire.

2.1.2 Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Zona de referință a Planului urbanistic zonal are categoria de folosință faneată. Activitățile specifice zonei au fost cele agricole.

2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

2.2.1 Poziția zonei față de intravilanul localității

Zona studiată prin P.U.Z. a fost delimitată astfel: la nord-vest, sud-est și sud-vest terenuri proprietate privată, la nord-est drum DE183/2.

2.2.2 Relaționarea zonei cu localitatea

Municipiului Sacele este străbătut în lungul lui, de la vest la est de Bulevardul Brasovului și Bulevardul George Moroianu și de centura localității DN1A -str.Campului. Zona studiată se conectează cu circulația principală a mun. Sacele prin str.Branduselor.

Zona studiată prin P.U.Z. este situată în intravilanul Municipiului Sacele, are formă dreptunghiulară, cu lungimea de aprox. 100,0m și lățimea de aprox. 16,5m.

Principalele instituții publice și dotări – biserica, primăria, căminul cultural, spațiile comerciale – sunt situate de-a lungul Bulevardului Brasovului, în centrul de greutate al localității.

Zona studiată este amplasată la cca. 1,4km de zona centrală. Dotările edilitare, fiind amplasate/urmând a fi amplasate pe traseul străzilor existente vor putea fi extinse pentru a deservi și zona studiată.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

2.3.1. Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică

Zona studiată este situată în Depresiunea Bârsei, în nord -vestul municipiului Sacele și este influențată, din punct de vedere al condițiilor de mediu, de cursul râului Timișul Sec, care se varsă în râul Ghimbășel. Genetic, zona în care este amplasată localitatea este de origine tectonică, formată prin fracturarea și scufundarea repetată a unor fragmente centrale ale Carpaților de Curbură. O mare influență asupra reliefului au avut -o și cele patru mari glaciațiuni. După sfârșitul acestora, o bună parte din teritoriu a rămas mlăștinos, evoluând cu timpul către Depresiunea Țării Bârsei.

Zona studiată este situată la o altitudine de 622,5metri deasupra nivelului mării, încadrându-se în mare parte în zona joasă, de câmpie piemontană a Depresiunii Bârsei. Aceasta este umedă și mlăștinoasă, străbătută de numeroase pâraie, pătura de sol fiind în general fertilă. În vecinătatea terenului studiat se află pârâul Durbav.

2.3.3. Clima

Zona este caracterizată printr –un climat de tip continental moderat, dominat de circulația atmosferică din nord-vest. Trăsăturile generale ale climei zonale, regionale și de sector sunt puternic

AUTORI	NR.	REVIZIA				DATA	PAG.
SC CITY LANDMARKS SRL	154	0	1	2	3	4	11.04.2020 2



modificate de condițiile fizico-geografice locale. Sub influența reliefului muntos, se realizează o compartimentare a climatului general și o etajare evidentă a fenomenelor climatice.

Temperatura medie multianuală a aerului în Țara Bârsei este de 7,6°C, temperatura maximă absolută fiind de 37°C în luna august iar temperatura minimă depășește în timpul lunilor de iarnă valoarea de -20 °C. Localitatea Sânpetru, se încadrează în limitele prezentate, temperatura medie înregistrată fiind de 8,5°C. Numărul mediu al zilelor de vară este de aproximativ 50 pe an, identic cu cel al zilelor de iarnă. Dată fiind amplasarea localității în Depresiunea Bârsei și influența condițiilor de relief, temperaturile cele mai reduse se înregistrează pe parcursul lunii ianuarie.

Numărul mediu anual al zilelor cu precipitații este de 138 zile, valoare care poate fi considerată ca reprezentativă și pentru mun.Sacele. Ploile cele mai abundente se produc în general pe parcursul lunilor de primăvară -vară. Pe parcursul verii, ploile torențiale sunt destul de frecvente, fiind însoțite de grindină și trăsnete și depășind uneori valoarea de 20 l/mp. Într-o iarnă obișnuită, ninsorile cad aproximativ 35 de zile pe an, numărul mediu de zile cu straturi de zăpadă fiind de aproximativ 61 de zile. Analiza datelor furnizate de Agenția pentru Protecția Mediului Brașov relevă faptul că la nivelul anului 2009, cantitatea de precipitații înregistrată în localitatea Sânpetru este de 650 litri/mp.

2.3.4. Condiții geotehnice

Din punct de vedere geomorfologic, perimetrul studiat este situat în Podișul Transilvaniei, într-o zonă cu climat temperat-continental, cu influențe termice datorate zonei de depresiune și a munților din vecinătate. Stratul geologic al solului și subsolului este format dintr-o succesiune de straturi de argilă, nisipuri și pietrișuri pe fundament cristalin care permite fundarea directă a construcțiilor la adâncimea de 1,10m, cu presiunea convențională de calcul 275kPa.

Conform STAS 6054/77, în zona studiată, adâncimea de îngheț măsoară -1,00 m raportat la cota terenului amenajat.

Conform Codului de proiectare seismică – Partea I – Prevederi de proiectare pentru clădiri, indicativ P 100–1/06, pentru zona studiată se vor lua în considerare: accelerația terenului $a_g = 0,20g$, pentru cutremure de pământ având intervalul mediu de recurență $IMR = 100$ ani; perioada de control $T_c = 0,70$ sec.

2.4 CIRCULAȚIA

2.4.1. Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere

Strada de pe traseul drumului DE 183/2 și DE184/5 (str.Branduselor), de legătură dintre B-dul Brașovului și terenul studiat are profil necorespunzător traficului.

2.4.2. Capacități de transport, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi

Strada de pe traseul drumului DE 183/2 și DE184/5 (str.Branduselor) are lățime de 4 m și este din pământ / pietruită. În aceste condiții se impune modernizarea acestora, în sensul aducerii lor la un profil corespunzător traficului auto și pietonal..

2.4.3. Priorități

Pentru asigurarea unei legături corespunzătoare între B-dul Brașovului și terenul studiat este prioritară retrasarea pe traseu cât mai apropiat de cel existent a DE 183/2 și DE184/5 (str.Branduselor), lărgirea lor la 7,00 m carosabil (2 benzi de circulație) și trotuare de 1,0 m pe ambele laturi;

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

2.5.1 Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

În zona studiată prin P.U.Z. se constată următoarele tipuri de ocupare a terenurilor:

AUTORI	NR.	REVIZIA					DATA	PAG.
SC CITY LANDMARKS SRL	154	0	1	2	3	4	11.04.2020	3



a) terenuri pentru constructii si amenajări situate în intravilan.

b) terenuri domeniul public: DE 183/2 si DE184/5 (str.Branduselor).

2.5.2 Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Se constată un grad ridicat de ocupare a zonei, cu imobile de locuințe individuale și dotări complementare.

2.5.3 Aspecte calitative ale fondului construit

În general zona se prezintă satisfăcător din punct de vedere a calității fondului construit.

2.5.4 Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele învecinate

Amplasamentul obiectivului se află la o distanță de aproximativ 130,0m de bazinul hidrografic al râului Durbav. În aceasta zonă apa freatică nu se află aproape de suprafață, amplasarea construcțiilor putându-se realiza fără riscul unor alunecări de teren.

2.6 ECHIPAREA EDILITARĂ

2.6.1. Stadiul echipării edilitare a zonei

2.6.1.1. Rețele de distributie apa potabila si rețele de canalizare

Localitatea Sacele are în prezent rețele de distributie a apei potabile si canalizare a apelor uzate menajere pe majoritatea străzilor existente.

2.6.1.2 Rețele de transport energie electrică

În zona studiată SC FDEE Electrica Distributie Transilvania Sud SA are in gestiune si exploatare instalatii electrice de medie tensiune -LEA 20kV, LES 20kV, conform avizului premergator avizului de amplasament.

2.6.1.3. Rețele de telecomunicație

În mun.Sacele, Telekom deține rețele de cabluri telefonice subterane și supraterrane, care nu intersectează zona studiată.

2.6.1.4. Surse și rețele de alimentare cu căldură

La construcțiile existente, energia termică pentru încălzire, preparare apă caldă de consum și preparare hrană este asigurată în sistem individual, folosind combustibili solizi, lichizi sau energie electrică.

2.6.1.5 Posibilități de alimentare cu gaze naturale

La nivel local exista un sistem de distribuție a gazelor naturale. Sistemul acoperă majoritatea străzilor și este astfel proiectat încât să dispună de rezerve în vederea extinderii către noi utilizatori.

2.6.1.6 Disfunctionalitati

Din analiza situatiei existente reies urmatoarele : nu este asigurata echiparea tehnico – edilitara pentru necesitatile viitoarelor dezvoltari, amplasamentul studiat de P.U.Z. nu dispune de echipare hidroedilitară, de sistem de canalizare menajeră si de retea de gaze naturale. Amplasamentul studiat dispune de retea electrica.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

2.7.1. Relația cadru natural – cadru construit

În prezent, în Mun.Sacele nu sunt probleme de poluare a mediului, deoarece nu există industrie poluantă.

2.7.2. Riscuri naturale și antropice

Zona nu pune probleme de inundații, alunecări de teren sau alte fenomene deosebite hidrogeologice. Riscurile antropice pentru mediu sunt generate de:

- utilizarea combustibililor tradiționali (lemn, cărbune, produse petroliere) pentru încălzirea locuințelor și prepararea apei calde menajere;

AUTORI	NR.	REVIZIA					DATA	PAG.
SC CITY LANDMARKS SRL	154	0	1	2	3	4	11.04.2020	4



- evacuarea apelor uzate menajere în fose și bazine vidanjabile, rețeaua de canalizare nefiind finalizată;

- agricultură, una dintre sursele importante de agenți poluanți, cu impact negativ asupra calității mediului ambiental, prin degradarea sau chiar distrugerea unor ecosisteme. În condițiile unei cereri tot mai accentuate de produse agricole, agricultura intensivă poate conduce la poluarea solului și a apei prin utilizarea excesivă a îngrășămintelor, a pesticidelor, a apei de irigație necorespunzătoare calitativ și cantitativ.

2.7.3 Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

În zona studiată nu există valori de patrimoniu care să necesite protecție specială.

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Pe parcursul elaborării P.U.Z., Primăria Mun. Sacele va consulta populația cu privire la propunerile conținute în documentație.

Beneficiarul, în baza potențialului de dezvoltare urbanistică a zonei identificat, a formulat tema de proiectare, precizând principalele zone funcționale dorite. Planul urbanistic zonal soluționează solicitările beneficiarului cu respectarea în totalitate a reglementărilor urbanistice și a condițiilor rezultate din studiile de fundamentare și din avize. În același timp, elaboratorul va ține seama de observațiile exprimate pe parcursul consultării populației.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

În urma concluziilor din capitolele anterioare, rezultă că terenul care face obiectul P.U.Z. este constructibil cu condiția elaborării unei documentații de urbanism, în condițiile Legii 350/2001 republicată privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

3.2 PREVEDERI ALE P.U.G.

Conform P.U.G. (Plan urbanistic general) Municipiul Sacele aprobat cu H.C.L. nr.23/22.02.2001 cu valabilitatea prelungită prin H.C.L.176/23.08.2018, zona studiată este situată în UTR8 - zonă de locuințe individuale și funcțiuni complementare cu interdicție temporară până la întocmirea P.U.Z. Zona face parte din intravilanul localității și este situată în partea centrală a acesteia.

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

3.3.1. Posibilități de valorificare ale cadrului natural

Terenul are vedere amplă spre masivele Ciucas și Piatra Mare, acest lucru constituind deja o premiză de valorificare a cadrului natural.

3.3.2. Relaționarea cu formele de relief

Relieful terenului având doar o ușoară înclinație de la est spre vest, nu va condiționa amplasarea locuinței și a accesului.

3.3.3. Construitibilitatea și condițiile de fundare ale terenului

Terenul din zona studiată se prezintă relativ uniform din punct de vedere geotehnic, fiind posibilă amplasarea construcțiilor în oricare sector al ei.

Terenul nu este inundabil, săpăturile pentru fundații și rețele edilitare se vor executa în mediu zvântat, existând posibilitatea realizării de subsoluri la construcții, fără măsuri speciale de hidroizolare.

AUTORI	NR.	REVIZIA				DATA	PAG.
SC CITY LANDMARKS SRL	154	0	1	2	3	4	11.04.2020 5



Se va funda în stratul de pietriș cu nisip începând cu adâncimea $D_f = -1,20$ m raportată la suprafața actuală a terenului, respectiv la $-0,60$ m față de cota pardoselii finite din spațiile subterane.

În calculele de rezistență privind dimensionarea tălpilor de fundare se va lua în considerare presiunea convențională $P_{conv} = 450$ Kpa.

3.4 MODERNIZAREA CIRCULATIEI

3.4.1. Organizarea circulației rutiere

Pentru asigurarea unei legături corespunzătoare între str.Ciucas/B-dul Brasovului și zona studiată se propun:

- modernizarea drumului DE 183/2 și 184/5 (str.Branduselor) prin retrasarea lui pe traseu cât mai apropiat de cel existent și lărgirea lui la 7,00 m carosabil (2 benzi de circulație, fiecare cu lățimea de 3,50 m);

- locurile de parcare și garare vor fi soluționate în interiorul parcelei.

3.4.2. Organizarea circulației pietonale

Străzile modernizate vor fi prevăzute cu trotuare de 1,0 m pe ambele laturi.

3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

3.5.1. Zonificare funcțională

P.U.Z. „Construire locuință” menține zona funcțională din P.U.G. (Plan urbanistic general) Municipiul Sacele aprobat cu H.C.L. nr.23/22.02.2001 cu valabilitatea prelungită prin H.C.L.176/23.08.2018: UTR8 -zona de locuințe individuale și funcțiuni complementare.

3.5.2. Reglementări

Pentru terenul studiat, categoria de intervenție urbanistică este aceea de schimbare din zonă cu interdicție de construire până la întocmirea P.U.Z. în zonă zona pentru locuințe și funcțiuni complementare.

3.5.3. Bilanț teritorial

FUNȚIUNI	EXISTENT		PROPUȘ	
	SUPRAFATA (mp)	PROCENT (%)	SUPRAFATA (mp)	PROCENT (%)
Zona cu interdicție de construire până la întocmire PUZ	1.623,0	100,0	0,0	0,0
ZL- zona pentru locuințe și funcțiuni complementare	0,0	0,0	1.580,0	97,3
- subzona construită	0,0	0,0	474,0	29,0
- subzona verde	0,0	0,0	951,0	58,5
- subzona circulației	0,0	0,0	155,0	9,8
C- zona circulației	0,0	0,0	43,0	2,7
TOTAL	1.623,0	100,0	1.623,0	100,0

3.5.4. Indici urbanistici

Indici urbanistici	ZL- zona pentru locuințe și funcțiuni complementare
POT	30%
CUT	0,9
REGIM ÎNĂLȚIME	S+P+E
H max streșină	7,0m
H max coamă	11,0m
Regimul de aliniere	9,5 m din axul drumului;
Restricții	12m din ax LEA 20kV

AUTORI	NR.	REVIZIA					DATA	PAG.
SC CITY LANDMARKS SRL	154	0	1	2	3	4	11.04.2020	6



3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

3.6.1 Alimentare cu apă

Conform avizului Companiei APA Brașov S.A. nr. 2481/16.12.2020, in zona studiata rețeaua de apa potabila se gaseste la cca. 300m față de limita sud-estică a terenului ce face obiectul prezentului P.U.Z. Pentru alimentarea cu apă a locuinței unifamiliale ce se va amplasa pe terenul studiat prin prezentul P.U.Z. s-au prevăzut următoarele lucrări:

- extindere rețea distribuție apă potabilă: pentru alimentarea cu apă a locuinței se va extinde rețeaua de distribuție existentă pe str. Brândușelor, cu o conductă nouă, ce se va realiza din PEID, D=110mm, în lungime de cca. 300,0ml, până în dreptul proprietății. La proiectarea și dimensionarea conductei, inclusiv a construcțiilor conexe (cămine de vane) se va ține cont de normele de proiectare prevăzute în NP 133-2013; Conducta se va amplasa pe domeniul public, urmând ca la finalizarea lucrărilor, să fie predată în administrarea Companiei APA Brașov S.A.;

- branșamente de apă: pentru alimentarea cu apă a locuinței din incinta P.U.Z. se va realiza un branșament de apă, dimensionat conform NP 133-2013;

- hidranți de incendiu: conform NP 133-2013, se vor prevedea hidranți de incendiu supraterani, cu elementele de racordare la rețeaua de distribuție nou proiectată.

3.6.2 Canalizare ape uzate menajere

Conform avizului Companiei APA Brașov S.A. nr. 2481/16.12.2020, in zona studiata rețeaua de canalizare se gaseste la cca. 175,0m față de limita sud-estică a terenului ce face obiectul prezentului P.U.Z. Canalizarea apelor uzate menajere de la imobilul ce face obiectul terenului studiat prin prezentul P.U.Z. cuprinde următoarele lucrări:

- extindere rețea canalizare ape uzate menajere: având în vedere topografia terenului din zona studiată precum și cele mai apropiate rețele de canalizare ape uzate menajere, s-a prevăzut extinderea rețelei de canalizare ape uzate menajere existente în lungul pârauului Durbav (str. Fâneții), cu o rețea nouă, ce se va realiza din țevi PVC, D=250mm, în lungime de 175,0ml. Conducta precum și construcțiile anexe (cămine, traversări, etc.) se vor dimensiona conform NP 133-2013. Conducta se va amplasa pe domeniul public, urmând ca la finalizarea lucrărilor, să fie predată în administrarea Companiei APA Brașov S.A.;

- racord de canalizare: racordul se va dimensiona conform NP 133-2013 și va descărca apele provenite de la locuință în colectorul stradal prevăzut a se realiza în lungul drumului de exploatare DE 183/2 și a str. Brândușelor, conform planului de situație anexat.

3.6.3 Apele meteorice

Apele meteorice de pe terasa imobilului vor fi colectate prin intermediul receptorilor de terasă și vor fi evacuate în exterior prin intermediul burlanelor, în zona verde limitrofă unde se vor descărca liber la nivelul terenului amenajat.

3.6.4 Alimentare cu energie electrică

Echiparea cu energie electrică se va face in conformitate cu documentatia nr. 36/2021 - plansa E-02 vizata spre neschimbare de SDEE Brasov, astfel:

a) lucrări care se vor executa pe tarif de racordare:

- realizare PTz 20/0,4 kV – 250 kVA in anvelopa de beton actionare interior, cu doua compartimente boxa trafo si compartiment tablouri MT +jt, Rp < 4 Ω.

- racordare PTz prin 2 x LES 20 kV de tip A2XS(FL)2Y 3x1x150/25 Al/ Cu in RED existenta. PTz si CD se vor amplasa pe terenul solicitantului cu acces din domeniu public. Din PTz pr se va alimenta o cutie de distributie tip E3-4A cu cablu AC2XAbY 3 x 240+120mmp.

- din CD proiectat se va alimenta FDCP-uri pentru abonati.

b) lucrari din fonduri proprii ale beneficiarului: realizare coloane jt de la FDCP la TG.

AUTORI	NR.	REVIZIA					DATA	PAG.
SC CITY LANDMARKS SRL	154	0	1	2	3	4	11.04.2020	7



3.6.5 Telecomunicații

În zona studiată prin P.U.Z. există rețelele de telecomunicații.

3.6.6 Alimentare cu căldură

Se propune asigurarea alimentării cu căldură a obiectivelor prin branșare la rețeaua stradală de gaze naturale existentă.

3.6.7 Alimentare cu gaze naturale

Municipiul Sacele dispune de rețea de gaze naturale, inclusiv în zona studiată, viitorii consumatori urmând a se branșa la rețeaua existentă pe str.Branduselor.

3.6.8 Gospodărie comună

Prin activitatea desfășurată în cadrul obiectivului propus nu se produce poluare industrială, deșeurile care vor fi colectate selectiv de către beneficiar vor fi depozitate în europubele în spațiul special amenajat din curte și vor fi predate pe bază de contract către firmele de salubritate din zonă.

3.6. PROTECȚIA MEDIULUI

Proprietarii au obligația să ia toate măsurile pentru a elimina orice sursă de poluare, de orice natură și au următoarele obligații:

- să nu desfășoare activități poluante în zonă;
- să ia toate măsurile pentru a elimina orice sursă de poluare în zonă;
- să depoziteze deșeurile controlat, respectând toate normele sanitare;
- să organizeze suprafețe pentru spații verzi și plantații de aliniament de protecție, conform HG 525 / 1996, în cadrul fiecărei parcele;

Apele menajere rezultate se vor colecta în rețeaua de canalizare centralizată a municipiului. Apele de suprafață se vor evacua prin realizarea unei sistematizări verticale judicioase, prin rigole și drenuri.

Din activitatea propusă nu rezultă: poluații pentru aer, posibilitatea creării de surse de zgomot sau vibrații, surse de radiații, surse de poluanți pentru sol, subsol, ecosistemele terestre și acvatice, substanțe toxice.

Deșeurile se vor colecta în containere amplasate pe o platformă specială la accesul carosabil și vor fi evacuate prin grija unității responsabile din zonă, respectând toate normele sanitare, pe baza unui contract.

3.7 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

3.7.1. Tipul de proprietate asupra imobilelor

Conform datelor puse la dispoziție de către beneficiar, în zona studiată prin P.U.Z. există următoarele tipuri de proprietate asupra imobilelor: terenuri proprietate publică de interes local situate în intravilan – străzile existente și terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice.

3.7.2. Circulația terenurilor între deținători

Este necesară circulația terenurilor, intrucat modernizarea drumului de acces prin aducerea acestuia la un profil adecvat traficului, se suprapune pe o distanță de 2,5m pe terenul studiat.

3.8 REGIMUL ECONOMIC

3.8.1 Consecințele economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință

Din punct de vedere al valorii pe piața terenurilor, perimetrul studiat se încadrează în zona de mediu. Terenul are legătură prin str.Branduselor cu b-dul Brasovului, care face legătura cu centrul mun.Sacele, zona prezentând o tendință de dezvoltare rezidențială ce va îmbunătăți imaginea zonei prin echiparea cu servicii și dotări.

AUTORI	NR.	REVIZIA				DATA	PAG.
SC CITY LANDMARKS SRL	154	0	1	2	3	4	11.04.2020 8



3.8.2 Categoriile de costuri

Pentru atingerea obiectivelor propuse prin P.U.Z. „Construire locuinta” sunt necesare obtinerea avizelor solicitate prin Certificatului de urbanism emis de Primaria Sacele, intocmirea de studii pentru conectarea la rețeaua de electricitate, la rețeaua de apa si canalizare, studii de modernizare a drumurilor. Costurile pentru realizarea acestora vor fi suportate de investitorii privati.

Autoritatea publica locala isi fixeaza strategia de dezvoltare la nivelul intregului municipiu, astfel incat este posibil ca in bugetul sau sa nu fie prevazute cheltuieli pentru modernizarea drumurilor si realizarea rețelelor edilitare propuse prin P.U.Z. Autorizarea executarii lucrariilor de construire poate fi conditionata de stabilirea, in prealabil, prin contract, a obligatiei efectuarii, in parte sau total, a lucrariilor de echipare edilitara aferente, de catre investitori privati.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

P.U.Z. „Construire locuință” soluționează solicitările beneficiarului cu respectarea în totalitate a reglementărilor urbanistice și a condițiilor rezultate din studiile de fundamentare și din avize. În același timp, elaboratorul va ține seama de observațiile exprimate pe parcursul consultării populației.

P.U.Z. „Construire locuință” împreună cu Regulamentul local de urbanism aferent are caracter de reglementare specifică și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor în zona ce face obiectul P.U.Z., constituind elemente de fundamentare obligatorii pentru eliberarea certificatelor de urbanism.

Elaborat
arh. -urb.Catalin Goea

Coordonat
urb.Micioiu Gabriela

AUTORI	NR.	REVIZIA					DATA	PAG.
SC CITY LANDMARKS SRL	154	0	1	2	3	4	11.04.2020	9



CITY LANDMARKS S.R.L.

Cod fiscal: 23994162

Nr.reg.com.: J08/1536/2008

Sediul: Brasov, str.Ioan Popasu, nr.15

REGULAMENT DE URBANISM

denumire:PUZ „Construire locuință”

adresa: str. Branduselor, f.n., Sacele, jud.Brasov **faza:** P.U.Z.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P. U. Z.

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. DATE GENERALE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării: **P.U.Z. „Construire locuință”**

Amplasament: **zona str.Branduselor -DE183/2, f.n., Sacele, jud.Brasov**

Beneficiar: **Zaharia Iulian -Ioan si Zaharia Maria;**

Proiectant: **S.C. City Landmark S.R.L.**

Numar proiect: **CL198/2020**

Faza de proiectare : **PLAN URBANISTIC ZONAL – P.U.Z.**

Data elaborarii : **11.04.2020**

2. ROLUL R.L.U.

Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) aferent Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) „Construire locuință” , zona str.Branduselor -DE183/2, f.n., Sacele, jud. Brasov, CF nr.111762 Sacele, cuprinde și detaliază prevederile referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor din zona ce face obiectul P.U.Z., precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor, materiale și culori, pe zone funcționale.

Odată aprobat, împreună cu P.U.Z., R.L.U. aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.

3. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. au stat:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Regulamentul general de urbanism, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM–007–2000, aprobat prin Ordinul ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului nr. 21/N din 10 aprilie 2000;
- Codul civil aprobat prin Legea nr. 287/2009, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 505 din 15 iulie 2011, cu modificările și completările ulterioare;
- Reglementările cuprinse în P.U.G. (Plan urbanistic general) Municipiul Sacele aprobat cu H.C.L. nr.23/22.02.2001 cu valabilitatea prelungită prin H.C.L.176/23.08.2018 și în prescripțiile regulamentului local de urbanism aferent P.U.G. pentru zona ce face obiectul P.U.Z.;

AUTORI	NR.	REVIZIA					DATA	PAG.
SC CITY LANDMARKS SRL	155	0	1	2	3	4	11.04.2020	1



4. DOMENIUL DE APLICARE

Prescripțiile cuprinse în Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul P.U.Z. și se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe orice categorie de terenuri.

Prevederile prezentului regulament permit autorizarea directă, cu excepția cazurilor de utilizări admise cu conditionari.

II. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

5. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE:

P.U.Z. „Construire locuință” menține zona functionala din P.U.G. (Plan urbanistic general) Municipiul Sacele aprobat cu H.C.L. nr.23/22.02.2001 cu valabilitatea prelungită prin H.C.L.176/23.08.2018: UTR8 -zona de locuințe individuale și funcțiuni complementare.

III. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

ZL - ZONA PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COPLEMENTARE

6. DELIMITAREA ZONEI FUNCȚIONALE

Zona pentru locuinte si functiuni complementare este delimitată la nord-vest, sud-est și sud-vest de terenuri proprietate privată iar la nord-est de drumul DE183/2 (nr.CAD117215).

7. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

7.1 Utilizări admise

- locuințe individuale amplasate izolat, cuplat sau insiruit, cu regim maxim de înălțime **S+P+E**
POT=30% și **CUT =0,9**;

7.2 Utilizări admise cu conditionari

- se admit servicii profesionale (cabinete de avocatura, medicale, farmacii, birouri proiectare) cu condiția ca amplasarea lor să fie la parterul cladirilor, să nu depășească 20% din aria desfasurata construita in cadrul parcelei studiate si sa nu genereze trafic intens.

- dotările de mic comerț, alimentație publică, loisir, cu suprafața de până la 20% din aria desfasurata construita in cadrul parcelei studiate, se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații P.U.D. (Plan urbanistic de detaliu).

7.3 Utilizări interzise

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție;
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- depozitare en-gros, depozitări de materiale refolosibile, depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice, stații de betoane, autobaze, stații

AUTORI	NR.	REVIZIA					DATA	PAG.
SC CITY LANDMARKS SRL	155	0	1	2	3	4	11.04.2020	2



de întreținere auto, stații de alimentare cu carburanți (benzinarii), vulcanizări și spalatorii auto, spălătorii chimice.

- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- activități productive de orice fel;
- stații de întreținere auto;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

8. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

8.1 Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

Se consideră construibile parcelele care au suprafața minimă de **500,0 m²** și front stradal de min.**12,0m**.

8.2 Amplasarea clădirilor față de aliniament

Aliniamentul este definit în sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată.

Clădirile se dispun retras cu **9,5 m** față de axul drumului DE 186/2 existent / propus pentru modernizare.

- în fâșia non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

- în zona de protecție și siguranță a LEA 20kV (linie aeriană electrică) care traversează terenul pe latura de nord-est, reprezentând 12m din ax, se instituie interdicție de construire. Sub LEA nu se vor construi parcaje auto. Amplasarea construcțiilor în culoarul de protecție și siguranță se poate face numai după întocmirea unui studiu de coexistență sau pe baza unei analize de risc avizată.

8.3 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- a) distanța minimă de **2,00 m** față de limita de S-E
- b) distanța minimă de **5,00 m** față de limita posterioară a parcelei;
- c) distanța minimă de **3,50 m** față de limita de N-V a parcelei;

8.4 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la streșină a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 4,0m, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile.

Se vor respecta condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice funcțiunilor.

8.5 Circulații și accese

Vor fi asigurate accese carosabile și alei carosabile în interiorul parcelei conform cerințelor fluxului tehnologic.

AUTORI	NR.	REVIZIA					DATA	PAG.
SC CITY LANDMARKS SRL	155	0	1	2	3	4	11.04.2020	3



Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

8.6 Staționarea autovehiculelor

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice, respectiv a domeniului public;

În interiorul fiecărei parcele se va asigura un număr minim de locuri de parcare astfel: un loc de parcare pentru locuințele cu o suprafață utilă mai mică sau egală cu 100,0m² și două locuri de parcare pentru locuințele care depășesc 100,0m². În cazul funcțiunilor complementare se vor asigura locuri de parcare conform H.G. 525/1996 cu completările ulterioare.

8.7 Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

Înălțimea maximă a clădirilor va fi **S+P+E**, respectiv **11,0m** la coamă (de la cota terenului amenajat) si **7,0m** la streasina (de la cota terenului amenajat).

8.8 Aspectul exterior al clădirilor

Tencuielile și placajele din câmpul fațadelor și de nivelul soclului vor fi de bună calitate și vor respecta și următoarele condiții: tencuielile din câmpul fațadelor vor fi realizate în nuanțele naturale ale materialelor folosite sau nuanțe nesaturate apropiate de cele naturale, la socluri vor fi utilizate placaje din piatră naturală.

Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;

Se interzice folosirea azbocimentului, gresiei/faianței și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;

Sunt interzise imitațiile de materiale ca: piatra falsa, piatra spartă, lemn fals, folosirea în exterior a unor materiale fabricate pentru interior si materialele de constructie precare (de tip asbociment, tabla ondulata, plastic ondulat, etc.)

Acoperișurile vor fi de tip șarpantă sau terasă, cu respectarea următoarelor condiții: acoperișurile de tip șarpantă vor avea pante ale versanților de min.30 ÷ 40° iar învelitorile vor fi din țiglă ceramică în tonuri naturale. Sunt interzise acoperișurile din tablă colorată.

Coșurile de fum se vor realiza din cărămidă sau se vor placa cu cărămidă. Coșurile din caramidă /cărămidă aparentă se vor rostui cu mortar, iar cele tencuite vor relua aspectul fațadelor de același tip.

Se interzic cosuri de fum din beton aparent, coronamente metalice sau din beton si diverse sisteme de ventilație mecanica aparente. Elementele de imbunatatire a tirajului se vor amplasa discret, invizibile din domeniul public.

Se interzice confecționarea elementelor de feronerie din metal cromat sau stralucitor, în special pentru manere de uși sau de porți. Se recomanda patinarea elementelor noi de metal.

Pentru protectia golurilor se interzice amplasarea grilajelor de protectie fixe la exteriorul golurilor, precum și folosirea grilajelor tip „acordeon”. Sunt permise obloanele exterioare din lemn.

Se vor folosi uși exterioare de lemn tratat sau vopsit, ale caror compoziții, proporții și desen vor fi compatibile cu specificul clădirii. Nu se recomandă uși prefabricate în stil rustic sau alte diverse stiluri.

Se interzic inscripții pe cornișe, balcoane și acoperișuri.

8.9 Condiții de echipare edilitară

Toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare;

AUTORI	NR.	REVIZIA					DATA	PAG.
SC CITY LANDMARKS SRL	155	0	1	2	3	4	11.04.2020	4



Branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat. Conductele de gaze din afara clădirilor vor fi îngropate. Cofretele, contoarele și casele de reglare vor fi mascate. Pe cat posibil acesta se vor amplasa curți, evitându-se amplasarea la exterior pe fațada principală.

Orice clădire trebuie să fie prevăzută cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în containere. Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un loc public. Se impune rezolvarea lor astfel încât să împiedice poluarea olfactivă, poluarea solului și a apelor, crearea unor focare de infecție. Se va avea în vedere asigurarea colectării selective separată pe categorii a deșeurilor menajere. Deșeurile provenite din materiale de construcții, substanțe poluante cu risc de contaminare biologic sau chimic și aparatura electrocasnică vor fi predate unor operatori specializați.

Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV;

8.10 Spații libere și spații plantate

Autorizația de construire va conține obligația creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, dar nu mai puțin de 30% din suprafața terenului;

8.11 Împrejmuiri

Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim **2,0m** din care un soclu de **0,60m** și o parte din confecție metalică sau lemn;

Gardurile spre limitele separative ale parcelelor pot fi opace, cu înălțimi de maxim **2,0m**;

8.12 Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

Procent maxim de ocupare a terenului: POT maxim = **30%**

Coeficient maxim de utilizare a terenului: CUT maxim = **0,9**

Elaborat
arh. -urb.Catalin Goea

Coordonat
urb.Micioiu Gabriela

AUTORI	NR.	REVIZIA					DATA	PAG.
SC CITY LANDMARKS SRL	155	0	1	2	3	4	11.04.2020	5