



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: „Construire hala (service auto), spalatorie auto, imprejmuire”

Amplasament: str. Depozitelor, f.n., Sacele, jud.Brasov

Beneficiar: Susanu Romeo -Marian si Susanu Simona;

Proiectant: S.C. City Landmarks.R.L.

Numar proiect: CL275/2023

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

Data elaborarii : 25.01.2023

1.2 OBIECTUL LUCRĂRII

1.2.1 Solicitari ale temei program

P.U.Z. „Construire hala (service auto), spalatorie auto, imprejmuire” se inscrie in categoria documentatiilor de tip P.U.Z. elaborate în vederea reglementarii destinatiei unui teren, în baza Certificatului de urbanism nr. 19 din 19.01.2023 emis 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) Teritoriul ce urmează a fi reglementat din punct de vedere urbanistic are suprafața de 1.900,0mp, este situat în intravilanul Municipiului Sacele, în partea de nord -vest a acestuia, pe str.Depozitelor, f.n.
- 2) Se propune realizarea unei hale cu destinatia de service auto, a unei spalatorii auto si imprejmuirea terenului;

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

Conform P.U.Z. “Zona langa CET” aprobat cu H.C.L. Sacele nr.134 din 29.11.2002, terenul precizat în Certificatul de Urbanism este situat în zona de prestari servicii, mica industrie, depozite.

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;

- P.U.Z. “Zona langa CET” nr.75/2002, aprobat cu H.C.L. Sacele nr.134 din 29.11.2002.

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	246	0	1	2	3	4	25.01.2023	1



2.STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 EVOLUTIA ZONEI

Terenul studiat are o suprafata de 1.900,0mp si este amplasat in partea de nord -vest a Mun.Sacele, la intersectia dintre str.Depozitelor si DJ103A. Terenul este liber de constructii.

Fondul construit invecinat este alcatuit din hale si cladiri administrative, cu domeniul de activitate in zona de prestari servicii, mica industrie, depozite.

2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

2.2.1 Poziția zonei față de intravilanul localității

Zona studiata prin P.U.Z. se afla in intravilanul mun.Sacele.

2.2.2 Relaționarea zonei cu localitatea

Municipiului Sacele este străbătut în lungul lui, de la vest la est de Bulevardul Brasovului, de Bulevardul George Moroianu si de centura localitatii DN1A -str.Campului. Zona studiata se conecteaza cu circulatia principala a mun. Sacele prin str.Timisul Sec si Ocolitoarea Brasov.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

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

Zona studiata este situată în Depresiunea Bârsei, în nord -vestul municipiului Sacele și este influentata, 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 studiata este situata la o atitudine de 590,4 metri 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. In vecinatatea terenului studiat se afla raul Timisul Sec.

2.3.3. Clima

Zona este caracterizată printr –un climat de tip continental moderat, dominat de circulația atmosferică din nord-vest.

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.

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.

2.3.4. Condiții geotehnice

Din punct de vedere geomorfologic, perimetrul studiat este situat in Podișul Transilvaniei, într-o zona cu climat temperat-continental, cu influente termice datorate zonei depresionare și a munțiilor din vecinătate. Stratul geologic al solului si 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 conventionala de calcul 275kPa.

AUTORI	NR.	REVIZIA				DATA	PAG.	
SC CITY LANDMARKS SRL	246	0	1	2	3	4	25.01.2023	2



2.4 CIRCULAȚIA

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

Terenul studiat se afla la intersecția str.Depozitelor și DJ103A.

DJ103A este asfaltat pe porțiunea a două benzi de circulație auto, aprox.7,0m, dar nu prezintă toate elementele prevăzute în P.U.Z. “Zona lângă CET” nr.75/2002, aprobat cu H.C.L. Sacele nr.134 din 29.11.2002, respectiv 14,0m parte carosabilă, trotuare bilaterale de 1,5m și rigole bilaterale de 1,5m.

Str.Depozitelor este în prezent drum de pământ și are profilul reglementat prin P.U.Z. “Construire service auto” aprobat cu HCL Sacele nr.117 din 30.04.2020, respectiv 7,0m parte carosabilă și 1,5m trotuare bilaterale. Parte din ampriza str.Depozitelor se suprapune pe terenul studiat, impunându-se dezmembrarea acestuia pentru asigurarea profilului.

2.6 ECHIPAREA EDILITARĂ

2.6.1. Stadiul echipării edilitare a zonei

2.6.1.1. Rețele de distribuție apă potabilă și rețele de canalizare

În zona studiată există rețele de apă, respectiv conductă cu diam.500mm pe partea opusă a DJ103A.

2.6.1.2 Rețele de transport energie electrică

În zona studiată SC DEER Transilvania Sud SA are în gestiune și exploatare instalații electrice de medie tensiune -LEA 20kV și LES 20kV.

2.6.1.3. Rețele de telecomunicație

În mun.Sacele, administratorul rețelelor de telecomunicații prin cablu deține rețele de cabluri telefonice subterane și supraterane, care nu intersectează zona studiată.

2.6.1.4 Posibilități de alimentare cu gaze naturale

În zona studiată nu există rețele de gază naturale .

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 alunecări de teren sau alte fenomene deosebite hidrogeologice. În apropierea terenului studiat se află albia râului Timisul Sec, urmând a se studia în cadrul proiectului pentru Apele Romane riscul de inundabilitate a zonei.

Riscurile antropice pentru mediu sunt generate de:

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

- 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.

AUTORI	NR.	REVIZIA				DATA	PAG.	
SC CITY LANDMARKS SRL	246	0	1	2	3	4	25.01.2023	3



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 MODERNIZAREA CIRCULATIEI

3.4.1. Organizarea circulației rutiere

Circulația majoră în zona studiată se desfășoară pe DJ103A și secundar pe str. Depozitelor. Locurile de parcare și garare vor fi soluționate în interiorul parcelei.

3.4.2. Organizarea circulației pietonale

Străzile sunt prevăzute în documentațiile de urbanism aprobate cu trotuare de 1,5 m.

3.3 ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

3.3.1. Zonificare funcțională

P.U.Z. „Construire hala (service auto), spalatorie auto, imprejmuire” menține zona funcțională din P.U.Z. „Zona lângă CET” aprobat cu H.C.L. Sacele nr.134 din 29.11.2002, respectiv zona de prestări servicii, mică industrie, depozite.

3.3.2. Reglementări

Se propun realizarea unui service auto, a unei spalatorii auto și imprejmuirea terenului.

3.3.3. Bilanț teritorial

FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPUS	
	SUPRAFATA (mp)	PROCENT (%)	SUPRAFATA (mp)	PROCENT (%)
Zona de prestari servicii, mica industrie, depozite	1.900,0	100,0	1.900,0	100,0
- hala (service auto)	0,0	0,0	600,0	31,5
- spalatorie auto	0,0	0,0	160,0	8,4
- circulatii interioare	0,0	0,0	520,0	27,5
- zone verzi	0,0	0,0	620,0	32,6
TOTAL	1.900,0	100,0	1.900,0	100,0

3.3.4. Indici urbanistici

Indici urbanistici	Zona de prestari servicii, mica industrie, depozite
POT	40%
CUT	0,8
REGIM ÎNĂLȚIME	P+E
H MAX	10,0m
REGIMUL DE ALINIERE	20,0m din ax DJ103A; 10,0m din ax str. Depozitelor
RETRAGERI	1,0m latura de E de la 10,0 la 25,9m latura de S (generata de zona de protectie LEA 20kv)
PARCARI	Conform HG525/1996 republicata, in interiorul parcelei

AUTORI	NR.	REVIZIA				DATA	PAG.	
SC CITY LANDMARKS SRL	246	0	1	2	3	4	25.01.2023	4



3.4 REGIMUL ECONOMIC

3.6.1 Consecintele economice si sociale la nivelul unitatii teritoriale de referinta

In urma realizarii obiectului P.U.Z. „Construire hala (service auto), spalatorie auto, imprejmuire”, se va imbunatii aspectul zonei, se vor asigura noi locuri de munca si se va echipa zona cu noi servicii si dotari.

3.6.2 Categoriile de costuri

Pentru atingerea obiectivelor propuse prin P.U.Z. „Construire hala (service auto), spalatorie auto, imprejmuire” sunt necesare dezmembrarea terenului si renuntarea la dreptul de proprietate in favoarea mun.Sacele pentru terenul care asigura profilul str.Depozitelor, realizarea bransamentelor la retelele necesare, realizarea investitiilor si amenajarea terenului. Costurile pentru realizarea acestora vor fi suportate de investitorii privati.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

P.U.Z. „Construire hala (service auto), spalatorie auto, imprejmuire” 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. 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

arh. -urb.Micioiu Gabriela

AUTORI	NR.	REVIZIA					DATA	PAG.
SC CITY LANDMARKS SRL	246	0	1	2	3	4	25.01.2023	5