

S.C.Bucon Invest SRL
Brasov str.Avram Iancu nr.49, sc.A, ap.1
J08/386/2006
tel.0268/312392 sau 0740-205480

MEMORIU DE PREZENTARE

**Prezenta documentatie a fost intocmita in conformitate cu Ordinul MLPAT nr.176/N/2000, pentru aprobarea “Ghidului privind metologia de elaborare si continutul -cadru al Planului Urbanistic Zonal”
Indicativ: GM-010-2000**

Cap.1 INTRODUCERE

1.1.Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrarii: Plan urbanistic zonal pentru ZONA LOCUINTE SI DOTARI COMPLEMENTARE

Initiatori: Sirbu Mihaela pentru Saran Vitalie, Bologan Oxana si Bologan Viorel, Zamfir Nicoleta-Angelica si Zamfir Cosmin, George Manuela Cristina

Adresa: mun.Sacele zona str.Noua f.nr.

Proiectant: S.C.Bucon Invest SRL.Brasov

Ileana Buna , tel.0268/312392 si 0740-205480

Nr.proiect: 71/2022

1.2.Obiectul lucrarii

Obiectul prezentului plan urbanistic zonal (PUZ) este elaborarea documentatiei de urbanism intr-o zona nereglementata din punct de vedere urbanistic in intravilanul municipiului Sacele.

Conform temei de proiectare intocmite impreuna cu initiatorii, si al avizului prealabil de oportunitate care constituie elemente de tema ce trebuiesc respectate in cadrul documentatiei PUZ, s-a elaborat documentatia tehnica ce stabileste reglementarile specifice zonei rezidentiale a localitatii cu dotari de interes comunal si constructii de locuinte individuale.

P.U.Z.-ul isi propune prezentarea unei solutii optime pentru utilizarea terenului, amplasarea constructiilor preconizate pe parcele ce se vor dezmembra in cadrul PUZ-lui, organizarea circulatiei carosabile si pietonale, circulatia juridica a terenurilor si completarea structurii tehnico-edilitare pentru zona studiata. Terenul are o suprafata totala de 9583 mp conform Extraselor de Carte Funciara anexate.

Din analiza situatiei existente, prin coroborarea acesteia cu normele de dezvoltare urbanistica, si de viziunea beneficiarilor a rezultat solutia propusa, astfel incat sa poata fi rezolvate atat problemele de construire cat si cele legate de circulatii si utilitati.

Terenul studiat se afla in intravilanul municipiului Sacele, judetul Brasov, in zona str.Noua f.nr. pe o strada care se bifurca in strada Brazilor. Suprafata totala este de 9583mp conform actelor de proprietate. S-a luat in studiu suprafata de 20500 mp diferenta

intre suprafata studiata si suprafata din proprietatea initiatorilor reprezentand parte din strada Brazilor si si parte din terenurile vecine.

Pentru aceasta proprietarii au obtinut Certificatul de urbanism nr.16/28.01.2022 eliberat de Primaria municipiului Sacele, jud.Brasov.

Lucrarea urmareste reglementarea urbanistica a parcelei studiate in vederea construirii unor locuinte si a dotarilor complementare, extinderea utilitatilor si crearea unui drum de acces pentru asigurarea acceselor pe parcele.

Beneficiarii doresc reglementarea terenurilor aflate in proprietate lor pentru edificarea constructiilor de locuinte si dotari. Se urmareste reglementarea urbanistica in vederea definirii indicatoarelor urbanistici si a regimului de aliniere pentru generarea posibilitatii edificarii obiectivului propus.

Zona studiata are mari posibilitati de dezvoltare, are retele de circulatie si echipare edilitara existenta sau usor de realizat. Suprafata de teren studiata in aceasta documentatie ofera suficiente avantaje de ordin economic (exista retea de apa-canal langa amplasament, exista retea de gaze naturale in apropiere, cai de circulatie, de conditiile hidro-geologice, de orientare si nu in ultimul rand de peisaj.

Ca faza premergatoare, PUZ-ul prin propunerile prezentate, va constitui documentatia de urbanism ce va sta la baza intocmirii DTAC.

1.3.Surse de documentare

- Planul urbanistic General al localitatii Sacele
- Documentatii de urbanism aprobate in zona
- Ghidul MLPAT privind metodologia de elaborare si continutul cadru al planului urbanistic zonal (indicativ GM-010-2000)-Ordin MLPAT 176/N/2000
- Legea 50/91 modificat in 2004 pentru autorizarea lucrarilor de constructii
- Legea 350/2001 revizuit in 2013 privind amenajarea teritoriului si urbanismul
- H.G.nr.525/1996 privind Regulamentul general de urbanism
- Planul topografic scara 1:500
- Studiul geotehnic
- Vizite la fata locului
- Discutii cu beneficiarii

Cap. 2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1.Evolutia zonei

Zona studiata este amplasata in intravilanul municipiului Sacele in imediata apropiere a zonelor de locuinte individuale, intre strada Frasinului si strada Brazilor

Parcela studiata se afla pe partea dreapta a strazii Brazilor directia de mers de la strada Noua spre cimitir.

- **Date privind evolutia zonei**
- **Caracteristici semnificative ale zonei relationate cu evolutia localitatii:**

Terenurile cuprinse in aceasta unitate teritoriala stabilita prin PUZ-ile aprobate au un grad de ocupare moderat si functiunea de "locuinte".

Distanta fata de PUZ-uri aprobate in zona este de cca.40 m spre nord PUZ aprobat cu HCL nr.48/2004 Zaharia Ioan C-tin,Hurghis Dorin si PUZ aprobat cu HCL 5/25.01.2018 Eftimie Ioan si Rosculet Claudiu; la sud PUZ aprobat S.C.Calinda SRL si S.C. Casa Ardeleana SRL; la vest PUZ aprobat cu HCL 16/2002 ANL Bucuresti.Terenul studiat se afla la distanta de 50 m de coltul cimitirului.

- **Potential de dezvoltare**

In conditiile transformarii caracterului zonei studiate se impune stabilirea indicilor de control, reglementarea echiparii edilitare, a accesului precum si al regimului de aliniere principal cat si a aliniamentelor laterale si posterioare.

2.2.INCADRAREA IN LOCALITATE

- **Pozitia fata de intravilanul localitatii:**

Terenul studiat se afla in intravilanul localitatii.

- **Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu instalatii de interes general etc.**

Terenul studiat este amplasat in partea vestica a teritoriului administrativ al municipiului Sacele in intravilanul localitatii.

Zona studiată in PUZ (20500 mp) are accesul asigurat din strada Noua prin strada Brazilor.

Zona studiată in PUZ poate fi racordată la rețeaua electrică, la rețeaua de apă potabilă și canalizare, la rețea de gaze naturale (după extinderea acestora.)

In prezent in zona exista rețele de alimentare cu apă și canalizare pe str.Noua, conductă de gaze naturale pe strada Brazilor și Bunloc, rețea electrică pe str.Brazilor. Beneficiarii investiției de față sau alți eventuali investitori au obligația să se branseze la aceste rețele.

Din punct de vedere al vecinătăților avem:

- N-teren neconstruit,nr.cad.116104, amplasat in intravilan proprietari Gavrilă Radu-Alexandru și Mariana; nr.cad.116103 teren neconstruit amplasat in intravilan proprietari Punkosti Vilma și Punkosti Zoltan; teren construit , nr.cad 104331 amplasat in intravilan,proprietari Alesu Razvan George și Neicu Elena Liana; nr.cad.116347 teren construit amplasat in intravilan proprietari Neicu Stelian-Cristian și Neicu Ramona; teren neconstruit amplasat in intravilan nr.cad 110117, proprietar Punkosti Etelka.
- E - strada Brazilor nr.cad 116208 proprietar UAT Sacele
- S – teren necadastrat nr.1375 proprietar Gombas Ana; teren neconstruit, amplasat in intravilan nr.cad 103365 proprietari Tatu Jozsa Catalin și Melinda; teren neconstruit, amplasat in intravilan nr.cad.104325 proprietar S.C.Calinda SRL
- V- teren neconstruit amplasat in intravilan nr.cad 116790, proprietar Ungureanu Dan George; teren neconstruit amplasat in intravilan nr.cad 110420, proprietar Gheorghe Elena; teren construit amplasat in intravilan nr.cad 101255, proprietar Gheorghe Elena.

Circulația principală in zona str.Brazilor-str.Noua prin care se asigură legătura cu bulevardul Brasovului și centrul municipiului se desfășoară in ambele sensuri.Relatia dintre str.Noua și str.Bunloc are o latime actuală de 4,0-5,0 m.

2.3.ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

- **Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica:relieful, rețeaua hidrologică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale.**

Relieful

Amplasamentul studiat se afla in Depresiunea Brasovului, aparținând Unității majore a Depresiunii Barsei. Zona amplasamentului se afla pe zona de lunca depresionară.

Caracteristici Morfologice, Geologice si hidrogeologice ale zonei.

Din punctul de vedere la care ne referim, amplasamentul obiectivului studiat se incadreaza in partea de sud-est a unitatii morfostructurale cunoscuta in literatura de specialitate sub numele de Depresiunea Brasovului.

Schitata la finele cretacului prin scufundarea unei catene carpatice Depresiunea Brasovului a functionat ca mediu lacustru marin pana la sfarsitul piocenului cand prin exondare a redevenit uscat. In perioada cand a fost sub imperiul apelor in fosa depresionara a Brasovului au avut loc intense acumulari de aluviuni constituite predominant din conglomerate, bolovanisuri, pietrisuri, marme, argile, prafuri si nisipuri dispuse stratiform sau lenticular, incrucisat.

In cuaternar si postcuaternar apele de siroire, torentii si organismele fluviatile nou formate au transportat din versantii nordici ai Muntilor Brasovului importante cantitati de deluvii (bolovanisuri, pietrisuri, prafuri, nisipuri, argile) cladind in aria depresionara numeroase conuri de dejectie din a caror intrepatrundere a rezultat un relief cu aspect de campie usor inclinata de la sud catre nord si vest catre est de unde si determinarea de Campia Barsei atribuita zonei de unii geografi.

Cercetarile geologice, geotehnice efectuate in zona au stabilit ca aici nu se gasesc goluri carstice, hurube, zacaminte de saruri solubile, carbuni, hidrocarburi sau formatiuni litologice cu efecte negative asupra constructiilor (mal, turba, etc.)

Incadrarea hidrologica

Perimetrul studiat nu este afectat de artere hidrografice, apele pluviale nu baltesc, iar panza de apa freatica se intalneste la peste 10m.

Terenurile studiate nu sunt supuse inundatiilor, alunecarilor de teren sau viiturilor de apa din precipitatii.

Clima

Din punct de vedere climatic- arealul geografic din care face parte si municipiul Sacele, apartine sectorului cu clima de munte (tinutul climatic al muntilor mijlocii), caracterizat prin ierni friguroase cu ninsori abundente, cu strat de zapada gros si stabil pe o perioada indelungata (intrerupte din cand in cand de intervale de incalzire) respectiv veri racoroase cu precipitatii insemnate cantitativ.

-Temperatura medie anuala a aerului se situeaza in intervalul 4~6°C;

-Temperatura medie a lunii ianuarie:-4~-6°C;

-Temperatura medie a lunii iulie:14~16°C;

Precipitatii medii multianuale sunt cuprinse intre 1000-1200 mm/an

-Cantitatea medie de precipitatii din luna ianuarie: 40-50 mm

-Cantitatea medie de precipitatii din luna iulie: 120-140 mm

Conform STAS 6054-77- adancimea maxima de inghet in terenul natural "Z" este de 110 cm.

Conform STAS 9470-73 din punct de vedere al ploilor maxime amplasamentul se afla in zona "19"

Conform SR EN 1991-1-3 (2005) din punct de vedere al incarcarii date de zapada (potrivit unui interval mediu de recurenta -IMR-=50 ani), amplasamentul se afla in zona "2"

Conform SR EN 1991-1-4(2006) -din punct de vedere al valorii fundamentale de referinta a vantului ($V_{b,0}$), amplasamentul se afla in zona $V_{b,0}=27\text{m/s}$

Incadrarea seismică

Conform prevederilor Hartii zonării României în termeni de valori de vârf ale accelerației pentru cutremure având intervalul mediu de recurență IMR=225 ani (Codul de proiectare seismică P100-1/2013), terenurile din Sacele se caracterizează prin:

- valoare de vârf a accelerației pentru cutremure $a_g=0,20$ g, pentru cutremure de pământ având intervalul mediu de recurență IMR =100 ani
- perioada de control (colt) a spectrului răspuns $T_c=0,7$ s

Concluzii extrase din Studiul Geotehnic

Terenul amplasamentului nu prezintă riscuri de alunecări de teren sau inundații, iar în vecinătate nu există obiective sau unități industriale care ar putea genera riscuri și situații normale sau accidentale. Se recomandă ca fundarea construcțiilor proiectate să se facă la adâncimea de fundare de 1,10 m (CTA) conform cotei de îngheț.

Săpăturile pentru fundații se vor executa în ritm alert, cu sprijiniri adecvate, în perioade lipsite de precipitații și nu vor fi lăsate deschise timp îndelungat pentru a nu risca prăbușiri ale peretilor săpăturii, datorită ciclurilor repetate de umezire-uscăre sau îngheț-dezghet.

La elementele construcțiilor supuse acțiunii terenului se vor prevedea izolații hidrofuge.

Se va asigura colectarea și evacuarea apelor de precipitații din zona construcțiilor, prin măsuri adecvate (tretuare de gardă, scocuri și burlane racordate la rigole de scurgere, etc)

2.4.CIRCULAȚIA

Cai de comunicații rutiere:

Accesul la amplasament se realizează din strada Brazilor. În prezent acest drum are lățimea de cca 4-5,0 m, un drum amenajat prin pietruire pe care se desfășoară circulația pe ambele direcții și face legătura între strazile Noua și Bunloc. Din str.Brazilor a fost prevăzut și dezmembrat un drum cu nr.cad.111975 cu suprafața de 2093 mp având lățimea de cca 8 m. Dezmembrarea terenului în opt parcele inclusiv parcela de drum cu loc de întoarcere a fost realizată înaintea cumpărării de actualii proprietari. Circulația în zona studiată se desfășoară pe direcția nod-sud-sud-est pe strada Noua, str.Brazilor.

Cai de comunicație feroviara:

Municipiul Sacele nu beneficiază de cale ferată.

2.5.OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată

Terenurile studiate -7 parcele construibile- au folosința actuală de "teren arabil" respectiv drum. Actualmente sunt libere de plantații.

Vecinătățile imediate ale amplasamentului sunt terenuri construite cu construcții de locuință și terenuri neconstruite după cum urmează:

- N-teren neconstruit, nr.cad.116104; nr.cad.116103 teren neconstruit; teren construit , nr.cad 104331, nr.cad.116347 teren construit; teren neconstruit nr.cad 110117,

- EST-strada Brazilor nr.cad 116208
- S – teren necadastrat nr.1375; teren neconstruit nr.cad 103365 ;teren neconstruit, nr.cad.104325
- V- teren neconstruit nr.cad 116790,teren neconstruit nr.cad 110420; teren construit amplasat in intravilan nr.cad 101255.
- Toate terenurile enumerate sunt in intravilanul localitatii Sacele.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Zona in care se afla amplasamentul studiat prezinta o densitate construita mica si neomogena- dat fiind faptul ca in apropierea amplasamentului sunt PUZ-uri aprobate cu terenuri destinate locuintelor- acesta se va modifica in viitor. La ora actuala zona este in curs de transformare.

Asigurarea cu spatii verzi

Zona in ansamblu nu beneficiaza de spatii verzi amenajate.

Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine

Amplasamentul studiat nu prezinta pericol de inundatii, alunecari de teren sau formare de torenti.

Principalele disfunctionalitati

Accesul rutier pe strada Brazilor care asigura legatura spre str.Noua si bulevarul Brasovului si implicit spre centrul municipiului, nu este amenajat corespunzator si nu are latimea necesara circulatiei in doua sensuri si nici trotuare.Apropierea cimitirului existent prezinta un disconfort vizual.

2.6.ECHIPAREA EDILITARA

Stadiul echiparii edilitare a zonei in corelare cu infrastructura localitatii

In localitatea Sacele exista retele de distributie a apei potabile, retele de canalizare ape uzate menajere, retele de alimentare cu energie electrica, retele de telefonie si retele de distributie a gazului metan.

Alimentare cu apa

Pe amplasamentul studiat nu exista retele de alimentare cu apa. Acestea se afla pe strada Noua la cca 150m de amplasament. Instalatiile sanitare aferente obiectivului sunt:instalatii de alimentare cu apa rece si calda si instalatii de canalizare menajera.

Canalizare:

Pe amplasamentul studiat nu exista retele de canalizare a apei uzate menajere si pluviale. Acestea se afla pe strada Noua la cca 150m de amplasament.Apele meteorice se vor colecta prin jgheburii si burlane pentru locuinte si conduse spre rigole si preluate de zonele verzi

Alimentare cu energie electrica:

Pe amplasament nu exista retea de alimentare cu energie electrica. Pentru alimentarea cu energie electrica s-a prevazut un post de transformare de 20/04kV in anvelopa de beton.Acest Ptz se va alimenta prin 2 LES 20kV in RED existenta .Solutia de

racordare la RED precum si punctul de racordare se vor stabili in faza DTAC in baza unui studiu de solutie.

Alimentare cu gaz metan.

In zona studziata nu exista retea de gaze naturale conform Avizului Distrigaz Sud Retele nr. 11698/317677386/24.06.2022. Pe str.Brazilor exista retea de gaze naturale si extinderea ei este posibila in regim de medie presiune in functie de solicitarile din zona. Este necesar extinderea retelei de gaze naturale pe strada Brazilor si pe drumul cu nr.cad 111975.

Salubritate/Platforma de gunoi.

Platforma pentru colectarea gunoaielor va fi amplasata in interiorul fiecarei parcele.

2.7.PROBLEME DE MEDIU

Calitatea aerului:- Poluarea aerului in aceasta zona se incadreaza in limitele legii. Vegetatia abundenta in curti si gradini fac sa nu existe probleme de mediu.

Traseele din sistemul cailor de comunicatie si din categoriile echiparii edilitare nu prezinta riscuri pentru zona.

Relatia cadru natural-cadru construit

-Ariile in care standardul de calitate a mediului stabilite de legislatie au fost deja depasite:nu este cazul

-Ariile dens populate:nu este cazul. Zona studziata este situata in intravilanul localitatii Sacele intr-o zona care este in transformare, in care se construiesc locuinte si care va deveni o zona rezidentiala eleganta.

-Zonele montane si cele impadurite: nu este cazul

-Parcurile si rezervatiile naturale:nu este cazul

Exista un cimitir pe partea nor-estica a terenului pe partea opusa strazii Brazilor.Coltul cimitirul existent se afla la distanta de 50 m fata de amplasamentul studiat si protectia sanitara fata de cimitirele existente este de 50 m,conf.PUG -lui aprobat si valabil pana la 31.12.2023.In acest sens s-a comandat un Studiu de impact asupra sanatatii populatiei conform Ordinului MS 119/2014 completat si modificat in 2018 si a Ord.MS 1524/2019.

Evidentierea riscurilor naturale antropice

Nu este cazul. Nu sunt prevazute nici un fel de masura de reabilitare a terenului, nefiind semnalate in zona riscuri naturale sau antropice.

Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare, ce prezinta riscuri pentru zona.

Factorii de poluare relativa a mediului natural sunt cei generati de traficul auto de pe str.Noua. Amplasamentul primei cladiri de locuit propuse cel mai aproape de marginea strazii Noua este la aprox.150 m.

Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie.

-peisaje cu semnificatie istorica, culturala si arheologica:

In literatura de specialitate sunt semnalate urmatoarele monumente in apropierea amplasamentului.

a).Biserica Sfantu Nicolae Baciul este situat la 580m

b) Poarta bisericii din 1823

c) Casa bul.Brasovului nr.76 situat la 1,7 km

- d) Casa din str.Horia nr.1 situat la 508 m
- e) Casa din str.Horia nr.18 situat la 390 m
- f) Casa din str.Horia nr.34 situat la 348 m

-ariile clasificate sau zonele protejate prin legislatia in vigoare, cum sunt: zone de protectie a faunei piscicole, bazine piscicole naturale si bazine piscicole amenajate, etc.

-zone protejate, din categoria ariilor de protectie speciala avifaunistica- ca parte integranta a retelei ecologice europene Natura 2000, in Romania- :nu este cazul.

Concluzii

Din analiza factorilor de mediu si a cadrului natural rezulta ca zona nu este poluata, iar microclimatul este foarte potrivit pentru amplasarea constructiilor de locuinta. Din cele prezentate rezulta ca nivelul de poluare a aerului cu gaze si pulberi este redus in zona studiata, valorile medii zilnice, lunare sau anuale inregistrate nu depasesc concentratiile maxime admisibile. Distanța mica fata de monumente declarate in zona nu conditioneaza amplasamentul studiat.

2.8.NECESITATI SI OPTIUNI ALE POPULATIEI

Populatia locala priveste cu interes proiectele de dezvoltare din zona str.Noua. Organele administrative locale cat si populatie promoveaza dezvoltarea acestor zone cu functiuni de locuire.

Solicitarile beneficiarului proiectului se inscriu in recomandarile impuse prin Avizul de oportunitate nr.8/10.06.2022, nepunand astfel probleme deosebite elaboratorului proiectului.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1.Concluzii ale studiilor de fundamentare

Din studiile de fundamentare elaborate anterior si concomitent cu PUZ-ul actual se desprind urmatoarele concluzii:

-Pe parcela studiata se va putea construi in conformitate cu studiul geotehnic intocmit pentru asigurarea stabilitatii

-Se vor oferi solutii pentru bransarea la retelele existente in zona.

-Se vor pastra distantele de protectie regulamentare fata de retelele edilitare si de cimitirul existent.

3.2.Prevederi ale PUG.

Amplasamentul studiat se afla in intravilanul localitatii dar nereglementat din punct de vedere urbanistic.Destinatia conform PUG -UTR0- zona pentru constructii de locuinte si functiuni complementare.

Existent: teren arabil

Propus: zona pentru locuinte.

Regimul de inaltime va fi S(D)+P+E(M). Alinierile vor rezulta din distantele minime admise conform legii fata de o strada de acces si fata de celelalte vecinatati. La realizarea proiectului se va avea in vedere, in mod expres fatadele orientate spre sud-vest, acestea avand un impact deosebit pentru imaginea de ansamblu a zonei. Se va asigura posibilitatea creerii de plantatii de protectie pe aliniamentele strazii.

Conform PUG Sacele si HCL nr.176/23.08.2018 privind prelungirea termenului valabilitatii PUG-lui pana la 31.12.2023 si al RLU CAP VIII Dispozitii finale- protectia sanitara fata de cimitirele existente este de 50 m.

3.3. Valoarea cadrului natural.

Amplasamentul prezinta o varietate de elemente atractive naturale care pot fi valorificate: vederile spre peisajul montan inconjurator, lipsa constructiilor inalte in vecinatate contribuie la perceperea valorii ambientale a zonei, perspectiva spre oras.

3.4. Organizarea circulatiei si a transportului in comun.

Lucrari de largire a strazii Brazilor au fost cuprinse in "PUZ-urile elaborate si avizate anterior, care se va continua in dreptul parcelei cadastrale 104011. Este necesara si asfaltarea strazii Brazilor precum si al parcelei cu nr.cad 111975, destinat circulatiei. . Este necesara amenajarea drumului de acces pe partea sudica a terenului care face legatura cu str.Brazilor. Acest drum va deservi parcelele existente si create si va asigura circulatia in zona.

3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA-REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI.

-Se vor stabili reglementari specifice zonelor de locuinte individuale si dotari complementare si aferente, circulatii, parcuri, zone verzi si indicii urbanistici de ocupare si utilizare teren conform HG 525/1996. Subzone functionale propuse sunt:

- a) zona constructii cu destinatia de locuinte individuale
- b) zona circulatiilor rutiere, pietonale aferente functiunii de locuinte.
- c).subzona de gospodarie comunala

In zona studiata au fost cuprinse 7 parcele mari destinate constructiilor si o parcela destinat circulatiei.S-a propus parcelarea primelor cinci parcele in doua in vederea obtinerii parcelelor construibile mai mici.Ultimile doua parcele au ramas intregi fara a fi parcelate in doua.Parcelarea propusa este perpendiculara pe drumul care face legatuta cu str.Brazilor In urma parcelarii au rezultat pachele cu suprafata de 499 si 1202 mp.

-Volumetria cladirilor propuse a se realiza pe teren cat si finisajele exterioare vor exprima functiunea propusa si vor respecta Regulamentul de Urbanism al PUZ-lui.

-Finisajele exterioare ale constructiilor vor fii durabile (termosistem) sau panouri termoizolante si tamplarie de PVC sau lemn si acoperis sarpanta cu invelitoare metalica, sau ceramica.

-Constructiile vor fi compartimentate in functie de nevoile beneficiarilor.
Bilantul teritorial se prezinta astfel:

Bilant teritorial zona reglemantata-proprietatea initiatorilor PUZ-lui

Nr. Crt.	Zona Functionale	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1	Zona constructii locuinte	33	1	7390	78
2	Zona arabil intravilan	9550	99	0	0
3	Zona circulatii carosabil si pietonal	0	0	2137	21
4	Zona gospodarie comunala	0	0	56	1
	Total suprafata in proprietatea initiatorilor	9583	100	9583	100

Indici urbanistici

Raportand suprafata ocupata la sol si respectiv suprafata desfasurata a constructiilor existente cumulate cu cele proiectate, la suprafata parcelei. Astfel au rezultat:

POT max= 35%

CUT max = 1

In cadrul fiecarei parcele, se va asigura min.30% din suprafata pentru spatii verzi plantate.

Procentul de ocupare al terenului (P.O.T.) existent = 0,00 si maxim propus =35%

Coeficientul de utilizare al terenului (C.U.T.) existent = 0,00 si maxim propus= 1

Regimul de inaltime:

-se stabileste Hmax =7,0 m la cornisa, sau streasina fata de cota terenului amenajat pentru constructiile cu regim de inaltime S(D) +P+E(M) si de 4,0m pentru constructiile cu regim de inaltime S+P.

-se stabileste Hmax =10,5 0m la coama fata de cota terenului amenajat pentru constructiile cu regim de inaltime S(D)+P+E(M) si de 7,0 m pentru constructiile cu regim de inaltime S+P.

-constructiile propuse vor respecta regimul de inaltime **S(D)+P+E(M)**

-parcajele se vor amenaja in interiorul loturilor

Regim de aliniere

In plansa U04 este detaliat modul de conformare ale constructiilor propuse, regimul de aliniere, inaltimea maxima, configurarea cailor de acces si ale parcajelor pe loturi.

Fata de limitele proprietatii, alinierele sunt urmatoarele:

-catre limita de Nord
-catre limita de Sud
-catre limita de Est
-catre limita de Vest

-min 4,00m, de la limita parcelei cadastrale
-min. 5,00m, de la limita parcelei cadastrale
-min. 2,50m de la limita parcela cadastrala,
-minim 3,50m de la limita parcelei cadastrale
pentru parcelele 2-12

Pentru parcela 1

-catre limita de Nord
-catre limita de Sud
-catre limita de Est
-catre limita de Vest

-min 4,00m, de la limita parcelei cadastrale
-min. 12,68m, de la limita parcelei cadastrale
-min. 5,00m de la limita parcela cadastrala,
-minim 2,50m de la limita parcelei cadastrale

-

Se va intocmi studiu de insorire ptr.situatiile prevazute de art.3 din Ord.119/2014

Regimul juridic si circulatia terenurilor

Prin propunerile facute in prezenta documentatie, situatia juridica a terenurilor se va modifica in felul urmator:-pentru largirea strazii Brazilor si pentru realizarea trotuarului de 1,5 m latime – este nevoie ca proprietarii terenului cu nr.cad.104011 sa cedeze 44mp de teren. Deasemenea trebuie sa cedeze parcela cu nr.cad. 111975 (parcela destinata dumului) in suprafata de 2093 mp.

Pentru realizarea zonei de gospodarire comunala parcela cu nr.cad 107485 va ceda suprafata de 32 mp, respectiv parcela cu nr.cad.103053 va ceda 15 mp de teren.Parcelele cu nr.cad.107596, 106556 si 107593 vor ceda cate 3 mp pentru realizarea CD1,CD2 si CD3.In total se va ceda suprafata de 2193 mp, reprezentand 23% din suprafata totala care va intra in proprietatea UAT Sacele.

3.6.DEZVOLTAREA EDILITARA

Alimentarea cu apa

In zona studiata obiectivul propus se va alimenta de la reseaua de distributie a apei stradale prin extinderea acesteia pe strada Brazilor si pe drumul de unde se acceseaza parcelele construibile, prin intermediul unor bransamente din teava de polietilena de inalta densitate si prin camine de apometre, conform avizului nr.1362/27.06.2022 emis de Compania APA Brasov. Solutia de racord va fi stabilita de operatorul retelei de apa actual Compania APA Brasov in baza unui aviz solicitat de catre proprietarul terenului.Lungimea extinderii va fi 150 m.

Necesarul de apa pentru fiecare consumator se va determina conf.STAS 1278/1990.Necesarul de apa pentru nevoi menajere (consumul specific pentru cladiri de locuinte=170 l/om zi)

Cerinta de apa pentru nevoi menajere – nr.de persoane in regim permanent = 4 rezulta necesarul de apa zilnic maxim:

$$q_{zi\ med} = q_{sp} \times N_i / 100 = 170\ l/om\ zi / 1000 = 0,68\ mc/zi$$

$$q_{zi\ max} = k_{zi} \times q_{zi\ med} = 1,2 \times 0,68\ mc/zi = 0,816\ mc/zi$$

$$q_{zi\ orar\ max} = k_0 / 24 \times q_{zi\ max} = 8,4 / 24 \times 0,816 = 0,285\ mc/h$$

Extinderea retelei de apa se va executa pe baza unui proiect tehnic insusit si autorizat de Primaria Sacele.Cheltuielile privind proiectarea si executia extinderii retelei de apa vor fi suportate de initiatorii prezentului PUZ.

Canalizare – menajera

Canalizarea apelor uzate menajere se realizeaza printr-un bransament la reseaua de canalizare existenta pe strada Noua prin extinderea acesteia pe strada Brazilor si drumul prin care se acceseaza parcelele construibile conform avizului nr.1362/27.06.2022 emis de Compania APA Brasov.Lungimea extinderii va fi de 150 m. Solutia de racord va fi stabilita de operatorul retelei de apa actual Compania APA Brasov in baza unui aviz solicitat de catre proprietarul terenului.

Se va studia posibilitatea racordarii gravitationale a retelei proiectate, la retelele existente administrate de Compania APA Brasov.In cazul in care se constata ca nu se poate racorda gravitacional, reseaua propusa se va echipa cu un camin de pompare, cu tocat, dimensionat pentru intregul ansamblu de locuinte, amplasat subteran, in domeniul public, in trotuar.

Extinderea rețelei de canalizare se va executa pe baza unui proiect tehnic insusit si autorizat de Primaria Sacele. Cheltuielile privind proiectarea si executia extinderii rețelei de apa vor fi suportate de beneficiarii prezentului PUZ.

Canalizare pluviala

Apele meteorice se vor colecta prin jgheaburi si burlane pentru locuinta si conduse spre rigole amplasate pe amplasament si vor fi infiltrate in sol. Este strict interzisa deversarea apelor pluviale in rețeaua de canalizare menajera. Apele pluviale rezultate de pe platformele de incinta vor fi dirijate prin pante spre zona verde. Platformele de parcare vor fi betonate sau asfaltate.

Alimentare cu energie electrica

In zona studiata nu exista rețea electrica.

Pentru alimentarea cu energie electrica s-a prevazut realizare PT20/0,4 kV in anvelopa de beton boxa trafo si compartiment tablouri MT+jt, $R_p < \Omega$

Racordare Ptz prin 2xLES 20 kV de tip A2XS(FL)2Y 3X1X150/25 Al/Cu in RED existenta. Din Ptz proiectat se vor racorda 3 cutii de distributie tip E2-4A+4M..

Instalatiile proiectate vor ramane in gestiunea si exploatarea DEER-Suc.Brasov COR MT-jt Brasov Municipiu.

Alimentarea cu gaze naturale

In apropierea amplasamentului studiat exista rețea de gaze naturale pe str. Brazilor. Dezvoltarea rețelei de gaze naturale se va face in functie de solicitarile din zona respectiva.

Gospodarire comunala

Deseurile provenite de la constructiile propuse se vor colecta in pungi de plastic si containere speciale. Ele se vor depune selectat in containere speciale amplasat in subzona de gospodarire comunala. Este obligatorie incheierea unui contract intre beneficiari si o firma specializata pentru colectarea deseurilor menajere si speciale.

3.7.PROTECTIA MEDIULUI

Surse de poluare si protectia factorilor de mediu

Conform intentiei prezentului proiect terenurile din studiu vor fi ocupate de cate o cladire de locuit. In consecinta activitatile ce se vor desfasura pe suprafata amplasamentului vor constitui principalele surse de poluare.

Pentru protectia factorilor de mediu se vor avea in vedere reglementarile prevazute in Legea 265/2006 privind protectia mediului cu completarile si modificarile ulterioare.

Emisii de poluanti in ape si protectia calitatii apei.

Protectia apelor de suprafata si subterane urmareste mentinerea si ameliorarea calitatii si productivitatii naturale ale acestora, in scopul evitarii unor efecte negative asupra mediului, sanatatii umane si bunurilor materiale. Pentru protectia calitatii apelor se impune respectarea standardelor de emisie si de calitate a apelor.

Emisii de poluanti in aer si protectia calitatii aerului

Afmosfera este cel mai larg vector de propagare a poluarii, noxele evacuate in ea afectand direct si indirect, la mica si mare distanta, atat elementul uman cat si celelalte componente ale mediului natural si artificial.

Traficul rutier reprezinta principalul poluator al aerului. Poluantii evacuati de autovehicule isi aduc un aport substantial la formarea poluantilor secundari (ozon si alti oxidanti fotochimici), acidifierea mediului, modificarea conditiilor meteorologice (scaderea vizibilitatii, cresterea frecventei si persistentei cetei, etc) precum si la formarea ozonului fotochimic.

Autovehiculele elibereaza in atmosfera prin gazele de esapament oxizi de carbon (CO, CO₂), oxizi de azot (NO si NO₂), pulberi, hidrocarburi partial nense cancerigene, compusi organici volatili (aldehide, acizi organici) precum si cantitati de plumb (Pb).

Surse si protectia impotriva zgomotului si vibratiilor.

Traficul rutier este principalul generator de zgomote. Dintre motoare cele mai zgomotoase sunt motoarele Diesel si motoarele in doi timpi. Pentru protectia impotriva zgomotului se are in vedere interzicerea circulatiei grele si a utilajelor agricole prin intravilan si folosirea de rute ocolitoare in afara localitatii.

Surse si protectia impotriva radiatiilor

In zona studiata nu vor exista surse de radiatii

Gospodarirea deseurilor

Gestionarea deseurilor se va efectua in conditii de protectie a sanatatii populatiei si a mediului supuse prevederilor legislatiei specifice in vigoare. Se va interzice depozitarea neorganizata a deseurilor. Este obligatorie incheierea unui contract intre beneficiar si o firma specializata pentru colectarea deseurilor menajere.

Principale tipuri de reziduuri ce vor rezulta din activitatile ce se desfasoara pe suprafata zonei sunt:

-reziduuri menajere (hartie, plastic, textile, metale, sticla, ceramica, materiale organice)

-reziduuri stradale (de pe strazi, trotuare, alei) ce include particule de pamant, praf, hartie, cartoane, resturi de la santiere de constructie (moloz, nisip, piatra, caramizi, var etc.)

Diminuare pana la eliminare a surselor de poluare

Conform concluziilor analizei de efectuare a impactului produs de realizarea prevederilor prezentului PUZ, rezulta ca sunt preconizate toate masurile impuse de legislatia in vigoare pentru reducerea la minim sau eliminarea poluarii mediului din zona.

Inlocuirea actualei folosinte a terenului cu functiunea de locuire, conduce la o scadere a factorilor de risc.

Tinand seama de tehnologii tot mai performante privind alimentarea cu energie termica, surse de energie termica neconventionale (solara, eoliana) cat si de dorinta oamenilor de a-si proteja propria zona in care vor investi, este de presupus reducerea surselor posibile de poluare.

Executarea lucrarilor de refacere a amplasamentului in zona afectata de executia investitiei: se va reface zona afectata de lucrari de construire prin amenajarea de spatii verzi si plantatii de arbusti ornamentali.

Prevenirea producerii riscurilor naturale

Zona in care urmeaza a se realiza investitia propusa, nu prezinta surse de riscuri naturale:

-terenul are stabilitate generala asigurata (nu exista riscul unor alunecari de teren)

-terenul nu este cuprins in zona inundabila a vreunui curs de apa

-nu prezinta pericole de explozie accidentala (nu se depoziteaza carburanti sau substante periculoase).

Epurarea si preepurarea apelor uzate

Apele menajere uzate:

-evacuare in reseaua de canalizare, prin extinderea acesteia-apele uzate menajere.
-apele meteorice se vor colecta prin jgheaburi si burlane si vor fi dirijate spre zona verde.

Depozitarea controlata a deseurilor

Gestionarea deseurilor se va efectua in conditii de protectie a sanatatii populatiei si a mediului supuse prevederilor legislatiei specifice in vigoare.Se va interzice depozitarea neorganizata a deseurilor. Este obligatorie incheierea unui contract intre beneficiar si o firma specializata pentru colectarea deseurilor menajere.

Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi etc.

Pe suprafata studiata nu exista terenuri degradate, care sa necesite lucrari de consolidare. In acceptiunea prezentului Plan Urbanistic Zonal se considera spatiu verde natural tot ce nu este construit, betonat sau dalat indiferent daca este vorba depre spatii inierbate, peluza (spatii verzi amenajate special) sau spatii cultivate, de gradina (zona in care apele pluviale se scurg in pamant.)

Organizarea sistemelor de zone verzi

Se recomanda plantarea de zone verzi amenajate pe terenuri libere in cadrul parcelelor private. Se propune o suprafata de min. 150,0 mp de spatii verzi amenajate plantatii de arbori decorativi respectiv un procent de 30% din suprafata parcelelor dar nu mai mic de acesta.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul.Toate obiectivele atestate in literatura de specialitate se afla la peste 300 m distanta de la amplasament deci nu este necesar instituirea zonei de protectie.

Refacerea peisagistica si reabilitarea urbana

Nu este cazul reabilitarii urbane.

Valorificarea potentialului balnear si turistic

Nu este cazul. Pe amplasament nu exista asemenea oportunitati.

Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si a retelelor edilitare majore.

Nu este cazul. Se recomanda plantatii de aliniament, zone verzi intre zonele construite si caile de comunicatie existente.

3.8.OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

In zona studiata s-au identificat urmatoarele tipuri de terenuri:

-terenuri de utilitate publica de interes local: str.Brazilor -drum proprietate publica de interes local.

-terenuri proprietate privata de interes national:nu sunt

Distanța până la celelalte obiective de utilitate publică este mare și irelevantă din punct de vedere al interconditionării lor.

Determinarea circulației terenurilor între detinatori în vederea realizării obiectivelor propuse

Nu se întâlnesc cazuri de ocupare abuzivă a terenurilor aparținând domeniului public de către persoane fizice sau juridice.

Se vor ceda din proprietatea privată în domeniul public următoarele suprafețe în vederea realizării obiectivelor prevăzute în PUZ și anume 2193mp pentru realizarea drumului și al trotuarului precum și pentru zona de gospodărire comună.

3.9.CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORII PRIVATI SI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CADEA IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE

Cheltuielile privind dezmembrarea și amenajarea drumului de acces nou propus pentru terenul reglementat și ale dotărilor tehnico-edilitare vor fi suportate de initiatorii PUZ-ului, iar autorizarea construcțiilor se va face după definitivarea lucrărilor de infrastructură tehnico-edilitare.

4.0.CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Inscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile P.U.G.

Elaborarea PUZ-ului s-a efectuat în concordanță cu cadrul conținut al documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului (Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ aprobat prin Ordinul nr.176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului) și prevederile legale în vigoare.

La baza stabilirii categoriilor de intervenție, reglementări și restricții impuse au stat următoarele obiective principale:

-asigurarea amplasamentului și amenajărilor necesare pentru obiectivul prevăzut în temă.

Propunerile formulate se încadrează în specificul indicat pentru construcțiile amplasate izolat și se înscriu în prevederi generale ale regulamentelor de urbanism și amenajarea teritoriului

Condițiile concrete locale sunt reglementate de condiționările și restricțiile impuse prin avizele și acordurile obținute- elaborate concomitent cu această documentație.

Categorii principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare

Măsuri ce decurg în continuarea P.U.Z.-ului.

Categoria principală de intervenție care susține materializarea programului de dezvoltare urbanistică este mobilarea și reglementările urbanistice în scopul facilitării accesului la zona studiată și pentru realizarea de construcții în conformitate cu temă emisă de către beneficiar și cu cerințele ulterioare de construire locuințe în zona, respectiv:

-realizarea accesului carosabil din str.Brazilor și parcelele destinate construirii locuințelor.

-realizarea utilitatilor la nivel local (alimentare cu energie electrică, alimentare cu apă- după extinderea rețelei de alimentare cu apă, canalizare -după extinderea rețelei de canalizare, gaze naturale -după extinderea rețelei de gaze

- lucrari aferente dirijarii apelor meteorice, urmarindu-se totodata si:
- constituirea zonelor de restrictii tehnice prevazute: (regim de aliniere, aliniamentul, distante fata de vecinatati)
- respectarea conditiilor si restrictiilor impuse prin avizele si acordurile elaborate concomitent cu PUZ

Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z.lui asupra propunerilor avansate, eventuale restrictii.

Consideram ca documentatia cu privire la " Zona locuinte si dotari complementare" reflecta posibilitatile si cerintele zonei, cu influente pozitive la nivelul localitatii Sacele existand posibilitatea dezvoltarii ulterioare a unei zone compacte cu functiunea de locuit si nu numai, fiind posibile si amplasarea altor unitati cu functiuni comerciale si servicii cu anumite conditii.

Pentru etapele urmatoare, in vederea crearii conditiilor de finalizare a prevederilor Planului Urbanistic Zonal, consideram necesare urmatoarele operatii si actiuni:

-aprobarea P.U.Z.-lui si intabularea terenurilor avand functiunea de "locuire", prin Hotararea Consiliului Local Sacele.

-intocmirea proiectului in faza D.T.A.C. si obtinerea autorizatiei de construire pentru "Case de locuit"

-intocmirea proiectului de executie P.Th.-D.E

-extinderea retelelor de utilitati, in vederea racordarii locuintelor propuse la aceasta concomitent cu autorizarea si construirea obiectivelor (locuintelor) conform Certificatelor de urbanism.

Intocmit: Ileana Buna

REGULAMENT LOCAL AFERENT PUZ ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI DOTARI COMPLEMENTARE, Municipiul Sacele zona str.Noua judetul Brasov

I.DISPOZITII GENERALE:

1. ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism aferent PUZ reprezinta o piesa de baza in aplicarea PUZ, el intarind si detaliind reglementarile din PUZ. El cuprinde reguli specifice de urbanism instituite in teritoriul considerat si sunt obligatorii pe intreg teritoriul ce face obiectul PUZ-lui.

Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) este parte integranta a prezentului Plan Urbanistic Zonal LOCUINTE INDIVIDUALE SI DOTARI COMPLEMENTARE, si cuprinde urmatoarele parcele cadastrale 104011,107593,107594,106556,107596,103053,107485 si 111975-terenuri in intravilan in municipiul Sacele si constituie un ansamblu de norme si reglementari obligatorii pentru administratia publica locala care stau la baza emiterii actelor de autoritate publica locala pentru realizarea constructiilor in zona studiata.

RLU are o dubla utilitate:

-stabileste reguli proprii zonei pentru care a fost elaborat, in domeniul urbanismului, in acord cu principiile de dezvoltare durabila (confuguratia parcelelor, natura proprietatii, amplasarea si conformarea constructiilor si amenajarilor aferente) precum si conditiile de ocupare si utilizare a terenului

-precizeaza caracterul definitiv al zonei (in acord cu prevederile Planului Urbanistic General si Regulamentul General de Urbanism) si impune conditiile si restrictiile necesare respectarii acestor prevederi.

Regulamentul Local de Urbanism se elaboreaza odata cu Planul Urbanistic Zonal.

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

Prezentul regulament a fost elaborat in baza:

-Regulamentului General de urbanism -HG 525/96

-Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul -cadru al Planului Urbanistic Zonal GM-010-2000 aprobat prin Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000

-Ghidul privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de Urbanism GM 007-2000- aprobat prin Ordinul MLPAT nr.21/N/10.04.2000

-Reglementarile cuprinse in PUG si in prevederile regulamentului General de urbanism aferent PUG-lui aprobat, precum si celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare
- Ordinul 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul si de elaborare si actualizare a documentatiilor de urbanism
- Legea nr.18/1992 privind fondul funciar, modificata si completata;
- Legislatia in vigoare referitoare la cai de comunicatii, retele tehnico-edilitare, siguranta constructiilor, sanatatea populatiei etc.
- Norme de igiena si recomandarile privind modul de viata al populatiei, aprobate prin Ordinul Ministerului Sanatatii nr.119/2014
- HG nr.1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri si programe
- Certificatul de urbanism
- Avizul de oportunitate eliberat de Primaria municipiului Sacele.

3. DOMENIUL DE APLICARE

Elementele de regulament ale PLANULUI URBANISTIC ZONAL, se refera exclusiv la terenul situat in intravilanul localitatii Sacele, judetul Brasov, ce se constituie ca **PUZ ZONA DE LOCUINTE SI DOTARI COMPLEMENTARE, MUN. SACELE zona str.Noua, judetul Brasov, beneficiari:Sirbu Mihaela pentru Saran Vitalie, Bologan Oxana si Bologan Viorel, Zamfir Nicoleta-Angelica si Zamfir Cosmin, George Manuela Cristina** in baza Certificatului de Urbanism nr.**16/28.01.2022** emis de Primaria mun.Sacele, si se aplica unitatii teritoriale de referinta delimitate pe planul de reglementari ce face parte integranta din prezentul regulament si care are urmatoarele limite si delimitari.

Din punct de vedere al vecinatatilor avem:

- N-teren neconstruit, nr.cad.116104, teren neconstruit nr.cad.116103; teren construit nr.cad 104331,teren construit nr.cad.116347; teren neconstruit nr.cad 110117.
- E-strada Brazilor nr.cad 116208
- S – teren necadastrat nr.1375; teren neconstruit nr.cad 103365; teren neconstruit, nr.cad.104325.
- V - teren neconstruit nr. Cad 116790; teren neconstruit nr.cad 110420; teren construit nr.cad 101255.

II-REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenul in studiu este permisa pentru functiunile si in conditiile stabilite de lege si de prezentul Regulament.

Utilizarea functionala a terenurilor s-a prezentat grafic in PUZ prin plansa U04-Reglementari-Zonificare functionala.

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor care prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural, conformare si amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica etc.depreciaza valoarea peisajului este interzisa.

2.2 REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI APARAREA INTERESULUI PUBLIC

Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale cu exceptia acelora care au drept scop limitarea efectelor acestora este interzisa conform articolului 10 din R.G.U.

Siguranta in constructii

Autorizarea constructiilor de orice fel se va putea face numai in conditiile respectarii prevederilor legale privind siguranta in constructii si anume:

-Legea 10/1995 privind calitatea in constructii

-Legea 50/1991, modificata si completata privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii

-HGR nr.925/1995 privind Regulamentul de verificare si expertizare tehnica a proiectelor, a executiei lucrarilor si constructiilor, inclusiv instructiunile de aplicare aprobate prin ord.MLPAT nr.77/N/1996.

Expunerea la riscuri naturale

In sensul prezentului regulament prin riscuri naturale se intelege: alunecari de teren, nisipuri miscatoare, scurgerile torenti, eroziuni, avalanse de zapada dislocari de stanci, zone inundabile si alte asemenea, delimitate pe fiecare zona de catre Consiliul Judetean.

Unitatile care adapostesc functiuni de servicii se pot amplasa pe terenuri pe care au fost luate masuri de prevenire a riscurilor naturale (efectele excesului de umiditate, drenarea apelor pluviale,etc).Terenurile din prezentul PUZ nu sunt expuse la riscuri naturale.

Expunerea la riscuri tehnologice

Prin riscuri tehnologice in acceptiunea legilor in vigoare se intelege factori generatori de accidente majore datorate activitatilor umane.

Constructiile de locuinte individuale prevazute in prezentul PUZ nu sunt generatoare de riscuri tehnologice.

Distantele minime de protectie intre zonele construite si o serie de unitati industriale care produc discomfort, unele riscuri pentru sanatatea publica se stabilesc prin norme sanitare, astfel incat sa asigure conditiile de protectia populatiei impotriva zgomotului, vibratiilor, mirosului si poluarii apelor, aerului si solului.

•

Asigurarea echiparii edilitare

Realizarea de retele edilitare

•Extinderile de retele publice sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre initiatorii PUZ-lui sau de catre autoritate publica locala.

•Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de catre proprietarii de terenuri.

•Toate retelele stradale:alimentarea cu apa, canalizare menajera/pluviala, energie electrica, telecomunicatii,etc.se vor realiza recomandabil subteran.

Alimentarea cu apa potabila

Instalatiile trebuie sa permita racordul subteran la retelele stradale

Canalizare

Apele uzate menajere, provenite de la cladirile propuse, vor fi colectate si evacuate in reseaua existenta dupa extinderea ei.

Alimentarea cu energie electrica

Instalatiile trebuie sa permita racordul subteran la post de transformare propusa. Instalatiile de alimentare si punctele de racord vor fi concepute in asa fel incat sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al zonei.

Telecomunicatii

Instalatiile trebuie sa permita racordul subteran la retelele stradale.

Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

Retelele de apa, canal electrice, si de telecomunicatii sunt proprietate publica a statului, daca legea nu dispune altfel. Lucrarile prevazute in acest sens intra in proprietatea publica indiferent de modul de finantare.

Salubritate

Atat in scopul protectiei mediului natural si antropic cat si in scopul apararii interesului public se pune tot mai accentuat problema imbunatatirii serviciului de salubritate. Astfel se vor cauta solutii de amplasare eficiente a platformelor gospodaresti sau de suplimentare a celor existente, pozitionarea judicioasa de containere si recipiente cu sortare prealabila.

Colectarea deseurilor menajere si stradale se va face la nivel subzona prin pubele moderne cu rotile si cu saci din material plastic selectiv pentru diferite deseuri. Solutionarea problemelor legate de salubritate se face in functie de zonificarea functionala prevazuta in documentatiile urbanistice. La pozitionarea si dimensionarea punctelor de colectare se vor avea in vedere normele si actele normative in vigoare precum si caracterul zonei. Masurile de salubritate ale localitatii nu vor afecta cadrul urbanistic functional si compozitional.

Se vor evita de asemenea, depozitarile intamplatoare ale gunoiului, mai ales in zonele rezidentiale, zonele verzi plantate, protejate in albiile apelor etc in caz contrar se vor lua masurile necesare, faptele in cauza fiind sanctionate drastic conform legilor in vigoare.

Interventiile serviciului de salubritate vor urmari corelarea orelor de depozitare si colectare prin utilaje specializate. Deasemenea, activitatile de salubritate vor evita sa creeze probleme sanatare, poluarea mediului sau sa degradeze imaginea civilizata.

Asigurarea serviciului de salubritate va fi urmarita indeaproape, aducandu-i-se imbunatatiri prin adoptarea solutiilor rezultate in urma studiilor recente sau aplicand experienta tarilor avansate.

Asigurarea protectiei sanitare intre cimitirul existent si locuinte.

Protectia sanitara intre cimitir si zona de locuinta va fi de 50 m conform PUG-lui aprobat si al HCL nr.176/23.08.2018 privind prelungirea termenului de valabilitate pana la 31.12.2023.

Conform Notificarii nr.2393/A/28.11.2022 emis de DSP a judetului Brasov s-a comandat si s-a executat un Studiu de impact asupra sanatatii publice la Cabinetul Medical de Medicina Mediului dr.Gurzau Eugen Stelian din Cluj-Napoca str.Cetatii nr.23.

Concluziile din acest Studiu de impact sunt urmatoarele:

Se pot construi locuinte pe amplasamentul studiat cu respectarea urmatoarelor conditii:

-Se va exclude utilizarea apelor freatice sau de adancime in scop potabil sau menajer

-Se va respecta proiectul (PUZ) atasat la Studiul de impact si vor fi prevazute spatii verzi:

Concluzii din Studiul de impact

1.Concentratiile metalelor din sol pe amplasamentul propus se situeaza sub pragul de alerta

2. Concentrațiile măsurate ale plumbului, manganului și zincului au fost mai mari dar sub pragul sensibil de alertă în punctul P1- cel mai aproape de trasa străzii

3. Indicii de hazard calculați pentru concentrațiile măsurate ale metalelor în sol în cazul expunerii prin inhalare au valori mult subunitare, ceea ce nu indică probabilitatea toxicității amestecului analizat

4. Zona de locuit propusă va fi racordată la sistemul centralizat de aprovizionare cu apă al orașului-ca urmare cerințele ord. MS119/2014 sunt respectate

5. Nu se estimează efecte supra stării de sănătate a viitorilor locatari ai zonei rezidențiale propuse ca urmare a expunerii la metale din sol.

6. Impactul vizual sau disconfortul vizual generat de existența mormintelor izolate pe teren privat nu poate face subiectul unei evaluări de risc pentru sănătate.

III UTILIZARI FUNCTIONALE

Zona care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism este situată în intravilanul municipiului Sacele. La nivelul terenului studiat în suprafața de 9583 mp s-a stabilit următoarea zonă funcțională ZONA DE LOCUINTE ȘI DOTĂRI COMPLEMENTARE.

Zonele funcționale propuse sunt:

1. Zona de locuințe individuale
2. Zona circulației carosabile și pietonale
3. Subzonă de gospodărire comună

Zona spațiilor verzi publice nu s-a prevăzut, însă este obligatorie pentru fiecare parcelă în parte să asigure 30% din suprafața pentru plantarea de zone verzi amenajate pe terenuri libere în cadrul parcelelor private. Această suprafață va fi de min. 150,0 mp de spații verzi amenajate cu plantații de arbori decorativi și/sau grupuri florale și va reprezenta 30% din suprafața terenului.

3.1. Utilizări admise

Sunt permise următoarele utilizări ale terenurilor:

- locuințe individuale izolate
- se admite amplasarea pe teren a unei singure locuințe ptr. parcelele 3-12
- se admite amplasarea pe teren a două locuințe pentru parcelele 1 și 2
- echipamente publice specifice zonei de locuințe
- alei pietonale

Este interzisă orice altă utilizare funcțională față de cele menționate.

3.2. Utilizări admise cu condiții

Sunt permise oricare din funcțiunile de la 1. cu condiția respectării zonelor de protecție față de rețelele tehnico – edilitare;

-construcții pentru servicii de cazare – pensiuni turistice cu condiția asigurării acceselor auto și pietonale, a locurilor de parcare cu obținerea acordului vecinilor și să nu afecteze liniștea, securitatea și salubritatea zonei

-construcții pentru comerț cu amănuntul cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 mp Adc și să nu afecteze liniștea, securitatea și salubritatea zonei. Pentru aceste destinații se va obține acordul vecinilor

- construcții administrative-birouri cu acordul vecinilor

- constructii pentru servicii (atelier de croitorie, coafura-frizerie, ateliere de reparatii diverse,etc)
- anexe gospodaresti cu regim de inaltime P (bucatarie de vara, magazie, garaj, foisor, pergole,etc.)
- activitati manufacturiere nepoluante cu acordul vecinilor

3.3.Utilizari interzise

Este interzisa orice alta utilizare functionala fata de cele mentionate.

- zone industriale
- constructii provizorii de orice natura care au durata de functionare limitata prestabilita prin autorizatia de construire cum ar fi chioscuri, tonete, panouri de afisaj si reclame
- dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurand arhitectura si deteriorand finisajul acestora;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice. -
- depozitari de materiale in exterior pe zona verde
- circulatii mecanizate intense si de tonaj greu la teren
- constructii pentru cresterea animalelor domestice si salbatice

IV. REGULI DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale conform anexei nr.3 din R.G.U. Autorizarea executarii constructiilor in zona drumului public se poate face cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice pentru:

- constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire de intretinere si de exploatare
- retele electrice, de telecomunicatii si infrastructuri ori alte instalatii ori constructii de acest gen.

In sensul prezentului Regulament, prin zona drumului public se intelege ampriza, fasiile de siguranta si fasiile de protectie.

4.1.-Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

Parcelele sunt accesibile din strada Noua, strada Brazilor printr-un drum deja parcelat si intabulat. Parcelele sunt in linii mari dreptunghiulare in suprafata de : 499 mp-1202 mp; -constituindu-se intr-un singur UTR.

Regimul de construire este izolat.In plansa U05 este detaliat modul de conformare ale constructiilor propuse, regimul de aliniere, inaltimea maxima, configurarea cailor de acces si ale parcajelor pe loturi.

Fata de limitele proprietatii, retragerile sunt urmatoarele:

- catre limita de Nord-posterioara -min 4,00m de la limita parcelei cadastrale
- catre limita de Sud principala -min.5,00m de la limita parcelei cadastrale
- catre limita de Est -min.2,50m de la limita parcelei cadastrala,
- catre limita de Vest -minim 3,50m de la limita parcelei cadastrale pentru parcelele 2-12

Pentru parcela 1 retragerile vor fi urmatoarele:

- catre limita de Nord-posterioara -min 4,00m de la limita parcelei cadastrale
- catre limita de Sud principala -min.12,68m de la limita parcelei cadastrale
- catre limita de Est -min.5,0m de la limita parcelei cadastrala,
- catre limita de Vest -minim 2,50m de la limita parcelei cadastrale

Platformele destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare si selectiva a depozitelor de deseuri municipale, care vor fi amenajate la distanta de 5 m de ferestrele locuintelor vor fi imprejmuite cu gard viu, impermeabilizate cu asigurarea pantei de scurgere si vor fi prevazute cu sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de productie a gunoiului si a ritmului de evacuare a acestuia si vor fi intretinute in permanenta stare de curatenie.legea

4.2.-Amplasarea constructiilor fata de aliniament

Autorizarea executarii constructiilor se face in conditiile respectarii regimului de aliniere prevazut in documentatiile de urbanism si stabilita prin Certificate de Urbanism conform art.23 din R.G.U.

- Aliniament- linia de demarcatie intre terenurile apartinand domeniului public si cele apartinand domeniului privat (linia gardului, a lotului, etc)
- Regim de aliniere -linia constructiilor care urmareste fronturile construite ale cladirilor.
- In sensul prezentului regulament intre aliniament si aliniere se pot amenaja locuri pentru parcare autoturismelor, respectand distanta prevazuta de Ordinul Munisterului Sanatatii nr.119/2014
- Cladirile se vor putea retrage de la alinierea stabilita prin prezentul regulament si pot avea "iesinduri" (console, bovindouri etc) si retrageri locale in functie de volumetrie. Distanța între aliniament și aliniere este de 5 0 m.

•

•4.3.-Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

•Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare conform plansei U04 si anume:

- -2,50 m pe partea estica (lateral dreapta)
- -3,50 m pe partea vestica asigurand distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu (lateral stanga)
- -4,0 m pe latura nordica (latura posterioara)

4.4.-Amplasarea constructiilor pe aceeasi parcela.Distante minime obligatorii.

Distantele între cladirile nealaturate pe aceeași parcelă trebuie să fie suficiente pentru a permite intretinerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel incat sa nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturala, insorire, salubritate, securitate in caz de seism.

Distantele minime acceptate sunt egale cu jumatatea din inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte (H/2) dar nu mai puțin de 3,0 m.

4.5. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel este permisa numai daca: -exista posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei si cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor (art.25 din R.G.U.)

-Circulatii accese

Circulatia principala in zona analizata se desfasoara pe str.Noua prin strada Brazilor si drumul din fata parcelor, care va avea doua benzi de circulatie de cate 3,0 m si trotuar pe partea amplasamentului de 1,8-1,5 m pe partea parcelor. Suprafetele ocupate de circulatia carosabila si pietonala vor fi cedate de proprietari si vor intra in proprietatea domeniului public.Circulatia in zona studiata nu poate fi corelata cu circulatia din strada Frasinului din cauza parcelor deja construite.Din acest motiv s-a recurs la solutia realizarii platformei de intoarcere la capatul drumului.

Accese carosabile

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia utilitatelor in zona:pompieri, salvare.

Accesul carosabil la parcelele participante la prezentul P.U.Z. se va realiza printr-un drum deja parcat pe o lungime de 250m cu o latime de 6,0 m si trotuar pe partea parcelor de 1,5-1,80 m latime.

Accese pietonale.

Circulatia pietonala se va desfasura pe trotuarele cladirilor si pe aleile pietonale propuse.Se va urmari in mod special urmatoarele:

- asigurarea unor inaltimi de trepte exterioare de maxim 15 cm
- asigurarea pantelor de scurgere a apelor pluviale de pe platformele cu circulatii pietonale sau carosabile si canalizarea acestora
- interzicerea dirijarii apelor pluviale catre parcelele invecinate;
- interzicerea suprafetelor betonate mari, in afara circulatiilor adiacente constructiilor (sub 45% din aria terenului inclusiv cladirile)

-Stationarea autovehiculelor

Autorizarea executarii constructiilor care prin destinatie necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public (pe terenuri proprii).Stationarea autovehiculelor corespunzatoare utilizarii constructiilor propuse, trebuie sa fie in interiorul incintei

In cadrul prezentului P.U.Z.s-a propus o alee carosabila si parcare pentru fiecare lot in parte de 30,0 mp.

4.6. Reguli cu privire la echiparea edilitara

Echiparea edilitara-va respecta legislatia in vigoare si normele tehnice cu privire la materialele si procedurile prin care se realizeaza asigurarea de utilitati.Toate cladirile vor fi racordate la retele edilitare existente si se vor cauta solutii pentru a suplini lipsa unor retele.

Se va acorda o atentie speciala problemelor vizuale ridicate de transportul energiei. Nu se admit retele de gaze naturale, de termoficare sau electrice aeriene.

Nu se admit firide de gaze naturale sau tablouri electrice decat in zonele anexe, inaccesibile publicului larg si numai in nise.

Sistematizarea verticala a terenului se va realiza astfel incat scurgerea apelor de pe acoperisuri , copertina si de pe terenul amenajat sa se faca un sistem intern de canalizare- fara sa afecteze proprietatile vecine.

• **Alimentarea cu apa**-racord la reseaua de distributie a apei existenta prin prin extinderea acesteia pe strada Brazilor si drumul de unde se acceseaza parcelele conform Avizului nr.1362/27.06.2022 emis de Compania APA Brasov.

- **Canalizarea** -racordul la rețeaua de canalizare existentă prin extinderea acesteia pe strada Brazilor și drumul de unde se accesează parcelele.conform Avizului nr.1362/27.06.2022 emis de Compania APA Brasov.Statia de pompare -in caz ca se va prevedea in faza urmatoare de proiectare – se va amplasa pe domeniul public sub trotuar.
- **Apele pluviale**- orice amenajare realizată pe teren, trebuie rezolvată în așa fel încât să nu prezinte obstacol pentru scurgerea apelor pluviale. Apele pluviale vor fi dirijate prin pantă și conduse la zona verde din parcelă.
- **Alimentarea cu energie electrică**- prin racord la rețeaua existentă în zona conform aviz”Societate de Distribuție a Energiei Electrice Transilvania Sud” S.A.Postul trafo proiectat se va amplasa pe domeniul public în zona verde respectând alinierea construcțiilor.

LES MT,jt și PT se va amplasa pe domeniul public în trotuarul căii de acces,.In zona de protecție și siguranță se instituie restricții și interdicții, în scopul asigurării funcționării normale a capacității energetice și pentru evitarea punerii în pericol a persoanelor, bunurilor și mediului din vecinătate.

Amplasarea construcțiilor în culoarul de protecție și siguranță se poate face numai după întocmirea unui studiu de coexistență.

Alimentarea cu gaze naturale

În apropierea amplasamentului studiat există rețea de gaze naturale pe str. Brazilor.Conform Avizului nr.11698/317677386/24.06.2022 dezvoltarea rețelei de gaze naturale se va face în funcție de solicitările din zona respectivă.

Beneficiarii sunt obligați să racordeze noile construcții,potrivit regulilor impuse de Consiliul Local, la rețeaua centralizată publică de apă, canal, electricitate și gaze.

Nu se va putea elibera autorizații de construire pentru locuințe până nu vor fi îndeplinite următoarele condiții:

-obținerea autorizațiilor de construire pentru extinderea, respectiv aducerea utilitatilor la teren

-autorizarea de construire pentru modernizarea drumului – care va fi dimensionat corespunzător deservirii atât a zonelor de locuințe existente cât și a celor care se preconizează.

-se vor specifica destinațiile clădirilor acceptate/neacceptate pentru funcțiunile complementare.

4.7 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Parcelarea

Subparcelari, parcelari.

În cazul prezentului PUZ nu se admit subparcelari.

c)Suprafața minimă obligatorie este de 499,0 mp.

În sensul prezentului regulament s-a propus parcelarea loturilor existente în câte 2 parcele,rezultând astfel 10 parcele în jur de 500 mp și două loturi existente nereparcelate în total 12 parcele aferente locuințelor.Parcelarea propusă pentru locuințe este perpendiculară pe drum.În urma parcelării au rezultat parcele cu suprafața de 499 și 555 mp.

Înălțimea Construcțiilor

Regimul de înălțime al construcțiilor propuse pe amplasamentele studiate este condiționat de rațiuni funcționale. Conform art.31 din R.G.U.- Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a

caracterului zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate.

In sensul prezentului Regulament exista cateva cladiri de locuit in vecinate, celelalte terenuri din vecinatate sunt terenuri inca libere de constructii. Pe partea opusa strazii Brazilor exista un cimitir . Pentru cladirile propuse regimul de inaltime este S(D)P+E sau M cu h_{max} 10,50 m.

Inaltimea maxima a cladirilor la cornisa sau steasina va fi 7,0m, iar inaltimea minima va fi de 4,0m fata de terenul amenajat

Inaltimea maxima la coama va fii 10,5 m, fata de terenul amenajat.

Aspectul exterior al constructiilor

Aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene, fiind subordonat cerintelor prestigiului investitorilor si al zonei.

Volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu vecinatatile imediate.

Constructiile se vor finisa la exterior cu materiale specifice zonei montane- placari cu piatra, placari cu lemn si tencuieli.

Se admit tencuieli texturate si tencuieli traditionale de var.

Finisajele vor avea nuante cat mai apropiate de culorile pigmentilor naturali (din pamant sau oxizi minerali).Culorile folosite vor fi culori pastelate, deschise, aproape de cele naturale.Nu este recomandata folosirea a mai mult de trei tonuri de culoare pentru intreg ansamblul cladirii.

Fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural cu acelasi nivel cu fatada principala.

Prescriptiile vor urmari:

- Armonizarea constructiilor noi cu cele invecinate (finisaje, ritmari plin-gol, registre, regim de inaltime, detalii de arhitectura, tipul acoperirii si al invelitorii,etc.)
- Imbunatatirea aspectului compozitional si arhitectural prin folosirea de materiale noi si moderne
- Racordarea functionala intre cladiri sau intre cladiri si amenajarile exterioare cu caracter public.
- In sensul prezentului Regulament, constructiile existente- sunt cele din intravilanul localitatii, specific urban, amplasamentul fiind situat intr-o zona cu terenuri parcelate dar inca libere de constructii sau locuinte in curs de executie. Cladirile propuse vor avea aspect exterior, volumetria si finisajele specifice unor cladiri de locuit.

Materialele permise utilizate pentru fatade vor fi specifice zonei montane: placari cu piatra, placari cu lemn si tencuieli.Piatra nu va fi vopsita, isi va pastra culorile sale naturale.Finisajele vor avea nuante cat mai apropiate de culorile pigmentilor naturali(din pamant sau oxizi minerali).Nu este recomandata folosirea a mai mult de trei tonuri de culoare pe cladire.

Se interzic imitatii stilistice dupa arhitecturi straine zonei, imitatii de materiale sau utilizarea improprie a materialelor.Sunt interzise folosirea materialelor nespecifice zonei: gresie, faianta, marmura, granit, materiale plastice, sticla, aluminiu, panouri prefabricate, sticla reflectorizanta,tabla si alte suprafete din metal nevopsite, oglinzi, lacuri lucioase

Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, vii, chimice.

4.8. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, zone verzi si imprejmuiiri

Parcaje

Parcajele aferente oricaror functiuni se vor asigura in afara spatiului public conform Anexa nr.5 din R.G.U.

Zonele verzi plantate

Autorizarea executarii constructiilor va dispune obligativitatea mentinerii sau crearii de zone verzi plantate in functie de destinatia si capacitate constructiei conform Anexei nr.6 din R.G.U.

Imprejmuiri

Se recomanda garduri transparente cu inaltimea de 1,80 m din care un soclu opac de 0,60m partea superioara fiind realizata din fier forjat sau plasa metalica sau lemn si vor putea fi dublate cu gard viu.

Gardurile dintre proprietari pot fi realizate pe o inaltime 1,8-2,0 m din materiale opace, in functie de optiunile proprietarilor.

Se recomanda ca indiferent de solutiile adoptate, aceasta sa faca obiectele proiectelor de specialitate intocmite de arhitecti sau peisagisti, ce vor fi supuse aprobarii legale.

5.POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Procent maxim admisibil de utilizare a terenului (POT).

Procentul de Ocupare a Terenului va fi maxim 35%.

Coeficient maxim de utilizare a terenului.

Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi maxim 1.

Modificari ale P.U.Z.

Orice modificare a P.U.Z.-lui se face numai in cazuri bine justificate prin reactualizarea sa si numai prin avizarea noii teme de proiectare

RECOMANDARI SPECIALE PENTRU DETINATORII DE TERENURI SAU IMOBILE IN ZONA P.U.Z.-LUI

Se vor intocmi planuri topografice si studii geotehnice pentru fiecare parcela pentru toate lucrarile de construire.

Se vor urmari actiunile ce au drept scop protectia mediului si se vor sanctiona drastic incalcarile normelor de protectie a mediului natural si construit.

Intocmit
Ileana Buna