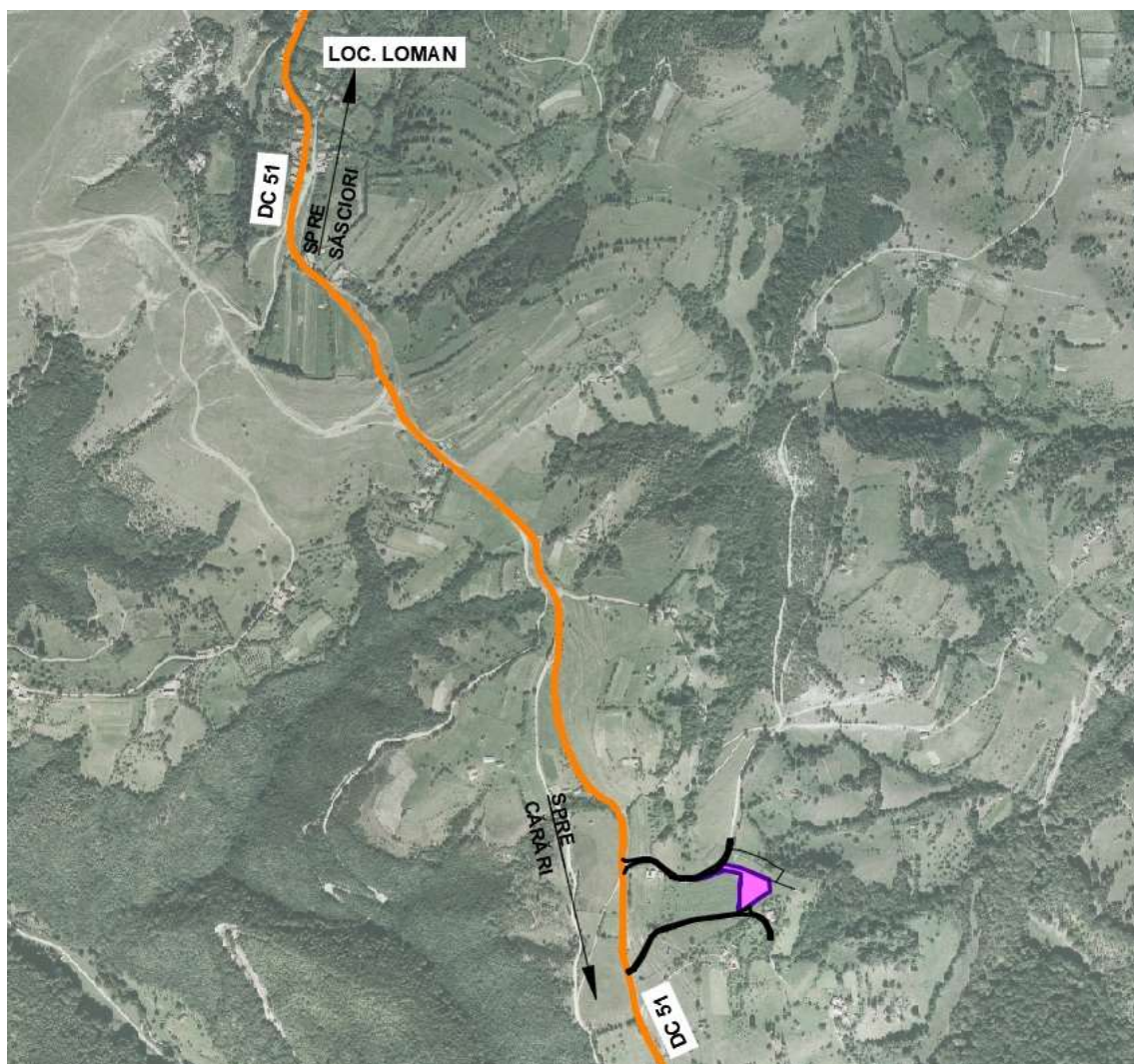




SC MARTINI PROIECT SRL
BIROU DE ARHITECTURĂ,
URBANISM ȘI DESIGN INTERIOR
Aut.nr. J1/ 12 /2016, C.I.F.:35380573
Sebeșel, nr. 171A, jud. Alba, 517668

MIHAI-GEORGE MARTIN
arhitect-urbanist
e-mail: martini.proiect@gmail.com
tel.: **0040-757088656**
0040-258741673

PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



**ELABORARE P.U.Z. PENTRU
CONSTRUIRE LOCUINȚĂ**

**MEMORIU GENERAL
2022**



SC MARTINI PROIECT SRL
BIROU DE ARHITECTURĂ,
URBANISM ȘI DESIGN INTERIOR
Aut.nr. J1/ 12 /2016, C.I.F.:35380573
Sebeșel, nr. 171A, jud. Alba, 517668

MIHAI-GEORGE MARTIN
arhitect-urbanist
e-mail: martini.proiect@gmail.com
tel.: **0040-757088656**
040-258741673

FIȘA PROIECTULUI

Denumirea proiectului:

ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚĂ

Extravilan, Loc. Loman, Com. Săsciori, Jud. Alba

Beneficiar:

IONAȘCU DELIA LORENA

Mun. Sibiu, Str. Agârbiciu, Nr. 5, Sc. C, Et. 3, Ap. 27, Jud. Sibiu

Proiectant:

S.C. MARTINI PROIECT S.R.L.

Loc. Sebeșel, Str. Principală, Nr. 171A, Com. Săsciori, Jud. Alba

Proiect nr. : **9 / 2022**

Contract nr.: **13 / 2022**

Faza: **PUZ și RLU**

Volum: **MEMORIU GENERAL**

Sebeșel, iulie, 2022



SC MARTINI PROIECT SRL
BIROU DE ARHITECTURĂ,
URBANISM ȘI DESIGN INTERIOR
Aut.nr. J1/ 12 /2016, C.I.F.:35380573
Sebeșel, nr. 171A, jud. Alba, 517668

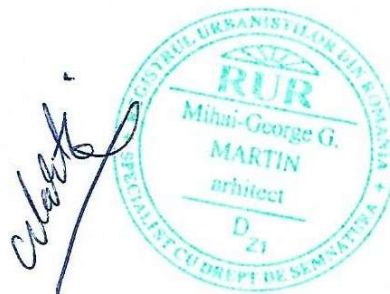
MIHAI-GEORGE MARTIN
arhitect-urbanist
e-mail:martini.proiect@gmail.com
tel.: **0040-757088656**
040-258741673

COLECTIV DE ELABORARE

Șef Proiect: arh. **dipl. Mihai-George MARTIN**

Studiu topografic: **Topograf Lucian Podar**

Studiu geotehnic: **SC. GOLDTEAM SRL.**
Geolog – Preda Paul Vasile



Întocmit,
arh. dipl. **Mihai-George MARTIN**

Sebeșel, iulie, 2022



SC MARTINI PROIECT SRL
BIROU DE ARHITECTURĂ,
URBANISM ȘI DESIGN INTERIOR
Aut.nr. J1/ 12 /2016, C.I.F.:35380573
Sebeșel, nr. 171A, jud. Alba, 517668

MIHAI-GEORGE MARTIN
arhitect-urbanist
e-mail: martini.proiect@gmail.com
tel.: **0040-757088656**
040-258741673

BORDEROU

1. PIESE SCRISE :

- 1.1. Fișa proiectului
- 1.2. Colectiv de elaborare
- 1.3. Borderou
- 1.4. Memoriu general
- 1.5. Regulament local de urbanism

2. PIESE DESENATE :

- 2.1. Plan de încadrare în teritoriu, sc. 1 : 10.000
- 2.2. Plan de încadrare în zonă vizat OCPI, ssc. 1 : 2.000
- 2.3. Situația existentă, disfuncționalități sc. 1:500
- 2.4. Reglementări urbanistice, zonificare, sc. 1 : 500
- 2.5. Obiective de utilitate publică, proprietatea asupra terenurilor, sc. 1 : 500
- 2.6. Reglementări echipare edilitară, sc. 1 : 500
- 2.7. Posibilități de mobilare urbanistică, sc. 1 : 500

Întocmit,

arh. dipl. Mihai-George MARTIN



Sebeșel, iulie, 2022



MEMORIU GENERAL

CUPRINS

Sebeșel, iulie, 2022	2
COLECTIV DE ELABORARE	3
Sebeșel, iulie, 2022	3
Sebeșel, iulie, 2022	4
1. INTRODUCERE	6
1.1. Date de recunoaștere a documentației	6
1.2. Obiectul lucrării	6
• Solicitări ale temei-program:	6
1.3. Surse DE documentare	6
• Lista proiectelor care au stat la baza PUZ-ului:	6
• Lista studiilor elaborate în cadrul PUZ:	6
• Suportul topografic al PUZ:	6
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII	6
2.1. EVOLUȚIA ZONEI	6
• Date generale	6
• Date privind evoluția zonei	7
2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE	7
2.3. elemente ale cadrului natural și valorificarea acestuia	7
• Geologia	7
• Adâncimea de îngheț	7
• Seismicitatea	7
2.4. Circulația și modernizarea circulației	8
2.5. OCUPAREA TERENURILOR ȘI BILANȚ TERITORIAL	8
2.6. ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTĂ ȘI DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE	9
2.7. PROBLEME DE MEDIU ȘI PROTECȚIA MEDIULUI	10
2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI	11
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	12
3.1. CONCLUZII	12
3.2. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI	12
3.3. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ	13



1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- **Denumirea proiectului:**
ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚĂ
Extravilan, Loc. Loman, Com. Săsciori, Jud. Alba
- **Proiectant general:**
S.C. MARTINI PROIECT S.R.L.
Loc. Sebeșel, Str. Principală, Nr. 171A, Com. Săsciori, Jud. Alba

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

- **Solicitări ale temei-program:**
 - Introducerea în intravilan parțială a amplasamentului studiat;
 - schimbarea destinației terenului fâneată în zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare;
 - construirea unei locuințe familiale;
 - asigurarea accesului și utilităților la parcela studiată.

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

- **Lista proiectelor care au stat la baza PUZ-ului:**
 - PUG și RLU comuna Săsciori 2007;
- **Lista studiilor elaborate în cadrul PUZ:**
 - Studiu geotehnic, elaborat de SC Goldteam SRL, 2022;
- **Suportul topografic al PUZ:**
 - Ridicare topografică, sc. 1:500, elaborată în 2021;
 - Ortofotoplanuri;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

- **Date generale**
 - Suprafața zonei studiate = 1,34 ha;
 - Amplasarea în localitate:
 - Extravilan Loc. Loman, Com. Săsciori, Jud. Alba;



- Aproape de ieșirea din satul Loman spre Căări;
- La drum de acces.

- **Date privind evoluția zonei**

- Zona studiată are folosința actuală de teren fâneată, înprejmuit parțial cu gard de plasă.
- Actualmente o parte a amplasamentului cu suprafața de 72,30 mp se află în interiorul teritoriului intravilan.

2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

- **Poziția zonei față de intravilanul localității**

- În partea de sud, aproape de ieșirea din satul Loman spre Căări;

- **Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniu edilitar, servirea cu instituții de interes general etc.**

- Zona studiată, este accesibilă auto și pietonal din DC 51 și apoi din drum de acces.
- Pe drumul de acces există rețele de energie electrică și alimentare cu apă potabilă.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL ȘI VALORIFICAREA ACESTUIA

- **Geologia**

Amplasamentul obiectivului este inclus într-o zonă care prezintă un grad bun de stabilitate generală și locală (neexistând pericole iminente de degradare prin declanșarea sau reactivarea de alunecări de teren și/sau a altor fenomene geodinamice distructive: prăbușiri de teren, eroziuni intense – longitudinale sau transversale, spălări în suprafață importante, inundații, etc.; eventualele lucrări de sistematizare / resistemizare verticală a amplasamentului în cauză vor fi astfel proiectate și executate încât să conserve gradul bun de stabilitate generală și locală a acestuia și, în același timp să asigure colectarea și drenajul corect / optim al apelor meteorice.

- **Adâncimea de îngheț**

Conform STAS 6054/1977, adâncimea de îngheț în zona amplasamentului este de cca. 0.80-0.90 m de la nivelul Ts/Tn actual; valorile prezentate referindu-se la situațiile intravilane și, respectiv, extravilane.

- **Seismicitatea**

În conformitate cu prevederile Codului de Proiectare Seismică, indicativ P100-1/2013, amplasamentul în cauză se caracterizează prin valoarea $a_g=0,10g$ (valoare de vârf a accelerației terenului – pentru cutremure având intervalul de recurență $IMR=225$ de ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani); din punctul de vedere al perioadei de control a spectrului de răspuns (perioadei de colț), amplasamentul în cauză se încadrează în aria caracterizată prin valoarea $T_c=0.7$ sec.



2.4. CIRCULAȚIA ȘI MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

- Principalele disfuncționalități / priorități**

DOMENII	DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
CIRCULAȚIE	Acces auto și pietonal pe parcelă - neamenajat	Realizare acces pe parcelă din DJ 704A Realizare alei carosabile și minim 1 loc pe parcare în incintă.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR ȘI BILANȚ TERITORIAL

- Principalele disfuncționalități / priorități**

DOMENII	DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
FOND CONSTRUIT ȘI UTILIZATEA TERENURILOR	Nevalorificarea potențialului imobiliar existent	Utilizarea terenului pentru construirea unei locuințe familiale.

- Bilanț teritorial zona studiată**

ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUȘ	
	Suprafața (mp)	% din total	Suprafața (mp)	% din total
Locuință familială (suprafața maximă edificabilă)	0.00	0.00	1941.20	63.60
Spații verzi	0.00	0.00	1110.80	36.40
Fânață	3052.00	100.00	0.00	0.00
TOTAL	3052.00	100.00	1085.00	100.00



2.6. ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTĂ ȘI DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

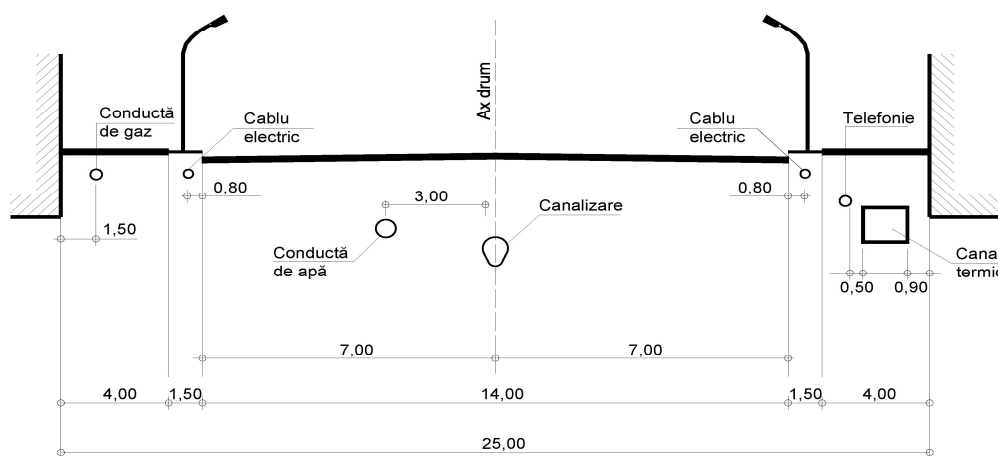
• Principalele disfuncționalități / priorități

DOMENII	DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
PROTEJAREA ZONELOR PE BAZA NORMELOR SANITARE ÎN VIGOARE FAȚĂ DE CONSTRUCȚII ȘI CULOARE TEHNICE	Lipsa rețelei de canalizare la nivel de localitate.	Rezolvarea evacuării apelor uzate în regim propriu, prin amplasarea pe parcelă a unei fosse vidanjabile etanșe.

• Condiții de amplasare a rețelelor tehnico-edilitare

Amplasarea rețelelor edilitare subterane se face, de regulă, în afara părții carosabile a străzilor. Dacă acest lucru nu este posibil din punct de vedere tehnic sau economic, rețelele se pot amplasa și în partea carosabilă, cu următoarea ordine de prioritate:

- canalizare ape pluviale;
- canalizare ape menajere;
- termoficare;
- alimentare cu apă;
- gaze naturale;
- telecomunicații;
- alte rețele.



**AMPLASAREA ÎN LOCALITĂȚI
A REȚELOR EDILITARE SUBTERANE, EXECUTATE ÎN SĂPĂTURĂ**



Soluția de amplasare a rețelelor în planul de situație coordonator din cadrul proiectelor trebuie justificată din punct de vedere tehnic și economic, în funcție de:

- caracteristicile terenului de fundare;
- siguranța în exploatare;
- categoria străzii și sistemul rutier existent sau proiectat;
- posibilitatea proiectării și executării, în mod coordonat, a tuturor rețelelor subterane;
- etapizarea executării lucrărilor;
- posibilitatea de deviere sau de întrerupere a circulației.

2.7. PROBLEME DE MEDIU ȘI PROTECȚIA MEDIULUI

- **Principalele disfuncționalități / priorități**

DOMENII	DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
PROBLEME DE MEDIU	Poluare fonică datorită drumului de acces	Amplasarea construcțiilor la o distanță adecvată față de drumul de acces

- **Zonarea geoclimatică**

Conform Normativ privind proiectarea, execuția și exploatarea învelitorilor acoperișurilor în pantă la clădiri – anexa 4 (2003)

Nivelul de seismicitate

Intensitatea seismică în comuna Săsciori, exprimată în grade MSK, (conf. legii nr. 575 / 2001, PATN – Secțiunea a V-a, Zone cu risc natural – Cutremure de pământ), se încadrează în zona 6, cu perioada medie de revenire la 100 ani.

Zonarea pentru seisme cu interval mediu de recurență IMR = 225 ani (conf. Cod de proiectare seismică – Partea I – Prevederi de proiectare pentru clădiri, Indicativ P 100-1/2013) include comuna la $a_g = 0,10g$ (acelerația terenului pentru proiectarea construcțiilor la starea limită ultimă) și $T_c = 0,7$ sec (perioada de control / colț a spectrului de răspuns pentru componentele orizontale ale mișcării seismice).

Adâncimea de îngheț

Adâncimea max. de îngheț este – 0,80-0,90 m conform STAS 6054 / 77;

Zonarea climatică

temperaturi de calcul iarna: zona III ($\theta_e = -18^\circ\text{C}$), conf. SR 10907/1 - 1997;
temperaturi de calcul vara: zona II ($\theta_e = +25^\circ\text{C}$), conf. STAS 6472/2 - 1983;

Zonarea încărcărilor date de vânt

zona A (sub 800 m altitudine), viteza vântului 22 m / s, presiunea dinamică 0,30 kN / mp, conform STAS 10101/20-1990;



Zonarea potențialului vântului cu viteza mai mare de 4 m / s

zona E (1500 ore / an);

Zonarea încărcărilor date de zăpadă

zona A (sub 800 m altitudine), viteza vântului 22 m / s, presiunea dinamică 0,30 kN / mp, conform STAS 10101/20-1990;

Zonarea repartiției precipitațiilor medii anuale

400-600 mm;

• **Zone cu risc natural conf. Legii nr.575 / 2001, PATN – Secțiunea a V-a**

Inundație – acoperire a terenului cu un strat de apă în stagnare sau în mișcare, care, prin mărime și durată, poate provoca victime umane și distrugerii materiale, ce dereglează buna desfășurare a activităților social-economice din zona afectată.

Alunecare de teren – deplasare a rocilor și/sau a masivelor de pământ care formează versanții unor munți sau dealuri, a pantelor unor lucrări de hidroameliorații sau a altor lucrări funciare, ce poate produce victime umane și pagube materiale.

Comuna	Tipuri de inundații		Potențial de producere a alunecărilor	Tipul alunecărilor	
	pe cursuri de apă	pe torenți		primară	reactivată
Săsciori	x	x	mediu	x	

conf. Planului de Amenajare a Teritoriului Național – Secțiunea a V-a

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

• **PUZ – Instrument de implementare a politicilor de dezvoltare locală**

Planul urbanistic zonal este unul din instrumentele administrației publice locale prin care se asigură planificarea și coordonarea dezvoltării localității. Acest instrument necesită coordonarea eforturilor comunității la încă două nivele: cel al unui plan de management eficient și a unor politici financiare care să facă viabil fiecare sector al dezvoltării locale: dezvoltarea terenurilor, locuirea, dezvoltarea serviciilor publice, renovarea / întreținerea cadrului fizic existent, dezvoltarea economică, protecția mediului localității.

Luarea deciziei este în sarcina factorilor politici abilitați; pregătirea acesteia se face de către specialiști, iar implementarea de către factorii executivi. La fiecare din aceste trei etape: prin reprezentare, prin rezultatele prelucrării datelor, prin asumarea procesului de implementare, participarea cetățeanului constituie baza procesului în sine.



3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII

- **Intervenții propuse în zona studiată**

- **Căi de comunicație**

- Amenajarea accesului pe amplasament și a aleilor auto și pietonale.

- **Fond construit și utilizarea terenurilor**

- Construirea unei locuințe familiale;
 - Introducerea în intravilan a suprafeței din amplasament aflată astăzi în extravilan;
 - Extinderea zonei pentru locuințe preponderente în zonă;

- **Rețele tehnico-edilitare**

- Rezolvarea evacuării apelor uzate în regim propriu, prin amplasarea pe parcelă a unei fose vidanjabile etanșe.
 - Nu este cazul obținerii unor avize de utilități din zonă.

3.2. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI

- **Zone funcționale și propuneri de zonificare**

Conform PUG Com. Săsciori, zona în care este situat terenul studiat este în extravilan, cel mai apropiat UTR din actualul PUG fiind UTR 9, LMD1. În consecință, prezentul PUZ nu face decât să extindă reglementările PUG existent și asupra suprafeței de teren studiate.

Drept urmare, coeficienții urbanistici maxim admiși vor fi cei preluați din prezentul PUG Săsciori aflat în vigoare, respective UTR 9, LMD1.

Pe terenul de 3052,00 mp se propun următoarele subzone:

- subzona locuință familială;
- subzona alei auto și pietonale;
- subzona spații verzi;

- **Reglementări urbanistice**

Pentru terenul studiat, cu front la stradă de cca. 66,00 m, se recomandă următoarele retrageri:

- minim 5,00 m de la aliniament - limita dinspre Sud - Drum de acces;
- 3,00 m de la limitele laterale din Est și Vest;
- minim 5,00 m de la aliniament - limita dinspre Nord - Drum de acces;

Coeficienții urbanistici maxim admiși vor fi cei preluați din prezentul PUG - UTR 9, LMD1.

POT maxim = 30%;

CUT maxim = 0,90;

Regimul maxim de înălțime: **D+P+M, P+1+M;**

(S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă)



- **Zone de protecție pe baza normelor sanitare**
- retragere 5 m de la limitele laterale a fosei vidanjabile etanșe.
- **Zone de protecție față de construcții și culoare tehnice**
- Nu este cazul.
- **Zone cu interdicție totală de construire**
- Nu este cazul.

3.3. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

DOMENII		CATEGORIA DE INTERES		
		Național	Județean	Local
Căi de comunicație	Drum comuni			x
Infrastructura majoră	Rețea LEA, alimentare cu apă, telefonie	x		

Întocmit,
arh. dipl. Mihai-George MARTIN

