

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: **CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINȚE**

Amplasament: **str. Drumul cu Plopi nr. F.N,
Extravilan Com. Sânpetru , Jud. Brașov**
S teren = 14.870 mp

Beneficiari: **RUJAN NECULAE**

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

Proiectanți:
**Arh. Radu Nica
Ing. Irimie Emil**

Nr. proiect: **U2/2021**

Data elaborării: **martie 2021**

Documentații pe baza cărora s-a întocmit proiectul faza P.U.Z.:

- Comanda beneficiarului;
- Extrasul C.F. nr. 109700;
- Certificatul de urbanism nr. 235 din 12.05.2020 emis de Primaria comunei Sânpetru.

1.2. Obiectul lucrării

Pentru amplasamentul menționat mai sus, situat în partea de nord-vest a comunei Sânpetru, în extravilan, se propune întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal solicitat prin Certificatul de Urbansim cu numărul de mai sus pentru a stabili reglementările conform cărora se va construi un ansamblu de locuințe în

zona studiată, se va da funcțiunea de zonă de locuințe terenului studiat și pentru introducerea în intravilan a terenului aferent.

Prezentul Plan Urbanistic Zonal constă în aprofundarea și rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată, rezultate din analiza situației existente și a disfuncționalităților.

Prin întocmirea documentației s-a urmărit realizarea următoarelor obiective:

- organizarea arhitectural-urbanistică a zonei prin stabilirea amplasamentelor noilor funcțiuni prevăzute a se realiza, precum și încadrarea lor într-o soluție de ansamblu;
- organizarea circulației carosabile și pietonale, realizarea unor legături corespunzătoare cu celelalte zone;
- rezolvarea infrastructurii tehnico-edilitare.

1.3. Surse documentare

Studii și documentații elaborate anterior P.U.Z.-ului:

Deoarece terenul studiat este situat în extravilanul comunei Sânpetru, la limita unei zone construite în vecinatatea unui PUZ aprobat cu funcțiunea de locuințe, elaborarea și ulterior avizarea unui alt PUZ, pentru zonă studiată prin prezenta autorizație nu influențează negativ dezvoltarea localității. Prin documentația întocmită se vor stabili reglementări specifice pentru edificarea de construcții, fapt pentru care s-a solicitat întocmirea prezentului P.U.Z.

Studii de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.-ul:

- ridicare topografică la scara 1:1000,
- studiu geotehnic.
- studiu de alimentare cu energie electrică și de coexistență.
- Studiu hidrogeologic

Proiecte de investiții pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei:

Pentru zona studiată nu s-a întocmit nici un proiect de investiție.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Amplasamentul în studiu se află în extravilanul comunei Sânpetru, în partea de nord-vest a acestuia.

Folosința actuală a terenului este de teren arabil, având suprafața de 14.870 mp.

Terenul este proprietate privată a beneficiarului Rujan Neculae și are C.F nr. 109700, cad. 109700;

Potențialul de dezvoltare al zonei

Deoarece acest teren aparține unor proprietari particulari, nu este folosit în prezent nici ca teren agricol, de asemenea, având în vedere cererea tot mai mare de locuințe în zona respectivă, potențialul de dezvoltare al zonei este mare. La limita de nord a terenului s-a dezvoltat un ansamblu de locuințe care este dotat cu toate utilitățile și beneficiază de o stradă asfaltată. Ținând cont și de planurile de dezvoltare ale com. Sânpetru, necesitatea extinderii zonei construibile implicit ale intravilanului vor aduce noi locuri de muncă și venituri suplimentare la bugetul Primărie Sânpetru.

2.2. Încadrarea în localitate

Amplasamentul în studiu se află în extravilanul comunei Sânpetru. Terenul este amplasat în partea de nord-vest a comunei.

Vecinătăți:

- La nord – proprietăți particulare-zona de locuințe individuale conform PUZ aprobat-drum de acces- cad. 111788 ;
- La sud – proprietati particulare- cad. 111400-teren arabil extravilan;
- La est – str. Drumul Cu Plopi
- La vest – drum de exploatare DE 451.

2.3. Elemente ale cadrului natural

În zonă nu există elemente deosebite ale cadrului natural care să trebuiască să fie puse în valoare.

2.4. Circulația

În prezent, circulația principală în zona studiată se desfășoară pe str. Drumul Cu Plopi , stradă comunală – asfaltată, iar circulația secundară se va desfășura pe drumul interior proiectat-cad. 111788 și drumul de exploatare DE 451. Circulația frecventă se desfășoară pe str. Drumul Cu Plopi.

2.5. Echiparea tehnico-edilitară existentă

Datorită poziției amplasamentului, situația rețelelor edilitare din zona studiată este următoarea:

Alimentare cu apă:

Alimentarea cu apă a zonei se poate face prin racordare la conducta de apă potabilă existentă pe str. Drumul Cu Plopi .

Canalizare:

Evacuarea apelor uzate menajere se va realiza in colectorul menajer proiectat de Compania Apa Brasov care va fi amplasată pe terenul beneficiarului.

Alimentare cu energie electrică:

În apropierea zonei studiate există instalații electrice LEA 20 KV, care traversează amplasamentul studiat. Alimentarea cu energie electrică se va face conform studiului de soluție pentru alimentarea cu energie electrică a zonei studiate, iar pentru rețelele existente se vor respecta condițiile din studiul de coexistență și se va devia rețeaua LEA 20 KV, pe drumul de acces proiectat printr-o rețea subterană LES 20 KV.

Alimentare cu gaze naturale:

În zona studiată există conducte de distribuție gaze naturale, pe strada Drumul cu Plopi.

Telefonie:

În zona studiată nu există instalații de telecomunicații.

2.6. Probleme de mediu

În prezent, pe terenul studiat nu există probleme legate de mediu, acesta nefiind construit și nici amenajat.

2.7. Opțiuni ale populației

Beneficiarul a solicitat întocmirea prezentei documentații P.U.Z. pentru parcelarea terenului aflat în proprietatea lui și în vederea stabilirii condițiilor legale necesare pentru construirea unor de locuințe individuale în zona studiată.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Prevederi ale P.U.G.

Terenul studiat este situat în extravilanul comunei Sănpetru într-o zonă cu potențial de dezvoltare, în PUG nu există prevederi specifice pentru această zonă. Acestea se vor enunța prin prezenta documentație P.U.Z.

3.2. Zonificarea funcțională – reglementări, indici urbanistici, bilanț teritorial

Prin prezentul P.U.Z. se propune introducerea în intravilan și stabilirea funcțiunii de **zonă de locuințe**, care va putea cuprinde: locuințe individuale, precum și dotări de cartier.

Indicii urbanistici pentru obiectivele propuse:

Indicii maximi propuși pentru construcții din această zonă sunt următorii:

P.O.T. maxim = 30 % și

C.U.T. maxim = 0,9.

Înălțimea minima va fi - P.

Regimul de înălțime maxim propus pentru construcții este de **P+E+M, 10,0 m la coamă**.

Regimul de aliniere va fi de **20 m** de la axul străzii Drumul Cu Plopi și de **8m, respectiv 14.50 m** din axul străzii proiectate. Retragerile laterale vor fi de **3,50m**.

BILANȚ TERITORIAL COMPARATIV:

ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Zonă construcții	0	0,00	4461	3,000
Zonă circulații	0	0,00	5495	37,00
Zonă spații verzi și plantate	0	0	4461	30
Zonă protecție puțuri apă	0	0	453	3,00
Teren neconstruit- arabil	14870	100	0	0
TOTAL TEREN STUDIAT	14870	100,00	14870	100,00

Descrierea soluției: Terenul studiat va fi parcat în 23 de loturi pentru construcții, 1 lot pentru circulații și 1 lot neconstruibil cu o zonă de protecție LEA 20 KV.

Pentru cele 23 loturi destinate construirii locuințelor cu suprafața de min 500 mp se propune respectarea procentului de ocupare a terenului maxim propus de 30%, a prevederilor Codului Civil și ale regimului de aliniere respectiv retragerile stabilite. Astfel, în cazul acestor 23 parcele pentru care au fost stabiliți indicii urbanistici, se propune autorizarea directă.

Prin prezenta documentație P.U.Z. se propune reglementarea din punct de vedere urbanistic a construirii de locuințe individuale a terenului situat în extravilan cu suprafața de 14.870 mp (aflat în proprietatea privată a beneficiarilor).

Prin Regulamentul prezentului P.U.Z. se interzice amplasarea obiectivelor care prin natura lor produc poluare de orice fel, cum ar fi: benzinării, spălătorii auto, ateliere de reparații mecanice, construcții sau amenajări industriale, ferme de animale, etc.

3.3. Protecția mediului

Deoarece zona studiată este propusă pentru construcții de locuințe, nu se impun măsuri speciale pentru prevenirea surselor de poluare.

Depozitarea și colectarea deșeurilor menajere se va face controlat, în spații special amenajate în cadrul parcelei, respectându-se normele sanitare.

La proiectare s-au respectat normele și STAS-urile aflate în vigoare la data întocmirii proiectului. Activitățile desfășurate în construcțiile ce vor fi propuse în fazele următoare de proiectare nu sunt în măsură să polueze mediul înconjurător.

Pentru asigurarea pazei împotriva incendiilor, prin dimensionarea corespunzătoare a drumurilor, este posibilă circulația și intervenția mașinilor de pompieri în caz de incendiu, conform normativelor aflate în vigoare.

3.4. Modernizarea circulației

Organizarea circulației se fundamentează pe caracteristicile traficului actual și de perspectivă din zona studiată.

În prezent, circulația principală în zona studiată se desfășoară pe str. Drumul Cu Plopi, stradă comunală – asfaltată cu carosabil de 7m și trotuare bilaterale, iar circulația secundară se desfășoară pe DE 451 și strada nou proiectată, prin proiect se propune completarea secțiunii drumului aprobat prin PUZ cu funcțiunea de locuințe de pe terenul învecinat. Astfel drumul propus va deveni de 7,00 m carosabil cu trotuare bilaterale de 1,0 m

Accesul la noile loturi se va face din str. Drumul Cu Plopi stradă modernizată cu carosabil de 7,0 m și trotuar de 2,0 m și strada nou creată cu profilul transversal următor : carosabil cu două benzi de 3,50 m și trotuare de 1,00 m, bilaterale.

Locurile necesare de parcare se vor prevedea în interiorul proprietăților.

3.5. Dezvoltarea echipării edilitare

Având în vedere utilitățile necesare obiectivelor propuse, propunerile de dezvoltare a echipării edilitare se vor face prin extinderea rețelelor existente în zonă, după cum urmează:

Alimentare cu apă:

Alimentarea cu apă a zonei se va face prin bransare la conducta de apă, existentă pe str. Drumul Cu Plopi PE De 160 mm conform avizului de principiu nr. - emis de Compania Apa Braşov.

Extinderea reţelei de apă se va face pe căile de comunicaţie existente şi pe drumul de acces propus, printr-o conductă din polietilenă de înaltă densitate HDPE De 110 mm – Pn 10 atm. Conducta Ol 500 mm care străbate terenul între cele 2 puţuri este parţial în curs de deviere.

Canalizare:

Evacuarea apelor uzate menajere:

Se va realiza în colectorul proiectat de Compania Apa Braşov şi care va traversa terenul studiat, fiind amplasată pe drumul proiectat.

Reteaua de canalizare se va realiza din tuburi PVC-KG De 110- 200 mm până la fiecare lot.

Apele pluviale de pe drumul de acces se vor colecta într-o canalizare prevăzută cu separator de produse petroliere şi vor fi deversate în rigolele drumului, iar cele de pe construcţii se vor colecta prin scocuri şi burlane şi se vor evacua liber în spaţiile verzi.

Alimentare cu energie electrică:

Se va face conform studiului de alimentare cu energie electrică şi a avizului de amplasament favorabil nr. - . Alimentarea se va face din reţeaua LES 6(20KV) existentă pe str. Drumul cu Plopi, prin proiectarea unei reţele LES 20 KV şi a unui post de transformare PT 100KVA, vor fi prevăzute cutii de distribuţie pentru alimentarea parcelelor. Reţeaua LEA 20 KV care străbate terenul studiat va fi deviată printr-o reţea nouă LES 20 KV amplasată de drumul proiectat.

Alimentare cu gaze naturale:

În zona studiată nu există conducte de gaze naturale.

Se propune ca până la extinderea reţelei de alimentare cu gaz, încălzirea spaţiilor să se asigure în sistem propriu, prin centrale termice cu combustibil solid.

Realizarea de reţele edilitare

1) Autorizarea executării construcţiilor este condiţionată de realizarea de soluţii de echipare în sistem centralizat, care să respecte normele sanitare şi de protecţie a mediului- alimentare cu apă şi canalizare

2) Beneficiarul se obligă să racordeze construcţiile, potrivit regulilor impuse de administratorul reţelei publice centralizate, după caz, până la darea în folosinţă a construcţiilor- alimentare cu energie electrică, apa si canalizare.

3) Soluţiile de echipare edilitară individuală se realizează de către investitor sau beneficiar.

1) În condițiile prezentului regulament, funcțiunea zonei este de **zonă de locuințe**.

2) Funcțiuni permise :

- case de vacanță
- amenajări interioare, garaj, locuri de agrement, teren de sport.
- anexe ale caselor de vacanță.

3) Funcțiuni interzise :

- funcțiuni care prin natura lor produc poluare de orice fel, cum ar fi: benzinării, spălătorii auto, ateliere de reparații mecanice, alte construcții sau amenajări industriale și ferme de animale.

5. Dispoziții finale

Art. 20. Autorizarea directă

Pentru obiectivele propuse în prezenta documentație P.U.Z. se propune eliberarea autorizației de construire.

Art. 21. Litigiile

Litigiile dintre solicitanții de autorizații și autoritățile administrației publice sunt de competența instanțelor judecătorești în condițiile Legii contenciosului administrativ.

Întocmit,

Arh. Radu Nica

