

MEMORIU DE PREZENTARE

1. Introducere

1.1. Date de recunoaștere a investiției

Denumire proiect : *Intocmire P.U.Z.- pentru construire locuinta si functiuni complementare*

Adresa : jud.Brasov, Sanpetru , zona strazii Libertatii

Faza de proiectare: P.U.Z.

Beneficiar: Florea Stefan si Florea Liliana

Proiectant general: S.C.*AXX PLAN* S.R.L.- birou de arhitectură.

arh.Mihaela Popovici telefon 0744/31.86.31

Nr.pr.106/2021

1.1. Obiectul lucrării

Obiectivul intocmirii prezentului Plan Urbanistic Zonal il reprezintă stabilirea reglementărilor urbanistice pentru terenul situat in intravilanul comunei Sânpetru, zona strazii Libertatii f.n., identificat prin C.F. nr. 104376 nr. cad. 104376, in vederea edificării unor construcții cu destinația de locuinta cu servicii la parter.

Solicitari ale temei program:

- introducerea terenului in Intravilan conform Legii nr. 350/2001 art. 47¹ alin. 1;
- stabilirea de reglementări specifice zonei de locuinta cu servicii la parter;
- stabilirea de reglementări privind circulația, parcările și spațiile verzi;
- stabilirea indicatorilor urbanistici de utilizare și ocupare a terenului conform H.G. nr. 525/1996;
- stabilirea modulul de amplasare a construcției pe parcela.

Documentația tratează problemele funcționale, de circulație, situația juridică și echiparea cu utilități edilitare a amplasamentului.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată

- Zona studiată nu este inclusă in programul de dezvoltare a localității.

1.2. Surse documentare

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.

Documentația de urbanism faza P.U.G. aprobată cu H.C.L. Sânpetru nr. 46/29.08.2002.

PUZ aprobat cu HCL 34/06.06.2019

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

- documentație cadastrală - ridicare topografică
- studiu geotehnic
- studiu de soluție - rețele electrice

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

- În vecinătate s-au aprobat Planuri Urbanistice Zonale pentru construirea de locuințe și funcțiuni complementare.

2. Stadiul actual al dezvoltării

2.1. Evoluția zonei

4 Date privind evoluția zonei

Conform Planului Urbanistic General al comunei Sânpetru, aprobat cu H.C.L. nr. 46/29.08.2002 terenul studiat este situat în intravilanul localității cu interdicție de construire până la realizarea P.U.Z.

În ultimii ani, în apropierea terenului studiat, au fost aprobate numeroase Planuri Urbanistice Zonale pentru construire locuințe și funcțiuni complementare, prin urmare, zona este într-o continuă dezvoltare, însă în prezent, în partea stângă, ponderea cea mai mare o reprezintă terenul neconstruit.

2.2. Incadrarea în localitate

Poziția zonei față de intravilanul localității

Terenul este situat în intravilanul comunei, în partea de sud a acesteia, la o distanță de aproximativ 2.00 km față de centrul comunei.

Zona ce urmează a se reglementa prin P.U.Z. are următoarele vecinătăți:

- la nord: terenuri proprietate privată nr. cad. 104467 și ;
- la sud: teren cu nr. cad.107398-servitute de trecere auto și pietonală
- la est: teren proprietate privată nr. cad. 104252
- la vest: terenuri proprietate privată nr. cad. 114052,114053,114053;

2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul se află la o distanță de aproximativ 1000 m de Dealul Lempș.

2.4. Circulația

- **Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene, după caz.**

În prezent, accesul la zona studiată se realizează din strada Libertății, drum pietruit care are profilul conform PUZ aprobat 10,00 m-1,50 trotuar dreapta-stanga și platforma carosabilă 7,00 m .

2.5. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă **zona studiată**

În zonă au fost aprobate planuri urbanistice zonale pentru construirea de locuințe și funcțiuni complementare, iar cele mai apropiate construcții, cu destinația de locuință, sunt cele situate pe proprietatile cu care se învecinează terenul studiat -spre strada Calea Harmanului.

2.6. Relaționări între funcțiuni

Construcția care se execută în zonă vor avea destinația de locuință. Funcțiunile complementare care se vor putea realiza vor fi în corelare cu funcțiunea de locuință. De exemplu la parterul locuinței este situată o cameră cu dimensiunea de 16,00 mp care va avea funcțiunea atelier de croitorie. Se propune ca și funcțiuni complementare: spații comerciale de mici dimensiuni care deservește zona cu alimente de bază, cabinete medicale, farmacii, saloane de înfrumusețare, cabinete notariale, ateliere de proiectare.

2.7. Gradul de ocupare a zonei/ fond construit

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit este în prezent unul redus, însă zona este în continuă dezvoltare.

2.8. Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

În prezent, cele mai multe servicii se regăsesc în intravilanul comunei, la minim 400m de amplasament. Conform planurilor lor de urbanism aprobate, majoritatea construcțiilor ce se vor edifica în vecinătate vor avea destinația de locuințe.

2.9. Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Nu este cazul.

2.10. Echipare edilitară

Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele alimentare cu caldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale-după caz)

✓ **Apă**

În zonă există conductă de alimentare cu apă .

✓ **Canalizare**

În zonă există conductă de canalizare.

✓ **Gaze naturale**

În zonă nu există rețea de distribuție gaze naturale.

✓ **Energie electrică**

În zonă există rețele de distribuție a energiei electrice.

2.11. Principalele disfuncționalități

Lipsa rețelei de gaze naturale.

2.12 Probleme de mediu

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Nu este cazul

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Nu este cazul

2.13. Opțiuni ale populației

În conformitate cu prevederile Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism - art. 37, publicul va fi informat și consultat cu privire la realizarea prezentului P.U.Z.

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1. Prevederi ale P.U.G.

Conform Planului Urbanistic General al comunei Sânpetru aprobat cu H.C.L. nr. 46/29.08.2002, terenul studiat este situat în intravilan cu interdicte de construire până la realizarea PUZ .

3.1. Valorificarea cadrului natural

Cadrul natural și cadrul construit care există în zonă nu vor avea de suferit ca urmare a implementării prevederilor prezentului P.U.Z., măsurile propuse fiind în armonie cu elementele existente.

3.2. Modernizarea circulației

Accesul la parcela studiată se va realiza din strada Calea Harmanului după care pe strada Libertății respectiv pe terenul pe care beneficiarul are servitute auto și pietonală (drum ce nu se va moderniza prin prezenta documentație).

Locurile de parcare se vor asigura în interiorul parcelei și vor fi calculate astfel:

- doua locuri de parcare pentru locuinta
- garaj doua locuri

-pentru eventualii clienti:

- doua locuri de parcare

3.3. Zonificarea funcțională — reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici

Reglementări urbanistice

Zona studiată va avea funcțiunea de locuinta cu funcțiuni complementare

Se vor prevedea zone verzi și aliniamente cu rol de protecție pe minimum 20%.

Indicatori urbanistici

- Zona de locuinta cu funcțiuni complementare

Procent de ocupare a terenului P.O.T.)

Existent: P.O.T.max.= 0%

Propus: P.O.T.max.=30%

Coefficient de utilizare a terenului (C.U.T.)

Existent: C.U.T.max.= 0

Propus: C.U.T.max.= 1

Regimul maxim de înălțime

Existent: -

Propus: max. S+P+E/M, cu: H maxim la cornisa — 6,50 m

H maxim la coama — 9.00 m

Retragerile minime față de limitele parcelei

- 3,00 m fata de limita estică

- 3,00 m fata de limita nordică

- 3,00m fata de limita sudică

Retragerea minimă a construcțiilor față de drumul de acces : 10,00m față de axul DJ103

Bilanț teritorial

NR. CRT.	FUNCTIUNE	EXISTENT		PROPUS	
		MP.	%	MP.	%
1.	TEREN LIBER DE CONSTRUCȚII (TEREN CU INTERDICȚIE DE CONSTRUIRE)	1.200	100	-	-
2.	Zona locuinte si functiuni complementare	-	-	360,00	30.00
3.	CIRCULATII+parcare	-	-	195,00	16.20
4.	ZONE VERZI	-	-	645,00	53,80
5.	P.T.	-	-	-	-
6	TOTAL	1.200	100	8000	100

3.4. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale

Categoriile de costuri		
A Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico-economice		
A1	Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor de proiectare Întocmire PUZ Întocmire studii de fundamentare (ridicare topo, studiu geotehnic)	Inițiator
A2	Cheltuieli pentru activitatea de consultanță și asistență tehnică Cheltuieli pentru consultanță Cheltuieli pentru asistență tehnică	Inițiator
A3	Cheltuieli pentru obținerea avizelor și acordurilor	Inițiator
B	Cheltuieli pentru realizarea investiției	
B I	Cheltuieli pentru amenajarea terenului	Inițiator
B2	Cheltuieli pentru asigurarea utilitatilor necesare obiectivului	Inițiator
B3	Cheltuieli pentru investiția de bază (construcții și instalații)	Inițiator
B4	Alte cheltuieli	Inițiator
B5	Organizare șantier	Inițiator
C	Cheltuieli pentru modernizarea străzilor (domeniu public)	Autoritatea publică locală

3.4. Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă se va realiza din conducta de apă existentă în zonă.

Evacuarea apelor uzate menajere

Apele uzate menajere se vor colecta printr-o rețea de canalizare, cu descărcare în rețeaua centralizată de canalizare.

Evacuarea apelor pluviale

Apele pluviale provenite de pe construcții vor fi colectate prin jgheaburi și burlane și vor fi descărcate liber la nivelul solului.

Apele pluviale, impurificate, provenite de pe căile de circulație și drumuri, se vor colecta în sistem centralizat, vor fi trecute printr-un separator de nisip și hidrocarburi petroliere și descărcate într-un bazin de retenție dimensionat corespunzător. Apa din acest bazin va fi folosită pentru udarea spațiilor verzi.

Energie electrică

Echiparea edilitară a zonei se va face în conformitate cu documentația vizată spre neschimbare de DEE Brașov.

Gaze naturale

În zonă există rețea de distribuție gaze naturale. Se propune încălzirea imobilelor prin centrale termice proprii pe gaz.

Notă: Lucrările de extindere a rețelelor edilitare se vor executa pe cheltuiala investitorilor.

3.5. Protecția mediului

Niciun aspect esențial de mediu nu va fi afectat prin proiectul propus.

Deșeurile menajere vor fi colectate selectiv, pe categorii, în europubele amplasate pe platforme betonate în interiorul proprietății, de unde vor fi preluate pe bază de contract de către firme specializate în servicii de salubritate cu scopul de a fi transportate la rampa ecologică.

Parcela va dispune de o platformă pentru colectarea selectivă a deșeurilor (carton/hartie, sticlă, plastic, metal), aceasta fiind accesibilă din drumul public. Deșeurile provenite din executarea lucrărilor de construcții, vor fi predate unor operatori specializați.

3.6. Obiective de utilitate publică

Tipul de proprietate a terenurilor

Terenul reglementat este proprietate privată, conform extrasului de Carte Funciară anexat (C.F. nr. 104376 nr. cad. 104376 S=1.200 mp).

Circulația terenurilor

Se va ceda porțiunea de teren necesară realizării drumului realizării drumului

4. Concluzii, măsuri în continuare

Propunerile de dezvoltare urbanistică facute prin prezenta documentație se înscriu în cerințele temei — program.

Planul Urbanistic Zonal va fi cuprins în cadrul P.U.G. -ului la actualizarea acestuia după aprobarea în Consiliul Local.

La întocmirea prezentului P.U.Z. s-au respectat prevederile legislației în vigoare, inclusiv Cod Civil.

INTOCMIT,

Arh. Mihaela Popovici