

## MEMORIUL DE PREZENTARE

P.U.Z. "Zona unități de cazare și locuințe individuale cu funcțiuni complementare"

### 1. INTRODUCERE

#### DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării. PUZ pentru "zona locuințe individuale și funcțiuni complementare"

Initiator. Ginghină Nicolae și Ginghină Maria

Amplasament: intravilan comuna Sânpetru

Proiectantul general. s.c. Proiect MGH s.r.l. – Baia Mare

Număr proiect: 1/2020

Data elaborării. Mai, 2022

Faza de proiectare: P.U.Z.

#### OBIECTUL PUZ

##### solicitări ale temei-program

Întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal pentru stabilirea regulilor de construire și amplasare a construcțiilor și a circulației pietonale și auto pentru zona unități de cazare și locuințe individuale cu funcțiuni complementare.

##### prevederi ale programului de dezvoltare a localității , pentru zona studiată

Zona studiată este prevăzută ca "zonă unități agricole", în P.U.G. aprobat prin HCL 46/2002.

#### SURSE DE DOCUMENTARE

##### lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.

- P.U.G. și R.L.U. aferent acestuia, aprobat prin HCL 46/2002.

##### lista studiilor și proiectelor elaborate concomitent cu P.U.Z.

- Studiu topografic al terenului ce face obiectul P.U.Z.
- Studiu geotehnic al zonei studiate
- Observații in situ

### 2.STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII EVOLUȚIA ZONEI

Terenul ce face obiectul PUZ este aflat în zonă unități agricole, "ferma 10" și este mărginit pe limitele laterale de zone de locuințe, pe limita posterioară zonă unități agricole, iar pe aliniamentul opus al str. Dobrogei zonă de locuințe, conform P.U.G. aprobat prin HCL 46/2002.

Pe terenul ce face obiectul PUZ sunt construite și înscrise în CF 3 clădiri categoria de folosință construcții industriale și edilitare, o clădire de birouri și spații de depozitare, un spațiu de producție, un depozit materii prime și 2 anexe.

### **ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE**

Terenul pe care se propune funcțiunea "zonă unități de cazare și locuințe individuale cu funcțiuni complementare" este situat în intravilanul comunei Sânpetru, în zona central vestica a teritoriului administrativ a comunei, teren cu acces auto și pietonal din strada Dobrogei.

### **ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL**

Terenul este relativ plat, stabil, fara accidente

#### **date geomorfologice si litologice**

Din punctul de vedere la care ne referim, amplasamentul studiat se încadrează în unitatea morfostructurală cunoscută în literatură de specialitate sub numele Depresiunea Brașovului.

Schițată la finele cretacului prin scufundarea unei catene carpatice, Depresiunea Brașovului a funcționat ca mediu lacustru marin până la finele pliocenului, când prin exondare a redevenit uscat.

În perioada când a fost sub imperiul apelor, în fosa depresionară a Brașovului au avut loc intense acumulări de aluviuni, constituite predominant din conglomerate, marne, argile, bolovănișuri, prafuri și nisipuri dispuse stratiform sau lenticular încrucișat.

În cuaternar și postcuaternar, apele de șiroire, torenții și organismele fluviatile nou formate, au transportat din versanții nordici ai munților Brașovului, însemnate cantități de deluvii (bolovănișuri, pietrișuri, prafuri, nisipuri și argile), clădinid din aria depresionară numeroase conure de ejecție din a căror întrepătrundere a rezultat un relief cu aspect de câmpie ușor înclinată de la sud la nord și de la est la vest către est, de unde și denumirea de Câmpia Bârsei atribuită zonei de către unii geografi.

Ercetările geologice și geotehnice efectuate în zonă au stabilit că aici nu se găsesc goluri carstice, hrube, zăcăminte de săruri solubile, cărbuni, hidrocarburi și formațiuni litologice cu efecte negative asupra construcțiilor (mâl, turbă).

#### **date hidrogeologice**

Perimetrul studiat nu este afectat de artere hidrografice, apele pluviale nu băltesc, iar pânza freatică se întâlnește la peste 5m, așadar din acest punct de vedere nu sunt probleme.

#### **adancimea de inghet**

Potrivit STAS 6054/77, în zona la care ne referim adâncimea de îngheț măsoară 1,00m raportată de la cota terenului amenajat exterior.

#### **date seismice**

Conform normativului P100-1/2006 privind proiectarea antiseismică a construcțiilor, amplasamentul în studiu se încadrează în zona seismică cu caracteristica  $ag=0,20$  și perioada de colț  $T_c=0,7$ sec

## **CIRCULAȚIA**

Accesul la teren se face prin strada Dobrogei, stradă de categoria III cu 2 benzi de circulație, câte unul pe sens. Strada Dobrogei este racordată la DJ 103/str. Zaharia Bârsan, strada principală a comunei Sânpetru.

## **OCUPAREA TERENURILOR**

Pe terenul ce face obiectul PUZ sunt construite și înscrise în CF 3 clădiri categoria de folosință construcții industriale și edilitare, o clădire de birouri și spații de depozitare, un spațiu de producție, un depozit materii prime și 2 anexe.

## **ECHIPAREA EDILITARA**

Conform avize de utilități

## **PROBLEME DE MEDIU**

### **relatia cadrul natural – cadrul construit**

Pe terenul ce face obiectul PUZ sunt construite și înscrise în CF 3 clădiri categoria de folosință construcții industriale și edilitare și 2 anexe.

### **marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare ce prezinta riscuri pentru zona**

Conform avize de utilități

## **3.PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

Relația cadrului natural cu cadrul construit urmează a se face odată cu realizarea investițiilor propuse prin grija față de echilibrul dintre suprafețele construite și cele libere, de raportul dintre construcții, circulații și spațiile verzi.

## **MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI**

Se vor ceda domeniului public 69 mp pentru îndreptarea aliniamentului la strada Dobrogei în vederea eventualei modernizări a acestei străzi.

Accesul la parcelele ce fac obiectul PUZ se face direct din str. Dobrogei, prin alei de incintă pietonal carosabile dimensionate astfel încât să permită accesul auto și pietonal al pentru funcțiunile nou propuse și al autospecialelor pentru stingerea incendiilor.

### **sistematizare verticală**

Se vor efectua lucrări de sistematizare verticală adecvate. Se va avea în vedere rezolvarea accesului către incinta terenului și construcții.

Scurgerea apelor: În profil transversal, aleile de incintă proiectate vor avea pante de 2,5. Aceste pante, cât și declivitățile longitudinale vor dirija apele meteorice la gurile de scurgere, pentru a fi colectate în canalizarea pluvială subterană.

## ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Terenul ce face obiectul PUZ este împărțit în următoarele 3 subzone funcționale distincte:

ZUC – ZONA UNITĂȚI CAZARE

ZM – ZONA MIXTĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

ZL – ZONA LOCUINȚE

### utilizarea terenului

bilanț teritorial pentru întreaga parcelă ce face obiectul PUZ

| BILANȚ TERITORIAL<br>FUNȚIUNI | EXISTENT              |             | PROPUS          |             |
|-------------------------------|-----------------------|-------------|-----------------|-------------|
|                               | ZONA UNITĂȚI AGRICOLE | 4.362,00    | 100%            | 0           |
| CLĂDIRI - MAXIM               | 0                     | 0%          | 1.744,80        | 40%         |
| CIRCULAȚII                    | 0                     | 0%          | 1.308,60        | 30%         |
| SPAȚII VERZI - MINIM          | 0                     | 0%          | 1.308,60        | 30%         |
| <b>TOTAL</b>                  | <b>4.362,00</b>       | <b>100%</b> | <b>4.362,00</b> | <b>100%</b> |

bilanț teritorial pentru ZUC – ZONA UNITĂȚI CAZARE

| BILANȚ TERITORIAL<br>FUNȚIUNI | EXISTENT              |             | PROPUS          |             |
|-------------------------------|-----------------------|-------------|-----------------|-------------|
|                               | ZONA UNITĂȚI AGRICOLE | 1.910,00    | 100%            | 0           |
| CLĂDIRI - MAXIM               | 0                     | 0%          | 955,00          | 50%         |
| CIRCULAȚII                    | 0                     | 0%          | 764,00          | 40%         |
| SPAȚII VERZI - MINIM          | 0                     | 0%          | 191,00          | 10%         |
| <b>TOTAL</b>                  | <b>1.910,00</b>       | <b>100%</b> | <b>1.910,00</b> | <b>100%</b> |

### indici urbanistici

Regim de înălțime

- max. S+P (6,50 m) / D+P+2E (12,00 m).

POT max – 50%.

CUT max – 1,00 (subsolurile și demisolurile nu se vor lua în calculul CUT)

### Alinierea construcțiilor

- retragere minimă a clădirilor față de axul str. Dobrogei, 15,00 m

### funcțiuni admise

- Spa cu cazare în circuit închis;
- Sănătate
- Servicii : asistență medicală, restaurant, bar, cafenea, cofetărie
- Dotări sociale și culturale publice și private

### funcțiuni interzise

- orice funcțiuni ce nu se înscriu în sfera activităților descrise la alineatul funcțiuni admise.

**bilanț teritorial pentru ZM – ZONA MIXTĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI  
COMPLEMENTARE**

| BILANȚ TERITORIAL<br>FUNȚIUNI | EXISTENT              |          | PROPUS   |      |
|-------------------------------|-----------------------|----------|----------|------|
|                               | ZONA UNITĂȚI AGRICOLE | 1.030,00 | 100%     | 0    |
| CLĂDIRI - MAXIM               | 0                     | 0%       | 515,00   | 50%  |
| CIRCULAȚII                    | 0                     | 0%       | 412,00   | 40%  |
| SPAȚII VERZI - MINIM          | 0                     | 0%       | 103,00   | 10%  |
| TOTAL                         | 1.030,00              | 100%     | 1.030,00 | 100% |

**indici urbanistici**

**Regim de înălțime**

- max. S/D+P+1E+M (14,00 m) / S/D+P+2E (12,50 m).
- este admisă înălțimea parterului din finit în finit de 5,00 m înălțime, pentru categoria de folosință administrative și social culturale.

POT maxim = 50%. – pentru comerț servicii

POT maxim = 40%. – pentru locuire

CUT maxim = 1,4. – pentru comerț servicii

CUT maxim = 1,2. – pentru locuire

(subsolurile și demisolurile nu se vor lua în calculul CUT)

**Alinierea construcțiilor**

- retragere minimă a clădirilor față de axul str. Dobrogei, 15,00 m

**funcțiuni admise**

- locuințe individuale izolate;
- minimarket-uri/supermarket-uri în construcții specializate
- birouri, sedii de firme
- funcțiuni de tip comerț
- învățământ
- sănătate
- garaje subterane în subsolul sau demisolul clădirilor
- servicii: financiar bancare, juridice, asistență medical, sociale, servicii comerciale: comerț(la nivelurile inferioare ale clădirilor), restaurant, baruri, cafenele, cofetării
- dotări pentru învățământ (grădinițe creșe, centre educaționale pentru copii angajaților complexului multifuncțional, sisteme afterschool, etc) cu respectarea normativelor de proiectare specific(POT, CUT, alinieri, retrageri, înălțimi)
- dotări sociale și culturale, publice și private
- hoteluri, pensiuni, aparthoteluri, dotări pentru sport și turism, agenții de turism;

**funcțiuni interzise**

- orice funcțiuni ce nu se înscriu în sfera activităților descrise la alineatul funcțiuni admise.

## bilanț teritorial pentru ZL – ZONA LOCUINȚE

| BILANȚ TERITORIAL     |          |      |          |      |
|-----------------------|----------|------|----------|------|
|                       | EXISTENT |      | PROPUS   |      |
| FUNȚIUNI              |          |      |          |      |
| ZONA UNITĂȚI AGRICOLE | 1.422,00 | 100% | 0        | 0%   |
| CLĂDIRI - MAXIM       | 0        | 0%   | 568,80   | 40%  |
| CIRCULAȚII            | 0        | 0%   | 426,60   | 30%  |
| SPAȚII VERZI - MINIM  | 0        | 0%   | 426,60   | 30%  |
| TOTAL                 | 1.422,00 | 100% | 1.422,00 | 100% |

### indici urbanistici

#### Regim de înălțime

- max. S/D+P+1E+M (12,00 m) / S/D +P+2E (10,50 m), pentru locuințe.
- P (max. 3,00 m), pentru anexe.

POT max – 40%.

CUT max – 1,2 (subsolurile și demisolurile nu se vor lua în calculul CUT)

### Alinierea construcțiilor

- retragere minimă a clădirilor față de axul str. Dobrogei, 15,00 m
- este permisă amplasarea anexelor pe aliniament cu condiția ca înălțimea maximă a anexelor să nu depășească 3,00 m, iar scurgerea apelor meteorice să nu se facă pe domeniul public.

### funcțiuni admise

- Locuințe unifamiliale în regim izolat sau cuplat și anexe.

### funcțiuni interzise

- orice funcțiuni ce nu se înscriu în sfera activităților descrise la alineatul funcțiuni admise.

## DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Cladirile se vor racorda la rețelele de utilități prezente în zonă.

## PROTECȚIA MEDIULUI

Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare  
Prevenirea producerii riscurilor naturale  
Epurarea și preepurarea apelor uzate  
Depozitarea controlată a deșeurilor  
Plantări de zone verzi  
Refacere peisagistică și reabilitare urbană  
Valorificarea potențialului turistic

## OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Se vor ceda domeniului public 69 mp pentru îndreptarea aliniamentului la strada Dobrogei în vederea eventualei modernizări a acestei străzi.

## CONCLUZII MĂSURI ÎN CONTINUARE

Prezenta documentație respectă prevederile legale și condițiile impuse prin documentațiile elaborate anterior PUZ

Întocmit  
Arh. Horea Stoia



The stamp is circular and contains the text 'STOIA arhitecți DE' in the center. The outer ring of the stamp contains the text 'CONSILIUL JUDEȚEAN DE ARHITECTURĂ' at the top and 'JUDEȚUL BACĂU' at the bottom. A blue signature line is drawn across the stamp, starting from the right and extending towards the center.