



MEMORIU DE PREZENTARE

1. Introducere

1.1. Date de recunoaştere a documentaţiei:

➤ Denumirea lucrării:	Plan urbanistic zonal – Construire locuințe individuale
➤ Inițiator:	S.C. Triodent S.R.L.
➤ Amplasament:	Jud. Braşov, com. Sânpetru, DJ103, f.n.
➤ Faza de proiectare:	P.U.Z.
➤ Număr proiect:	1-30-31
➤ Data elaborării:	01.2022
➤ Proiectant general:	S.C. TECT PRO ARCH S.R.L. Str. Soimului nr.22, com. Sânpetru, jud. Braşov C.U.I. 39935367, J08/2234/2018 Tel: 0749 855 945 E-mail: contact@arhbv.ro

1.2. Obiectul lucrării

Obiectivul întocmirii prezentului Plan Urbanistic Zonal îl reprezintă stabilirea reglementărilor urbanistice pentru terenul situat în extravilanul comunei Sânpetru, în zona DJ103, f.n., identificat prin C.F. nr. 107136, nr. cad. 107136 (id. cu nr. cad. 684, nr. top. 3673/4/2) în suprafață de 12900mp, în vederea edificării unor construcții cu destinația de locuințe individuale.

- **Solicitări ale temei program:**
 - ◆ introducerea terenului în intravilan conform Legii nr. 350/2001 art. 47¹ alin. 1;
 - ◆ stabilirea de reglementări specifice zonei de locuințe;
 - ◆ 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 modului de amplasare a construcțiilor pe parcele.

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 în programul de dezvoltare a localității.

1.3. Surse documentare

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

- P.U.G. aprobat cu H.C.L. Sânpetru nr. 46/29.08.2002.
- P.U.Z. "Construire locuințe" aprobat cu H.C.L. nr. 36/06.06.2019
- P.U.Z. "Construire locuințe individuale" aprobat cu H.C.L. nr. 55/30.10.2008
- P.U.Z. "Lucrări de construire – Locuințe cu regimul de înălțime Sp+P+2E+M" aprobat cu H.C.L. nr. 91/04.05.2009
- P.U.Z. "Construire locuinte" aprobat cu H.C.L. nr. 32/06.06.2019
- P.U.Z. "Construire locuinte" aprobat cu H.C.L. nr. 33/06.06.2019

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

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

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

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

2. Stadiul actual al dezvoltării

2.1. Evoluția zonei

➤ **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 extravilanul localității.

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

2.2. Încadrarea în localitate

➤ **Poziția zonei față de intravilanul localității**

Terenul este situat în extravilanul comunei, în partea de nord a acesteia, la o distanță de aproximativ 1,7 km față de centrul comunei.

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

- la nord: teren proprietate privată A24/13;
- la sud: teren proprietate privată nr. cad. 108113;
- la est: DJ103 (nr. cad. 114372);
- la vest: DE32.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul se află la o distanță de aproximativ 1.000 m de Dealul Lempeș.

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 DJ103, drum asfaltat ce are ampriza de 19,59 m, din care parte carosabilă de 6,30m, dar și din DE32 având o lățime variabilă între 4-5 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, iar cea mai apropiată construcție, cu destinația de locuință, este situată la o distanță de aproximativ 300 m în partea de sud a terenului studiat.

- **Relaționări între funcțiuni**

Construcțiile ce se vor executa în zonă vor avea destinația de locuințe individuale și sunt în concordanță cu cele deja existente și cu cele ce urmează a se edifica, potrivit planurilor de urbanism aprobate.

- **Gradul de ocupare a zonei cu fond construit**

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

- **Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine**

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

- **Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine**

Nu este cazul.

2.6. 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 există rețea de distribuție gaze naturale.

→ **Energie electrică**

În zonă există rețele de distribuție a energiei electrice.

2.7. Probleme de mediu

- **Evidențierea riscurilor naturale și antropice**
Nu este cazul
- **Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție**
Nu este cazul

În prezent pe teritoriul analizat în cadrul P.U.Z. nu sunt factori de poluare. Factorii de poluare sunt provocați de circulația rutieră.

Dezvoltarea obiectivului creează premise pentru protecția mediului cu condiția respectării prevederilor din P.U.Z. referitoare la evacuarea apelor uzate menajere și pluviale, precum și colectarea și transportarea deșeurilor la centrul zonal de depozitare.

Prin soluțiile prezentate nu se influențează negativ regimul apelor de suprafață sau a celor subterane.

2.8. 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 ce face obiectul prezentei documentații este situat în extravilan, nereglementat din punct de vedere urbanistic.

3.2. Valorificarea cadrului natural

Cadrelle naturale și construite 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 cadrului natural.

3.3. Modernizarea circulației

Accesul la parcelele ce vor rezulta în urma dezmembrării se va realiza din drumul de incintă nou propus, drum ce va face legătura între DJ 103 și DE32.

Profilele transversale ale drumurilor sunt prevăzute în planșa U2, după cum urmează:

- **profil transversal tip 1**
 - se aplică la drumul nou propus;
 - 10,00 m din care 6,00 m parte carosabilă încadrată de două spații verzi (de 0,5 m lățime respectiv 2,00 m lățime) și un trotuar de 1,5 m lățime.
- **profil transversal tip 2**
 - se aplică la DE32;

- 10,50 m din care 7,00 m parte carosabilă încadrată de două trotuare de 1,00 m fiecare și de un spațiu verde de 1,50 m lățime spre terenul reglementat.

➤ **profil transversal tip 3**

- se aplică la DJ103;
- 19,59 m ampriza drumului, din care 6,30 m parte carosabilă încadrată de două spații verzi a câte 6,39 m respectiv 6,90 m.

Alinierea construcțiilor față de căile de circulație este de:

- 6,00 m de la aliniament, cu excepția loturilor 1 și 16 care vor avea și retragere minimă de 3,50 m față de aliniamentul DE 32 și DJ 103;

Retragerea minimă a construcțiilor este de:

- 3,50 m față de limitele laterale ale parcelei;
- 5,00 m față de limita posterioară a parcelei.

Locurile de parcare se vor asigura în interiorul parcelei și vor fi calculate în funcție de suprafața utilă a fiecărei locuințe după cum urmează:

- 1 loc de parcare pentru locuințele cu o suprafață utilă mai mică sau egală cu 100 mp;
- 2 locuri de parcare pentru locuințele cu o suprafață utilă mai mare de 100 mp, la care se adaugă 1 loc de parcare pentru vizitatori.

3.4. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici

Reglementări urbanistice

Zona reglementată va avea funcțiunea de locuințe individuale izolate (ZL). Se vor prevedea zone verzi cu rol de protecție pe minimum 20% din suprafața fiecărei parcele, dar nu mai puțin de 20 mp pe cap de locuitor și minimum 5% spații verzi publice conform Legii nr. 24/2007 art. 10.

În urma dezmembrării terenurilor reglementate, vor rezulta 16 parcele construibile + drum de acces și spațiu verde public.

Indicatori urbanistici

▪ **ZL – zonă de locuințe individuale izolate**

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

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

Propus: P.O.T.max.= 35%

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

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

Propus: C.U.T.max.= 0,70

Regimul maxim de înălțime

Existent: -

Propus: S+P+1, cu $H_{\max. \text{comișă}} = 7,00 \text{ m}$ față de CTA, $H_{\max. \text{coamă}} = 10,00 \text{ m}$ față de CTA

Retragerile minime față de limitele parcelei

- 3,50m față de limitele laterale;
- 5,00m față de limita posterioară

3.5. 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 documentatiilor tehnico-economice		
A1	Cheltuieli pentru elaborarea documentatiilor de proiectare Întocmire PUZ Întocmire studii de fundamentare (ridicare topo, studiu geotehnic)	Inițiator
A2	Cheltuieli pentru activitatea de consultanta si asistenta tehnica Cheltuieli pentru consultanta Cheltuieli pentru asistenta tehnica	Inițiator
A3	Cheltuieli pentru obtinerea avizelor si acordurilor	Inițiator
B Cheltuieli pentru realizarea investitiei		
B1	Cheltuieli pentru amenajarea terenului	Inițiator
B2	Cheltuieli pentru asigurarea utilitatilor necesare obiectivului	Inițiator
B3	Cheltuieli pentru investitia de baza (constructii si instalatii)	Inițiator
B4	Alte cheltuieli Organizare de santier Cheltuieli diverse si neprevazute	Inițiator
C	Cheltuieli pentru modernizarea strazilor (domeniu public)	Autoritatea publica locala

3.6. 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 circulații 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 SDEE Brașov.

Gaze naturale

Se propune încălzirea imobilelor prin centrale termice proprii pe gaz/electrice.

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

3.7. 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.

Fiecare parcelă va dispune de o platformă pentru colectarea selectivă a deșeurilor (carton/hârtie, sticlă, plastic, metal), aceasta fiind accesibilă din drumul public. Platforma va putea deservi una sau mai multe clădiri în funcție de dimensiuni și funcțiune. Deșeurile provenite din executarea lucrărilor de construcții, substanțe poluante cu risc de contaminare biologic sau chimic și aparatura electrocasnică vor fi predate unor operatori specializați.

3.8. Obiective de utilitate publică

▪ Tipul de proprietate a terenurilor

Terenul reglementat, în suprafață de 12900mp, este proprietate privată conform extrasului de Carte Funciară nr. 107136, nr. cad. 107136 (id. cu nr. cad. 684, nr. top. 3673/4/2).

▪ Circulația terenurilor

Terenul destinat drumurilor de acces, care este proprietate privată, va trece în domeniul public după aprobarea prezentului P.U.Z.

4. Concluzii, măsuri în continuare

Propunerile de dezvoltare urbanistică făcute 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.

Întocmit:
Arh. Fintina Elena

