



CITY LANDMARKS SRL

Cod fiscal: 23994162

Nr.reg.com.: J081153612008

Sediul: Brasov, str.Ioan Popasu, nr. 15

e-mail: catalingoea@gmail.com tel: 0721 282 908

P.U.Z. "Case de locuit + Extindere Utilitati + Modernizare drum

adresa: DE295/6 -DE590, Com.Sanpetru, Jud.Brasov
faza: P.U.Z.

MEMORIU DE PREZENTARE

11.INTRODUCERE

1.1 DATE GENERALE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- Denumirea proiectului: P.U.Z. "Case de locuit + Extindere utilitati + Modernizare drum"
- Amplasament: DE295/6 - DE590, com. Sanpetru, jud. Brasov
- Beneficiar: Dinca Florin, Popa Alina - Constanta
- Proiectant: S.C. CITY LANDMARK S.R.L.
- Numar proiect: CL49/2014
- Faza de proiectare : P.U.Z. (PLAN URBANISTIC ZONAL)

1.2 OBIECTUL P.U.Z.

1.2.1 Solicitari ale temei program

P.U.Z. "Case de locuit, extindere utilitati + modernizare drum" se inscrie in categoria documentatiilor de tip PUZ elaborate in vederea introducerii in intravilan a unor suprafete de teren dupa aprobarea P.U.G. si in baza solicitarii Certificatului de Urbanism nr.292 din 16.05.2022 emis de Primaria Comunei Sanpetru.

In conformitate Legea nr.350 din 2001 actualizata privind amenajarea teritoriului si urbanismului, pentru terenul in studiu este necesar intocmirea unui P.U.Z. (plan urbanistic zonal) in baza unui aviz prealabil de oportunitate aprobat de catre Primaria Comunei Sanpetru.

Principalele elemente ale temei-program au fost formulate de catre beneficiar, astfel:

1) Se precizeaza teritoriul ce urmeaza a fi reglementat din punct de vedere urbanistic, in suprafata de 35.200,0 mp, situat in extravilanul Com.Sanpetru, in partea de sud a acestuia.

2) Functiunile solicitate pentru acest teren sunt:

- locuinte individuale;
- spatii verzi;
- cai de circulatie rutiera corelate cu circulatia existenta in comuna Sanpetru si Municipiul Brasov.



CITY LANDMARKS SRL

Cod fiscal: 23994162

Nr.reg.com.: J081153612008

Sediul: Brasov, str.Ioan Popasu, nr.15

e-mail: catalingoea@gmail.com tel: 0721 282 908

P.U.Z. "Case de locuit + Extindere Utilitati + Modernizare
drum

adresa: DE295/6 -DE590, Com.Sanpetru, Jud.Brasov
faza: P.U.Z.

3) Terenurile situate in extravilan, necesare dezvoltarii zonei se solicita a fi introduse in intravilan.

1.2.2. Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata

Conform P.U.G. (Plan urbanistic general) comuna Sanpetru nr. 36060/2000, aprobat prin Hotararea Consiliului Judetean Brasov nr. 308/16.1 0.2002 si Hotararea Consiliului Local Sanpetru nr.46/29.08.2002, terenul precizat in certificatul de urbanism este situat in extravilanul comunei Sanpetru, in consecinta, P.U.G. aprobat nu contine reglementari privitoare la zona ce se solicita a fi reglementata prin PUZ.

1.2.3. Delimitarea zonei studiate prin P.U.Z.

Terenurile la care face referire Certificatul de urbanism nr.292 din 16.05.2022 emis de Primaria Com.Sanpetru sunt situate intre str.Narciselor -DE590 in partea de N-E, care face legatura cu Mun.Brasov si drum de exploatare -DE 295/6 in partea de S-V. In N-V teren proprietate privata iar in S-V terenuri proprietate privata cu P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr.22 din 2012.

1.2 SURSE DOCUMENTARE

1.3.1. Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ

- P.U.G. (Plan urbanistic general) comuna Sanpetru nr. 36060/2000, aprobat prin Hotararea Consiliului Judetean Brasov nr. 308/16.10.2002 si Hotararea Consiliului Local Sanpetru nr. 46/29.08.2002;

1.3.2. Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z.

- Documentatia topografica a zonei studiate;

- Studiul geotehnic

12. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1 EVOLUTIA ZONEI

2.1.1. Date privind evolutia zonei

Comuna Sanpetru este situata la nordul municipiului Brasov, la poalele dealului Lempes. Com. Sanpetru este situata pe DJ 103, la 3 km de municipiul Brasov, cu care se invecineaza la sud si la vest; in partea de nord se invecineaza cu comuna Bod, iar in partea de est cu comuna Harman. Conexiunea rutiera cu aceste localitati este asigurata prin DJ 103, care traverseaza localitatea, (cu Brasov si Bod), respectiv DJ108 (cu comuna Harman). Prin partea de sud a localitatii trece soseaua de ocolire a Municipiului Brasov /E574, tronsonul care face legatura intre DN 11 si DN 13. Localitatea nu are acces la reseaua de transport feroviar.

Comuna Sanpetru se incadreaza in zona preoraseneasca a Brasovului, fiind la o distanta convenabila fata de municipiu are potentialul asigurarii fortei de munca pentru unele activitati din municipiu si in acelasi timp, completeaza, prin functiuni agricole, o parte din necesitatile Brasovului.

Comuna Sanpetru cuprinde doar localitatea Sanpetru, fara sate apartinatoare.



CITY LANDMARKS SRL

Cod fiscal: 23994162

Nr.reg.com.: J081153612008

Sediul: Brasov, str.Ioan Popasu, nr. 15

e-mail: catalingoea@gmail.com tel: 0721 282 908

P.U.Z. "Case de locuit + Extindere Utilitati + Modernizare drum

adresa: DE295/6 -DE590, Com.Sanpetru, Jud.Brasov
faza: P.U.Z.

Zona de referinta a Planului urbanistic zonal este situata pe latura sudica a comunei Sanpetru, in zona cuprinsa intre DE 590 si DE295/6, in extravilan.

2.1.2. Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

Zona de referinta a Planului urbanistic zonal are categoria de folosinta: terenuri agricole. Fiind situata in extravilanul localitatii, activitatile specifice zonei au fost cele agricole.

2.2 INCADRAREA IN LOCALITATE

2.2.1. Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Zona studiata este amplasata in extravilanul comunei Sanpetru, jud.Brasov, in partea de sud, intre str.Narciselor / DE 590 si DE 295/6 si se invecineaza:

- pe latura de nord-vest cu terenuri proprietate privata,
- pe latura de nord-est cu str.Narciselor / DE 590,
- pe latura de sud-est terenuri agricole proprietate privata,
- pe latura de sud-vest cu DE 295/6.

2.2.2. Relationarea zonei cu localitatea

Comuna Sanpetru este strabatuta in lungul ei, de la sud spre nord de DJ 103 care se intersecteaza in partea de sud cu E547 si continua spre municipiul Brasov cu str.13 Decembrie. In partea de nord continua spre comuna Bod.

Zona studiata prin PUZ este situata in extravilanul comunei Sanpetru, are forma dreptunghiulara cu lungimea de aprox. 400,0m si latimea de aprox. 85,0 m si se dezvolta in partea de sud a comunei.

Strada de pe traseul drumului DE 590 permite conectarea E574/Centura Brasov cu zona studiata.

Principalele institutii publice si dotari - biserica, primaria, caminul cultural, spatille comerciale - sunt situate de-a lungul DJ 103, in centrul de greutate al comunei.

Zona studiata este amplasata la cca. 1km de zona centrale si drumul DE 590 si E547 permit legatura dintre cele doua zone. Astfel, zona de dotari publice a satului este accesibila si zonelor studiate prin prezentul P.U.Z.

Dotarile edilitare, fiind amplasate/urmand a fi amplasate pe traseul strazilor existente vor putea fi extinse pentru a deservi si zona studiata.

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

2.3.1 Relieful

Comuna Sanpetru este situata in Depresiunea Barsei, in nordul municipiului Brasov, teritoriul localitatii este traversat de paraul Durbav si este influentat, din punct de vedere al conditiilor de mediu, de cursul raului Timisul Sec, care se varsa in raul Ghimbasel in apropierea comunei. Genetic, zona in care este



CITY LANDMARKS SRL

Cod fiscal: 23994162

Nr.reg.com.: J081153612008

Sediul: Brasov, str.Ioan Popasu, nr. 15

e-mail: catalingoea@gmail.com tel: 0721 282 908

P.U.Z. "Case de locuit + Extindere Utilitati + Modernizare drum

adresa: DE295/6 -DE590, Com.Sanpetru, Jud.Brasov
faza: P.U.Z.

amplasata localitatea este de origine tectonica, fermata prin fracturarea si scufundarea repetata a unor fragmente centrale ale Carpatilor de Curbura. O mare influenta asupra reliefului au avut-o si cele patru mari glaciatiuni. Dupa sfarsitul acestora, o buna parte din teritoriu a ramas mlastinos, evoluand cu timpul catre Depresiunea Tarii Barsei.

Comuna Sanpetru este situata la o atitudine de 500 - 550 de metri deasupra nivelului marii, incadrandu-se in mare parte in zona joasa, de campie piemontana a Depresiunii Barsei. Aceasta este umeda si mlastinoasa, strabatuta de numeroase paraie, patura de sol fiind in general fertila.

2.3.2 Clima

Zona este caracterizata printr-un climat de tip continental moderat, dominat de circulatia atmosferica din nord-vest. Trasaturile generale ale climei zonale, regionale si de sector sunt puternic modificate de conditiile fizico-geografice locale. Sub influenta reliefului muntos, se realizeaza o compartimentare a climatului general si o etajare evidenta a fenomenelor climatice.

Temperatura medie multianuala a aerului in Tara Barsei este de 7,6°C, temperatura maxima absoluta fiind de 37°C in luna august iar temperatura minima depaseste in timpul lunilor de iarna valoarea de -20°C. Localitatea Sanpetru, se incadreaza in limitele prezentate, temperatura medie inregistrata fiind de 8,5°C. Numarul mediu al zilelor de vara este de aproximativ 50 pe an, identic cu cel al zilelor de iarna. Data fiind amplasarea localitatii in Depresiunea Barsei si influenta conditiilor de relief, temperaturile cele mai reduse se inregistreaza pe parcursul lunii ianuarie.

2.3.3 Reteaua hidrografica

Teritoriul localitati: este traversat de paraul Durbav si este influentat, din punct de vedere al conditiilor de mediu de cursul raului Timisul Sec, care se varsa in raul Ghimbasel in apropierea comunei Amplasamentul obiectivului se afla la o distanta de 311,84m de bazinul hidrografic al raului Durbav. In aceasta zona apa freatica nu se afla aproape de suprafata, amplasarea constructiilor putandu-se realiza fara riscul unor alunecari de teren. Apele pluviale de pe suprafata studiata vor ramane ca si pana acum pe teren, surplusul fiind preluat de canalele proiectate in zona.

2.3.4 Date geotehnice

Din punct de vedere geomorfologic, perimetrul studiat este situat in Podisul Transilvaniei, intr-o zona cu climat temperat-continental, cu influente termice datorate zonei depresionare si a muntiiilor din vecinatate. Stratul geologic al solului si subsolului este format dintr-o succesiune de straturi de argila, nisipuri si pietrisuri pe fundament cristalin care permite fundarea directa a constructiilor la adancimea de 1-1,5m, cu presiunea conventionala de calcul 150-180kPa.

Conform STAS 6054/77, in zona studiata, adancimea de inghet mascara -1,00 m raportat la cota terenului amenajat.

Conform Codului de proiectare seismica - Partea I - Prevederi de proiectare pentru cladiri, indicativ P 100-1/06, pentru zona studiata se vor lua in considerare: acceleratia terenului $a_g = 0,20g$, pentru cutremure de pamant avand intervalul mediu de recurenta $IMR = 100$ ani; perioada de control $T_c = 0,70$ sec



CITY LANDMARKS SRL

Cod fiscal: 23994162

Nr.reg.com.: J081153612008

Sediul: Brasov, str.Ioan Popasu, nr. 15

e-mail: catalingoea@gmail.com tel: 0721 282 908

P.U.Z. "Case de locuit + Extindere Utilitati + Modernizare drum

adresa: DE295/6 -DE590, Com.Sanpetru, Jud.Brasov
faza: P.U.Z.

2.4 CIRCULATIA

2.4.1. Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circulatiei rutiere

Strada de pe traseul drumului DE295/6 si str.Narciselor -DE 590 care permite conectarea mun.Brasov cu zona studiata, au trasee si profile necorespunzatoare traficului.

2.4.2. Capacitati de transport, necesitati de modernizare a traseelor existente

Strazile de pe traseele drumurilor DE295/6 si str.Narciselor -DE 590 au latimi de 4 + 5 m si sunt din pamant/pietruite.

2.4.3.Prioritati

Pentru asigurarea unei legaturi corespunzatoare sunt prioritare urmatoarele masuri:

- retrasarea pe trasee cat mai apropiate de cele existente a drumurilor str.Narciselor -DE 590 si DE 295/6, largirea lor la 7,00 m carosabil (2 benzi de circulatie) cu trotuare de 1,50 m pe ambele laturi.

2.5 OCUPAREA TERENULUI

In zona studiata prin PUZ se constata urmatoarele tipuri de ocupare a terenurilor: terenuri agricole situate in extravilan: arabil si drumurile de exploatare aferente acestora.

2.6 ECHIPAREA EDILITARA

2.6.1. Stadiul echipari edilitare a zonei

2.6.1.1. Retele de distributie apa potabila si retele de canalizare

Localitatea Sanpetru are in prezent retele de distributie a apei potabile pe majoritatea strazilor existente.

Racordarea se va face conform avizului ce va fi eliberat de Compania APA Brasov.

In prezent localitatea Sanpetru are un sistem centralizat de canalizare a apelor uzate menajere.

Exista un sistem de retele de canalizare din tuburi PVC si o statie de pompare situata in partea aval a localitatii de unde se pompeaza apele colectate la sistemul de canalizare din comuna Sanpetru si de acolo se repompeaza la municipiul Brasov, zona Rulmentul.

2.6.1.2 Retele de transport energie electrica

In zona studiata SC FDEE Electrica Distributie Transilvania Sud SA are in gestiune si exploatare instalatii electrice de medie tensiune -LEA 110kV, conform avizului premergator avizului de amplasament.

2.6.1.3 Retele de telecomunicatie

In comuna Sanpetru, Telekom detine retele de cabluri telefonice subterane si supraterane.

2.6.1.4. Surse si retele de alimentare cu caldura



CITY LANDMARKS SRL

Cod fiscal: 23994162

Nr.reg.com.: J081153612008

Sediul: Brasov, str.Ioan Popasu, nr. 15

e-mail: catalingoea@gmail.com tel: 0721 282 908

P.U.Z. "Case de locuit + Extindere Utilitati + Modernizare drum

adresa: DE295/6 -DE590, Com.Sanpetru, Jud.Brasov
faza: P.U.Z.

La constructiile existente in comuna Sanpetru, energia termica pentru incalzire, preparare apa calda de consum si preparare hrana este asigurata in sistem individual, folosind combustibili solizi, lichizi sau energie electrica.

2.6.1.5 Posibilitati de alimentare cu gaze naturale

La nivel local, cea mai mare parte a sistemului de distributie a gazelor naturale este de curand realizata. Sistemul acopera majoritatea strazilor comunei si este astfel proiectat incat sa dispuna de rezerve in vederea extinderii catre noi utilizatori.

2.7 PROBLEME DE MEDIU

2.7.1. Relatia cadru natural-cadru construit

In prezent, in comuna Sanpetru nu sunt probleme de poluare a mediului, deoarece nu exista industrie poluanta.

2.7.2. Riscuri naturale si antropice

Teritoriul comunei Sanpetru este strabatut de paraul Durbav si este influentat, din punct de vedere al conditiilor de mediu, de cursul raului Tirnisul Sec care se varsa in raul Ghimbasel in apropierea comunei. Apele paraului Durbav sunt in principal afectate de poluarea generata de depozitarea neconforma a deeurilor menajere si a celor rezultate din constructii.

Riscurile antropice pentru mediu sunt generate de:

- utilizarea combustibililor traditionali (lemn, carbune, produse petroliere) pentru incalzirea locuintelor si prepararea apei calde menajere; evacuarea apelor uzate menajere in fosse si bazine vidanjabile, reseaua de canalizare nefiind finalizata;
- agricultura, una dintre sursele importante de agenti poluanti, cu impact negativ asupra calitatii mediului ambiental, prin degradarea sau chiar distrugerea unor ecosisteme. In conditiile unei cereri tot mai accentuate de produse agricole, agricultura intensiva poate conduce la poluarea solului si a apei prin utilizarea excesiva a ingrasamintelor, a pesticidelor, a apei de irigatie necorespunzatoare calitativ si cantitativ.
- distante fata de unitati care produc disconfort si riscuri asupra sanatatii populatiei: aprox.4,1 km fata de groapa de gunoi Fin Eco, aprox.3,5km fata de depozitul de deseuri eET si aprox.2,0km fata de cimitirul "Invierea".
- fata de statia de monitorizare a calitatii aerului BV4, amplasata pe str.Morii, f.n., com Sanpetru, terenurile studiate se situeaza la aprox.3,9km.

2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI

Prin Avizul de Oportunitate emis de administratia publica locala se va apreciaza ca oportuna valorificarea terenului proprietate publica cu respectarea legislatiei in vigoare, pentru construirea unor locuinte individuale si colective.



CITY LANDMARKS SRL

Cod fiscal: 23994162

Nr.reg.com.: J081153612008

Sediul: Brasov, str.Ioan Popasu, nr. 15

e-mail: catalingoea@gmail.com tel: 0721 282 908

P.U.Z. "Case de locuit + Extindere Utilitati + Modernizare drum

adresa: DE295/6 -DE590, Com.Sanpetru, Jud.Brasov
faza: P.U.Z.

Se va realiza informarea si consultarea populatiei in vederea realizarea investitiei, lucru ce se va concretiza, cel mai probabil, prin lipsa observatiilor si comentariilor din partea acesteia. Procedura de informare se va derula conform Raportului de informare si consultare a populatiei.

13. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

3.1.1. Ridicarea topografica a zonei studiate

Din ridicarea topografica a zonei studiate rezulta urmatoarele date principale:

- terenurile situate in intravilan prezinta o usoara inclinatie de la sud-vest spre nord-est, fara a prezenta denivelari accentuate locale;
- terenurile studiate au insumat o latime medie de cca.86,0m si lungime de cca. 409,0m .

3.1.2. Studiul geotehnic

Din punct de vedere geomorfologic, perimetrul studiat este situat in Podisul Transilvaniei, intr-o zona cu climat temperat-continental, cu influente termice datorate zonei depresionare si a muntiiilor din vecinatate. Stratul geologic al solului si subsolului este format dintr-o succesiune de straturi de argila, nisipuri si pietrisuri pe fundament cristalin care permite fundarea directa a constructiilor la adancimea de 1-1,5m, cu presiunea conventionala de calcul 150-180kPa.

3.2 PREVEDERI ALE P.U.G.

Pentru terenul situat in extravilan, P.U.G. comuna Sanpetru nr. 36060/2000, aprobat prin H.C.L. Sanpetru nr. 46/29.08.2002 nu contine reglementari urbanistice.

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Nu se pun probleme deosebite pentru valorificarea cadrului natural si nu exista elemente deosebite care sa fie puse in valoare. Totusi noile constructii ce se vor realiza trebuie sa se inscrie in sit, atat prin volum cat si prin realizarea arhitecturala.

Suprafetele spatiilor plantate si a aliniamentelor cu rol de protectie se vor stabili in functie de categoria constructiilor, dar marimea lor trebuie sa se conformeze regulilor din HG 525/1996 republicata.

3.4 MODERNIZAREA CIRCULATIEI

3.4.1. Organizarea circulatiei

Pentru asigurarea unei legaturi corespunzatoare cu zona studiata se propun:

- modernizarea str.Narciselor prin retrasarea pe un traseu cat mai apropiat de cel existent la o ampriza de 33,7m compusa din:
 - 14,00 m carosabil (4 benzi de circulatie, fiecare cu latimea de 3,50 m) ;



CITY LANDMARKS SRL

Cod fiscal: 23994162

Nr.reg.com.: J081153612008

Sediul: Brasov, str.Ioan Popasu, nr. 15

e-mail: catalingoea@gmail.com tel: 0721 282 908

P.U.Z. "Case de locuit + Extindere Utilitati + Modernizare drum

adresa: DE295/6 -DE590, Com.Sanpetru, Jud.Brasov
faza: P.U.Z.

- rigola bilaterala 1,0 m;
- trotuare +piste de biciclete bilaterale 2,0 m;
- parapet bilateral 0,5m;
- zona verde bilaterala de 0,45m ;
- bordura bilaterala 0,4m;
- drum de acces riverani bilateral de 4,0 m ;
- trotuare de 1,5m;
- modernizarea DE 295/6 prin retrasarea pe un traseu cat mai apropiat de cel existent si largirea la o ampriza de 10m compusa din 7,00 m carosabil (2 benzi de circulatie, fiecare cu latimea de 3,50 m) si trotuare bilaterale de 1,5m;
- realizarea unor strazi noi in incinta studiata cu ampriza de 13,0 m cu 7,00 m carosabil (2 benzi de circulatie, fiecare cu latimea de 3,50 m), trotuare bilaterale de 1,5m, zona verde bilaterala de 1,5m si platforma de intoarcere la limita zonei de protectie a LEA 110kV.

3.4.2 Parcari

Parcajele se vor realiza in incinta proprietatii conform HG 525/1996 - Regulamentul general de urbanism, atat la subsolurile cladirilor cat si la suprafata terenului amenajat. Accesul catre parcarile subterane se va face din incinta proprietatii.

Conform HCL nr.75 din 27.05.2021 emis de Primaria Com.Sanpetru, se vor asigura un numar minim de 2 locuri de parcare pentru fiecare casa care va depasi suprafata de 100,0mp utili si un numar minim de 1,2 locuri de parcare pentru fiecare casa care va depasi suprafata de 40,0mp utili.

3.5 ZONIFICAREA FUNCTIONALA, REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

3.5.1 Zonificare functionala

P.U.Z. "Case de locuit+ extindere utilitati +modernizare drum" stabileste urmatoarele zone functionale :

- L-zona de locuinte individuale;
- V - zona verde publica;
- C - cal de comunicatie rutiera;

3.5.2 Reglementari

Pentru zonele functionale propuse, categoria de interventie urbanistica este aceea de schimbare de destinatie, cu exceptia zonei de protectie si siguranta LEA 110kV. Terenurile agricole situate in extravilan sunt incadrate in categorii functionale conform zonificarii propuse -plansa U02.



CITY LANDMARKS SRL

Cod fiscal: 23994162

Nr.reg.com.: J081153612008

Sediul: Brasov, str.loan Popasu, nr. 15

e-mail: catalingoea@gmail.com tel: 0721 282 908

P.U.Z. "Case de locuit + Extindere Utilitati + Modernizare drum

adresa: DE295/6 -DE590, Com.Sanpetru, Jud.Brasov
faza: P.U.Z.

Se parceleaza terenul studiat in 27 loturi pentru case unifamiliale cu P+1 E+M.

Nr maxim de locuri de parcare (in situatia suprafetei utile a imobilului mai mare de 100,0mp):54.

3.5.2 Bilant teritorial

	SUPRAFATA (mp)	PROCENT (%)	SUPRAFATA (mp)	PROCENT (%)
L- zona locuinte individuale, din care:	0,0	0,0	22.766,5	64,6
	0,0	0,0	9.106,6	25,8
	0,0	0,0	11.383,2	2,3
	0,0	0,0	2.276,7	6,5
V -zona verde publica	0,0	0,0	1.768,5	5,0
C - strazi propuse pe trasee noi	0,0	0,0	4.423,0	12,5
Teren arabil	35.200,0	100,0	6.242,0	17,9
TOTAL	35.200,0	100,0	35.200,0	100,0

3.5.4. Indici urbanistici

INDICI URBANISTICI	L- ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE
POT	40%
CUT	1,2
REGIM INALTIME	P+1E+M
H max coama	11,0 m



CITY LANDMARKS SRL

Cod fiscal: 23994162

Nr.reg.com.: J081153612008

Sediul: Brasov, str.Ioan Popasu, nr. 15

e-mail: catalingoea@gmail.com tel: 0721 282 908

P.U.Z. "Case de locuit + Extindere Utilitati + Modernizare drum

adresa: DE295/6 -DE590, Com.Sanpetru, Jud.Brasov
faza: P.U.Z.

H	max	cornisa
7,0m		
Retrageri fata de aliniament		5,0 m
Spatii verzi		min.25%
Spatii verzi publice		min.5%

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

3.6.1. Alimentare cu apa

Alimentarea cu apa se va face prin bransarea la conducta OL600mm existenta pe DE295/6. Bransarea la conducta existenta se va realiza prin intermediul unui racord OL200mm, executat intr-un camin de vane amplasat pe conducta OL600mm si prevazut cu doua rezerve Dn150mm.

Conducta noua de apa se va executa din polietilena de inalta densitate PE De 110mm, Pn 10 atm.

Reteaua de alimentare cu apa stradala va fi realizata cu conducte PE De110mm in lungime de cca. 400m amplasate in lungul strazilor proiectate din incinta P.U.Z. Alimentarea cu apa a fiecarei constructii se va realiza prin bransament individual HDPE dimensionat conform necesarului de apa al fiecarui obiectiv, echipat cu contor de masurare a consumurilor.

Pe reseaua de distributie s-au prevazut un nurnar de 5 hidranti de incendiu supraterani Dn80mm cu H=1,25m amplasati la interdistante de cca. 150m.

3.6.2. Canalizare

Apele uzate menajere vor fi colectate de pe fiecare parcela prin retele exterioare de canalizare din tevi PVC-Dn 160mm si vor fi descarcate in reseaua de canalizare stradala proiectata pe drumul din incinta P.U.Z., realizata din tevi PVC Dn 250 mm, in lungime de cca. 400ml. Colectorul stradal proiectat va deversa apele intr-un camin din beton armat (SP) cu rol de statie de pompare, amplasat in partea centrale a zonei studiate (conform planului de situatie anexat - plansa AC-02). Statia de pompare este o constructie subterana, prefabricata din elemente de beton armat vibrocomprimat, complet utilata de producator,

De la statia de pompare (S.P.), apele epurate se vor deversa in viitorul sistem de canalizare (amplasat conform planului de incadrare in zona anexat) cuprins in planul de investitii al Companiei APA S.A Brasov - zona Timisul Sec - str. Orizontului, comuna Sanpetru, prin intermediul unei refulari din tevi PEID, PE100, Pn10, Dn 65mm in lungime de 420ml.

3.6.3 Canalizare ape meteorice

Apele pluviale conventional curate de pe imobile vor fi colectate prin intermediul jgheaburilor si burlanelor si vor fi descarcate liber la nivelul solului.

Apele pluviale posibil impurificate de pe caile de circulatii vor fi colectate printr-o retea de canalizare pluviala realizata din conducte PVC Dn 200mm, in lungime de cca. 400,0ml, amplasate in



CITY LANDMARKS SRL

Cod fiscal: 23994162

Nr.reg.com.: J081153612008

Sediul: Brasov, str.Ioan Popasu, nr. 15

e-mail: catalingoea@gmail.com tel: 0721 282 908

P.U.Z. "Case de locuit + Extindere Utilitati + Modernizare drum

adresa: DE295/6 -DE590, Com.Sanpetru, Jud.Brasov
faza: P.U.Z.

lungul strazilor din incinta P.U.Z. si vor fi deversate prin intermediul unui separator de produse petroliere (SPP) amplasat pe prima parcela sud-estica dupa zona de protectie a L.E.A. 110kV (conform planului de situatie anexat - plansa AC-02), intr-un put abosrbant (PA) amplasat la cca. 5,0m aval de separatorul de produse petroliere (SPP).

Putul absorbant (PA) consta intr-o teava PVC 0500mm in lungime de 5,0m asezata pe un strat permeabil si acoperita cu un capac metalic necarosabil. Stratul filtrant al putului absorbant consta in: strat nisip (20cm), strat pietris 1-2mm (20cm), strat pietris 2-4mm (30cm), strat pietris 4-6 cm (30cm) iar pe langa conducta PVC s-a prevazut un strat de pietris 4-6mm (20-30 cm).

3.6.4 Alimentare cu energie electrica

Pentru alimentarea cu energie electrica se prevede construirea unui post de transformare nou in anvelopa 2010,4 kV -160 kVA, cu racord in LEA 110kV.

Postul de transformare va fi amplasat in zona centrale a terenului studiat.

3.6.5 Telecomunicatii

In zona studiata prin PUZ vor fi extinse retelele de telecomunicatii existente in baza unor proiecte de specialitate elaborate si avizate conform legii.

3.6.6 Alimentare cu caldura

Se propune asigurarea alimentarii cu caldura a obiectivelor in sistem individual, prin folosirea de combustibili solizi, lichizi sau energie electrica, cu recomandarea utilizari cu prioritate a energiei electrice. In acelasi timp, se va avea in vedere si posibilitatea utilizarii unor surse de energie alternativa, nepoluanta.

3.6.7 Alimentare cu gaze naturale

Comuna Sanpetru are retea de gaze naturale. Elaboratorul PUZ recomanda beneficiarului realizarea in perspective a retelei de alimentare cu gaze naturale, chiar daca, in acest moment, aceasta investitie nu este considerate prioritara.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Proprietarul va lua toate masurile pentru a elimina orice sursa de poluare, de orice natura si are urmatoarele obligatii;

- sa nu desfasoare activiitati poluante in zona;
- sa depoziteze deseurile controlat, respectand toate normele sanitare;
- sa organizeze suprafete pentru spatii verzi si plantatii de aliniament de protectie, conform H.G. 525/1996 republicata;
- sa respecte conditiile din Decizia Etapei de incadrare emisa de Agentia pentru Protectia Mediului Brasov si Avizul de Gospodarire al Apelor emis de S.G.A. Brasov.



CITY LANDMARKS SRL

Cod fiscal: 23994162

Nr.reg.com.: J081153612008

Sediul: Brasov, str.Ioan Popasu, nr.15

e-mail: catalingoea@gmail.com tel: 0721 282 908

P.U.Z. "Case de locuit + Extindere Utilitati + Modernizare drum

adresa: DE295/6 -DE590, Com.Sanpetru, Jud.Brasov
faza: P.U.Z.

Pentru diminuarea concentratiei de noxe provenite de la circulatia auto pe strazile principale cu trafic intens, se propune ca trotuarele sa aiba fasii verzi de protectie (plantatii de aliniament).

Deseurile menajere se vor colecta in containere amplasate pe o platforma speciala la accesul carosabil si vor fi evacuate prin grija unitatii responsabile din zona, respectand toate normele sanitare, pe baza unui contract.

Vor fi prevazute spatii verzi amenajate, de aliniament, scuaruri si zone verzi de protectie, astfel incat propunerile de dezvoltare a zonei sustinute de prezentul P.U.Z. nu vor avea consecinte negative asupra mediului. Suprafata minima de spatii verzi pentru fiecare parcela in parte va fi de min.25%.

3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

In zona studziata prin PUZ exista urmatoarele tipuri de proprietate asupra imobilelor: terenuri proprietate privata de interes local situate in extravilan - drumurile de exploatare existente si terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice. In vederea realizarii obiectivelor propuse, circulatia terenurilor intre detinatori va fi necesara in urmatoarea situatie: trecerea in proprietatea publica a unitatii administrativ-teritoriale a terenurilor aferente obiectivelor de utilitate publica prevazute,

Circulatia terenurilor intre detinatori se va face in conditiile legii.

14. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

P.U.Z. „Case de locuit+extindere utilitati +modernizare drum” propune urmatoarele categorii de interventii urbanistice trecerea in intravilan a terenurilor studiate si parcelarea acestora conform plansei U02 anexate.

Intocmit,
h.Catalin Goea

