

S.C. ARHIHABIT S.R.L.
NR. PROIECT: 22/19.01.2021
DENUMIRE OBIECTIV: ELABORARE P.U.Z.- CONSTRUIRE
LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE



INTOCMIRE

P.U.Z. SI R.L.U. AFERENT

pentru

ELABORARE P.U.Z. – CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE

COM. SANPETRU, JUD. BRASOV, CF 106076

BENEFICIAR: RADU MARIA SI RADU VASILE-RADU



FOAIE DE CAPAT

beneficiar RADU MARIA SI RADU VASILE-RADU
denumire lucrare INTOCMIRE P.U.Z. SI R.L.U. AFERENT pentru
"ELABORARE P.U.Z. – CONSTRUIRE LOCUINTE
INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE "
-JUD. BRASOV, COM. SANPETRU

amplasament jud. BRASOV, com. Sanpetru, CF nr.106076

proiectant general S.C. ARHIHABIT S.R.L.

Proiectant subcontractant SC MK ARCHITECTURE SRL

număr proiect 22/2021



BORDEROU

I INTRODUCERE

I.1.Date de recunoastere a investitiei

I.2. Obiectul documentatiei PUZ

I.3. Surse de documentare

II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

II.1. Evolutia zonei

II.2.Potential de dezvoltare

II.3. Incadrarea in localitate

II.4. Elemente ale cadrului natural

II.5.Circulatia

II.6. Ocuparea terenurilor

II.7. Echiparea edilitara

II.8. Problemem de mediu

II.9. Optiuni ale populatiei

III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

III.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

III.2. Prevederi PUG



III.3. Valorificarea cadrului natural

III.4. Modernizarea circulatiei

III.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

III.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

III.7. Protecția mediului

III.8. Obiective de utilitate publică

III.9. Tipuri proprietate teren

IV. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE



MEMORIU GENERAL PUZ

I. INTRODUCERE:

I.1. Date de recunoaștere a investiției:

Denumirea lucrării: ELABORARE P.U.Z. – CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI
FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

Beneficiarul investiției: RADU MARIA SI RADU VASILE-RADU

Amplasament: Județul Brașov, Com. Sânpetru – Carte Funciara, nr. 106076 nr. cad. 106076

Proiectant general: S.C. ARHIHABIT S.R.L.

Subcontractant: S.C. MK ARCHITECTURE S.R.L.

Nr. proiect: 22/19.01.2021

Faza: Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.)

Data elaborării: noiembrie 2021

I.2.Obiectul documentației PUZ

Prezenta documentație s-a întocmit în baza **Certificatului de Urbanism nr. 4927/20.04.2021 emis de Primăria Com. Sânpetru**, ca răspuns al solicitării investitorului în vederea întocmirii unui PUZ și RLU aferent pentru "ELABORARE PUZ - CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIALE"-pentru următorul amplasament: Jud. Brașov, Com. Sanpetru, CF nr. 106076

Conform extras CF nr. 106076 terenul studiat are o suprafață de 20100 mp, cu categoria de folosință de teren arabil, liber de construcții, fiind în proprietatea următoarelor persoane: MARIA RADU, RADU VASILE-RADU, FRUNZA GABRIELA, POPESCU OANA SI POPESCU ROXANA.

Prezenta documentație are ca obiect:

- a. introducerea terenului cu nr. CF 106076 din extravilan în categoria intravilan
- b. schimbarea destinației zonei, din categoria teren arabil în zona de locuințe și funcțiuni complementare



- c. stabilirea de reglementari specifice zonei, referitoare la: organizarea/ modernizarea rețelei stradale existente, organizarea arhitectural-urbanistica, dezvoltarea infrastructurii edilitare, modul concret de utilizare a terenurilor precum si de amplasare a construcțiilor viitoare prin delimitarea perimetrului edificabil, stabilirea poștelor stradale pentru căile noi de circulație, a accesului pe teren, a zonelor destinate parcarilor, amenajărilor si plantațiilor.
- d. Stabilirea indicilor urbanistici de utilizare si ocupare ai terenului, regimul de înălțime si înălțimea maxima admisibila la coama si cornișa, destinația si activitățile admise

Obiectul P.U.Z.-ului constă în analiza, evaluarea și reanalizarea problemelor funcționale și tehnice din zonă, ținându-se cont de noua strategie de dezvoltare urbană a administrației locale.

Pentru zona studiata nu s-a întocmit pana in prezent niciun proiect de investiție.

I.3. Surse de documentare:

Pentru întocmirea prezentei documentații au fost studiate următoarele documente:

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin ordin 176/2000.
- Certificatul de Urbanism eliberat de Primăria Com. Sânpetru
- Documentație PUG Comuna Sânpetru
- Baza topografica si identificarea cadastrala
- Studiu geotehnic

II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

II.1. Evoluția zonei

Terenul pentru care se realizează investiția se afla in extravilanul comunei Sânpetru si a făcut parte din zona agricola periferica a comunei.

De-a lungul străzii G. Coșbuc se află mai multe zone pentru care s-au elaborat și aprobat planuri urbanistice zonale cu funcțiuni preponderent rezidențiale. Pe terenul situat in Nordul parcelei, prin Hotărârea Consiliului Local nr. 71/29.08.2019 s-a aprobat documentația PUZ „Construire locuințe colective si individuale”, iar pentru a 4-a parcela din Sudul amplasamentului studiat s-a aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 76/23.07.2009 documentația „Construire ansamblu de locuințe P+2E+M”.



Prin urmare, datorită bunei poziții pe care o are amplasamentul și a noilor funcțiuni introduse, funcțiunea propusă răspunde noii strategii de dezvoltare a localității. Se preconizează că acest tip de funcțiuni se vor dezvolta în continuare în zonele învecinate ramase neconstruite.

II.2. Potențial de dezvoltare

Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității, Potențial de dezvoltare

În urma analizării datelor obținute despre amplasament și context urbanistic, se concluzionează ca:

- poziția terenului oferă posibilitatea de conexiuni relativ facile cu centrul comunei, cu municipiul Brașov prin intermediul străzii George Coșbuc și drumului județean DJ103 și localitățile învecinate prin intermediul E574
- soluțiile propuse pentru rezolvarea circulațiilor în zonă vor ține cont atât de parcelări, precum și de concluziile avizelor obținute, precum și de trama majoră propusă
- zona este protejată de zgomot și poluare prin retragerea de la artera principală de circulație (DJ103/E574)
- se propune extinderea rețelelor existente

Astfel, se definește un potențial crescut de dezvoltare pentru destinația rezidențială.

Se impune corelarea intențiilor de dezvoltare a proprietarilor de terenuri și a investitorilor din zonă, atât la nivelul propunerii unor proiecte comune de asigurare a utilităților în variante centralizate de echipare, precum și realizarea unor soluții de acces în concordanță cu avizele obținute

II.3. Încadrarea în localitate

Terenul studiat se încadrează în intravilanul comunei Sânpetru, în partea de Vest, la aprox. 1.5 km de DJ103, cu acces din str. George Cosbuc și DE365 și este delimitat de :

- la Nord – proprietăți private, având numerele CAD cuprinse între 114322 și 114342
- la Vest- str. George Coșbuc (DE365), neasfaltată
- la Est- drum de pământ (DE370)
- la Sud- – proprietate privată Nr CAD. 100353

Suprafața terenului este de 20100 mp, conform CF nr.106076 Sânpetru

II.4. Elemente ale cadrului natural

- Relief
Terenul se prezintă în suprafața plană cu o ușoară denivelare pe latura nord-estică, cotele de nivel fiind cuprinse între + 526.16 și + 523.18m.
- Rețeaua hidrografică
Pe amplasamentul studiat nu există suprafețe de apă. Pe terenul învecinat există un canal de desecare.

Perimetrul cercetat nu este afectat de artere hidrografice, apele pluviale nu baltesc, iar panza de apa freatica se gaseste la o adancime de peste 5,00 m.

- Vegetație

Elemente ale cadrului natural în mare varietate nu sunt prezente, caracteristic pentru terenul agricol. Terenul este în totalitate neamenajat, fără plantații, existând vegetație libera la nivelul solului

- Condiții geotehnice

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

Schităta 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, bolovanisuri, prafuri și nisipuri dispuse stratiform sau lenticular încrucișat.

În cuaternar și postcuaternar, apele de siroire, torenții și organismele fluviatile nou formate, au transportat din versanții nordici ai Munților Brașovului, însemnate cantități de deluvii (bolovanisuri, pietrisuri, prafuri, nisipuri și argile), clădind din aria depresionară numeroase conuri de dejecție din care întrepatrunderea a rezultat un relief cu aspect de câmpie ușor înclinată de la sud la nord și de la vest către est, de unde și denumirea de Câmpia Barsei atribuită zonei de către unii geografi.

Cercetările geologice și geotehnice efectuate în zonă au stabilit că aici nu se găsesc goluri carstice, hurube, zacăminte de săruri solubile, carbuni, hidrocarburi și formațiuni litologice cu efecte negative asupra construcțiilor (mal, turba). Terenul este în perfect echilibru litostatic.

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

Pe amplasamentul studiat s-au efectuat trei foraje manuale (conform planului de situație din studiu geotehnic).

În forajele efectuate, stratul vegetal are grosimea de 40cm, urmat de un strat de praf argilos nisipos brun cafeniu până la adâncimea de aprox. 1 m. Sub 1 m se întâlnește argila galbenă prafoasă, iar sub 3 m, până la adâncimea maximă de forare (5m) se întâlnește un strat de pietris cu nisip.

Conform "Cod de proiectare seismică" Partea I "Prevederi pentru clădiri", indicativ P100-1/2013, pentru perimetrul cercetat se va lua în considerare :accelerația terenului pentru proiectare $a_g=0,20g$ și perioada de control (colt) $T_c=0,7$ s.

- Riscuri naturale

Nu este cazul.

Zona nu este expusă riscurilor naturale, terenul are stabilitatea asigurată. Zona nu este inundabilă.

II.5. Circulația

În prezent accesul principal pe parcelă se poate face din str. George Coșbuc, accesul nefiind încă modernizat sau dimensionat corespunzător pentru noua funcțiune. Accesul secundar, de pe DE370 este și mai greoi, cele două artere fiind drumuri de exploatare, de pământ, cu lățimi variabile.

DE 365 și DE 370 sunt propuse pentru modernizare în documentațiile PUZ învecinate, aprobate anterior. Conform PUZ „Construire locuințe colective și individuale”, aprobat prin Hotărârea nr. 71/29.08.2019, atât profilul stradal al străzii George Coșbuc, cât și profilul străzii DE370 sunt de 10 m, cu 7 m carosabil- o bandă de circulație pe fiecare sens și trotuare de 1.5 m, de-o parte și alta a carosabilului. Conform PUZ „Construire ansamblu de locuințe P+2E+M”, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 76/23.07.2009, profilul stradal al celor două artere este de 13 m, cu 2 benzi de circulație destinate autovehiculelor (7m), spațiu verde de 1.5m și trotuar de 1.5m de-o parte și alta a carosabilului.

În zonă nu există transport în comun.

II.6. Ocuparea terenurilor

Conform extras CF nr. 106076 Sânpetru terenul studiat are o suprafață de 20100 mp, cu categoria de folosință de teren arabil, liber de construcții, fiind proprietatea lui RADU MARIA SI RADU VASILE-RADU, FRUNZA GABRIELA, POPESCU OANA SI POPESCU ROXANA.

În momentul actual terenul studiat este neconstruit.

În zonă terenurile au avut categoria de folosință "teren arabil", însă, în ultima perioadă se observă o trecere la categoria de folosință curți-construcții, prin PUZ-uri noi, inițiate de beneficiari persoane fizice sau juridice. PUZ-urile învecinate au funcțiunea de locuințe și funcțiuni complementare.

Nu există conflicte între funcțiunea propusă prin PUZ-ul și funcțiunea PUZ-urilor învecinate. Cea mai stringentă problemă este aceea a asigurării acceselor carosabile coerente, în concordanță cu trama stradală existentă a comunei Sânpetru și totodată eliminarea disfuncționalităților precum lipsa unor dotări tehnico-edilitare necesare unei zone rezidențiale.



II.7.Echipare edilitară

Stadiul echipării edilitare a zonei, in prezent :

a. Alimentarea cu apă

Pe amplasamentul studiat nu există rețele de apă curentă.

Conform aviz de principiu conditionat, nr. 1284/07.06.2021, obtinut de la Compania Apa Brasov, alimentarea cu apa potabila a constructiilor ce se vor edifica in zona studiata se poate realiza printr-o noua retea de distributie ce se va racorda la conducta PEHD De 110 mm existenta in zona.

b. Canalizare menajeră

Pe amplasamentul studiat nu există rețea de canalizare menajeră, dar conform avizului nr. 1284/07.06.2021 obtinut de la Compania Apa se poate realiza extinderea de retea. Apele uzate se vor deversa in colectorul menajer PVC KG De 315 existent in zona.

c. Canalizare pluviala

Pe amplasamentul studiat si zona inconjuratoare nu exista canalizare pluviala, conform avizului nr. 1284/07.06.2021 primit de la Compania Apa Brasov.

d. Gaze naturale

Conform aviz nr. 316449917/11.06.2021, nu există retea de gaze naturale în lungul strazii G. Cosbuc si nici pe amplasamentul studiat. Distrigaz Sud Retele are in derulare un program de extindere de retea. Pana la implementarea proiectului, incalzirea se va realiza din alte surse.

e. Alimentarea cu energie electrică

În zona studiată nu există retea de instalații electrice.

f. Alimentarea cu energie termică

Nu există distribuitor de energie termică produsă centralizat, in zona sau in apropiere.

g. Telefonizare

Pe amplasamentul studiat nu există rețea de linie telefonică aeriană.

II.8. Probleme de mediu

Situatie existenta :

a. Relația cadru natural – cadru construit

Fondul construit existent in zona apropiata sitului studiat nu afecteaza cadrul natural. Terenul – incinta PUZ- este liber de constructii.

b. Poluarea solului

Terenul încadrat în zona de studiu are categoria de folosință de teren arabil, deci fără surse de poluare semnificativă a solului.

c. Poluarea apei

Terenul încadrat în zona de studiu are categoria de folosință de teren arabil, deci fără surse de poluare semnificativă a mediului, respectiv a canalelor din zona.

d. Poluarea aerului

În zona studiată nu există surse permanente de poluare a aerului (activități industriale cu emisii de fum sau pulberi, respective locuințe) terenul fiind pur arabil.

e. Poluarea sonoră

Activitățile desfășurate in zona nu constituie surse perturbatoare la nivel sonor.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice:

-nu există.

Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri în zonă

Disfuncționalitățile remarcate în zonă sunt legate în principal de trama stradala insuficienta ca lățime/ inexistentă, lipsa amenajării de alei pietonale și zone verzi adiacente carosabilului, absenta rețelelor tehnico-edilitare.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție:

Nu este cazul.

Evidențierea potențialului balnear și turistic:

Din punct de vedere turistic zona este foarte atractiva, fiind suficient de aproape de obiectivele din Brașov, dar și de alte situri istorice și culturale importante: Situl Unesco Prejmer, com. Hărman, com. Bod, com. Cristian, toate acestea cunoscute pentru cetățile lor fortificate, pitorescul așezărilor și



festivalurile pe care le găzduiesc. In Sânpetru, Dealul Lempes, cu altitudine de 704 metri (Vârful Cetății) este Rezervație Naturala, declarat arie protejată prin Legea 5 din 6 martie 2000 si se suprapune sitului Natura 2000- Dealul Cetății Lempes- Mlaștina Hărman. Ansamblul de case de pe străzile Meschendorfer si Republicii din Sanpetru alcătuiesc zona de protecție a Bisericii Fortificate din localitate.

II.9. Opțiuni ale populației

Populația din comuna este de acord cu extinderea in zona a funcțiunii rezidențiale. Din punct de vedere al administrației locale, investiția propusă se încadrează în planul de dezvoltare urbanistică a zonei. Solicitățile beneficiarilor – conform Temei de proiectare – au fost introduse în prezentul P.U.Z. și adaptate la condițiile de zonă, precum și la restricțiile impuse de avizatori.

Conform Ordin nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism etapa de instiintare a populației a fost parcursa fara constatari suplimentare.

III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

III.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Nu au fost întocmite alte documentații pentru acest amplasament, anterior sau concomitent cu prezentul P.U.Z.

Conform PUG Sânpetru, terenul se afla într-o zona de terenuri agricole, in partea de Sud-Vest a localității. Prin prezenta documentație se dorește schimbarea destinației zonei, din zona de terenuri agricole in zona locuințe si funcțiuni complementare.

III.2. Prevederi PUG

Întrucât terenul este situat in extravilanul comunei Sânpetru, nu exista prevederi specifice pentru aceasta zona. Acestea se vor enunța prin prezenta documentație P.U.Z.

III.3. Valorificarea cadrului natural

Comuna Sânpetru prezinta o particularitate in ceea ce privește cadrul natural, prezenta rezervației naturale Dealul Lempes, aflata in cealaltă parte a localității fata de zona studiata in acesta documentație.

Zona studiata nu are un cadru natural valoros și nici forme de relief care să poată fi valorificate.

Se propune realizarea unui spațiu verde central pe sit, care sa deservească zona.

III.4. Modernizarea circulației

Organizarea circulației și a transportului în comun (modernizarea și completarea arterelor de circulație, asigurarea locurilor de parcare, amenajarea de intersecții, sensuri unice, etc.).

Circulația carosabilă

Strada nou propusă pe terenul studiat va avea un profil stradal de 10m; Carosabilul de 7.00 m va funcționa în dublu sens și va fi flancat pe ambele laturi de trotuare de 1,50 m.

Pentru a sincroniza cele două profile diferite ale arterei DE 365 și ale arterei DE 370, propuse în cele două PUZ-uri învecinate, aprobate anterior, la Sud de intersecția cu strada nou propusă, DE 370 și DE 365 vor avea următorul profil stradal: 7 m carosabil (circulație auto în dublu sens, câte o bandă pe sens), 1.5 m zona verde și 1.5 m trotuar, de-o parte și alta a carosabilului. La Nord de strada nou propusă în prezentul PUZ, DE 370 și DE 365 vor avea următorul profil stradal: 7 m carosabil (circulație auto în dublu sens, câte o bandă pe sens) și 1.5 m trotuar, de-o parte și alta a carosabilului.

Intersecțiile, între strazile existente (DE 365 și DE 370) și strada nou propusă sunt intersecții la nivel.

Sistemul rutier adoptat va fi unul elastic, cu îmbrăcăminte din mixtură asfaltică. Trotuarele propuse se vor realiza din dale de beton montate pe un strat de balast sau vor primi îmbrăcăminte asfaltică. Accesele carosabile sau trecerile de pietoni vor coborî până la cota drumului, conform N 051/2001.

Organizarea circulației feroviare - nu este cazul.

Organizarea circulației navale - nu este cazul.

Organizarea circulației aeriene - nu este cazul.

Parcaje

Parcajele se vor realiza în incinta proprietății conform HG 525/1996 – Regulamentul general de urbanism, atât la subsolurile clădirilor cât și la suprafața terenului amenajat.

Pentru locuințe se impune crearea a minimum 2 locuri de parcare/ proprietate.

Serviciile de cazare se vor admite numai cu condiția să dețină 1 loc parcare pentru fiecare camera de cazare, în incinta proprietății. Serviciile medicale și cele de înfrumusețare se vor admite numai cu condiția să dețină 2 locuri parcare pentru fiecare încăpere cu funcțiunea de cabinet, în incinta proprietății.

Birourile individuale se vor admite cu condiția să dețină 2 locuri parcare pentru fiecare încăpere cu funcțiunea de birou.

Pentru clădirile cu funcțiuni mixte numărul locurilor de parcare se vor cumula astfel: cele două locuri de parcare aferente funcțiunii de locuință plus câte un loc de parcare suplimentar pentru fiecare încăpere cu funcțiunea de birou, cabinet....

Funcțiunile propuse nu trebuie să atragă mai mult de 5 autoturisme.

Circulația pietonală

Trotuarele publice vor avea lățimea de minim 1.50m, astfel încât să permită accesul persoanelor cu handicap

III.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Principalele funcțiuni propuse ale zonei :

Nu sunt propuse zonificări ale terenului deoarece se propune o singură funcțiune, cea rezidențială, completată de funcțiunile complementare acestora.

Intervențiile urbanistice propuse au drept scop eliminarea disfuncționalităților semnalizate și au condus la următoarele principii de lucru:

- generarea unei zone de locuințe și funcțiuni complementare
- regim maxim de înălțime S+P+1E
- asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilităților pentru zonă
- spațiu central public, care să deservească zona ca spațiu verde

Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. este cel care reglementează posibilitățile de edificare.

În cadrul incintei cu propuneri se identifică o unitate funcțională principală: Locuire și funcțiuni complementare (de tip permanent în sistem individual, cu regim de înălțime maxim S+P+1E) și următoarele funcțiuni complementare locuirii:

- cai de comunicație rutieră
- spațiu verde amenajat, amplasat la mijlocul parcelei
- echipare edilitară
- dotările complementare admise (se vor autoriza direct, fără a fi necesare documentații PUZ sau PUD): servicii de turism- cazare, servicii de înfrumusețare, servicii medicale, educație (After-school), servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească indicii prevăzuți în documentație admisibile, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste ora 22:00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.

Clădirile vor fi amplasate retras față de aliniament, după cum urmează:

Pentru parcelele situate pe partea dreaptă cum se intră de pe Str. George Coșbuc

- retragere 3,00 m de la aliniament
- retragere 4 m de la limita laterală din dreapta
- retragere 2 m de la limita laterală din stânga



- retragere 4 m fata de limita posterioara

Excepție de la retragerea de 3.00 m fata de aliniament se admite doar garajului incorporat in împrejmuire, amplasat la strada, care respecta limitele laterale de 2 m, respectiv 4m retragere.

Pentru parcelele situate pe partea stânga cum se intra de pe Str. George Coșbuc

- retragere 3,00 m de la aliniament

- retragere 2 m de la limita laterala din dreapta

- retragere 4 m de la limita laterala din stânga

- retragere 4 m fata de limita posterioara

Excepție de la retragerea de 3.00 m fata de frontul stradal se admite doar garajului incorporat in împrejmuire, amplasat la strada, care respecta limitele laterale de 2 m, respectiv 4m retragere.

Se asigură omogenitate, prin propunerea de suprafețe la loturi asemănătoare, cu valori cuprinse între 452.85 mp și 535.71mp.

Toate loturile respectă prevederile din HG 525/1996 privind suprafața, frontul la stradă, asigurarea accesului și a tuturor utilităților necesare funcționării, conform Legii 114/1996, P118/1999, etc.

Se propun loturi cu locuințe individuale cu următoarele prevederi:

Regim de înălțime minim=parter;

Regim maxim de înălțime: S+P+1E;

POT max. 35%;

Hmax streășina=6m;

Hmax coama=11 m;

CUT = 1;

În fiecare lot se asigură acces carosabil către parcare – garajul din incintă; accesul va avea minim 3,00 m.



Bilant teritorial:

AMPLASAMENT STUDIAT		EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1	Locuinte si functiuni complementare	0	0	15115.94	75.20
2	Teren agricol in intravilan	20100	100	0	0
3	Spatii verzi compacte	0	0	1005.58	5.00
4	Cai de comunicatii si zona tehnico-edilitara	0	0	3978.48	19.80
TOTAL		20100	100	20100	100

ZONA STUDIATA		EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1	Locuinte si functiuni complementare	57274.88	49.48	72390.82	62.54
2	Teren agricol in intravilan	33999.43	29.37	13899.43	12.02
3	Spatii verzi compacte	2102.19	1.81	3107.77	2.69
4	Cai de comunicatii si zona tehnico-edilitara	21238.71	18.36	25217.19	21.78
5	Zona mixta- functiuni comerciale si servicii	1132.09	0.98	1132.09	0.98
TOTAL		115747.30	100	115747.30	100

III.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Precizăm că toate lucrările de drumuri, trotuare, utilități se vor realiza din fondurile beneficiarului, prin racord la utilitățile existente din afara zonei ce face obiectul PUZ. Modalitatea și locul de racord al rețelelor interioare cu cele exterioare vor face obiectul studiului de soluție, la capitolul de instalații, prin documentația anexată.

III.6.1. Alimentarea cu apă

Pe amplasamentul propus nu există conducte de apă potabilă.

Conform aviz de principiu condiționat, nr. 1284/07.06.2021, obținut de la Compania Apa Brașov, alimentarea cu apă potabilă a construcțiilor ce se vor edifica în zona studiată se poate realiza printr-o nouă rețea de distribuție ce se va racorda la conducta PEHD De 110 mm existentă în zona, amplasată pe DE 370 – Str. Primaverii. Din noua conductă de distribuție PEHD De 110 mm se vor executa bransamentele de apă ale viitoarelor imobile.



Calculul pentru necesarul de apă după SR 1343/1/95 și STAS 1478/90 cuprinde elemente pentru :

01. nevoi gospodărești,
02. nevoi publice,
03. spălare, întreținere spații verzi,
04. întreținere restituție apă,
05. rezervă incendiu.

III.6.2. Canalizare

Se propune extinderea rețelei de canalizare menajeră până la zona cu locuințe propusă în vederea preluării și transmiterii apei menajere la stația de epurare.

Fiecare tip de ape evacuate are un sistem propriu de tratare și evacuare, după cum urmează:

- Conform avizului nr. 1284/07.06.2021 obținut de la Compania Apa se poate realiza extinderea de rețea. Apele uzate se vor deversa în colectorul menajer PVC KG De 315 existent pe DE 370- Str. Primaverii..

Fiecare imobil propus a se realiza se va racorda la rețelele de canalizare în baza unei documentații avizată de Compania APA Brașov

- Apele meteorice, convențional curate de pe acoperișurile construcțiilor se vor colecta prin jgheaburi, burlane și conducte și se vor descărca liber pe zonele verzi din jurul acestora sau se vor reține într-un bazin cu supraplin, apa ce se va folosi apoi pentru nevoi gospodărești.

III.6.3. Alimentarea cu energie electrică

Conform Avizului de amplasament al S.D.E.E. Brașov nr. 7010210605856/08.12.2021, zona studiată se va alimenta cu energie electrică în conformitate cu planul E276-02 elaborat de S.C. 66 PRO S.R.L. și vizat spre neschimbare de către SDEE Brașov și COR mt jt Brașov Mun, respectiv prin intermediul unui post de transformare 20/0.4 kV, amplasat pe terenul studiat, cu acces din drumul public.

Distribuția la viitorii consumatori se va face printr-o rețea electrică de distribuție 0.4 kV, pozată îngropat pe caile de circulație- domeniul public.

Iluminatul stradal va fi asigurat prin stâlpi cu corpuri de iluminat tip LED alimentați cu fir, amplasați la intervale conform normativelor de proiectare în vigoare.

III.6.4. Telecomunicații

-nu se propune

III.6.5. Alimentarea cu energie termică

Nu se propune utilizarea energiei termice produsă centralizat – termoficarea cartierului – atât din lipsa sursei cât și pentru evitarea dependenței de un furnizor aflat la peste 5 km. Clădirile din zonă se propun a fi încălzite prin centrale proprii. Se pot prevedea și instalații de aer condiționat și climatizare sau utilizarea surselor alternative ca panourile solare și pompele de căldură.

III.6.6. Alimentarea cu gaze naturale

Conform aviz nr. 316449917/11.06.2021, nu există rețea de gaze naturale în lungul strazii G. Cosbuc și nici pe amplasamentul studiat. Distrigaz Sud Rețele are în derulare un program de extindere de rețea. Distribuția la viitorii consumatori se va face printr-o conductă de distribuție gaze naturale pozată îngropată pe căile de circulație- domeniul public.

Până la implementarea proiectului, încălzirea se va realiza din alte surse.

3.6.7. Gospodărie comunală

Deșeurile menajere și urbane

Depozitarea deșeurilor menajere se va realiza în pușcile în cadrul fiecărei incinte de locuit. Deșeurile se vor colecta de către o firmă de salubritate în urma unui contract încheiat și vor fi transportate la rampa de gunoie ecologică a Mun. Brașov. Se va asigura accesul autovehiculelor de transport la aceste platforme. Deșeurile vor fi colectate selectiv, în vederea reciclării acestora.

3.6.8. Transport în comun, parcaje

În zonă nu există transport în comun. Cea mai apropiată stație de autobuz se află la cca. 1.5 km Sud, la intersecția DE 103 cu str. George Cosbuc.

Pentru locuințe se impune crearea a minimum 2 locuri de parcare/ proprietate.

Serviciile de cazare se vor admite numai cu condiția să dețină 1 loc parcare pentru fiecare camera de cazare, în incinta proprietății. Serviciile medicale și cele de înfrumusețare se vor admite numai cu condiția să dețină 2 locuri parcare pentru fiecare încăpere cu funcțiunea de cabinet, în incinta proprietății.

Birourile individuale se vor admite cu condiția să dețină 2 locuri parcare pentru fiecare încăpere cu funcțiunea de birou.

Pentru clădirile cu funcțiuni mixte numărul locurilor de parcare se vor cumula astfel: cele două locuri de parcare aferente funcțiunii de locuință plus câte un loc de parcare suplimentar pentru fiecare încăpere cu funcțiunea de birou, cabinet...

Funcțiunile propuse nu trebuie să atragă mai mult de 5 autoturisme

III.7. Protecția mediului

Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări, etc.)

Poluarea solului și apei nu este posibilă, deoarece:

- în zonă nu se desfășoară activități ce să creeze noxe ce sunt periculoase pentru sol;
- nu se creează emisii de gaze sau alte substanțe toxice ce pot periclita – în combinație cu precipitațiile – calitatea apei sau a solului,
- în zonă toți consumatorii de apă sunt sau vor fi racordați la sistemul comunal de distribuție a apei potabile și canalizare

Poluarea aerului, fonică sau prin emisii de gaze este posibilă numai în zonele cu trafic auto, dar se încadrează în limitele legal admise .

Prevenirea producerii riscurilor naturale

Nu este cazul.

III.7.1. Organizarea sistemelor de spații verzi

Se propune realizarea unei zone verzi compacte și amenajate corespunzător cu mobilier urban care va deservi locuitorilor cartierului propus ca grădina publică.

III.7.2. Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul.

III.7.3. Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore

Prin finalizarea lucrărilor preconizate în prezenta documentație, dispar disfuncționalitățile datorate lipsei dotarilor tehnico-edilitare necesare bunei-funcționari a unui cartier rezidențial.

III.8. Obiective de utilitate publică

Pentru toate lucrările rutiere propuse și care urmăresc realizarea unor noi trasee de străzi sau lărgirea profilului transversal - în zonele unde profilul stradal nu este asigurat – se impune rezervarea suprafețelor de teren necesare. Eliberarea autorizațiilor de construcție se va face cu impunerea măsurilor necesare de asigurare a condițiilor juridice pentru finalizarea măsurilor de modernizare a circulației.

Lista obiectivelor de utilitate publică

Conform celor specificate la cap III.5, zona adăpostește doar funcțiuni de interes local - locuințe și funcțiuni complementare ce să asigure la nivelul ansamblului o corectă funcționare cât și condiții de siguranță pentru mediu și utilizatori.

Prin propunerea făcută, o suprafață de 5% din totalul studiat va deveni zona verde de utilitate publica si se va ceda UAT Sânpetru.

Se propune rezolvarea desincronizării profilelor stradale ale străzilor George Coșbuc si DE 370. Pentru străzile G. Coșbuc si DE370 documentațiile de urbanism avizate deja propun profile stradale diferite la N si la S de parcela studiata. Astfel, trecerea de la un profil la altul se va face in dreptul noii străzi propuse prin PUZ, astfel încât circulația pietonala sa fie directa, continua. Strada nou propusa, in interiorul incintei, va avea trotuare pe ambele părți ale carosabilului si următorul profil transversal: 7 m carosabil (doua benzi) si trotuare de 1.5 m.

Se propune extinderea utilităților tehnico-edilitare.

Costurile vor fi suportate in întregime de către beneficiar/investitor.

III.9. Tipuri de proprietate teren

În incinta studiată nu există terenuri proprietate publică de interes național și județean; nu există terenuri proprietate privată de interes național sau județean sau local.

Terenul studiat este proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice.

Circulația terenurilor

Strada nou propusa si zonele verzi aflate in domeniul privat al persoanelor fizice sau juridice vor trece in proprietatea publica de interes local.

IV. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG

Propunerea elimina interdictia de construire prevazuta prin PUG cu conditia respectarii prevederilor generale pentru functiunea nou formata si respectarea relatiei dintre cadrul urban si vecinatati, astfel inscriindu-se in linia definita prin PUG.

Categorii principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare

Principalele categorii de intervenție vor fi cele legate de modernizarea circulației, extinderea infrastructurii tehnico – edilitare, realizarea de spații verzi și zone construibile, necesare unei astfel de dezvoltări.

Priorități de intervenție

Amenajarea terenului in vederea definirii unor parcele edificabile atractive implica realizarea cailor de comunicatie precum si a infrastructurii edilitare, care se vor realiza din fondurile beneficiarului.

Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, eventuale restrictii

Ca elaboratori al documentației, considerăm că ea reflectă posibilitățile și cerințele zonei, respectiv comunei, asigurând la finalizarea proiectului o locuire individuala de calitate în zonă, cu influențe pozitive la nivelul comunei.

Lucrările de elaborat în perioada următoare :

- a. **Adâncirea propunerilor pentru unele amplasamente (prin PUD – uri) :**
nu este cazul.
- b. **Proiecte prioritare de investiții** - realizarea cailor de comunicatie, a infrastructurii edilitare precum si studiul unor mobilarii de parcele atractive pentru cumparatori.
- c. **Montaje ale etapelor viitoare**-datorita naturii juridice a terenului, investitorul este actorul principal implicat, care in derularea investitiei va apela, va corela si aplica cerintele administratiei locale, ale proiectantilor de specialitate precum si a potentialior cumparatori.

Sef proiect:

Arh. Urb. Maria KOLLER



Intocmit:

Arh. Simona Tamas



