

MEMORIU DE PREZENTARE

1. Prezentarea investitiei/operatiunii propuse

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Plan urbanistic zonal: „CONSTRUIRE HALA DEPOZITARE”

Adresa: comuna Sanpetru, DN 11, FN, jud. BRASOV

Faza de proiectare: PUZ – STUDIU DE OPORTUNITATE

Beneficiar: **SC ICCO REAL ESTATE SRL**

Proiectant general: S.C. TOP-FORM S.R.L.

Pr. nr. 29/2022

1.2. Obiectul PUZ

Deoarece in zona studiată sunt reglementari urbanistice cu interdictie de construire pana la elaborare PUZ, se solicita elaborarea unui PUZ pentru „CONSTRUIRE HALA DEPOZITARE

2. Modul de integrare a investitiei/operatiunii propuse în zona;

2.1. Incadrarea in localitate

Conform PUG nr. 36060/2000 aprobat cu HCL Sanpetru nr. 46/29.08.2002 destinatia terenului studiat este – zona de mica industrie si prestari servicii, pentru lotul cu nr. Cad 109522 cu interdictie de construire pana la intocmire PUZ. Terenul studiat se afla in intravilanul comunei Sanpetru proprietate privata SC ICCO REAL ESTATE SRL, cu cota de 1/1 si CCO ENERGI SRL cu drept de suprafata, conform CF 109522, 104594, 108983, teren in suprafata totala de 58458 mp.

2.2. Elemente ale cadrului natural

Terenul studiat nu prezinta declivitate accentuata, pericole de alunecari de teren sau resurse naturale ce pot restrictiona dezvoltarea urbanistica in zona.

2.3. Circulatia

Circulatiile auto si pietonale principale la terenul studiat se efectueaza din strada DN 11 si DN 1K

2.4. Ocuparea terenurilor

În prezent parcelela studiată este compusa din teren intravilan neconstruit CF 109522 in suprafata de 18925 mp, teren construit in suprafata de 23780 mp si fabrica de ansamblari mecanice si prelucrari metalice diverse, conform CF 108983 si teren construit in suprafata de 15753 mp si hala de productie , corp administrativ si copertina conform CF 104594 si se invecineaza cu:

-la sud cu DN 11 si DN K

-la nord cu terenuri private neconstruite , nr. Cad 104595, nr. Cad 2872

-la est cu teren privat neconstruit cu nr cad 104595

-la vest cu teren neconstruit cu nr cad 107656

2.5. Echiparea edilitara

Pe amplasament exista bransamente la utilitati.

2.7 Probleme de mediu

Zona studiată nu prezintă surse de poluare pentru mediu înconjurător.

Terenul se afla in apropierea zonei protejate conform CU nr 709 din 13.12.2021.

2.8. Prevederi ale PUG

Destinatia terenului conform PUG SANPERTU aprobat cu HCL 46/29.08.2002 si PUZ aprobat cu HCL 80/2015 – ZONA UNITATI MICA INDUSTRIE si PRESTARI SERVICII

2.9. Valorificarea cadrului natural

Noile constructii ce se vor realiza trebuie să se înscrie în sit, atât prin volum cât și prin aspectul arhitectural .Se va asigura 15% zona verde si se va amenaja peisager.

2.10. Modernizarea circulatiei

CIRCULATII SI ACCESE:

Circulatiile auto si pietonale principale la lotul studiat se efectueaza din strada DN 11 acces existent ce se va pastra si din D1K acces autorizat cu A. C. nr.199/28.06.2018. In incinta se vor reamenaja circulatiile auto si pietonale , se vor realiza noi locuri de parcare (cca. 145 locuri), se vor realiza circulatii auto si pietonale la hala propusa se va amenaja peroane pentru autobuzele care transporta personalul angajat.

2.11. Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Zona studiata are un caracter industrial si nu prezinta o valoare a cadrului natural existent.

Prin elaborarea P.U.Z. în zona studiată se urmărește:

- realizarea utilitatilor necesare functionarii
- realizarea cailor de acces auto si pietonale in incinta

3. Indicatorii propusi

Se propune extinderea zonei de nmica industrie si prestari servicii existenta pentru construirea unei hale de depozitare in regim de inaltime P+E , necesara pentru fabrica de ansamblari mecanice si prelucrari metalice diverse, ce va fi amplasata in partea din spate a terenului in continuarea halei de productie existenta.

Au fost stabilite valori maxime pentru procentul de ocupare al terenului (P.O.T.) si coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), raportand suprafata construita a cladirii si respectiv suprafata desfasurata la suprafata terenului aferent.

POT MAXIM PROPUS = 50%

CUT MAXIM =1

Regimul de inaltime maxim P+E

ZONA VERDE AMENAJATA IN INCINTA MINIM 15%

4. Prezentarea consecintelor economice si sociale la nivelul unitatii teritoriale de referinta;

Investitia propusa are ca rezultat imbunatatirea serviciilor in cadrul localitatii si crearea de locuri de munca.

5. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privati si categoriile de costuri ce vor cadea în sarcina autoritatii publice locale;

5.1. Costurile pentru lucrari de construire si altele asemenea in incinta studiata proprietate privata vor fi suportate de investitorii privati

5.2. Costurile pentru bransamente la utilitati vor fi suportate de investitorii privati

5.3. Costurile de extindere a retelelor pana la terenul studiat vor fi suportate de investitorii privati

5.4. Costurile privind modernizarea, extinderea si intretinerea cailor de acces publice vor fi suportate de autoritatile publice locale

5.5. Costurile privind realizarea drumurilor de acces pe proprietati private ale primariei si ale persoanelor private vor fi suportate de catre investitorii privati.

Intocmit
Arh. Atzberger Magdalena