

# **MEMORIU GENERAL P.U.Z.**

## **Judetul BRASOV – SANPETRU-EXTRAVILAN**

**INTOCMIRE P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI DOTARI COMPLEMENTARE  
com. SANPETRU, EXTRAVILAN**

### **INTRODUCERE**

#### **DATE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI**

Denumirea lucrării:

**INTOCMIRE P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI DOTARI COMPLEMENTARE**

Localitatea:

**Judetul Brasov, localitatea Sanpetru, extravilan-De 480/5**

Initiator:

**HUB INVESTMENTS SRL pentru RADU LUCIANA**

Faza de proiectare:

**ELABORARE PUZ**

Proiectant :

**s.c. MGM Urban Proiect s.r.l.**

Capacitati proiectate:

- S teren REGLEMENTAT: 23290.00mp
- Teren proprietate particulara, conform Cf nr. : 107389
- regim de inaltime maxim admis: P+1+M; Hmax cornisa: 6.00m, Hmax coama=10.00m
- POTmax= 30%
- CUTmax =0.9

### **OBIECTUL P.U.Z.**

Elementele urbanistice ce stau la baza intocmirii documentatiilor de urbanism pentru determinarea conditiilor amplasare a unor locuinte si a unor dotari compelementare :

- stabilirea de reglementari specifice functiunii de locuire si dotari complementare;
- stabilirea de reglementari privind circulatia, parcarile si zonele verzi;
- stabilirea indicilor urbanistici de utilizare si ocupare a terenului conform HG 525/1996;

**Terenul ce a generat PUZ, au o suprafata de 38233.00mp, delimitat după cum urmează :**

- La Nord– domeniu public -teren cu nr.cad. 107398
- La Sud—domeniu public- De 480/5
- La Vest –proprietati private nereglementate urbanistic
- La Est – proprietati private nereglementate urbanistic, respectiv terenuri private cu PUZ aprobat cu HCL 34/2019

#### **Consecinte economico sociale:**

Prognozele investitorilor se bazează pe faptul că proprietatile sunt gestionate și comercializate profesional, pe parcursul funcționării zonelor functionale propuse.

Principalele avantaje ale acestei investiții pentru comunitatea locală sunt:

- Crearea de locuri de muncă
- Crearea de locuinte cu un maxim de confort

- Taxe și impozite plătite către bugetul local
- Poziționare și accesibilitate foarte bune, in vecinatatea unor zone déjà dezvoltate cu aceiasi functiune
- Crearea unui cartier, cu toate dotarile necesare, reper din punct de vedere volumetric-arhitectural, dar si functional, localitatea Sanpetru fiind in continua dezvoltare
- Proximitatea cu zone de recreere și cumpărături-zona Tractorul Coresi din mun. Brasov
- Dezvoltarea zonelor de recreere si comunitare (zone verzi amenajate, locuri de joaca)

#### **Categorii de costuri:**

Costurile prezentei investitii vor fi suportate de catre investitori privati, in ceea ce priveste infrastructura edilitara, rutiera, construirea cladirilor, amenajarea si intretinerea spatiilor comunitare rezultate, a zonelor pietonale si carosabile private.

Costurile privind amenajarea si intretinerea drumurilor, iluminatul stradal, pe terenul ce se va ceda catre U.A.T. Sanpetru de investitor, vor reveni Primariei Sanpetru.

#### **Necesitatea realizarii unui cartier residential reper, cu dotarile complementare aferente la indemana:**

Localitatea Sanpetru este poziționata in imediata proximitate a municipiului Brasov, oras în centrul țării, la intersecția principalelor artere rutiere Est-Vest și Nord-Sud. Din acest punct de vedere, atat orașul Brașov cat si zona metropolitana, din care face parte si comuna Sanpetru, reprezintă un punct de atracție atât pentru locuitorii lui, cat si pentru cei din tara.

Localizarea proprietății reprezintă un atu important pentru atragerea viitorilor locuitori si/sau investitori, proprietatea beneficiază de o vizibilitate foarte bună fiind amplasată într-o poziție foarte bună din punct de vedere al localizării, cu acces facil catre centrul Brasovului, catre centura ocolitoare si catre iesirea spre Bucuresti.

La fundamentarea oportunității acestei investiții am avut în vedere si faptul ca zona Brașovului si implicit comuna Sanpetru, va beneficia de avantajele unui aeroport internațional.

#### **SURSE DOCUMENTARE**

##### **Lista studiilor si documentatiilor elaborate anterior P.U.Z.**

- Certificatul de urbanism eliberat de Primaria Comunei Sanpetru, cu nr. 576/22.09.2021
- PUG Sanpetru

##### **Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z.**

Baza topografica si identificare cadastrala.  
Studiu geotehnic.

##### **Proiectele de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea zonei**

Pentru terenul reglementat, nu s-a intocmit nici un proiect de investitie.

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

### **2.1. Evolutia zonei**

#### **Date privind evolutia zonei**

Zona studiata este situata in extravilanul comunei Sanpetru, in zona sudica a localitatii, fiind pozitionata la nord de Centrura Brasovului, avand front la De480/5-propus pentru modernizare, conform PUZ aprobat in vecinatate, si la drumul rezultat in urma cedarii de teren. Zona este predominant ocupata de terenuri terenuri parcelate pentru locuire individuala si colectiva. In vecinatatea limitei estice a parcelei exista zone pe care s-au intocmit si aprobat anterior PUZ-uri pentru locuire individuala si colectiva.

Zona este in curs de transformare si exista o tendinta pentru introducerea terenurilor in intravilan si dezvoltarea unei zone rezidentiale. De asemenea, in cadrul PUZ-urilor aprobate anterior s-a studiat modernizarea drumului de acces DE 480/5, care face legatura cu Calea Harmanului. Profilul drumurilor a fost preluat si implementat si in PUZ-ul studiat.

Toate Puz-urile invecinate sunt strict pentru ansambluri de locuinte si nu includ alte functiuni care sa implice zone de protectie fata de locuire.

### **Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii**

Zona studiată este delimitată la Est de terenuri agricole și parcele pe care s-a întocmit PUZ pentru construire ansamblu de locuinte individuale și colective, aprobate cu HCL 34/2019, la N drum, la S drum de exploatare De480/5, iar la V, de terenuri arabile extravilane, libere de construcții.

Suprafața studiată este de 23290 mp și este amplasată în extravilanul loc. Sanpetru, într-o zonă aflată în curs de dezvoltare ca zonă rezidențială, dar care totodată se poziționează în apropierea strazii Calea Harmanului. Așa cum se observă din planșele anexate, dezvoltarea zonei este condiționată de rezolvarea circulațiilor auto și pietonale din zonă, care trebuie supuse procesului de modernizare, pentru a asigura un trafic corespunzător, respectiv pentru a facilita și fluentiza accesul în zonă.

### **Potential de dezvoltare , disfuncții (riscuri, oportunități)**

**Puncte tari:** - amplasamentul studiat este poziționat în apropierea intravilanului - terenul este în prezent liber de construcții - există acces auto și pietonal pe teren din str. Calea Harmanului și din De480/5.

**Puncte slabe:** - dezvoltarea zonei implică aglomerarea traficului care necesită o soluționare adecvată a arterelor de circulație, circulație ce se va fluidiza în viitor, la baza acesteia stand studiile de trafic întocmite de către Primăria Municipiului Brașov, în vederea creării de artere de circulație noi, care să intre în comuna Sanpetru (ex. Modernizarea strazii Narciselor...).

**Oportunități:** - datorită faptului că terenurile sunt libere de construcții și sarcini, dezvoltarea zonei este mai facilă - drumurile de exploatare existente în zonă permit realizarea unor artere de circulație dimensionate corespunzător.

**Riscuri:** - Prezența sumară și neadecvată a infrastructurii din zonă terenului studiat poate duce la o aglomerație a zonei - terenurile studiate sunt în zonă cu circulație care să permită accesul pe teren de pe latura nordică și fluidizarea traficului pe teren - vecinătățile zonei studiate asigură un cadru liniștit și adecvat locuirii.

## **INCADRARE IN LOCALITATE**

### **Poziționarea zonei față de intravilanul localității**

Terenul are suprafața de 23290.00mp, este proprietate a beneficiarilor care au solicitat întocmirea documentației de față și este amplasată pe un culoar important de dezvoltare urbană a localității Sanpetru, zonă strazii Calea Harmanului.

Terenul, conform PUG Sanpetru, nu este reglementat urbanistic, nu este încadrat în zonă de protecție arhitecturală sau în sit arheologic.

Terenul studiat, este delimitat astfel:

- La Nord– drum UAT Sanpetru – nr.cad. 107398
- La Sud—domeniu public- De480/5
- La Vest – proprietăți private
- La Est – proprietăți private

## **ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL** **DATE GEOMORFOLOGICE ȘI LITOLOGICE**

Terenul studiat nu impune probleme de fundare conform studiului geotehnic atasat.

### CIRCULATIA

Accesul la teren se face din str. Calea Harmanului, prin drumurile ce au rezultat in urma cedarii de terenuri catre UAT Sanpetru si din drumul de exploatare De 480/5, drum aflat in legatura cu DJ103 Brasov-Sanpetru.

### OCUPAREA TERENURILOR

Se remarca, in vecinatatea terenului studiat, lipsa dotarilor si echipamentelor conexe locuirii, cum ar fi dotarile comerciale si de servicii, de loisir, sport, spatii verzi, dotari turistice.

#### **PROBLEME DE MEDIU**

Zona studiata nu prezinta surse de poluare pentru mediu fiind reprezentata de locuinte.

Zona nu este afectata de nici de riscuri naturale nici de alunecari de teren.

Nu este cazul unor valori de patrimoniu care sa necesite protectie.

#### **RETELE EDILITARE**

In zona studiata, sunt retele de apa potabila, retele de canalizare, gaze naturale si retele electrice.

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

### **PREVEDERI ALE DOCUMENTATIILOR URBANISTICE ELABORATE ANTERIOR**

#### **Situatia existenta**

Din concluziile certificatului de urbanism si a documentatiilor urbanistice elaborate anterior documentatiei de fata, pentru zona studiata, mentionam:

- Terenurile apar inscrise in CFca terenuri arabile extravilane

#### **Situatia propusa**

- *Se propune reglementarea zonei din punct de vedere urbanistic, cu indicatori specifici pentru zonele de locuinte cu regim de construire izolat si/sau cuplat si dotari complementare*
  - *Terenul in suprafata totala de 23290.00mp, este propus pentru parcelare, rezultand un numar de 38 loturi cu suprafete cuprinse intre 444.00mp si 582.00mp (propunere facuta pentru constructii in regim de construire izolat), o zona amenajata pentru a completa drumul de acces propus pe terenul invecinat din partea de vest si o zona verde publica ce continua dezvoltarea aprobata in vecinatate*
  - *Investitia propusa se va realiza pe cheltuiala investitorilor privati; de asemenea, costurile pentru extinderea retelelor edilitare si a drumului de acces, vor fi in sarcina investitorilor privati*
- Pentru zona de locuinte individuale si dotari complementare ce se propune pe terenul studiat , respectand HG 525, indicatorii urbanistici maximi ce ii propunem sunt: POT=30%, CUT 0.9, regimul maxim de inaltime max P+1+M, Hmax cornisa: 6.00m, Hmax coama=10.00m, iar retragerea cladirilor va fi de min. 3.00m fata aliniamentul propus; regimul de construire va fi izolat si/ sau cuplat. Pentru constructiile in regim de construire izolat, parcela minima va fi de 400.00mp, cu front stradal de minim 14.00m, iar pentru cladirile in regim de construire cuplat, parcela minima va fi de 300.00mp, cu front stradal de minim 12.00m.

Nu sunt semnalate zone de protectie fata de conducte magistrale si alte retele utilitare majore.

FUNCTIUNI	BILANT TERITORIAL			
	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
teren arabil	23290.00	100.00	0.00	0.00
ZONA DE LOCUINTE	0.00	0.00	17880.00	76.78
ZONE VERZI PUBLICE	0.00	0.00	1190.00	5.11
CIRCULATII (carosabil, pietonal)	0.00	0.00	4220.00	18.11
<b>TOTAL</b>	<b>23290.00</b>	<b>100.00</b>	<b>23290.00</b>	<b>100.00</b>

### 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 realizare 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.

### CIRCULATIA

In cadrul acestei investitii se vor realiza :

- constructii de locuinte in regim izolat si/sau cuplat
- alei pietonale
- imprejmuire proprietate

De asemenea se propune modernizarea drumului de exploatare De 480/5, corelandu-se prin prezenta documentatie, dimensiunea drumului de exploatare, cu documentatiile PUZ aprobate in zona si in imediata vecinatate . Profilul transversal propus pe terenul studiat, este cu latimea benzii carosabile de 7.00m si trotuare de 1.50m stanga dreapta.

Accesul catre viitoarele parcele se va face printr-un drum propus in PUZ-ul invecinat pe partea estica, cedat domeniului public, cu latimea benzii carosabile de 7.00m, rigole de 1.00m stanga/dreapta si trotuar de 1.50m pe ambele parti ale strazii. In acelasi timp, drumul de acces se va prelungi spre zona vestica a terenului, conform plansei de reglementari urbanistice U03.

Pentru modernizarea drumului public, in vederea dimensionarii corespunzatoare desfasurarii traficului, o suprafata de circa 360.00mp din terenul reglementat, se va ceda domeniului public.

### **Sistemizare verticala**

Se vor asigura:

- declivitati acceptabile pentru arterele de circulatie propuse
- o buna scurgere a apelor de suprafata

### **Asigurarea locurilor de parcare**

In cazul functiunii dominante - locuirea, organizarea interioara a parcelei va avea in vedere, mentinerea unei suprafete destinate parcarii autovehiculelor, dimensionata in raport cu suprafata utila a locuintei astfel: 1 loc de parcare [Suprafata utila S100mp, 2 locuri de parcare/ Suprafata utila > 100mp.

Numarul necesar de locuri de parcare aferent fiecarei functiuni in parte din dotarilor complementare (admise si admise cu conditionari), exceptand locuintele individuale, va fi dimensionat conform HG Nr. 525/1996.

In situatiile care prevad functiuni diferite in interiorul aceleiasi parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin insumarea parcajelor necesare functiunilor in parte.

**ZONIFICAREA FUNCTIONALA, REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI**

- zona de locuinte si dotari complementare ZL
- zona destinata circulatiilor
- zona destinat spatiilor verzi publice-ZV

**PRINCIPALII INDICATORI URBANISTICI AI P.U.Z.****REGIMUL DE INALTIME**

- Regim maxim de inaltime P+1+M ; Hmax cornisa: 6.00m, Hmax coama=10.00m
- Regim minim de inaltime: P

**RETRAGEREA CONSTRUCTIILOR FATA DE ALINIAMENT**

- Pe terenul studiat se va respecta o retragere de minim 3.00m fata de aliniamentul propus. Viitoarele cladiri se vor putea retrage fata de aceasta, in limita edificabilului admis.  
**Fata de limitele laterale**, limitele minime vor fi:  
Pentru regimul de construire izolat  
-se va respecta, intre constructie si limitele de proprietate, o distanta minima egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii, dar nu mai putin de 3.00m.  
Pentru regimul de construire cuplat  
-se va respecta, intre constructie si limita de proprietate, o distanta minima egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii, dar nu mai putin de 3.00m.  
**Fata de limita posterioara**, se va pastra o distanta de minima egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii, dar nu mai putin de 5.00m.
- Se admite construirea de garaje sau pergole pe aliniament, ca parte integranta din imprejmuire.
- Se admite construirea de anexe, foisoare, la 60cm fata de limita de proprietate, sau pe limita de proprietate, cu acordul notarial al vecinilor

**ZONE VERZI**

Prin propunerea de amenajare a terenului, se va respecta si Legea Mediului (ordonanta de urgenta 114/ 2007), prin realizarea minimului de 20.00 mp de spatiu verde/ persoana. De asemenea, se propune o suprafata de minim 5% de spatii verzi publice ce se vor amenaja ca spatii de recreere comunitare.

Suprafata minima de zone verzi, pentru fiecare parcela, va fi de minim 30%.

**MODUL DE OCUPARE SI UTILIZARE AL TERENURILOR-indici maximi propusi**

- | <u>P.O.T.maxim</u> | <u>C.U.T. maxim</u> |
|--------------------|---------------------|
| • 30%              | 0.9                 |

**RETELE EDILITARE**

Se va complete in urma obtinerii avizelor de la furnizorii de utilitati.

Se vor face bransamente la retelele de apa, canalizare si energie electrica, cu costuri suportate de investitori privati, fara de care, nu se vor putea obtine autorizatii de construire.

#### **4. Regimul juridic**

Terenul ramane proprietate particulara a beneficiarilor, exceptand suprafata de teren, ce se va ceda pentru acces carosabil, pietonal, pentru modernizarea drumului de exploatare si pentru zona verde publica.

#### **5. PROTECTIA MEDIULUI**

Deoarece zona studiata este propusa pentru dezvoltarea functiunii de locuire , nu exista riscul ca prin activitatea ce se va desfasura in viitor sa apara surse de poluare a mediului.

Totusi, ca sa nu apara asemenea cazuri, investitorii au urmatoarele obligatii:

- Sa nu desfasoare activitati poluante in zona
- Sa ia toate masurile pentru a elimina orice sursa de poluare in zona
- Depozitarea deseurilor se va face controlat, respectand toate normele sanitare
- Se vor organiza suprafete pentru spatii verzi si plantatii de aliniament de protectie, conform HG 525/ 1996, in cadrul fiecărei parcele.

**Zone verzi** Prin propunerea de amenajare a terenului, se va respecta si Legea Mediului (ordonanta de urgenta 114/ 2007), prin realizarea minimului de 20.00 mp de spatiu verde/ persoana. De asemenea, se propune o suprafata de minim 5% de spatii verzi publice ce se vor amenaja ca spatii de recreere comunitare.

Suprafata minima de zone verzi, pentru fiecare parcela, va fi de minim 30%.

##### **1. Protectia calitatii apelor**

Evacuarea apelor uzate menajere si pluviale aferente zonei studiate se poate face in reseaua de canalizare existenta in zona, prin extinderea acesteia. Evacuarea apelor pluviale se va realiza in sistem controlat. Apele pluviale de pe drumurile carosabile vor fi trecute prin separatoare de nisip si hidrocarburi inainte de a fi evacuate in rigolele de preluare ape pluviale.

##### **2. Protectia calitatii aerului**

Emanatiile de gaze degajate in atmosfera de centrale termice ale constructiilor noi vor fi minime, echipamentele utilizate vor respecta standardele de mediu. Ratele emisiilor de poluanti rezultati din gazele de esapament de la automobile se vor incadra in limitele maxime admisibile. Concentratiile maxime de poluanti in aer, inregistrate la nivelul solului se vor incadra in prevederile STAS 12574/87.

##### **3. Protectia impotriva zgomotului si a vibratiilor**

Obiectivele nou-propuse nu vor fi surse de zgomot si vibratii.

##### **4. Protectia solului si a subsolului**

Toate instalatiile vor fi etanse, nu se vor permite scurgeri sau infiltratii in sol. Pentru colectarea deseurilor menajere se vor utiliza pubele si containere etanse.

##### **5. Protectia ecosistemelor terestre si acvatice**

Prin natura functiunii propuse, nu sunt afectate ecosistemele terestre si acvatice.

##### **6. Deseuri menajere**

In incinta proprietatilor este propusa amplasarea unor zone pentru preluarea de deseuri menajere, in pubele ecologice, ce vor fi golite, saptamanal, in baza contractelor incheiate cu forma de salubritate.

Gestionarea deseurilor trebuie sa se faca in conditiile respectarii prevederilor OUG 78/2000 privind regimul deseurilor, aprobată cu modificari si completari prin Legea 426/2001, modificata si completata cu OUG 61/2006 si aprobată cu Legea 27/2007 privind regimul deseurilor , respectiv colectarea deseurilor

reciclabile, evitarea formarii de stocuri, predarea lor la agenti economici autorizati pentru valorificare si interzicerea arderii deseurilor de orice fel, in locuri neautorizate.

Se vor respecta prevederile HG 856/2002 privind evidenta gestiunii deseurilor si pentru aprobarea listei cuprinzand deseurile, inclusiv deseurile periculoase. Se interzice depozitarea de produse sau deseuri in afara spatiilor proprii, amenajate corespunzator.

Fiecare proprietar/ asociatie de proprietari, va incheia un contract cu o firma specializata pentru colectarea deseurilor menajere in pubele sau containere, sistem ingropat sau supraateran.

## **6. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE**

Propunerile de amenajare si dezvoltare urbanistica, facute in prezenta documentatie pentru zona studiata, se inscriu in prevederile HG 525/1996 si respecta conditiile impuse de Certificatul de Urbanism.

Intocmit,  
urb. Gabriela Micioiu

