

MEMORIU GENERAL

INTOCMIRE P.U.Z., CONSTRUIRE ZONA MIXTA (comert, servicii, turism, agrement, sport si utilitati)

com. SANPETRU, jud. Brasov, intravilan

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea proiectului: **INTOCMIRE P.U.Z.-ZONA MIXTA (comert, servicii, turism, agrement, sport si utilitati)**

Faza: **P.U.Z. - PLAN URBANISTIC ZONAL**

Proiectant: **S.C. MGM URBAN PROIECT S.R.L. Brasov**

Beneficiar: **S.C. LINIILE CONTINENTALE DE TRANSPORT LCT SRL, BITMINNG SRL si BYC CONCEPT 4 YOU SRL**

Numar proiect: **02.2019**

1.2. OBIECTUL LUCRARI

Solicitari ale temei de proiectare:

Prin prezenta documentatie, initiatorii PUZ, doresc amenajarea zonei cu functiuni mixte de tip comert, servicii, turism, agrement, sport, functiuni care sa valorifice corespunzator potentialul amplasamentului, mai ales ca zona se dezvolta in acest sens, in imediata vecinatate fiind deja dezvoltate zone de locuinte, pentru care este necesara realizarea de dotari mixte.

Scopul documentatiei de fata este:

- **REALIZAREA UNEI ZONE MIXTE CU INDICATORII URBANISTICI CORESPUNZATORI**
- **REALIZAREA UNEI TRAME STRADALE MODERNE**
- **REALIZAREA UNUI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM SI A UNEI ZONIFICARI, CU REGULI SPECIFICE ACESTEI SUBZONE**

Obiectivul lucrării îl constituie elaborarea unor reglementări urbanistice integrate care să orienteze dezvoltarea urbană a zonei și pregătirea procesului de investiții. Se propune detalierea reglementărilor strategice de dezvoltare urbană stabilite prin R.L.U. și P.U.G. Sanpetru, cu functiuni mixte.

Lucrarea va stabili obiectivele, prioritățile și reglementările de urbanism, cu precizarea următoarelor elemente :

- Stabilirea imaginii spațial – configurative a zonei, în interiorul ei și în relație cu vecinatatile ;

- Valorificarea potentialului maxim al zonei ;
- Stabilirea funcțiunilor potențiale și refuncționalizarea zonei pentru teritoriul avut în vedere în ansamblul lui ;
- Crearea unui reper în ceea ce privește zona situată între mun. Brasov și com. Sanpetru;
- Crearea de dotări publice (turism, servicii, comerț, sport și agrement)
- Stabilirea condițiilor tehnice și urbanistice de ocupare a terenului – POT maxim, CUT maxim, Rm_h (regim maxim de înălțime) – condiții care să asigure investiții rentabile în zonă, și cu respectarea condițiilor impuse prin HG 525/96
- Integrarea în sistemul general de circulație, stabilirea tramei stradale care să asigure funcționalitatea zonei și a terenului care a generat PUZ;
- Evaluarea necesarului de utilități, capacitate și trasee care să satisfacă nevoile de dezvoltare propuse prin reglementările urbanistice și servituțiile impuse de aceste trasee.

Terenurile ce au generat PUZ, au o suprafață de 45450.00mp și sunt delimitate după cum urmează :

- La Nord – pasajul ocolitoarei Brasov și drumul de exploatare (continuarea străzii Narciselor)
- La Sud – terenuri proprietate privată
- La Vest – strada 13 Decembrie + pasajul ocolitoarei
- La Est – bretea carosabilă către ocolitoarea Brasov

Consecințe economico sociale:

Proгноzele investitorilor se bazează pe faptul că proprietățile sunt gestionate și comercializate profesional, pe parcursul funcționării zonelor funcționale propuse.

Principalele avantaje ale acestei investiții pentru comunitatea locală sunt :

- Crearea de locuri de muncă
- Crearea de funcțiuni cu un maxim de confort
- Taxe și impozite plătite către bugetul local
- Poziționare și accesibilitate foarte bune
- Proximitatea cu zone de recreere și cumpărături
- Potențial de a atrage clienți de afaceri (grupuri organizate) datorită locației de top
- Dezvoltarea zonelor de recreere și comunitare
- Acces ușor la mijloace de transport în comun

Categorii de costuri:

Costurile prezentei investiții vor fi suportate de către beneficiari (investitori privați), în ceea ce privește infrastructura edilitară, rutieră, iluminatul stradal, construirea clădirilor, amenajarea și întreținerea spațiilor comunitare rezultate, a zonelor pietonale și carosabile private.

Necesitatea realizării unei zone mixte:

Comuna Sanpetru s-a dezvoltat în ultimii ani pe sectorul rezidențial, simțindu-se lipsa dotărilor.

Localizarea proprietății reprezintă un atu important pentru atragerea viitorilor investitori, proprietatea beneficiază de o vizibilitate foarte bună fiind amplasată într-o poziție foarte bună din punct de vedere al localizării, cu acces facil către centrul Brașovului, către Sanpetru și către centura ocolitoare și către ieșirea spre București.

La fundamentarea oportunității acestei investiții am avut în vedere și faptul că Brașovul va beneficia de avantajele unui aeroport internațional.

1.3 SURSE DOCUMENTARE

- certificatul de urbanism nr. 22 din 23.01.2020-eliberat de primăria Sanpetru
- regulamentul PUG al comunei Sanpetru

-lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu PUZ-ul de fata (studiul geotehnic, ridicarea topografica)

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Funciunile existente ale zonei, conform PUG Sanpetru sunt:

ZONA TERENURI AGRICOLE SI SERVICII.

2.2 INCADRAREA IN LOCALITATE

Perimetrul studiat se află în proximitatea variantei ocolitoare a municipiului Brasov.

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Din punct de vedere al cadrului natural, amplasamentul are vedere atat spre muntii Piatra Craiului cat si spre Tampa.

Cadru natural.

Zona propusa de studiu, prin PUZ, are o forma neregulata cu o suprafata totala de 45450.00 mp.

Riscuri naturale.

Zona nu prezinta riscuri naturale (alunecari de teren, inundatii, cutremure).

Conform studiului geotehnic anexat documentatiei, terenul nu prezinta probleme.

Monumente ale naturii.

In zona nu sunt monumente ale naturii.

2.4 CIRCULATIA

Terenul studiat este deservit deci, de drumuri publice majore, pe toate laturile, drumuri ce au fost autorizate si executate.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

Zona propusa pentru studiu, are o suprafata de 45450.00mp, conform certificatului de urbanism eliberat de catre Primaria Sanpetru. Pe terenul cu nr. Cad 107321, este edificat un hotel cu regim de inaltime P+3 si o statie de alimentare carburanti cu spatiu commercial, avand regim de inaltime parter.

Ca vecinatati, străzile și trotuarele aferente lor fac parte din domeniul public, administrat de Primăria Municipiului Brașov si Primaria Sanpetru.

ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT-ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

Destinatia cladirilor

In vecinatatea terenului exista constructii cu functiunea de servicii si locuire. (zona fiind in curs de dezvoltare).

DIFUNCTIONALITATI:

- zona studiata, este in mare parte nestructurata, fiind o fosta zona agricola
- terenul care a generat PUZ-ul este partial liber de constructii, fiind ocupa de vegetatie spontana
- lipsa zonelor verzi publice
- lipsa zonelor verzi amenajate

PUNCTE TARI:

- trama stradala cuprinde artere de circulatie ce fac parte din trama majora a orasului
- vecinatatea cu zone de locuinte, comerciale si servicii

In urma analizei situatiei existente, s-a constatat faptul ca nu exista riscuri stradale si industriale.

Reglementari existente conform documentatiilor de urbanism deja elaborate:

INDICATORI CONFORM PUG Sanpetru

-fara reglementari POT, CUT, retrageri

-zona agricola si servicii

2.6 ECHIPAREA EDILITARA

In zona studiata exista retele de apa, canalizare, canalizare pluviala, retele electrice si retele de gaze naturale.

2.7 PROBLEME DE MEDIU

Zona de studiu este neconstituită, terenul care a generat prezentul P.U.Z. fiind, partial, teren liber de construcții, destructurat.

- Terenul liber de construcții, este neîntreținut și este prezentă doar vegetația spontană;
- Nu sunt probleme de mediu, funcțiunile de mica industrie existente, ce isi desfasoara activitatea, ne reprezentand surse de poluare

2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI

In conformitate cu Ordinul nr 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea PUZ, investitia va fi facuta public prin afisarea panoului de consultare a publicului la Avizierul Primariei Sanpetru.

Pentru propunerile urbanistice din prezenta documentatie, proprietarii din zona studiata au fost instiintati, luand la cunostinta dezvoltarea viitoare, prezentandu-si in acelasi timp propunerile si intentiile pentru proprietatile lor, propuneri ce au fost preluate in prezenta documentatie.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 CONCLUZII AE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Abordarea studiului acestei zone a fost precedată de studierea și actualizarea elementelor construite în ultimii ani în zonă. Intențiile de extindere a zonelor complementare locurii, au generat și pun în continuare problema asigurării unor accese carosabile si pietonale corespunzatoare.

Se doreste realizarea unei zone mixte printr-un proiect de urbanizare controlat si integrat in coeficientii urbanistici ai zonei si nu in ultimul rand, realizarea unor constructii cu valoare ambientala pentru insertia intr-o fosta zona industrială.

3.2 PREVEDERI ALE P.U.G.

-zona Agricola si servicii

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Se propune generarea unei zone mixte cu obligativitatea rezervării unei suprafețe suficiente de spații plantate (cu respectare HG 525/96))

De asemenea, la fiecare 4 locuri de parcare, se va planta cate un copac.

3.4 MODERNIZAREA CIRCULATIEI

a. Circulatie carosabila

Se vor creea accese carosabile, catre obiectivele propuse pe terenurile studiate, din varianta ocolitoare a municipiului Brasov si din drumul de exploatare (strada narciselor).

SOLUȚII PROIECTATE

Toate străzile și accesul ce se propun, se vor amenaja la nivel de îmbrăcăminte asfaltică.

Sistemul rutier proiectat va fi dimensionat corespunzător unui trafic de perspectiva de 10 ani față de anul de referință.

În carosabil și în spațiile verzi adiacente străzilor proiectate se pot poziționa rețele de utilități doar cu acordul proiectantului infrastructurii rutiere.

b. PARCAJE

Parcările se vor realiza în incinta proprietății conform HG 525/1996 – Regulamentul general de urbanism, atât la subsolurile clădirilor cât și la suprafața terenului amenajat. Accesul către parcarile subterane se va face din incinta proprietății.

De asemenea, în zona locurilor de parcare, la fiecare 4 locuri de parcare, se va planta câte un arbore.

c. CIRCULAȚII PIETONALE

Pe terenurile studiate se vor amenaja alei pietonale ce vor face legătura cu domeniul public. Trotuarele vor avea lățimea de minim 1.50m, astfel încât să permită accesul persoanelor cu handicap.

3.5 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Propunerea de amenajare a zonei studiate

Conformarea generală a construcțiilor. Programe, funcționalitate, volumetrie.

Cea mai mare parte a terenului va fi amenajată cu o zonă mixtă și o zonă doar pentru comerț de tip supermarket.

LA NIVELUL ZONEI STUDIAȚE, SE PROPUNE CLASIFICAREA ACESTEIA ÎN TREI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ.

ZM1 – zonă mixtă cu regim de înălțime maxim S+P+5 (comerț, servicii, turism, agrement, sport și recreere)

ZM2 – zonă mixtă cu regim de înălțime maxim S+P+E+M (comerț, servicii-spălătorii auto, stații de alimentare cu carburanți, depozitare în construcții de tip hală, producție nepoluantă, turism, agrement, sport și recreere)

ZC- zonă comercială (supermarket și magazin produse din carne și brânzeturi)

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI; INDICATORII DE OCUPARE AI TERENULUI MAXIMI ADMISI, DEZVOLTATI ÎN STUDIUL DE FATA, SUNT:

Zona reglementată se va împărți în următoarele subzone:

ZM1 - ZONA MIXTĂ CU REGIM DE ÎNĂLȚIME MAXIM S+P+5, AVÂND CLĂDIRI CU REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SAU DISCONTINUU

POT=60%

CUT-3.6

-H max =S+P+5, Hmax= 20.00m la cornisa

-Zone verzi min.-cu respectarea Anexei 6 din HG 525/96

Funcțiuni admise:

- sedii ale unor companii si firme
- servicii tehnice si profesionale;
- servicii pentru transporturi;
- sedii ale unor organizatii politice, profesionale;
- comert cu amanuntul;
- statii de alimentare cu carburanti;
- spalatorii auto;
- activitati manufacturiere nepoluante;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, moteluri, pensiuni, agentii de turism;
- restaurante, baruri, cofetarii, cafenele;
- sport si recreere;
- parcaje la sol;
- spatii libere pietonale;
- spatii verzi amenajate;
- locuinte de serviciu

ZM2 - ZONA MIXTA CU REGIM DE INALTIME MAXIM S+P+E+M, AVAND CLADIRI CU REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SAU DISCONTINUU

POT=60%

CUT-1.8

-H max =S+P+E+M, Hmax= 7.00m la cornisa

-Zone verzi min.-cu respectarea Anexei 6 din HG 525/96

Funcțiuni admise:

- sedii ale unor companii si firme
- servicii tehnice si profesionale;
- servicii pentru transporturi;
- sedii ale unor organizatii politice, profesionale;
- comert cu amanuntul;
- statii de alimentare cu carburanti;
- spalatorii auto;
- activitati manufacturiere nepoluante;
- depozitare;
- hoteluri, moteluri, pensiuni, agentii de turism;
- restaurante, baruri, cofetarii, cafenele;
- sport si recreere;
- parcaje la sol;
- spatii libere pietonale;
- spatii verzi amenajate;
- locuinte de serviciu

ZONA COMERCIALA (SUPERMARKET SI MAGAZIN PRODUSE DIN CARNE SI BRANZETURI), CU REGIM DE INALTIME DE PANA LA 15.00m

POT=60%

CUT-2.4

-H max =S+P+2+M (R), Hmax=10.00m la cornisa

-Zone verzi min.-cu respectarea Anexei 6 din HG 525/96

Funcțiuni admise:

- supermarket-uri, minimarket-uri
- sedii ale unor companii si firme
- comert cu amanuntul;
- depozitare;
- restaurante, baruri, cofetarii, cafenele;
- parcaje la sol;
- spatii libere pietonale;
- spatii verzi amenajate;

RETRAGEREA CONSTRUCTIILOR, FATA DE STRAZI SI LIMITELE DE PROPRIETATE

RETRAGERI MINIME, FATA DE CAILE DE CIRCULATIE, PENTRU CONSTRUCTIILE NOI

- minim 12.00m fata de axul drumului de exploatare
- minim 30.00m fata de axul variantei ocolitoare a mun. Brasov

RETRAGERI MINIME, FATA DE LIMITELE DE PROPRIETATE

-SE VA RESPECTA CODUL CIVIL SI SE VA TINE CONT DE ACCESUL PENTRU UTILAJELE ISU.

Amplasarea cladirilor, unele fata de celelalte, pe aceiasi parcela, se va face cu respectarea distantei de minim jumatate din inaltimea cladirii mai inalte.

Se vor respecta retragerile fata de retelele electrice de inalta si/sau medie tensiune si magistrale gaze naturale, conform plansei de reglementary urbanistice U03.

REGIMUL DE INALTIME MAXIM ADMIS AL CLADIRILOR

ZM1 - ZONA MIXTA CU REGIM DE INALTIME MAXIM S+P+5, AVAND CLADIRI CU REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SAU DISCONTINUU

-H max =S+P+5, Hmax= 20.00m la cornisa

ZM2 - ZONA MIXTA CU REGIM DE INALTIME MAXIM S+P+E+M, AVAND CLADIRI CU REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SAU DISCONTINUU

-H max =S+P+E+M, Hmax= 7.00m la cornisa

ZONA COMERCIALA (SUPERMARKET SI MAGAZIN PRODUSE DIN CARNE SI BRANZETURI), CU REGIM DE INALTIME DE PANA LA 15.00m

-H max =S+P+2+M (R), Hmax=10.00m la cornisa

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Se vor face extinderi si bransamente la retelele de apa, canalizare, retele electrice si de gaze naturale.

Fata de liniile electrice de inalta si/sau mediu tensiune si fata de magistrala de gaze naturale, se vor pastra zonele de protective impuse.

3.7 PROTECTIA MEDIULUI

Vor fi prevăzute spații verzi amenajate, de aliniament, scuaruri și zone verzi de protecție, locuri de joaca, scuar de mari dimensiuni, astfel încât, propunerile de dezvoltare a zonei susținute de prezentul

P.U.Z., nu vor avea consecințe negative asupra mediului. Se propune si amenajarea zonei cu arbori– minim 1 arbore la 100mp de teren neconstruit, respectiv un arbore la 4 locuri de parcare.

Principalele obiective ale Planului Urbanistic Zonal sunt:

- realizarea unei îmbinări armonioase și durabile a tuturor funcțiunilor necesare unui centru urban modern
- construirea obiectivelor se va realiza prin utilizarea celor mai bune tehnici de construire disponibile pentru protejarea sănătății populației și a calității mediului;
- creerea de noi locuri de muncă (în activitatea birourilor, a magazinelor, furnizarea utilităților, etc. dar și în activitățile desfășurate în perioada de construcție)
- Asigurarea necesarului de suprafețe de spații verzi, plantații peisagistice și de agrement – PUZ prevede asigurarea necesarului de spații verzi, în toate ipostazele acestuia: parcuri, scuaruri verzi, spații de joacă, plantații de aliniament ;
- Mărirea gradului de confort prin asigurarea unui management adecvat al deșeurilor;
- Se vor folosi materiale de construcții astfel încât să nu genereze insule de căldură.

1. Protecția calității apelor

Evacuarea apelor uzate menajere și pluviale aferente zonei studiate se poate face în rețeaua de canalizare existentă în zonă. Evacuarea apelor pluviale se va realiza în sistem controlat. Apele pluviale de pe drumurile carosabile vor fi trecute prin separatoare de nisip și hidrocarburi înainte de a fi evacuate în rețeaua de canalizare.

2. Protecția calității aerului

Emanările de gaze degajate în atmosfera de centrale termice ale construcțiilor noi vor fi minime, echipamentele utilizate vor respecta standardele de mediu. Ratele emisiilor de poluanți rezultați din gazele de esapament de la automobile se vor încadra în limitele maxime admisibile. Concentrațiile maxime de poluanți în aer, înregistrate la nivelul solului se vor încadra în prevederile STAS 12574/87.

3. Protecția împotriva zgomotului și a vibrațiilor

Obiectivele nou-propuse nu vor fi surse de zgomot și vibrații.

4. Protecția solului și a subsolului

Toate instalațiile vor fi etanșe, nu se vor permite scurgeri sau infiltrații în sol. Pentru colectarea deșeurilor menajere se vor utiliza pubele și containere etanșe.

5. Protecția ecosistemelor terestre și acvatice

Prin natura funcțiunii propuse, nu sunt afectate ecosistemele terestre și acvatice.

6. Deșeuri menajere

În incinta proprietăților este propusă amplasarea unor zone pentru preluarea de deșeuri menajere.

Gestionarea deșeurilor trebuie să se facă în condițiile respectării prevederilor OUG 78/2000 privind regimul deșeurilor, aprobată cu modificări și completări prin Legea 426/2001, modificată și completată cu OUG 61/2006 și aprobată cu Legea 27/2007 privind regimul deșeurilor, respectiv colectarea deșeurilor reciclabile, evitarea formării de stocuri, predarea lor la agenți economici autorizați pentru valorificare și interzicerea arderii deșeurilor de orice fel, în locuri neautorizate.

Se vor respecta prevederile HG 856/2002 privind evidența gestiunii deșeurilor și pentru aprobarea listei cuprinzând deșeurile, inclusiv deșeurile periculoase. Se interzice depozitarea de produse sau deșeuri în afara spațiilor proprii, amenajate corespunzător.

Fiecare proprietar/ asociație de proprietari, va încheia un contract cu o firmă specializată pentru colectarea deșeurilor menajere în pubele sau containere, sistem îngropat sau suprateran.

3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Prin propunerea facuta, terenurile raman proprietate privata a initiatorilor PUZ.

4.CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

Prezentul P.U.Z. prin interventiile urbanistice propuse, s-a intocmit in conformitate cu P.U.G Sanpetru si cu legislatia in vigoare:

- Legea 350/ 2001, republicata, Ordinul MLPAT nr. 21/ N/ 200, HG 525/ 96, republicata in 2016
- GM-010 / 2000, ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al P.U.Z.
- GM-007 / 2000, ghid privind elaborarea si aprobarea R.L.U.
- Codul civil
- Legea 50/91 republicata in 2016
- Legea 10/ 95 republicata in 2016
- Legea locuintei 114/96 republicata in 2017
- Legislatia in vigoare specifica fiecarei institutii implicate in aprobarea PUZ
- Ordinul 233/2016 pentru aplicarea normelor metodologice a legii 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism

Intocmit,
Urb. Micioiu Gabriela