

Memoriu general

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a investiției

Denumire proiect : **Intocmire P.U.Z.- pentru construire locuinta,locuinta bifamiliala si functiuni complementare**

Adresa : jud.Brasov, Sanpetru , zona strazii Libertatii fn

Faza de proiectare: P.U.Z.

Beneficiar: Florea Stefan si Florea Liliana

Proiectant general: S.C.**AXX PLAN** S.R.L.- birou de arhitectură.

arh.Mihaela Popovici telefon 0744/31.86.31

Nr.pr.106/2021

1.2. Obiectul lucrării

Obiectivul întocmirii prezentului Plan Urbanistic Zonal îl reprezintă stabilirea reglementărilor urbanistice pentru terenul situat în intravilanul comunei Sânpetru, zona strazii Libertatii f.n., identificat prin C.F. nr. 104376 nr. cad. 104376, în vederea edificării unor construcții cu destinația de locuința cu servicii la parter.

Solicitari ale temei program:

- introducerea terenului în Intravilan conform Legii nr. 350/2001 art. 47¹ alin. 1;
- stabilirea de reglementări specifice zonei de locuința cu servicii la parter;
- stabilirea de reglementări privind circulația, parcurile și spațiile verzi;
- stabilirea indicatorilor urbanistici de utilizare și ocupare a terenului conform H.G. nr. 525/1996;
- stabilirea modulului de amplasare a construcției pe parcelă.

Documentația tratează problemele funcționale, de circulație, situația juridică și echiparea cu utilități edilitare a amplasamentului.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.

Concomitent întocmirii documentației P.U.Z. s-a realizat actualizarea planurilor topografice și studiul geotehnic pentru zona studiată.

Baza topografică.

□ Studiu geotehnic.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

Planul Urbanistic Zonal consta in aprofundarea complexa a problemelor functionale, tehnice si estetice din zona studiata in corelatie cu zonele limitrofe, rezultate din analiza situatiei existente si a disfunctionalitatilor.

Terenul studiat este situat pe partea dreapta (directia de mers dinspre strada Libertatii) si este liber de orice constructie.

Terenul studiat in suprafata de 1.200,00 mp, este proprietatea particulara a unor persoane fizice. Pe parcela, inscrisa in CF 104376 nr.cad.104376, beneficiarii doresc sa realizeze doua constructii: o locuinta unifamilial si o locuinta bifamiliala.

Construcțiile care se vor executa în zonă vor avea destinația de locuinte. Funcțiunile complementare care se vor putea realiza vor fi în corelare cu funcțiunea de locuinta. De exemplu la parterul locuintei unifamiliale este situata o camera cu dimensiunea de 16,00 mp care va avea funcțiunea atelier de croitorie. Ca si funcțiuni complementare se propun: spatii comerciale de mici dimensiuni care deservesc zona cu alimente de baza, cabinete medicale, farmacii, saloane de infrumusetare, cabinete notariale, ateliere de proiectare, ateliere de croitorie.

Zona studiata este amplasata in partea de est a localitatii Sanpetru, pe un culoar important de dezvoltare a localitatii. Directiile de dezvoltare ale localitatii sunt conditionate in primul rand de elementele cadrului natural de legatura cu comuna Bod si orasul Brasov. Zona studiata prezinta unele avantaje pentru construirea unor locuine cum ar fi: prezenta drumului judetean ce creste accesibilitatea in zona, legatura facila cu orasul, ponderea foarte mare a terenurilor libere de constructii, existenta unor linii electrice aeriene.

2.2. Relatii in teritoriu

Incadrarea in rețeaua de localitati

Terenul este situat in intravilanul comunei Sanpetru, jud. Brasov. Accesul la amplasament se face din strada Libertatii care face legatura strada Calea Harmanului din Sanpetru.

Pentru o identificare mai buna a terenului si a vecinătăților care sunt proprietăți private s-a realizat o documentație topografică, avizata de Oficiul Județean de Cadastru si Publicitate Imobiliara Brașov.

Incadrarea in teritoriul administrativ

Terenul este situat in intravilanul comunei, in partea de sud a acesteia, la o distanță de aproximativ 2.00 km față de centrul comunei.

Zona ce urmeaza a se reglementa prin P.U.Z.
are urmatoarele vecinatăți: -la nord: terenuri
proprietate privată nr. cad. 104467

-la sud: teren cu nr. cad.107398-servitute de trecere auto si pietonala
-la est: teren proprietate privată nr. cad. 104252

-la vest: terenuri proprietate privată nr. cad. 114052,114053,114053

2.3. Ocuparea terenurilor

Terenul studiat este in prezent liber de constructii.

Terenul studiat are o suprafata de 1200,00mp, conform ridicarii topografice
din care se propun:

- Zona de locuinte
- Zona verde
- Zona de circulații carosabile si pietonale.

2.4. Probleme de mediu

Imobilele propuse, datorita respectării tuturor normelor de protecție a
mediului, nu se constituie intr-un factor poluant pentru mediul inconjurator.
Deșeurile menajere vor fi colectate si transportate prin intermediul
societăților de salubritate, se vor crea zone verzi.

2.5. Disfuncionalitati. Necesitati si optiuni ale populatiei

PRINCIPALELE DISFUNCTIONALITATI

- Zona este libera de construcții.
- Nu exista drum de acces.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Studii de fundamentare

Zona studiata se afla in intravilanul comunei Sanpetru.

Nu exista documentatii de urbanism aprobate in zona, de aceea se va
elabora un P.U.Z. in baza unui aviz de initiere intocmit conform legii
350/2001 completata si modificata si respectandu-se Regulamentul General
de Urbanism.

La elaborarea PUZ-ului se va tine cont de urmatoarele :

- Suprafata zonei verzi va fi de minim de 20%
- Parcarile se vor realiza in interiorul parcelelor.
- In prezent, accesul la zona studiată se realizează din strada
Libertatii, drum pietruit care are profilul conform PUZ aprobat 10,00
m-1,50 trotuar dreapta-stanga si platforma carosabila 7,00 m .

S-au obtinut de la primaria Sanpetru PUZ-ul aprobat cu HCL 34/06.06.2019 din apropierea amplasamentului studiat.S-a preluat din acesta profilul strazii.

3.2 Prevederi ale PUG-ului

Propunerile PUG-ului comunei Sanpetru privind evolutia posibila a comunei au in vedere urmatoarele:

- dezvoltarea demografica a orasului si tendinta populatiei de a se muta in localitatile limitrofe;
- eliminarea surselor de poluare sau luarea unor masuri care sa reduca in limite admise efectele surselor de poluare.

3.3. Cadrul natural

Nu se pun probleme deosebite pentru valorificarea cadrului natural.

Noile construcții se vor realiza astfel încat sa se înscrie în sit atât prin volum, cat și prin plastica arhitecturală. Se propun plantari de arbori sau pomi fructiferi în viitoarele curți și plantări de gard viu pe langa împrejurimile de la strada interioara, plantări de flori și iarbă tip gazon.

3.4. Modernizarea circulatiei

Accesul la amplasament se face din strada Libertatii care se va prelungi pana in dreptul parcelei studiate.

Organizarea circulației se fundamentează pe caracteristicile traficului actual si de perspectiva.

Alcătuirea pofilelor transversale se va face in conformitate cu STAS 10.144/3 (Elemente geometrice ale străzilor), STAS 10.144/5 (calculul capacitații de circulație al străzilor), STAS 10.14416 (Calculul capacitații de circulație a intersecțiilor de străzi),Ordonanța Guvemului nr. 43/1997.

Nu se impun lucrări de sistematizare verticala, insa sunt necesare lucrări care sa asigure:

- declivitati acceptabile pentru platformele carosabile ;
- o buna scurgere a apelor de suprafata;
- sa se asigure un ansamblu coerent de străzi carosabile, trotuare, zone verzi, rezolvate in plan si pe verticala, in condiții de eficienta si estetica.

Accesul la parcela studiată se va realiza din strada Calea Harmanului dupa care pe strada Libertatii care are profil conform PUZ aprobat dupa care pe terenul pe care beneficiarul are servitute auto si pietonala (drum care se va moderniza prin prezenta documentație).

3.4.1. Parcari

Parcarea autovehiculelor se va face **exclusiv** in cadrul parcelei de parcari. Se va respecta prevederile OMS 119/2014 cu privire la distantele locurilor de parcare fata de ferestrele camerelor de locuit. Aceasta nu va fi mai mica de 5,00 m.

Locurile de parcare se vor asigura in interiorul parcelei si vor fi calculate astfel:

- cate un loc de parcare pentru locuinte

-pentru eventualii clienti ai functiunilor complementare:

- se va asigura un loc de parcare ,functionarea spatiilor comerciale se va face doar pe baza de programare.

3.5. Echipare edilitara

Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa se va face conform avizului de alimentare cu apa emis de Compania Apa printr-o conducta HDPE De 160 mm, care se va bransa la retea existenta pe DJ 103 si va fi pozata pe drumul propus.

Canalizarea

Evacuarea apelor uzate de tip menajer se va realiza, conform avizului de canalizare emis de Compania Apa printr-o retea de canalizare din conducta PVC KG De 250mm existenta in apropiere.

Apele pluviale conventional curate de pe constructie vor fi colectate de rigole si se vor descarca liber la nivelul solului.

Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica a amplasamentului se va face prin racordare la retea existenta in zona conform solutiei CTE.

Se propune extinderea retelei existente .

3.6. Protectia mediului

In zona nu exista surse de poluare si nu se pot produce riscuri naturale.

Deseurile rezultate din materialele de constructii se vor depozita in locuri special amenajate, cheltuielile privind transportul si depozitarea fiind suportate de catre beneficiar. Deșeurile uzate menajere ale construcțiilor vor fi colectate saptamanal de firme specializate. Nu este cazul refacerii peisagistice.

Imobilele propuse, datorita respectării tuturor normelor de protecție a mediului, nu se constituie intr-un factor poluant. Deșeurile menajere vor fi colectate si transportate prin intermediul societăților de salubritate. Viitorii investitori au obligatia sa ia toate masurile pentru a elimina orice sursa de

poluare, de orice natura. In caz contrar vor fi obligați sa-si înceteze activitatea. Pentru ca sa nu apăra asemenea cazuri, investitorii au următoarele obligații:

- Sa nu desfășoare activitati poluante in zona;
- Sa ia toate masurile pentru a elimina orice sursa de poluare din zona;
- Depozitarea deșeurilor se va face controlat, respectând toate normele sanitare; se vor organiza suprafețe pentru spatii verzi si aliniamente plantate de protecție.

Pentru spatiile verzi amenajate in jurul construcțiilor se propun plantații joase – gazon decorativ, plantații florale si arbuști decorativi.

3.7. Obiective de utilitate publica. Circulația terenurilor

Suprafața totala a zonei studiate este de 1.200,00 mp din care, prin propunerile făcute in prezenta documentație, situația juridica a terenurilor se va prezenta astfel:

- Terenuri proprietate particulara ale persoanelor fizice si/sau juridice;
- Terenuri apartinand domeniului public;
- Terenuri ce vor fi cedate domeniului public.

3.8. Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament

In **perioada de construcție** a obiectivelor vor fi generate următoarele tipuri de deșeuri:

- resturi vegetale de la curățirea terenului și material de decopertare rezultat în urma săpăturilor – care va fi depozitat separat și va fi utilizat la operații de nivelare a platformei;
- deșeuri menajere provenite de la personalul muncitor (4 -6 angajați) care se vor colecta de catre firma de salubritate cu ajutorul pubelelor amplasate pe platforma special amenajata in apropierea intrarii pe proprietate. Se va avea in vedere amplasarea unor recipiente de colectare selectiva si pastrarea distantei de 10,00 m de ferestrele locuintelor existente.
- deseuri rezultate din procesul de constructie care se vor colecta in pubele special inchiriate de la firma de salubritate.

După punerea în funcțiune

Locuintele unifamiliale vor avea pubele amplasate pe platforma special amenajata in apropierea intrarilor pe proprietate. Se va avea in vedere amplasarea unor recipiente de colectare selectiva si pastrarea distantei de 10,00 m de ferestrele locuintelor.

Deșeurile vor fi predate în vederea eliminării operatorului de salubritate conform contractului care va fi încheiat. Transportul deșeurilor se va realiza

conform prevederilor HG nr.1061/2008 privind transportul deșeurilor periculoase și nepericuloase pe teritoriul României.

Pe zona studiată prin PUZ, la amplasarea clădirilor se va ține cont de ORDINUL NR.119 DIN 04.02.2014 al MINISTERULUI SANATĂȚII pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației. Astfel, amplasamentele vor respecta normele igienico sanitare privitoare la: dotările tehnico-edilitare, asigurarea spațiilor pentru gararea și parcarea autovehiculelor (locurile de parcare se vor amenaja la o distanță de minim 5.00m față de clădirile ce au ferestre a încăperilor principale), amenajarea platformelor destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, asigurarea însoțirii corespunzătoare atât pentru locuințele proiectate cât și pentru cele învecinate existente, respectarea parametrilor sanitari (suprafețe minime ale încăperilor de locuit, înalțimi, asigurarea iluminatului și a ventilației naturale).

3.9. Reglementari urbanistice

Beneficiarul propune:

„Intocmire PUZ – pentru construire locuințe ” .

În comanda făcută de beneficiar se propune construirea unei locuințe care va avea la parter un spațiu destinat funcțiilor complementare. Terenul se învecinează cu un PUZ aprobat pentru construire locuințe al cărui drum se va prelungi până în dreptul amplasamentului studiat.

Volumetria clădirilor propuse, aspectul exterior și finisajele propuse vor exprima funcțiunea de locuire .

Finisajele construcțiilor vor fi din tencuieli durabile din praf de piatră, tâmplărie din lemn de rășinoase sau PVC cu geam termoizolant și acoperiș în șarpantă de lemn cu învelitoare din țiglă.

Regimul maxim de înălțime :

Existent: -

Propus: max. S+P+E/M, cu: H maxim la cornisa — 6,50 m

H maxim la coama — 9.00 m

Retragerile minime față de limitele parcelei

- 3,00 m față de limita estică
- 3,00 m față de limita nordică
- 3,00m față de limita sudică

Retragerea minimă a construcțiilor față de drumul de acces : 10,00m

Necesitatea implementării proiectului propus se bazează pe valorificarea

condițiilor naturale favorabile dezvoltării localității.

Investiția va cuprinde:

- Extinderea rețelelor de alimentare cu apă/canal, curent.
- Realizarea drumului de
- Cheltuielile pentru realizarea rețelelor de apă, canalizare, rețele electrice și de modernizare a drumurilor vor fi suportate în întregime de investitor.

Aspectul exterior al clădirilor

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep de la distanță, de pe Calea Harmanului.

Condiții de echipare edilitară

- Clădirea propusă se va racorda la rețelele publice de apă /canalizare și curent electric;

Spații libere și spații plantate

- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității;
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp;

Împrejmuiri

- împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de maxim 2,00 metri din care un soclu opac de 0.60 m, și vor fi dublate cu un gard viu.

Procent maxim de ocupare a terenului și coeficientul maxim de utilizare a terenului

INDICATORI TERITORIALI EXISTENȚI :

$$POT = (Sc/St) \times 100 = 0.00 \%$$

$$CUT = (Sc/St) = 0.00$$

INDICATORI TERITORIALI PROPUȘI :

$$POT \text{ max} = (Sc/St) \times 100 = 30.00 \%$$

$$CUT \text{ max} = 0.8$$

Bilant teritorial

NR. CRT.	FUNCTIUNE	EXISTENT		PROPUS	
		MP.	%	MP.	%
1.	TEREN LIBER DE CONSTRUCȚII (TEREN CU INTERDICȚIE DE CONSTRUIRE)	1.200	100	-	-
2.	Zona locuinte si functiuni complementare	-	-	360,00	30.00
3.	CIRCULATII+parcare	-	-	195,00	16.20
4.	ZONE VERZI	-	-	645,00	53,80
5.	P.T.	-	-	-	-
6	TOTAL	1.200	100	1.200	100

ZONA locuinte

Utilizari admise :

locuinte si functiuni complementare.

Parcelare :

- Se va respecta parcelarea propusa in P.U.Z.

Alinierea :

ALINIAREA CLĂDIRILOR = linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă și care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor față de aliniament, interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este non aedificandi, cu excepția subsolurilor, împrejmuirilor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,60 metri față de cota terenului din situația anterioară lucrărilor de terasament.

ALINIAMENT = linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată.

Fata de limitele laterale ale parcelei cladirile se dispun la o distantă de minim 2 metri.

Circulatii si accese :

Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulatie.

Regimul de inaltime :

Regimul de inaltime va fi S+P+E+M

Inaltimea de cladirilor va fi:

H maxim la cornisa — 6,50 m

H maxim lacoama — 9.00 m

4. PLAN DE ACTIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTITIILOR PROPUSE PRIN PIN P.U.Z.

Oportunitatea investitiei Consecinte economico sociale: Prognozele investitorului se bazează pe faptul că proprietatea este in apropierea unor zone de locuinte noi si pe faptul ca localitatea Sanpetru s-a dezvoltat foarte mult fiind in aproierea Brasovului.

Principalele avantaje ale acestei investiții pentru comunitatea locală sunt :

- Crearea de locuri de muncă in constructii
- Construirea de noi locuinte
- Taxe și impozite plătite către bugetul local
- Poziționare și accesibilitate foarte bune

Categoriile de costuri: Costurile prezentei investitii vor fi suportate in intregime de catre investitori privati.

In aceste costuri intra:

*- extinderea retelelor de apa /canal si curent electric,
-amenajarea drumului*

Etapizarea realizarii investitiilor:

1. Extindere retelelor de apa si canalizare
2. Extindere retea de curent electric
3. Amenajarea de accesului
4. Construire locuinte

5.CONCLUZII

Pe baza documentației de față, aprobată, a avizelor de utilități, deja obținute, precum și a celorlalte aprobări și avize solicitate prin Certificatul de Urbanism emis de Consiliul Județean Brașov, respectiv a celui emis de Primăria Sănpetru se poate trece la elaborarea proiectului pentru obținerea autorizațiilor de construire.

Prezenta documentație respectă în totalitate prevederile și recomandările Planului Urbanistic General aprobat, și scoate în evidență faptul că obiectivele propuse vor ridica standardul de calitate al serviciilor existente în zonă.

INTOCMIT,
Arh. Mihaela Popovici

