

Memoriu general

1. INTRODUCERE

1.1.Date de recunoaștere a investiției

Denumire proiect : *Intocmire P.U.Z.- pentru construire locuinte individuale si functiuni complementare*

Adresa : jud.Brasov, Sanpetru , zona strazii George Cosbuc (DE 365) fn

Faza de proiectare: P.U.Z.

Beneficiar: Marian Tanase si Silvia

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

arh.Mihaela Popovici telefon 0744/31.86.31

Nr.pr.15/2022

1.2. Obiectul lucrării

Obiectivul intocmirii prezentului Plan Urbanistic Zonal il reprezintă stabilirea reglementărilor urbanistice pentru terenul situat in extravilanul comunei comunei Sânpetru, zona strazii George Cosbuc (DE 365) fn identificat prin C.F. nr. 113440 nr. cad. 113440 , in vederea edificării unor construcții cu destinația de locuinta cu servicii la parter.

Solicitari ale temei program:

- introducerea terenului in Intravilan conform Legii nr. 350/2001 art. 47¹ alin. 1;
- stabilirea de reglementări specifice zonei de locuinte si functiuni complementare ;
- stabilirea de reglementări privind circulația, parcările și spațiile verzi;
- stabilirea indicatorilor urbanistici de utilizare și ocupare a terenului conform H.G. nr. 525/1996;
- stabilirea modulul de amplasare a construcției pe parcela.

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 DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Planul Urbanistic Zonal constă în aprofundarea complexă a problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată în corelație cu zonele limitrofe, rezultate din analiza situației existente și a disfuncționalităților.

Terenul studiat este situat pe partea dreaptă (direcția de mers spre DJ 103) și este liber de orice construcție.

Terenul studiat în suprafața de 3611,00 mp, este proprietatea particulară a unor persoane fizice. Parcela, înscrisă în CF 113440 nr.cad.113440, beneficiarii doresc să o împartă în parcele pe care să se realizeze construcții cu funcțiunea de locuință și funcțiuni complementare locuirii.

Construcțiile care se vor executa în zonă vor avea destinația de locuințe. Funcțiunile complementare care se vor putea realiza vor fi în corelație cu funcțiunea de locuință. Ca și funcțiuni complementare se propun: spații comerciale de mici dimensiuni care deservesc zona cu alimente de bază, cabinet medical, farmacie, saloane de înfrumusețare, cabinete notariale, ateliere de proiectare, ateliere de croitorie.

Zona studiată este amplasată în partea de vest a localității Sanpetru, pe un culoar important de dezvoltare a localității. Direcțiile de dezvoltare ale localității sunt condiționate în primul rând de elementele cadrului natural de legătură cu comuna Bod și orașul Brașov. Zona studiată prezintă unele avantaje pentru construirea unor locuințe cum ar fi: prezența drumului județean ce crește accesibilitatea în zonă, legătura facilă cu orașul, ponderea foarte mare a terenurilor libere de construcții, existența unor linii electrice aeriene.

2.2. Relații în teritoriu

Incadrarea în rețeaua de localități

Terenul este situat în extravilanul comunei Sanpetru, jud. Brașov. Accesul la amplasament se face din DJ 103 după care pe strada George Cosbuc.

Pentru o identificare mai bună a terenului și a vecinătăților care sunt proprietăți private s-a realizat o documentație topografică, avizată de Oficiul Județean de Cadastru și Publicitate Imobiliară Brașov.

Incaadrarea 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 vecinătăți:

- la nord: terenuri proprietate privată nr. cad. 110115
- la sud: teren arabil
- la est: strada George Cosbuc
- la vest: terenuri proprietate privată nr. cad. 111682 respectiv 112553

2.3. Ocuparea terenurilor

Terenul studiat este in prezent liber de constructii.

Terenul studiat are o suprafata de 3611,00mp, conform ridicarii topografice din care se propun:

- Zona de locuinte

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. Disfunctionalitati. Necesitati si optiuni ale populatiei

PRINCIPALELE DISFUNCTIONALITATI

- Zona este libera de construcții.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Studii de fundamentare

- Zona studiata se afla in extravilanul 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 sirespectandu-se Regulamentul General de Urbanism.

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

- Suprafata zonei verzi a fiecarei parcele rezultate va fi de minim de 20%
- Parcarile se vor realiza in interiorul parcelelor.

- În prezent, accesul la zona studiată se realizează din strada George Cosbuc , drum pietruit care are profilul conform PUZ aprobat 10,00 m-1,50 trotuar dreapta-stanga si platforma carosabila 7,00 m .

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 George Cosbuc care face legatura cu DJ.

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

Alcătuirea profilelor 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 10.144/16 (Calculul capacitații de circulație a intersecțiilor de străzi), Ordonanța Guvernului 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.

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 care se va emite de Compania Apa printr-o conducta HDPE De 160 mm, care se va bransa la reseaua existent pe strada Primaverii (prim investitor fiind Marian Petronius) si va fi pozata pe drumul propus.

Canalizarea

Evacuarea apelor uzate de tip menajer se va realiza, conform avizului de canalizare care se va emite de Compania Apa printr-o retea de canalizare din conducta PVC KG De 250mm existenta in apropiere -strada Primaverii (prim investitor fiind Marian Petronius).

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 reseaua 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 obligația să ia toate măsurile pentru a elimina orice sursă de poluare, de orice natură. În caz contrar vor fi obligați să-și înceteze activitatea. Pentru ca să nu apară asemenea cazuri, investitorii au următoarele obligații:

- Să nu desfășoare activități poluante în zonă;
- Să ia toate măsurile pentru a elimina orice sursă de poluare din zonă;
- Depozitarea deșeurilor se va face controlat, respectând toate normele sanitare; se vor organiza suprafețe pentru spații verzi și aliniamente plantate de protecție.

Pentru spațiile verzi amenajate în jurul construcțiilor se propun plantații joase – gazon decorativ, plantații florale și arbuști decorativi.

3.7. Obiective de utilitate publică. Circulația terenurilor

Suprafața totală a zonei studiate este de 3611,00 mp din care, prin propunerile făcute în prezenta documentație, situația juridică a terenurilor se va prezenta astfel:

- Terenuri proprietate particulară ale persoanelor fizice și/sau juridice;
- Terenuri aparținând domeniului public;
- Terenuri ce vor fi cedate domeniului public.

3.8. Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament

În **perioada de construcție** a obiectivelor vor fi generate următoarele tipuri de deșuri:

- 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;
- deșuri menajere provenite de la personalul muncitor (4 -6 angajați) care se vor colecta de către firma de salubritate cu ajutorul pubelelor amplasate pe platforma special amenajată în apropierea intrării pe proprietate. Se va avea în vedere amplasarea unor recipiente de colectare selectivă și păstrarea distanței de 10,00 m de ferestrele locuințelor existente.
- deșuri rezultate din procesul de construcție care se vor colecta în pubele special închiriate de la firma de salubritate.

După punerea în funcțiune

Locuințele unifamiliale vor avea pubele amplasate pe platforma special amenajată în apropierea intrărilor pe proprietate. Se va avea în vedere amplasarea unor recipiente de colectare selectivă și păstrarea distanței de 10,00 m de ferestrele locuințelor.

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, înălțimi, asigurarea iluminatului și a ventilației naturale).

3.9. Reglementări urbanistice

Beneficiarul propune:

„Intocmire PUZ – pentru construire locuințe și funcțiuni complementare ” .

În comanda făcută de beneficiar se propune inițiatorii proiectului doresc înscrierea terenului în categoria de folosință- teren constructibil, în vederea parcelării, pentru construirea de locuințe și funcțiuni complementare și de amenajare a zonei extinzând utilitățile în zona.

Terenul va fi parcelat în 6 parcele care vor avea acces direct din strada George Cosbuc. Parcele rezultate vor avea următoarele suprafețe: 725,27 mp; 487,38 mp; 696,03 mp; 615,13mp; 536,87mp; 459,91 mp. Terenul se învecinează cu PUZ-uri aprobate pentru construire locuințe.

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 fata de limita estică

3,00 m fata de limita nordică

3,00m fata 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 rețelilor de alimentare cu apă/canal, curent.

- Modernizarea drumului

- Cheltuielile pentru realizarea rețelilor 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.

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;

Imprejmuiri

- 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 si coeficientul maxim de utilizare a terenului

INDICATORI TERITORIALI EXISTENTI :

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

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

INDICATORI TERITORIALI PROPUSI :

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

$$CUT \text{ max} = 1.00$$

Bilant teritorial

Funcțiune	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Teren liber de constructii (arabil extravilan)	3611,00	100	-	-
Constructii-locuinte si functiuni complementare	0	0	3528,00	97,70
locuinte si functiuni complementare			1.050,00	29,07
platforme carosabile si pietonale			1.100,00	30,46
zona verde			1.378,00	38,17
Teren afectat de modernizarea drumului	0	0	83,00	2,30
Total	3611,00	100	3611,00	100

INDICI URBANISTICI

zona functionala:

ZONA locuinte si functiuni complementare

P.O.T.propus =30%

C.U.T.PROPUS =0.8

REGIM DE INALTIME S+P+M/E

H maxim la streasina 6.50 m

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.

Circulații si accese :

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

Regimul de înălțime :

Regimul de înălțime va fi S+P+E+M

Înălțimea de clădirilor va fi:

H maxim la cornișă — 6,50 m

H maxim la coama — 9.00 m

4. PLAN DE ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIILOR PROPUSE PRIN PIN P.U.Z.

Oportunitatea investiției Consecințe economico sociale: Prognozele investitorului se bazează pe faptul că proprietatea este în apropierea unor zone de locuințe noi și pe faptul că localitatea Sanpetru s-a dezvoltat foarte mult fiind în apropierea Brașovului.

Principalele avantaje ale acestei investiții pentru comunitatea locală sunt :

- Crearea de locuri de muncă în construcții
- Construirea de noi locuințe
- Taxe și impozite plătite către bugetul local
- Poziționare și accesibilitate foarte bune

Categorii de costuri: Costurile prezentei investiții vor fi suportate în întregime de către investitori privați.

In aceste costuri intra:

- extinderea rețelelor de apă /canal și curent electric,
- amenajarea drumului

Etapizarea realizării investițiilor:

1. Extindere rețelelor de apă și canalizare
2. Extindere rețea de curent electric
3. Amenajarea de accesului
4. Construire locuințe

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 Primaria Sanpetru se poate trece la elaborarea proiectului pentru obținerea autorizațiilor de construire.

Prezenta documentație respecta 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

