

S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.

BENEFICIAR: ȘOȘU ELENA și BĂTRĂNU SORINA ELENA

OBIECTIV: Elaborare PUZ – Construire locuințe individuale și crearea căii de acces

PROIECT NR: 266 | 21.10.2022

ADRESA: Jud. Brașov, Comuna Sanpetru FN. CF 104890, 104892, 104893, 104902

MEMORIU PUZ IN VEDEREA EMITERII AVIZULUI DE OPORTUNITATE

I. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a investiției

Denumirea lucrării	Elaborare PUZ Construire locuințe individuale și crearea căii de acces
Amplasament	Jud. Brașov, Comuna Sanpetru CF 104890, 104892, 104893, 104902
Beneficiar	ȘOȘU ELENA și BĂTRĂNU SORINA ELENA
Proiectant Proiect numărul Faza de proiectare	S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L. 266 21.10.2022 PLAN URBANISTIC ZONAL – PUZ
Certificat de urbanism	712 15.12.2021
Suprafața teren	20000 m ²

Capacități proiectate:

S teren care a generat PUZ - CF 100104 – are o suprafață de 20000 m²

ZL - Zona locuințe

- POT_{max} = 35%
- CUT_{max} = 1.00
- Rh = S(D) + P + 1 + M

1.2. Obiectul documentației PUZ

Prezenta documentație s-a întocmit în baza **Certificatului de Urbanism nr. 712 | 15.12.2021 emis de Primăria Comunei Sanpetru**, ca răspuns la solicitarea investitorilor de valorificare a terenului prin dezvoltarea unei zone destinate locuirii și funcțiilor complementare, mai ales ca zona studiată se dezvoltă în acest sens, fiind deja realizate ansambluri de locuințe individuale în imediata vecinătate.

Prin prezentul **PLAN URBANISTIC ZONAL** se propune:

- introducerea în intravilan a terenului propus pentru dezvoltarea zonei de locuințe și funcții complementare.
- schimbarea destinației zonei din zona terenuri agricole în zona de locuințe și funcții complementare.

S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.

BENEFICIAR: ȘOȘU ELENA și BĂTRÂNU SORINA ELENA

OBIECTIV: Elaborare PUZ – Construire locuințe individuale și creare căi de acces

PROIECT NR: 266 | 21.10.2022

ADRESA: Jud. Brașov, Comuna Sanpetru FN. CF 104890, 104892, 104893, 104902

- stabilirea de reglementari specifice zonei referitoare la: organizarea / modernizarea rețelei stradale existente, organizarea arhitectural-urbanistică, dezvoltarea infrastructurii edilitare, modul concret de utilizare a terenurilor precum și de amplasare a construcțiilor viitoare prin delimitarea perimetrului edificabil, stabilirea accesului pe teren, a căilor de circulații auto în incintă, a zonelor destinate parcarilor, amenajărilor și plantațiilor.
- stabilirea indicilor urbanistici de utilizare și ocupare a terenului, regimul de înălțime și înălțimea maximă în conformitate cu vecinătățile, destinația și activitățile admise.
- inserția în țesut urban a unui ansamblu de locuințe individuale și dotări complementare.

Consecințe economico sociale:

Prognozele investitorilor se bazează pe faptul că proprietățile sunt gestionate cu profesionalism, pe parcursul funcționării zonelor propuse.

Principalele avantaje ale acestei investiții pentru comunitatea locală sunt:

- Crearea de locuințe cu un maxim de confort.
- Taxe și impozite plătite către bugetul local
- Poziționare și accesibilitate foarte bune, în proximitatea orașului Brașov.
- Crearea unui cartier, reper din punct de vedere volumetric-arhitectural, dar și funcțional, comuna Sanpetru fiind în continuă dezvoltare.
- Crearea de zone de recreere și eventuale zone comerciale.
- Crearea de legături de trafic.

1.3. Surse documentare

Lista studiilor și documentațiilor elaborate anterior P.U.Z.

- Certificatul de urbanism nr. 712 | 15.12.2021 emis de Primăria Comunei Sanpetru
- Documentație PUG Comuna Sanpetru

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

- Baza topografică și identificare cadastrală.
- Studiu geotehnic.
- Studiu pedologic.

Proiectele de investiții elaborate pentru domeniul ce privesc dezvoltarea zonei

Pentru zona studiată nu s-a întocmit până în prezent niciun proiect de investiție.

S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.

BENEFICIAR: ȘOȘU ELENA și BĂTRÂNU SORINA ELENA

OBIECTIV: Elaborare PUZ – Construire locuințe individuale și creare căi de acces

PROIECT NR: 266 | 21.10.2022

ADRESA: Jud. Brașov, Comuna Sanpetru FN. CF 104890, 104892, 104893, 104902

II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Terenul pentru care urmează să se realizeze investiția se află în extravilanul comunei Sanpetru, la E localității. Accesul principal se realizează dinspre V, din Strada 13 Decembrie - Strada Safirului - Strada Narciselor – De589/7. O a doua cale de acces se prezintă la E, din Strada Harmanului, prin Strada Ciceu, respectiv Strada Narciselor.

Terenurile studiate sunt delimitate la SE de DE589/5 - drum de pământ, la NV de DE589/7 – drum de pământ. La NE și SV - terenuri aflate în proprietate privată.

Fondul construit al zonei este reprezentat în mare parte de locuințe individuale, mai puțin prezente fiind funcțiunile de comerț și servicii. Pondere mare în zonă este terenul neconstruit, nefolosit în prezent sau utilizat ca teren agricol. Drept urmare zona are un profund caracter rural.

Pentru zona studiată documentația de față prevede construirea de locuințe și funcțiuni complementare cu regim maxim de înălțime S(D)+P+E+M.

În această zonă nu au existat construcții, fiind o zonă nouă a localității care s-a extins după 1990 spre S, majoritatea documentațiilor de urbanism din zonă fiind realizate după această dată.

Studiu peisagistic din punct de vedere al vecinătăților

În mare parte fondul construit al zonei învecinate este reprezentat de zone de locuințe individuale, ce au la baza documentații urbanistice aprobate.

Nu există vegetație cu potențial peisagistic sau alte elemente ale cadrului natural ce pot fi afectate prin investiția de față. Spre latura de nord, peisajul este reprezentat de dealul Lempes.

2.2. Incadrare în teritoriu

Poziționarea zonei față de intravilanul localității

Terenul studiat - în suprafața totală de 20000 m² - este proprietatea beneficiarilor **Șoșu Elena și Bătrânu Sorina Elena**. Acesta se află în extravilanul comunei Sanpetru (UAT Sanpetru), la S localității.

Perimetrul studiat prezintă front la două drumuri de exploatare, DE589/7 - drum de pământ în NV și DE589/5 - drum de pământ în SE.

În partea de SV a zonei analizate se află dezvoltări rezidențiale de locuințe.

În partea de NE terenul se învecinează cu teren extravilan arabil – nereglementat.

În partea de N dezvoltarea urbanistică are specificul zonei de locuire ce aparține UAT Harman. DE585/5, poziționat în partea de SE a terenului studiat, reprezintă limita dintre UAT Sanpetru și UAT Brașov.

Terenurile nu se află în zona protejată de arhitectură sau arheologică. Fața de biserică cu valoare arhitecturală, din centrul comunei Sanpetru, terenul se află la o distanță de aproximativ 3000.00m.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Date geomorfologice și litologice

Terenul are o suprafață de 20000 m² iar forma în plan este regulată. Deschiderea terenului este de aproximativ 50.55 m și prezintă o lungime de aproximativ 394.65 m.

Cadrul natural

Un element important este relieful specific zonelor de deal. Mai mult, se remarcă apropierea zonei studiate cu dealul Cetății–Lempes, o arie protejată de interes național (rezervație naturală de tip botanic - datorită vegetației xerofile apărute în perioada postglaciară) – aproximativ 4000 m.

Dealul Lempes cu altitudine de 704 metri (Vârful Cetății) creat prin eroziune, este limita nordică a Porții de la Sânpetru, care compartimentează Depresiunea Brașovului. Rezervația naturală a fost declarată arie

S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.

BENEFICIAR: ȘOȘU ELENA și BĂTRĂNU SORINA ELENA

OBIECTIV: Elaborare PUZ – Construire locuințe individuale și crearea căii de acces

PROIECT NR: 266 | 21.10.2022

ADRESA: Jud. Brașov, Comuna Sanpetru FN. CF 104890, 104892, 104893, 104902

protejată prin Legea Nr.5 din 6 martie 2000 și se suprapune sitului Natura 2000 - Dealul Cetății Lempes - Mlaștina Hărman.

Aria naturală reprezintă o prelungire la sud de Olt a masivului Baraolt, alcătuită din roci sedimentare, calcare, conglomerate și gresii atribuite cretacului, ce adăpostește o mare diversitate de floră și faună specifică Țării Bârsei.

Riscuri naturale

Zona nu prezintă riscuri naturale (alunecări de teren, inundații, cutremure).

Date din studiul geotehnic

- Risc geotehnic: REDUS;
- Teren de fundare: praf nisip argilos;
- Presiune convențională: 180-300 kPa; Obiectivele proiectate se pot amplasa pe oricare zonă a perimetrului cercetat.

Terenul nu prezintă probleme de fundare conform studiului geotehnic atașat.

Monumente ale naturii

În zona studiată nu sunt monumente ale naturii.

2.4. Cai de comunicație și CIRCULATIA în zonă

Amplasamentul studiat se află în V drumului principal în zonă (Strada 13 Decembrie), la aproximativ 1300 m de acesta. Accesul principal se realizează dinspre V, din Strada 13 Decembrie - Strada Safirului - Strada Narciselor – De589/7.

O a doua cale de acces se prezintă la E, din Strada Harmanului, prin Strada Ciceu, respectiv Strada Narciselor, ambele drumuri de pământ, modernizate în documentațiile PUZ învecinate, aprobate anterior.

Accesurile se realizează pe drumurile de pământ De589/5 și De589/7, ambele drumuri de pământ, modernizate în documentațiile PUZ învecinate, aprobate anterior.

Terenurile studiate prezintă fronturi de aprox. 50 m către cele 2 drumuri de exploatare menționate anterior și este deservit deci de drumuri publice ce au legătura cu artere de circulație majore.

2.5. Ocuparea terenurilor

Analiza fondului construit existent - analiza situației existente

Destinația construcțiilor

În apropierea zonei studiate este prezentă în principal de funcțiunea de locuire.

Se remarcă lipsa dotărilor și echipamentelor conexe locuirii, cum ar fi dotările comerciale și de servicii, de învățământ, sport, spații verzi amenajate.

În zona studiată, raportul spațiu liber – spațiu construit este net în favoarea spațiului liber. Zona, beneficiind de o suprafață foarte mare de teren liber de construcții, oferă astfel un suport pentru extinderea comunei în această direcție. În momentul de față calitatea fondului construit existent este medie și bună.

Zona este lipsită în acest moment de o infrastructură de străzi, cele existente fiind în majoritatea lor străzi de pământ.

Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar.

Vecinatati:

- SE: De589/5 - drum de pământ – domeniu public ce aparține UAT Sanpetru – și limita UAT Brasov
- NV: De589/7 - drum de pământ – domeniu public
- SV: proprietăți private – zonă reglementată – locuințe
- NE: proprietăți private – zonă nereglementată – extravilan arabil

În momentul actual terenul studiat este neconstruit.

S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.

BENEFICIAR: ȘOȘU ELENA și BĂTRĂNU SORINA ELENA

OBIECTIV: Elaborare PUZ – Construire locuințe individuale și crearea căii de acces

PROIECT NR: 266 | 21.10.2022

ADRESA: Jud. Brașov, Comuna Sanpetru FN. CF 104890, 104892, 104893, 104902

DIFUNCTIONALITATI:

- terenul care a generat PUZ-ul este liber de construcții, fiind ocupat de vegetație spontană
- se remarcă lipsa zonelor verzi publice
- se remarcă lipsa zonelor verzi amenajate
- se remarcă lipsa dotărilor complementare pentru viitoarele cartiere de locuințe, ce urmează să se dezvolte în zonă.

PUNCTE TARI:

- accesibilitatea zonei studiate.
- vecinătatea cu zone de locuințe mici și medii.

Reglementări existente conform documentațiilor de urbanism deja elaborate

INDICATORI CONFORM PUG Sanpetru

Zona studiată nu este inclusă în PUG Sanpetru, motiv pentru care zona apare ca teren extravilan fără reglementări urbanistice.

2.6. Echipare edilitară

În zona studiată există rețele de apă potabilă, canalizare menajeră, rețele electrice și rețele de gaze naturale, la care viitoarele obiective se vor putea racorda, respectând legislația specifică în vigoare.

2.7. Probleme de mediu

Zona de studiu este neconstituită, terenul care a generat prezentul PUZ este liber de construcții, neîntreținut și prezintă doar vegetație spontană.

Acesta nu prezintă surse de poluare pentru mediu.

Fondul construit existent, într-un procent foarte redus este reprezentat de locuințe. Pe amplasamentul studiat se propun locuințe și funcțiuni complementare, neintrând în conflict din punct de vedere al funcționalității.

Zona nu este afectată de riscuri naturale sau de alunecări de teren.

Nu este cazul unor valori de patrimoniu care să necesite protecție.

Sursa de poluanți pentru apă subterană sau de suprafață, pentru sol și subsol o pot constitui apele menajere provenite de la clădirile propuse, în situația în care nu sunt evacuate controlat.

Măsurile pentru evitarea acestei situații constau din:

- utilizarea conductelor din polipropilenă ignifugată la interior și din PVC la exterior, îmbinate cu inele de cauciuc (cu respectarea condițiilor de montare) pentru canalizare, livrate în șantier cu actele de calitate emise de furnizor, de unde să rezulte conformitatea cu utilizarea finală;
- evacuarea debitelor de canalizare menajeră în rețelele de canalizare menajeră existentă, prin tuburi PVC tip KG cu descărcare prin cămine individuale în colectoarele stradale de canalizare.
- dirijarea apelor pluviale de pe construcții către zonele joase ale amplasamentului.

2.8. Opțiuni ale populației

În sensul direcției de dezvoltare inițiate în zonă, cea mai potrivită funcțiune a terenului studiat este de locuințe și funcțiuni complementare.

S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.

BENEFICIAR: ȘOȘU ELENA și BĂTRĂNU SORINA ELENA

OBIECTIV: Elaborare PUZ – Construire locuințe individuale și crearea căii de acces

PROIECT NR: 266 | 21.10.2022

ADRESA: Jud. Brașov, Comuna Sanpetru FN. CF 104890, 104892, 104893, 104902

III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Prevederi ale documentatiilor urbanistice elaborate anterior

Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studiul acestei zone a fost precedat de studierea fondului construit în ultimii ani în zona și al documentatiilor elaborate anterior și neimplementate. Unul din scopurile propuse ale documentației de față este și asigurarea dotarilor complementare și asigurarea suprafețelor de teren necesare realizării de acces carosabile, astfel încât acestea să permită un flux fluent al circulației carosabile și pietonale.

Scopul documentației de față este realizarea unei zone cu funcțiunea de locuire și dotări complementare, printr-un proiect de urbanizare controlat și integrat în coeficienții urbanistici ai zonei și nu în ultimul rând, realizarea unor construcții cu valoare ambientală.

În sensul dezvoltării zonei de locuințe, terenul studiat este oportun pentru ieșirea din circuitul agricol și schimbarea categoriei de folosință în curți construcții.

3.2. Prevederi ale PUG Sanpetru

Conform PUG Sanpetru, terenul se află într-o zonă **terenuri agricole**, în partea de S a localității. Terenul nu este reglementat urbanistic.

Prin prezenta documentație se dorește schimbarea destinației zonei, conform PUG, din zona terenuri agricole în **zona locuințe și funcțiuni complementare**.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Nu se pun probleme deosebite pentru valorificarea cadrului natural și nu există elemente deosebite care să fie puse în valoare. Totuși noile construcții ce se vor realiza trebuie să se înscrie în sit, atât prin volum cât și prin realizare arhitecturală.

Suprafețele spațiilor plantate și a aliniamentelor cu rol de protecție se vor stabili în funcție de categoria construcțiilor, dar mărimea lor trebuie să se conformeze regulilor din HG 525/1996.

O particularitate importantă din punct de vedere al cadrului natural este rezervația naturală Dealul Lempes, aflat în N zonei studiate, la aproximativ 4000 m.

3.4. Modernizarea circulației

Actualmente accesul auto în zona studiată se realizează prin drumurile de pământ De589/5 în SE și De589/7 în NV, ambele drumuri de pământ, modernizate în documentațiile PUZ învecinate, aprobate anterior.

Soluții proiectate

Propunerile de modernizare a circulației au urmărit obținerea unor profile corespunzătoare din punct de vedere tehnic a noilor cerințe de dezvoltare a zonei.

În general trama strădală propusă urmărește:

- accesibilitatea zonei și legăturile acesteia atât cu localitatea cât și cu alte zone funcționale existente sau propuse a se realiza în viitor.
- realizarea unei rețele stradale care să asigure circulația facilă a autoutilitarelor de pompieri.
- legături interne facile între diferitele și puncte importante ale zonei.
- posibilitatea tranzitarii zonei pe trasee cât mai scurte și directe.
- rezolvarea eficientă a tramei stradale, a problemelor de acces auto și pietonal reducând cât mai mult posibil suprafețele ocupate de străzi, trotuare și pietonale dar urmărind obținerea unor profile stradale corespunzătoare din punct de vedere tehnic noilor cerințe de dezvoltare a zonei.

S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.

BENEFICIAR: ȘOȘU ELENA și BĂTRÂNU SORINA ELENA

OBIECTIV: Elaborare PUZ – Construire locuințe individuale și crearea căii de acces

PROIECT NR: 266 | 21.10.2022

ADRESA: Jud. Brașov, Comuna Sanpetru FN. CF 104890, 104892, 104893, 104902

Sistematizare verticala

Se vor asigura:

- declivități acceptabile pentru arterele de circulație propuse
- o bună scurgere a apelor de suprafață
- un ansamblu coerent de străzi carosabile, trotuare, zone verzi, rezolvate în plan și pe verticală, în condiții de eficiență și estetică

În acest sens lucrarea propune modernizarea drumurilor de acces din SE (De589/5 – drum de pământ) în NV (De589/7 – drum de pământ) și realizarea drumului de incintă, în vederea accesului la obiectivele proiectate.

Profilele propuse:

- profil 1-1: De589/7 - drum de pământ – profil transversal cu 2 benzi de circulație de 3.5 m și trotuare bilaterale de 1.50 m pe fiecare parte – total profil stradal 10.00 m.
- profil 2-2: De589/5- drum de pământ – profil transversal cu 2 benzi de circulație de 3.5 m și trotuare bilaterale de 1.50 m pe fiecare parte – total profil stradal 10.00 m.
- profil 3-3: drum de incintă: profil transversal cu 2 benzi de circulație de 3.5 m, zonă verde de utilitate publică bilaterală de 1.50 m și trotuare bilaterale de 1.50 m.

Profilele stradale sunt prezentate în planșa U03 – REGLEMENTARI URBANISTICE.

Parcaje

Conform Regulamentului Local de Urbanism, staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelelor, în afara circulațiilor publice.

Spațiile de parcare se vor amenaja numai în interiorul parcelelor, în apropierea accesurilor (în cadrul proprietății, în demisoluri, subsoluri sau la nivelul solului) și vor fi dimensionate pentru acoperirea necesarului de locuri de parcare pentru funcțiunile propuse.

Pentru locuințe normarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții, se va face conform indicelui de minim 1 loc de parcare / unitate locativă.

Atunci când parcarile sunt așezate la nivelul solului, se va respecta o distanță de 5m de la acestea la ferestrele camerelor de locuit.

Pentru celelalte funcțiuni / destinații de dotări complementare, necesarul de locuri de parcare se va calcula în funcție de activitatea desfășurată în fiecare obiectiv construit, de normativele în vigoare la data solicitării autorizației de construire.

Necesarul de parcare va fi dimensionat conform maximului prevăzut de HG 525/1996, actualizată.

Circulații pietonale

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

S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.

BENEFICIAR: ȘOȘU ELENA și BĂTRÂNU SORINA ELENA

OBIECTIV: Elaborare PUZ – Construire locuințe individuale și creare căi de acces

PROIECT NR: 266 | 21.10.2022

ADRESA: Jud. Brașov, Comuna Sanpetru FN. CF 104890, 104892, 104893, 104902

3.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA, REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Propunerea de amenajare a zonei studiate

Conformarea generală a construcțiilor. Programe, funcționalitate, volumetrii.

Prin studiul de fața se propune introducerea terenului mai sus menționat în intravilanul comunei Sanpetru și reglementarea lui din punct de vedere urbanistic pentru funcțiunea de zonă locuințe și funcțiuni complementare.

Terenul urmează să fie împărțit în 41 de parcele, dintre care una pentru realizarea profilului stradal propus – drum public, drumul de incintă și zonă verde de utilitate publică și 40 parcele pentru construire de locuințe.

La nivelul zonei studiate, se propune clasificarea acesteia în o unitate teritorială de referință:

ZL – ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE – 14489.73 m², dintre care **perimetru edificabil** - zonă destinată construcțiilor, cu suprafața de **5071.40 m²** (35%), delimitat prin retrageri laterale și posterioare de minim 2.00 m, retragere de minim 2.00 m față de limita de proprietate la strada (corelat cu înălțimea construcțiilor și poziționarea locurilor de parcare), restul terenului neocupat de construcții fiind amenajat cu spații verzi, trasee pietonale, parcuri și alte amenajări.

ZONA ACCESULUI ȘI A CIRCULAȚIEI CAROSABILE DE INCINTA – pe laturile de SE și NV sunt prevăzute accesurile auto și pietonale. Drumul de incintă străbate parcela pe direcție longitudinală, facilitând accesul pe întreaga suprafață.

Teren propus în vederea modernizării drumului - pentru realizarea profilelor stradale propuse prin prezenta documentație se va ceda suprafața de **4372.00 m²**, reprezentând terenul necesar pentru realizarea profilelor stradale și circulația de incintă.

Zonificarea terenului studiat este prezentată în planșa U03 REGLEMENTARI URBANISTICE.

Funcțiuni admise

- locuințe individuale în regim de construire izolat sau cuplat, garaje și anexe
- funcțiuni comerciale și servicii

Dotări complementare admise cu condiționari

centre comerciale, alimentație publică, servicii de turism – cazare, servicii de înfrumusețare, servicii medicale, educație – centre de zi pentru copii, after-school, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22:00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.

Atât în cazul echipamentelor publice aferente zonelor de locuințe, cât și cel al serviciilor complementare, realizarea obiectivelor se va face în următoarele condiții:

- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii.
- acordul vecinilor cu locuințe pentru funcțiune
- respectarea HG525/1996

La fața DTAC, se va solicita aviz de securitate la incendiu pentru investițiile (obiectele) care intra sub incidența HGR nr.1739/2006, modificat cu HGR nr.19/2014

S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.

BENEFICIAR: ȘOȘU ELENA și BĂTRÂNU SORINA ELENA

OBIECTIV: Elaborare PUZ – Construire locuințe individuale și crearea căii de acces

PROIECT NR: 266 | 21.10.2022

ADRESA: Jud. Brașov, Comuna Sanpetru FN. CF 104890, 104892, 104893, 104902

Utilizări interzise

- Orice alte utilizări în afara de cele menționate la funcțiuni permise.
- Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care implică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- Sunt interzise funcțiunile industriale – depozitare și producție, activități poluatoare, dotări incompatibile cu cea de locuire. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ;
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subsistență.

PRINCIPALII INDICATORI URBANISTICI AI PUZ

Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

ZL - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

- Regim de înălțime maxim propus S(D)+P+E+M
 - Regim minim de înălțime P
S-subsol, D-demisol, P-parter, E-etaj, M-mansarda
 - Hmax cornișă = 8.00 m, Hmax coamă | atic = 10.00 m (de la cota terenului amenajat)
 - POT max 35%
 - CUT max 1
 - Suprafața minimă de zone verzi pe lot. 30.00 %
- Regimul de construire**
- Se propune un regim de construire izolat sau cuplat.
 - Pe terenul studiat, sunt propuse 40 de parcele pentru locuințe, cu suprafețe egale sau mai mari de 350.00 m², pe care se vor amplasa construcțiile în regim de construire izolat sau cuplat.

Suprafața minimă de zone verzi de utilitate publică va fi de minim 5% din terenul reglementat.

Suprafața minimă de zone verzi pe cap de locuitor, va fi de minim 20.00 m², conform Legii 24/2007, raportat la întreg ansamblul propus.

REGIMUL DE ALINIERE AL CONSTRUCȚIILOR

Retrageri minime față de calea de circulație

ZL - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

- construcțiile de locuit vor fi retrase de la aliniamentul stradal cu minim 2.00 m, inclusiv cele amplasate pe colț,
- construcțiile de garaje din interiorul parcelelor pot fi amplasate pe aliniament, cu condiția ca înălțimea acestora să nu depășească 3.00 m la cornișă, calculată de la cota terenului amenajat.

Retrageri minime față de limitele de proprietate

ZL - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

- **Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor**
Pentru construcții izolate
 - Retrageri față de limitele laterale - Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelor se va face cu respectarea următoarelor distanțe:

S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.

BENEFICIAR: ȘOȘU ELENA și BĂTRĂNU SORINA ELENA

OBIECTIV: Elaborare PUZ – Construire locuințe individuale și crearea căii de acces

PROIECT NR: 266 | 21.10.2022

ADRESA: Jud. Brașov, Comuna Sanpetru FN. CF 104890, 104892, 104893, 104902

- fata de limita de vest a parcelei: se va pastra o distanta egala sau mai mare cu jumătate din înălțimea la cornisa, dar nu mai puțin de 2.00 m.
- fata de limita de est a parcelei: se va pastra o distanta egala sau mai mare cu jumătate din înălțimea la cornisa, dar nu mai puțin de 2.00 m.

Nota: Respectarea distanțelor fata de limitele laterale de proprietate asigura respectarea între două clădiri alăturate a unei distanțe mai mari decât înălțimea construcției mai înalte.

- Retrageri fata de limitele posterioare - Amplasarea construcției fata de limitele posterioare, se va face la o distanta egala cu jumătatea înălțimii la cornisa, dar nu mai puțin de 2.00m.

Nota: Distanța se calculează de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe fata zidului în care s-a deschis vederea sau, dupa caz, pe linia exterioara a balconului, până la linia de hotar. Distanța, și în cazul lucrărilor neparalele, se masoara tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrării de linia de hotar și până la aceasta linie. Orice derogare de la distanța minima se poate face prin acordul partilor exprimat printr-un înscris autentic.

Pentru constructii in regim cuplat

- Locuintele se vor cupla pe o latura.
- Retragera minima fata de limita laterala opusa construcției va fi de egala sau mai mare cu jumătate din înălțimea la cornisa, dar nu mai puțin de 3.50 m, pentru accesul mașinilor de interventie.
- Distanța dintre construcția cuplata și alte clădiri amplasate pe terenurile alăturate trebuie să fie minim înălțimea construcției celei mai înalte.
- Retrageri fata de limitele posterioare - Amplasarea construcției fata de limitele posterioare, se va face la o distanta egala cu jumătatea înălțimii la cornisa, dar nu mai puțin de 2.00m.

Construcțiile de tip garaj, foisor, zona gratar se vor putea amplasa la 60 cm fata de limitele de proprietate, sau pe limitele de proprietate, cu acordul vecinilor, cu condiția ca înălțimea acestora să nu depășească 3.00 m la cornisa, calculati de la cota terenului amenajat.

Amplasarea clădirilor, unele fata de celelalte, pe aceeași parcela, se va face cu respectarea distanței egale cu înălțimea clădirii celei mai înalte.

BILANT TERITORIAL				
	existent	procent	propus	procent
Suprafata teren	20000	100%	20000	100%
ZL - Zona locuinte			14489.73	
Constructii - edificabil			5071.40	35.00 %
Suprafata circulatii auto si pietonale				
S max circulatii in interiorul parcelelor ZL			5071.40	35.00 %
S teren pt. drum propus spre modernizare si circulatii de incinta			4372.61	
Suprafata spatii verzi				
Zona verde de folosinta publica – minim 5% cf. Lg. 24/2007			1137.66	
Zone verzi in interiorul parcelelor ZL - 30 %			4346.92	30.00 %
Teren arabil	20000	100%	0	0%

S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.

BENEFICIAR: ȘOȘU ELENA și BĂTRÂNU SORINA ELENA

OBIECTIV: Elaborare PUZ – Construire locuințe individuale și crearea căii de acces

PROIECT NR: 266 | 21.10.2022

ADRESA: Jud. Brașov, Comuna Sanpetru FN. CF 104890, 104892, 104893, 104902

3.5. Dezvoltarea echipării edilitare

Se va realiza conform soluțiilor din avizele de utilități.

3.6. Regim juridic, regim tehnic și circulația terenurilor

Terenul reglementat în PUZ este proprietate privată a beneficiarului, iar domeniul public este reprezentat de circulațiile carosabile existente.

Circulația terenurilor este reprezentată de propunerea de intrare în domeniul public a terenului afectat de modernizarea drumurilor existente – De589/5 și De589/7 și a drumului de incintă, în suprafața totală de **4372.61 m²**, precum și a zonelor verzi de folosință publică, aflate de-a lungul drumului de incintă, în suprafața totală de **1137.66 m²**.

În ceea ce privește regimul tehnic, reglementările sunt următoarele: se va introduce în intravilan terenul aferent zonei de locuințe și funcțiuni complementare și suprafața pentru circulații auto și pietonale și zonele verzi de folosință publică, în total **20000 m²**.

IV. PROTECȚIA MEDIULUI

Zona studiată nu prezintă surse de poluare pentru mediu fiind în marea ei majoritate neconstruită, folosită ca teren agricol.

Deoarece zona studiată este propusă pentru dezvoltarea funcțiunii de locuire și funcțiuni complementare (comert, servicii) nu există riscul ca prin activitatea desfășurată să apară surse de poluare a mediului.

Totuși, 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 în zonă
- Depozitarea deșeurilor se va face controlat, conform OMS 119/2014 și respectând toate normele sanitare.
- Se vor organiza suprafețe pentru spații verzi și plantații de aliniament de protecție, conform HG 525/1996, în cadrul fiecărei parcele.
- Zona nu este afectată de riscuri naturale sau de alunecări de teren.

Nu este cazul unor valori de patrimoniu care să necesite protecție.

Vor fi prevăzute spații verzi amenajate și zone verzi de protecție, astfel încât propunerile de dezvoltare a zonei susținute de prezentul PUZ nu vor avea consecințe negative asupra mediului. Se propune și amenajarea zonei cu arbori – minim 1 arbore la 100 mp de teren neconstruit.

Suprafața minimă de zonă verde propusă pt zonă de locuințe va fi de minim 30%.

Procentul de minim 5% zone verzi publice, cf Lg. 24/2007 se va regăsi de-a lungul drumului de incintă.

Se va respecta o suprafață de zonă verde de 20 mp / locuitor, cf. Lg. 24/2007

- 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.

- Protecția calității aerului

Emanările de gaze degajate în atmosferă 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.

- Protecția împotriva zgomotului și a vibrațiilor

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

- Protecția solului și a subsolului

S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.

BENEFICIAR: ȘOȘU ELENA și BĂTRĂNU SORINA ELENA

OBIECTIV: Elaborare PUZ – Construire locuințe individuale și crearea căii de acces

PROIECT NR: 266 | 21.10.2022

ADRESA: Jud. Brașov, Comuna Sanpetru FN. CF 104890, 104892, 104893, 104902

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.

- Protecția ecosistemelor terestre și acvatice

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

- Deșeuri menajere

În incinta proprietăților este propusă amplasarea unor zone pentru preluarea de deșeuri menajere, în pubele ecologice, ce vor fi golite periodic, în baza contractelor încheiate cu forma de salubritate.

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.

Pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere se va avea în vedere amenajarea acestora pe platforme, la distanță de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare. Platformele vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoii și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie, conform prevederilor OMS 119/2014.

Se vor respecta normele sanitare în vigoare.

Norme de igienă referitoare la zonele de locuit

La stabilirea amplasamentelor clădirilor de locuit se vor preciza și amplasamentele următoarelor dotări tehnico-edilitare:

a) platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoii și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie

b) spații amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor, situate la distanță de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit;

Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate. Distanța dintre clădiri va fi de minimum înălțimea celei mai înalte la cornișă.

V. CONCLUZII, MASURI ÎN CONTINUARE

Consecințe economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință

Prin elaborarea documentației **PUZ – Zona de locuințe individuale și crearea căii de acces** se va asigura structurarea zonei din punct de vedere funcțional, se va asigura o dezvoltare coerentă a teritoriului analizat. Aprobarea prezentului Plan Urbanistic Zonal va avea efecte favorabile atât din punct de vedere urbanistic, cât și economico-social, efecte ce se vor răsfrânge asupra unei zone mai vaste decât cea studiată.

Propunerile de amenajare și dezvoltare urbanistică, făcute în prezenta documentație pentru zona studiată,

S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.

BENEFICIAR: ȘOȘU ELENA și BĂTRÂNU SORINA ELENA

OBIECTIV: Elaborare PUZ – Construire locuințe individuale și crearea căii de acces

PROIECT NR: 266 | 21.10.2022

ADRESA: Jud. Brașov, Comuna Sanpetru FN. CF 104890, 104892, 104893, 104902

se înscriu în prevederile HG 525/1996.

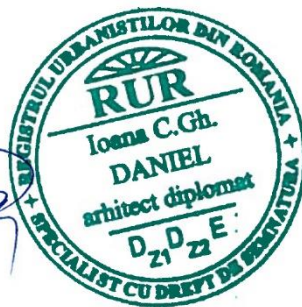
Pentru realizarea obiectivelor propuse trebuie asigurată infrastructura necesară, cu o dotare corespunzătoare din punct de vedere al echipajelor și serviciilor necesare funcționării. Prin valorificarea amplasamentului existent ca zonă de locuințe și funcțiuni complementare se va aduce un plus de valoare în patrimoniul local și zonal de centre de interes pentru comerț și servicii.

Categoriile de costuri pentru realizarea investiției

Propunerile ce se doresc a fi reglementate prin documentația PUZ implică categorii de costuri ce vor fi suportate de investitori privați.

Toate categoriile de costuri ce implică implementarea PUZ detaliată mai sus (cost proiectare/execuție - costurile privind construirea, amenajarea terenului, realizarea accesurilor carosabile, racordul la infrastructura edilitară) vor fi suportate integral de inițiatorii PUZ.

Sef proiect / Intocmit
Urb. Arh. Ioana Daniel



Data elaborare
31.10.2022