
S.C. RAMAL TOP ADVISORY S.R.L.

BENEFICIAR: HUZUM CONSTANTIN

OBIECTIV: Elaborare PUZ – CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

PROIECT NR: 01 | 15.09.2020

ADRESA: Comuna Sanpetru, Jud. Braşov

PUZ

PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

Beneficiar

HUZUM CONSTANTIN

Adresa

Jud. Brasov, Comuna Sanpetru - CF 100104

Proiectant

S.C. RAMAL TOP ADVISORY S.R.L.

Nr. proiect 01 | 15.09.2020

S.C. RAMAL TOP ADVISORY S.R.L.

BENEFICIAR: HUZUM CONSTANTIN

OBIECTIV: Elaborare PUZ – CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

PROIECT NR: 01 | 15.09.2020

ADRESA: Comuna Sanpetru, Jud. Braşov

BORDEROU

Piese scrise

- 01 Foaie de capat
- 02 Borderou
- 03 Lista de semnaturi
- 04 Memoriu general

Piese desenate

- U 01 Plan de incadrare in zona
Plan de incadrare in PUG
Plan de incadrare in zona – Corelare cu PUZ-uri invecinate
- U 02 Situatie existenta
- U 03 Reglementari urbanistice – zonificare functionala
- U 03' Reglementari urbanistice – ilustrare urbanistica orientativa
- U 04 Retele edilitare
- U 05 Regim juridic

S.C. RAMAL TOP ADVISORY S.R.L.

BENEFICIAR: HUZUM CONSTANTIN

OBIECTIV: Elaborare PUZ – CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

PROIECT NR: 01 | 15.09.2020

ADRESA: Comuna Sanpetru, Jud. Braşov

Lista de semnături

Proiectant

S.C. RAMAL TOP ADVISORY S.R.L.

Urb. Ana CODAU

Arh. Ioana DANIEL

S.C. RAMAL TOP ADVISORY S.R.L.

BENEFICIAR: HUZUM CONSTANTIN

OBIECTIV: Elaborare PUZ – CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

PROIECT NR: 01 | 15.09.2020

ADRESA: Comuna Sanpetru, Jud. Braşov

MEMORIU GENERAL PUZ

I. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a investitiei

Denumirea lucrării : **Elaborare PUZ –
Construire locuinte individuale si functiuni complementare**
Localitatea: **Judetul Brasov, Comuna Sanpetru, FN**
Beneficiar: **HUZUM CONSTANTIN**
Faza de proiectare: **PLAN URBANISTIC ZONAL - PUZ**
Proiectant : **SC RAMAL TOP ADVISORY S.R.L.**

Capacitati proiectate:

- S teren studiu 38400 m²

ZL - Zona locuinte

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

Zm – zona mixta functiuni comerciale

- POT_{max}= 60%
- CUT_{max} = 1.00
- Rh= S(D)+P+E

ZA – zona agrement

- POT_{max}= 15%
- CUT_{max} = 0.5
- Rh= P

1.2. Obiectul documentatiei PUZ

Prezenta documentatie s-a intocmit in baza **Certificatului de Urbanism nr. 286 | 16.06.2020 emis de Primaria Comunei Sanpetru**, ca raspuns al solicitarii investitorului de valorificare a terenului prin dezvoltarea unei zone destinate locuirii si functiunilor complementare, zona care sa sustina activitatea Comunei Sanpetru, prin activitati comerciale si de locuire.

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

- introducerea in intravilan a terenului propus pentru dezvoltarea zonei de locuinte si functiuni complementare.
- schimbarea destinatiei zonei din zona terenuri agricole in zona de locuinte si functiuni complementare.
- stabilirea de reglementari specifice zonei referitoare la: organizarea / modernizarea retelei stradale existente, organizarea arhitectural-urbanistica, dezvoltarea infrastructurii edilitare, modul concret de utilizare a terenurilor precum si de amplasare a constructiilor viitoare prin delimitarea perimetrului edificabil, stabilirea accesului pe teren, a cailor de circulatii auto in incinta, a zonelor destinate parcarilor, amenajarilor si plantatiilor.
- stabilirea indicilor urbanistici de utilizare si ocupare a terenului, regimul de inaltime si inaltimea maxima in conformitate cu vecinatatile, destinatia si activitatile admise.

S.C. RAMAL TOP ADVISORY S.R.L.

BENEFICIAR: HUZUM CONSTANTIN

OBIECTIV: Elaborare PUZ – CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

PROIECT NR: 01 | 15.09.2020

ADRESA: Comuna Sanpetru, Jud. Braşov

1.3. Surse documentare

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

- Certificatul de urbanism nr. 286 | 16.06.2020 emis de Primaria Comunei Sanpetru
- Documentatie PUG Comuna Sanpetru

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

- Baza topografica si identificare cadastrala.
- Studiu geotehnic.
- Studiu pedologic.

Proiectele de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea zonei

Pentru zona studiata nu s-a intocmit pana in prezent niciun proiect de investitie.

II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

Terenul pentru care urmeaza a se realiza investitia se afla in extravilanul comunei Sanpetru, la E localitatii. Accesul se realizeaza din strada Calea Harmanului, care face legatura intre Comuna Sanpetru si Comuna Harman.

Terenul este delimitat la NE de DE753 - drum de pamant, la SV este delimitat de DE552 – drum de pamant, inspre NV, iar in SE: terenuri aflate in proprietate privata.

Fondul construit al zonei este reprezentat in mare parte de locuinte individuale si colective, mai putin prezente fiind functiunile de comert si servicii. Ponderea mare in zona este a terenului neconstruit, nefolosit in prezent sau utilizat ca teren agricol. Drept urmare zona are un profund caracter rural.

Pentru zona studiata documentatia de fata prevede construirea de locuinte cu regim maxim de inaltime S(D)+P+E+M si functiuni complementare cu regim de inaltime S(D)+P+E.

In aceasta zona nu au existat constructii, fiind o zona noua a localitatii care s-a extins dupa 1990 spre E, majoritatea documentatiilor de urbanism din zona fiind realizate dupa aceasta data.

Studiu peisagistic din punct de vedere al vecinatatilor

In mare parte fondul construit al zonei invecinate este reprezentat de zone de case, ce au la baza documentatii urbanistice aprobate. Nu exista vegetatie cu potential peisagistic sau alte elemente ale cadrului natural ce pot fi afectate prin investitia de fata. Spre latura de nord, peisajul este reprezentat de dealul Lempes.

2.1. Incadrare in teritoriu

Pozitionarea zonei fata de intravilanul localitatii

Terenul studiat - in suprafata totala de 38400 m² - este proprietatea beneficiarilor Huzum Constantin si Huzum Ana. Acesta se afla in extravilanul comunei Sanpetru, la E localitatii, aproape de limita extravilanului cu intravilanul – aproximativ 200 m.

2.2. Elemente ale cadrului natural

Date geomorfologice și litologice

Terenul are o suprafata de 38400m² iar forma in plan este regulata. Deschiderea terenului este de aproximativ 115 m si prezinta o lungime de aproximativ 336 m.

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

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

S.C. RAMAL TOP ADVISORY S.R.L.

BENEFICIAR: HUZUM CONSTANTIN

OBIECTIV: Elaborare PUZ – CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

PROIECT NR: 01 | 15.09.2020

ADRESA: Comuna Sanpetru, Jud. Braşov

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

Terenul nu prezintă probleme de fundare conform studiului geotehnic atasat.

2.3. Cai de comunicare și CIRCULATIA în zona

Amplasamentul studiat se află în S drumului principal în zona (Calea Harmanului), la aproximativ 350 m de acesta.

Accesul principal se realizează din Calea Harmanului, prin NE terenului (DE 753) sau prin SV terenului (DE552), ambele drumuri de pământ.

Accesurile se realizează pe drumurile de pământ DE552 și DE753, care urmează a se moderniza.

2.4. Ocuparea terenurilor

În apropierea zonei studiate spre NE - SE, este prezentă în principal 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, în ciuda aspectului rural al zonei.

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

Vecinatati:

- NE terenului: DE 753 – drum de pământ
- SV terenului: DE552 - drum de pământ.
- înspre NV, SE: terenuri aflate în proprietate privată.

În momentul actual terenul studiat este neconstruit.

2.5. Echiparea edilitară

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice existente în zona sau se vor asigura sisteme de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, eliberarea autorizațiilor de construire fiind condiționată de asigurarea utilitatilor.

Costurile de echipare tehnico - edilitară vor fi suportate de către beneficiarii prezentei documentații.

Rețele Apa

Amplasamentul studiat face parte dintr-o zonă aflată în plină dezvoltare. Sursele de apă ale zonei sunt rețele de distribuție existente, realizată din conductă PEHD De 250 mm, care urmează a se extinde până în zonele locuințelor propuse, în conformitate cu avizul de principiu condiționat nr. 113 | 25.01.2021, emis de Compania Apa Brașov.

Costurile pt extinderea rețelei de apă vor fi suportate de către beneficiarii prezentei documentații.

Debite de apă pentru stingerea incendiului

Stingerea incendiului din exterior $Q_{ie} = 5$ l/s se va asigura de la hidranții ce se vor monta pe conductă de distribuție extinsă, în condițiile în care sistemul de distribuție al localității, va respecta prevederile NP 133-2013 (dimensiune minimă Dn 100 mm ale conductelor, rezerva intangibilă de incendiu pastrată în rezervoarele localității, cu refacere în 24 ore).

S.C. RAMAL TOP ADVISORY S.R.L.

BENEFICIAR: HUZUM CONSTANTIN

OBIECTIV: Elaborare PUZ – CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

PROIECT NR: 01 | 15.09.2020

ADRESA: Comuna Sanpetru, Jud. Braşov

Canalizare menajera

Apele uzate menajere se vor evacua in reseaua centralizata de canalizare menajera a comunei Sanpetru, realizata din conducta PVC KG 315 mm existenta pe DE551, conform avizului 113/25.01.2021, emis de Compania Apa Brasov.

Fiecare imobil propus a se realiza se va racorda la retelele de canalizare in baza unei documentatii avizata de Compania APA Brasov.

Volumele de apa de tip menajer evacuate in reseaua centralizata a minicipiului Brasov conform breviarului de calcul sunt: $Q_u = Q_s$ conform STAS 1846-1-2006.

Costurile pt extinderea retelei de canalizare menajera vor fi suportate de catre beneficiarii prezentei documentatii.

Canalizare pluviala

Evacuarea apelor pluviale de pe acoperisurile constructiilor (considerate conventional curate) se va realiza prin intermediul jgheaburilor si burlanelor, la nivelul solului, pentru infiltrarea in zona verde, conform aviz de gospodarie a apelor nr. 103 | 21.04.2021.

Rețele electrice

Rețelele electrice din zona vor prelua investitia propusa.

Sursa de alimentare cu energie electrica si solutia definitiva de alimentare cu energie electrica a viitorilor consumatori se vor stabili prin studiul de solutie in vederea obtinerii avizului tehnic de racordare, care se va intocmi la faza DTAC in baza cererilor de racordare depuse de beneficiari.

Alimentarea cu gaze naturale

Se va realiza bransament la rețelele de distributie de gaz aflate in apropiere.

Colectarea si depozitarea deseurilor

Deseurile menajere rezultate vor fi colectate selectiv, prin sortare pe tipuri de materiale reciclabile și nereciclabile (separat hârtie/ carton, ambalaje, sticlă, plastic, resturi menajere), în recipiente din PVC si vor fi periodic eliminate prin serviciul de salubritate al localității, cu care titularul va avea contract.

Pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere se va avea in 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 gunoiului 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.

2.6. Probleme de mediu

Zona studiata nu prezinta surse de poluare pentru mediu fiind in marea ei majoritate neconstruita si folosita ca teren agricol, iar fondul construit existent, intr-un procent foarte redus este reprezentat de locuinte.

Pe amplasamentul studiat se propun locuinte si functiuni complementare, neintrand in conflict din punct de vedere al functionalitatii.

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

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

Sursa de poluanti pentru apa subterana sau de suprafata, pentru sol si subsol o pot constitui apele menajere provenite de la cladirile propuse, in situatia in care nu sunt evacuate controlat.

Masurile pentru evitarea acestei situatii constau din:

- utilizarea conductelor din polipropilena ignifugata la interior si din PVC la exterior, imbinat cu inele de cauciuc (cu respectarea conditiilor de montare) pentru canalizare, livrate in santier cu actele de calitate emise de furnizor, de unde sa rezulte conformitatea cu utilizarea finala;

S.C. RAMAL TOP ADVISORY S.R.L.

BENEFICIAR: HUZUM CONSTANTIN

OBIECTIV: Elaborare PUZ – CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

PROIECT NR: 01 | 15.09.2020

ADRESA: Comuna Sanpetru, Jud. Braşov

- evacuarea debitelor de canalizare menajera in retelele de canalizare menajera existenta, prin tuburi PVC tip KG cu descarcare prin camine individuale in colectoarele stradale de canalizare.
- dirijarea apelor pluviale de pe constructii catre zonele joase ale ampalsamentului.

2.7. Optiuni ale populatiei

In sensul directiei de dezvoltare initiate in zona, cea mai potrivita functiune a terenului studiat este de locuinte si functiuni complementare.

III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Prevederi ale documentatiilor urbanistice elaborate anterior

Concluzii ale studiilor de fundamentare

Terenul este oportun pentru iesirea din circuitul agricol si schimbarea categoriei de folosinta in curti constructii.

Prevederi ale PUG

Conform PUG Sanpetru, terenul se afla intr-o zona **terenuri agricole**, in partea de E a localitatii.

Prin prezenta documentatie se doreste schimbarea destinatiei zonei, conform PUG, din zona terenuri agricole in **zona locuinte si functiuni complementare**.

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

- Folosinta actuala: arabil – extravilan;
- Pentru zona de locuinte indicii urbanistici maximi sunt:
 - POT- 35%, CUT 1.00, regimul maxim de inaltime S(D)+P+1+M
 - Pentru zona mixta de comert si servicii indicii urbanistici maximi sunt: POT- 60%, CUT 1.0, regimul maxim de inaltime S(D)+P+E
 - Pentru zona de agrement indicii urbanistici maximi sunt: POT- 15%, CUT 0.5, regimul maxim de inaltime P.
- Nu sunt semnalate zone de protectie fata de conducte magistrale si alte retele utilitare majore.

Terenul urmeaza a fi impartit in 60 de parcele, dintre care una pentru drum, 56 pentru construire de locuinte, 2 pentru functiuni comerciale si una pentru zona de agrement.

3.2. Valorificarea cadrului natural

Nu se pun probleme deosebite pentru valorificarea cadrului natural si nu exista elemente deosebite care sa fie puse in valoare. Totusi noile constructii ce se vor realiza trebuie sa se inscrie in sit, atat prin volum cat si prin realizare arhitecturala.

Suprafetele spatiilor plantate si a aliniamentelor cu rol de protectie se vor stabili in functie de categoria constructiilor dar marimea lor trebuie sa se conformeze regulilor din HG 525/1996.

O particularitate importanta din punct de vedere al cadrului natural este rezervatia naturala Dealul Lempes, aflat in N zonei studiate.

3.3. Modernizarea circulatiei

Propunerile de modernizare a circulatiei au urmarit obtinerea unor profile corespunzatoare din punct de vedere tehnic a noilor cerinte de dezvoltare a zonei.

In general trama stradala propusa urmareste:

S.C. RAMAL TOP ADVISORY S.R.L.**BENEFICIAR:** HUZUM CONSTANTIN**OBIECTIV:** Elaborare PUZ – CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**PROIECT NR:** 01 | 15.09.2020**ADRESA:** Comuna Sanpetru, Jud. Braşov

- accesibilitatea zonei si legaturile acesteia atat cu localitatea cat si cu alte zone functionale existente sau propuse a se realiza in viitor.
- realizarea unei retele stradale care sa asigure circulatia facila a autoutilitarelor de pompieri.
- legaturi interne facile intre diferitele si puncte importante ale zonei.
- posibilitatea tranzitarii zonei pe trasee cat mai scurte si directe.
- rezolvarea eficienta a tramei stradale, a problemelor de acces auto si pietonal reducand cat mai mult posibil suprafetele ocupate de strazi, trotuare si pietonale dar urmarind obtinerea unor profile stradale corespunzatoare din punct de vedere tehnic noilor cerinte de dezvoltare a zonei.

In acest sens lucrarea propune modernizarea drumurilor de acces din SV terenului (DE552 - drum de pamant) si din NE terenului (DE 753 – drum de pamant).

Profilele propuse:

- profil 1-1: DE 552 - drum de pamant – profil transversal cu 2 benzi de circulatie de 3.5 m si trotuare bilaterale de 1.50 m pe fiecare parte – total profil stradal 10.00 m.
- profil 2-2: DE 753 - drum de pamant – profil transversal cu 2 benzi de circulatie de 3.5 m, zona verde bilaterala de 1.50 m si trotuare bilaterale de 2.00 m pe fiecare parte – total profil stradal 14.00 m
- profil 3-3 DRUM DE INCINTA: profil transversal cu 2 benzi de circulatie de 3.5 m si trotuare de 1.00 m pe fiecare parte. Latimea totala a drumurilor din incinta este de 9.00m.

Profilele stradale sunt prezentate in plansa U03 – REGLEMENTARI URBANISTICE.

Parcaje

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

Spatiile de parcare se vor amenaja numai in interiorul parcelelor, in apropierea accesurilor (in cadrul proprietatii, in demisoluri, subsoluri sau la nivelul solului) si vor fi dimensionate pentru acoperirea necesarului de locuri de parcare pentru functiunile propuse.

Pentru locuinte se va asigura un numar de 2 locuri de parcare in interiorul fiecarei parcele.

Pentru zona comerciala, necesarul de locuri de parcare se va calcula in functie de activitatea desfasurata in fiecare obiectiv construit, de normativele in vigoare la data solicitarii autorizatiei de construire. Necesarul de parcare va fi dimensionat conform recomandărilor normativului P132/93 si H.G. 525/1996.

Atunci cand parcarile sunt asezate la nivelul solului, se va respecta o distanta de 5m de la acestea la ferestrele camerelor de locuit.

Sistematizare verticala

Se vor asigura:

- declivitati acceptabile pentru arterele de circulatie propuse
- o buna scurgere a apelor de suprafata
- un ansamblu coerent de strazi carosabile, trotuare, zone verzi, rezolvate in plan si pe verticala, in conditii de eficienta si estetica

Accesurile carosabile și pietonale pe teren se vor realiza prin intermediul drumurilor de acces din NE terenului (DE 753) si din SV terenului (DE 552).

Modul de acces carosabil si pietonal la terenul studiat se va realiza prin racordare la acesta, cu raze de racordare de 6.00m.

Locurile de parcare necesare se vor prevedea doar în interiorul proprietăţilor.

Reteaua stradala se va extinde partial pe cheltuiala autoritatii publice locale – drumurile publice, in conformitate cu solutiile propuse si avizate – si partial pe cheltuiala beneficiarilor – drumurile de incinta.

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

Prin studiul de fata se propune introducerea terenului mai sus mentionat in intravilanul comunei Sanpetru si reglementarea lui din punct de vedere urbanistic pentru functiunea de zona locuinte si functiuni

S.C. RAMAL TOP ADVISORY S.R.L.

BENEFICIAR: HUZUM CONSTANTIN

OBIECTIV: Elaborare PUZ – CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

PROIECT NR: 01 | 15.09.2020

ADRESA: Comuna Sanpetru, Jud. Braşov

complementare.

Terenul se va imparti astfel:

- **ZL – ZONA LOCUINTE:** – 25882.92 m², dintre care **perimetru edificabil** - zona destinata constructiilor, cu suprafata de 9059.02 m², delimitat prin retrageri laterale si posterioare de 2.00 m, retragere de 2.00 m fata de limita de proprietate la strada, restul terenului neocupat de constructii fiind amenajat cu spatii verzi, trasee pietonale, parcuri si alte amenajari.
- **Zm - ZONA MIXTA DE FUNCTIUNI COMPLEMENTARE - COMERT SI SERVICII** – 5389.63 m², dintre care **perimetru edificabil** - zona destinata constructiilor, cu suprafata de 3233.77 m², delimitat prin retrageri laterale de 5.00 m, respectiv retragere de de 10.00 m fata de axul drumului la strada, restul terenului neocupat de constructii fiind amenajat cu spatii verzi, trasee pietonale, parcuri si alte amenajari.
- **ZA – ZONA DE AGREMENT** – 882.04 mp – zona de agrement – parc
- **ZONA ACCESULUI SI A CIRCULATIEI CAROSABILE DE INCINTA** – pe laturile de NE si SV sunt prevazute accesurile auto si pietonale. Drumul de incinta strabate parcela pe directie longitudinala, facilitand accesul pe intreaga suprafata. Suprafata circulatiilor de incinta: 5675.06 m².
- **teren propus in vederea modernizarii drumului** - pentru realizarea profilelor stradale propuse pentru drumurile de acces se vor ceda 540.30 m in E terenului.

Zonficarea terenului studiat este prezentata in plansa U03 REGLEMENTARI URBANISTICE.

Dotari complementare admise (se vor autoriza direct, fara a fi necesare documentatii PUZ sau PUD):

centre comerciale, alimentatie publica, servicii de turism – cazare, servicii de infrumusetare, servicii medicale, educatie – centre de zi pentru copii, gradinita, after-school, servicii profesionale si mici activitati manufacturiere, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 250 mp, sa nu genereze transporturi grele, sa nu atraga mai mult de 5 autoturisme, sa nu fie poluante, sa nu aiba program prelungit peste orele 22:00 si sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare si productie.

Dotari interzise: industriale – depozitare si productie, activitati poluatoare, dotari incompatibile cu cea de locuire.

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

- Folosinta actuala: arabil – extravilan;
- Pentru zona de locuinte indicii urbanistici maximi sunt: POT- 35%, CUT 1.0, regimul maxim de inaltime S(D)+P+1+M
- Pentru zona mixta de comert si servicii indicii urbanistici maximi sunt: POT- 60%, CUT 1.0, regimul maxim de inaltime S(D)+P+E
- Pentru zona de agrement indicii urbanistici maximi sunt: POT- 15%, CUT 0.5, regimul maxim de inaltime P
- Nu sunt semnalate zone de protectie fata de conducte magistrale si alte retele utilitare majore.

[REDACTAT]
Pentru aceasta zona, prin reglementarile urbanistice se doreste crearea unui specific al zonei, astfel:

- **Regimul de inaltime**
 - **ZL - zona locuinte:** maxim S(D)+P+E+M
S-subsol, D-demisol, P-parter, E-etaj, M- mansarda
Hmax cornisa = 8.00 m, Hmax coama | atic = 10.00 m
 - **Zm - zona de functiuni complementare - comert si servicii:** maxim S(D)+P+E
S-subsol, D-demisol, P-parter, E-etaj

S.C. RAMAL TOP ADVISORY S.R.L.

BENEFICIAR: HUZUM CONSTANTIN

OBIECTIV: Elaborare PUZ – CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

PROIECT NR: 01 | 15.09.2020

ADRESA: Comuna Sanpetru, Jud. Braşov

Hmax cornisa = 8.00 m, Hmax coama | atic = 11.00 m

- **ZA – zona de agrement** – maxim P
- **Regimul de aliniere al constructiilor**
 - fata de axul drumurilor de incinta se propune o distanta de 6.50 m.
 - fata de aliniamentul parcelelor cu drumurile publice se propune o distanta de 5m pentru profilul stradal 1-1 si de 2m pentru profilul stradal 2-2.
 - retragerea fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor pentru locuinte – min 2.00 m
 - retragerea fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor pentru functiuni complementare – min 5.00 m
- **Modul de ocupare si utilizare al terenurilor**

ZL - Zona locuinte

- POTmax= 35%
- CUTmax = 1.00
- Rh=S(D)+P+1+M

Zm – zona mixta functiuni comerciale

- POTmax= 60%
- CUTmax = 1.00
- Rh= S(D)+P+E

ZA – zona agrement

- POTmax= 15%
- CUTmax = 0.5
- Rh= P

BILANT TERITORIAL				
	existent	procent	propus	procent
Suprafata teren	38400	100%	38400	100%
ZL - Zona locuinte			25882.92	
Constructii - edificabil			9059.02	35.00%
Zm – Zona comert si servicii			5389.63	
Constructii - edificabil			3233.77	60.00%
Suprafata circulatii auto si pietonale			6215.36	16.42%
S circulatii de incinta			5675.06	
S teren pt. drum propus spre modernizare			540.30	
Suprafata spatii verzi			7571.94	20.00%
Zona agrement			882.04	
Teren arabil	38400	100%	0	0%

3.5. Dezvoltarea echiparii edilitare

Terenul va fi impartit in 60 de parcele, dintre care una pentru drum, 56 pentru construire de locuinte, 2 pentru functiuni comerciale si una pentru zona de agrement. Astfel, retelele vor fi dimensionate pentru a deservi 56 de locuinte, pentru cate 4 persoane fiecare, un total de cca 224 persoane si parcelele comerciale si de agrement.

Toate constructiile se vor racorda la retelele edilitare publice, eliberarea autorizatiilor de construire fiind conditionata de asigurarea accesului imobilelor propuse la utilitati, cu respectarea conditiilor impuse de fiecare furnizor in parte. Costurile de echipare tehnico - edilitara, extinderi retele si bransamente retele, vor fi suportate de catre beneficiarii prezentei documentatii.

Alimentare cu apa

Sursa de apa a zonei este retea noua de distributie ce se va racorda la retea existenta pe DE551, conform aviz de principiu nr.113/25.01.2021, emis de Compania APA Brasov.

S.C. RAMAL TOP ADVISORY S.R.L.

BENEFICIAR: HUZUM CONSTANTIN

OBIECTIV: Elaborare PUZ – CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

PROIECT NR: 01 | 15.09.2020

ADRESA: Comuna Sanpetru, Jud. Braşov

Debite de apa pentru stingerea incendiului

Stingerea incendiului din exterior $Q_{ie} = 5$ l/s se va asigura de la hidrantii ce se vor monta pe conducta de distributie extinsa, in conditiile in care sistemul de distributie al localitatii, va respecta prevederile NP 133-2013 (dimensiune minima Dn 100 mm ale conductelor, rezerva intangibila de incendiu pastrata in rezervoarele localitatii, cu refacere in 24 ore).

Evacuarea apelor uzate

Fiecare tip de ape evacuate are un sistem propriu de tratare si evacuare dupa cum urmeaza:

- conform aviz 113/25.01.2021, emis de Compania APA Brasov, evacuarea apelor uzate menajere se poate, realiza printr-o noua retea de canalizare, in colectorul menajer PVC KG 315mm existent pe DE 551. Pentru preluarea apelor uzate menajere de la urmatoarele locuinte, retea de canalizare menajera trebuie extinsa pentru tot PUZ-ul studiat. Fiecare imobil propus a se realiza se va racorda la retelele de canalizare in baza unei documentatii avizata de Compania APA Brasov.
- apele pluviale convenţional curate de pe acoperişurile construcţiilor vor fi colectate prin jgheaburi, burlane şi conducte şi vor fi descărcate liber pe zonele verzi din jurul acestora prin intermediul rigolelor, conform aviz de gospodărire a apelor nr. 103 / 21.04.2021.

Energie electrica

Retelele electrice din zona vor prelua investitia propusa.

Sursa de alimentare cu energie electrica si solutia definitiva de alimentare cu energie electrica a viitorilor consumatori se vor stabili prin studiul de solutie in vederea obtinerii avizului tehnic de racordare, care se va intocmi la faza DTAC in baza cererilor de racordare depuse de beneficiari.

Alimentarea cu gaze naturale

Reteaua de gaz din zona va prelua investitia propusa.

Incalzirea si agentul termic se vor realiza individual pentru fiecare unitate, recomandarea fiind de a se opta pe cat posibil pentru surse de incalzire verzi – pompe de caldura, panouri solare etc.

3.6. Regim juridic, regim tehnic si circulatia terenurilor

Terenul reglementat in PUZ este proprietate privata a beneficiarului, iar domeniul public este reprezentat de circulatiile carosabile existente.

Circulatia terenurilor este reprezentata de propunerea de intrare in domeniul public a terenului afectat de modernizarea drumului existent in NE parcelei, DE 753, in suprafata totala de **540.30 m²**.

In ceea ce priveste regimul tehnic, reglementarile sunt urmatoarele: se va introduce in intravilan terenul aferent zonei de locuinte si functiuni complementare si suprafata pentru circulatii auto si pietonale, in total **37859.7 m²**.

IV. PROTECTIA MEDIULUI

Zona studiata nu prezinta surse de poluare pentru mediu fiind in marea ei majoritate neconstruita, folosita ca teren agricol.

Deoarece zona studiata este propusa pentru dezvoltarea functiunii de locuire si functiuni complementare (comert, servicii) nu exista riscul ca prin activitatea desfasurata sa apara surse de poluare a mediului.

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

- Sa nu desfasoare activitati poluante in zona
- Sa ia toate masurile pentru a elimina orice sursa de poluare in zona
- Depozitarea deseurilor se va face controlat, conform OMS 119/2014 si respectand toate normele sanitare.
- Se vor organiza suprafete pentru spatii verzi si plantatii de aliniament de protectie, conform HG 525/1996, in cadrul fiecărei parcele.
- Zona nu este afectata de riscuri naturale sau de alunecari de teren.

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

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 100mp de teren neconstruit.

Pentru zona de locuințe, suprafața minimă de zone verzi va fi de 35%, iar pentru zona mixtă de comerț și servicii suprafața minimă de zone verzi va fi de 20%. De asemenea este propus un procent de 5% zone verzi publice, ce se vor regăsi în zona de acord.

- 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 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.

- Protecția împotriva zgomotului și a vibrațiilor

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

- 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.

- Protecția ecosistemelor terestre și acvatice

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

- Deșuri menajere

În incinta proprietăților este propusă amplasarea unor zone pentru preluarea de deșuri 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 deșuri 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 gunoierului 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

S.C. RAMAL TOP ADVISORY S.R.L.

BENEFICIAR: HUZUM CONSTANTIN

OBIECTIV: Elaborare PUZ – CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

PROIECT NR: 01 | 15.09.2020

ADRESA: Comuna Sanpetru, Jud. Braşov

unei pante de scurgere si vor fi prevazute cu sistem de spalare si sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului si a ritmului de evacuare a acestuia si vor fi intretinute in permanenta stare de curatenie

b) spatii amenajate pentru gararea si parcarea autovehiculelor, situate la distante de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit;

Amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa asigure insoirea acestora pe o durata de minimum 1 1/2 ore la solstitiul de iarna, a incaperilor de locuit din cladire si din locuintele invecinate. Distanta dintre cladiri va fi de minim inaltimea celei mai inalte la cornisa.

V. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

Consecinte economice si sociale la nivelul unitatii teritoriale de referinta

Prin elaborarea documentaţiei **PUZ – Zona de locuinte individuale si functiuni complementare** se va asigura structurarea zonei din punct de vedere funcţional, 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 studiata.

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

Pentru realizarea obiectivelor propuse trebuie asigurata infrastructura necesara, cu o dotare corespunzatoare din punct de vedere al echiparilor si serviciilor necesare functionarii. Prin valorificarea amplasamentului existent ca zona locuinte si functiuni complementare se va aduce un plus de valoare in patrimoniului local si zonal de centre de interes pentru comert si servicii.

Categoriile de costuri pentru realizarea investiţiei

Propunerile ce se doresc a fi reglementate prin documentaţia PUZ implică categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitori privati.

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

Sef proiect:

Urb. Ana Codau

Intocmit:

Arh Ioana Daniel