

## Memoriu general

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1.Date de recunoaștere a investiției

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

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

Faza de proiectare: P.U.Z.

Beneficiar: Florea Stefan si Florea Liliana

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

arh.Mihaela Popovici telefon 0744/31.86.31

Nr.pr.106/2021

#### 1.2. Obiectul lucrarii

Obiectivul intocmirii prezentului Plan Urbanistic Zonal il reprezintă stabilirea reglementărilor urbanistice pentru terenul situat in intravilanul comunei Sânpetru, zona strazii Libertatii f.n., identificat prin C.F. nr. 104376 nr. cad. 104376, 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. 47<sup>1</sup> alin. 1;
- stabilirea de reglementări specifice zonei de locuinta cu servicii la parter;
- 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 dinspre strada Libertății) și este liber de orice construcție.

Terenul studiat în suprafața de 1.200,00 mp, este proprietatea particulară a unor persoane fizice. Pe parcelă, înscrisă în CF 104376 nr.cad.104376, beneficiarii doresc să realizeze două construcții: o locuință unifamilială și o locuință bifamilială.

*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. De exemplu la parterul locuinței unifamiliale este situată o cameră cu dimensiunea de 16,00 mp care va avea funcțiunea atelier de croitorie. Ca și funcțiuni complementare se propun: spații comerciale de mici dimensiuni care deservesc zona cu alimente de bază, cabinete medicale, farmacii, saloane de înfrumusețare, cabinete notariale, ateliere de proiectare, ateliere de croitorie.*

Zona studiată este amplasată în partea de est 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 intravilanul comunei Sanpetru, jud. Brașov. Accesul la amplasament se face din strada Libertății care face legătura strada Calea Harmanului din Sanpetru.

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.

#### **Incadrarea în teritoriul administrativ**

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

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

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

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

### **2.3. Ocuparea terenurilor**

Terenul studiat este in prezent liber de constructii.

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

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

### **2.4. Probleme de mediu**

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

### **2.5. Disfuncionalitati. Necesitati si optiuni ale populatiei**

#### **PRINCIPALELE DISFUNCTIONALITATI**

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

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

### **3.1. Studii de fundamentare**

Zona studiata se afla in intravilanul comunei Sanpetru.

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

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

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

- În prezent, accesul la zona studiată se realizează din strada Libertatii, drum pietruit care are profilul conform PUZ aprobat 10,00 m-1,50 trotuar dreapta-stanga si platforma carosabila 7,00 m .
- S-au obtinut de la primaria Sanpetru PUZ-ul aprobat cu HCL 34/06.06.2019 din apropierea amplasamentului studiat.S-a preluat din acesta profilul strazii.

### **3.2 Prevederi ale PUG-ului**

Propunerile PUG-ului comunei Sanpetru privind evolutia posibila a comunei au în 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 împrejuririle de la strada interioara, plantări de flori și iarbă tip gazon.

### **3.4. Modernizarea circulatiei**

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

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

Alcătuirea pofilelor transversale se va face in conformitate cu STAS 10.144/3 (Elemente geometrice ale străzilor), STAS 10.144/5 (calculul capacitații de circulație al străzilor), STAS 10.144/16 (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.

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

### **3.4.1.Parcari**

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

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

- cate un loc de parcare pentru locuinte

-pentru eventualii client ai functiunilor complementare:

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

### **3.5. Echipare edilitara**

#### **Alimentarea cu apa**

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

#### **Canalizarea**

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

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

#### **Alimentarea cu energie electrica**

Alimentarea cu energie electrica a amplasamentului se va face prin racordare la 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 obligatia sa ia toate masurile pentru a elimina orice sursa de poluare, de orice natura. In caz contrar vor fi obligați sa-si înceteze activitatea. Pentru ca sa nu apăra asemenea cazuri, investitorii au următoarele obligații:

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

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

### **3.7. Obiective de utilitate publica. Circulatia terenurilor**

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

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

### **3.8. Gospodăria deșeurilor generate pe amplasament**

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

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

### **După punerea în funcțiune**

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

Deșeurile vor fi predate în vederea eliminării operatorului de salubritate conform contractului care va fi încheiat. Transportul deșeurilor se va realiza conform prevederilor HG nr.1061/2008 privind transportul deșeurilor periculoase și nepericuloase pe teritoriul României.

Pe zona studiata prin PUZ, la amplasarea cladirilor se va tine cont de ORDINUL NR.119 DIN 04.02.2014 al MINISTERULUI SANATATII pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației. Astfel, amplasamentele vor respecta normele igienico sanitare privitoare la: dotarile tehnico-edilitare, asigurarea spatiilor pentru gararea si parcarea autovehiculelor (locurile de parcare se vor amenaja la o distanta de minim 5.00m fata de cladirile ce au ferestre a incaperilor principale), amenajarea platformelor destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectiva a deseurilor menajere, asigurarea insoririi corespunzatoare atat pentru locuintele proiectate cat si pentru cele invecinate existente, respectarea parametrilor sanitari ( suprafete minime ale incaperilor de locuit, inaltimi, asigurarea iluminatului si a ventilatiei naturale).

### **3.9. Reglementari urbanistice**

Beneficiarul propune:

**„Intocmire PUZ – pentru construire locuinte ” .**

In comanda facuta de beneficiar se propune construirea unei locuinte care va avea la parter un spatiu destinate functiunilor complemnetare.Terenul se invecineaza cu un PUZ aprobat pentru construire locuinte al carui drum se va prelungi pana in dreptul amplasamentului studiat.

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

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

Regimul maxim de înăltime :

*Existent:* -

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

H maxim lacoama — 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.
- Realizarea drumului de
- 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, de pe Calea Harmanului.

#### **Condiții de echipare edilitară**

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

#### **Spații libere și spații plantate**

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

## Împrejurimi

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

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

### INDICATORI TERITORIALI EXISTENȚI :

POT =  $(S_c/S_t) \times 100 = 0.00 \%$

CUT =  $(S_c/S_t) = 0.00$

### INDICATORI TERITORIALI PROPUȘI :

POT max =  $(S_c/S_t) \times 100 = 30.00 \%$

CUT max = 1.00

## Bilant teritorial

NR. CRT.	FUNȚIUNE	EXISTENT		PROPUȘ	
		MP.	%	MP.	%
1.	TEREN LIBER DE CONSTRUCȚII (TEREN CU INTERDICȚIE DE CONSTRUIRE)	1.200	100	-	-
2.	Zona locuinte și funcțiuni complementare	-	-	360,00	30,00
3.	CIRCULAȚII+parcare	-	-	195,00	16,20
4.	ZONE VERZI	-	-	645,00	53,80
5.	P.T.	-	-	-	-
6	TOTAL	1.200	100	1.200	100

## ZONA locuinte

### Utilizari admise :

locuinte și funcțiuni complementare.

**Parcelare :**

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

**Alinierea :**

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

ALINIAMENT = linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată. Fata de limitele laterale ale parcelei cladirile se dispun la o distantă de minim 2 metri.

**Circulatii si accese :**

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

**Regimul de inaltime :**

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

Inaltimea de cladirilor va fi:

H maxim la cornisa — 6,50 m

H maxim lacoama — 9.00 m

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

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

Principalele avantaje ale acestei investiții pentru comunitatea locală sunt :

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

- Poziționare și accesibilitate foarte bune

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

*In aceste costuri intra:*

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

Etapizarea realizarii investitiilor:

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

## **5.CONCLUZII**

Pe baza documentației de fata, aprobata, a avizelor de utilitati, deja obținute, precum si a celorlalte aprobări si avize solicitate prin Certificatul de Urbanism emis de Consiliul Judetean Brasov, respectiv a celui emis de Primaria Sanpetru se poate trece la elaborarea proiectului pentru obținerea autorizațiilor de construire.

Prezenta documentație respecta in totalitate prevederile si recomandările Planului Urbanistic General aprobat, si scoate in evidenta faptul ca obiectivele propuse vor ridica standardul de calitate al serviciilor existente in zona.

**INTOCMIT,**  
**Arh. Mihaela Popovici**



