

MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE.

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea proiectului:

PUZ – CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE

Faza: **PUZ**

Proiectant: **L.H.P. ARHITECTURA S.R.L.**

Amplasament: **DJ 103, SANPETRU, JUD. BRASOV**

Beneficiar: **GREEN RESORT BRAN S.R.L.**

Numar proiect: **66**

1.2. OBIECTUL LUCRARIII

il reprezinta realizarea unui proiect de urbanism tip PUZ prin care sa se detalieze reglementarile urbanistice, atat din punct de vedere al functiunii terenurilor dar si al indicatorilor POT si CUT. Terenul care a generat PUZ are suprafata de 9381 mp.

Prin proiectul PUZ se va urmari:

- dimensionarea, functionalitatea si aspectul arhitectural al constructiilor;
- integrarea si armonizarea noilor constructii cu cadrul natural si construit existent;
- circulatia juridica a terenurilor;
- echiparea cu utilitati edilitare
- realizarea si modernizarea circulatiilor

1.3 SURSE DOCUMENTARE

- PUG SANPETRU
- Reglementare tehnica " Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al planului urbanistic zonal" aprobat prin Ordin MLPAT GM -010-2000

- Legea 350/06.07.2001 cu toate modificarile ulterioare
- Legea 50/1991 cu toate modificarile ulterioare
- O.M.S. nr. 119/04.02.2014
- Codul civil

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII.

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Terenul este neconstruit si se afla intr-o cu cadru natural deosebit. Terenul este situat in partea de nord a localitatii Sanpetru. De-a lungul timpului in zona au aparut parcelari sporadice de case, atat pe malul vestic cat si estic al DJ 103.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Terenul în suprafață totală de 9381.00 m² amplasat in extravilanul Sanpetru. Terenul are forma regulata cu gabaritul de 50 x 197ml. Terenul se afla in proprietatea privata a lui Vlad Padineanu cu antecontract de V-C incheita cu Green Resort Bran S.R.L., CF anexat documentatiei.

Terenul este situat in partea de nord a localitatii Sanpetru, in extravilan, cu parcelari existente aflate atat la nord cat si la sud de investitia propusa.

2.3. CIRCULATIILE:

Circulatiile existente sunt artere principale de circulatie:

DJ 103

Accesul la parcela situata se va face prin DJ 103

2.4 OCUPAREA TERENURILOR

Terenul este neconstruit

2.5 ECHIPAREA EDILITARA

Alimentarea cu apa.

In zona studiata exista retea de apa. Solutia de alimentare se va finaliza in urma avizului Companiei Apa

Canalizarea .

Conform avizului de canalizare care va fi obtinut

Alimentarea cu energie electrica.

In zona de amplasament a obiectivului exista retea electrica iar noile bransamente se vor face ingropat.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CAI DE CIRCULATIE

Intrucat propunerea din PUZ permite realizarea unor locuinte individuale, accesul din drumul public dj 103 se va realiza prin racordarea la drum printr-o raza de 9m. Accesul la casele propuse se va realiza printr-un drum de 10m ampriza, cu carosabil de 7 m si trotuare laterale de 1.5 m.

Drumul de acces va ramane privat si este constituit dintr-o fundatura cu lungimea de 145 ml, cu supralarire la capat pentru manevrele de intoarecere, cu raza de 12ml.

Este interzisa stationarea vehiculelor care deserve zona pe domeniul public. Toate locurile de parcare necesare in urma schimbarii destinatiei si reglementarilor se vor face pe proprietate private, toate autorizatiile urmand sa respecte **H.G. 525/1996**.

3.2. ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI SI INDICATORI URBANISTICI

In urma studierii zonei si influentei acesteia asupra localitatii, coroborate cu pozitia si elementele de cadru natural s-a propus, la cererea beneficiarilor, modificarea reglementarilor pentru terenurile din zona astfel incat sa fie utilizate mai eficient.

In urma studiului s-a propus realizarea a unui singur UTR cu functiunea de locuinte individuale izolate.

Toate detaliile legate de modul de amplasare, accesibilitate, restrictii functionale si morfologice vor fi stabilite pentru fiecare UTR in parte prin Regulamentul Local de Urbanism (RLU) care va fi avizat impreuna cu PUZ

Extras regulament privind POT si CUT:

UTR1_zona locuinte individuale

POT max – 30%
CUT max – 0.9
RMh max – P+2E
Suprafata spatii verzi – min 25%
Locuri de parcare – minim 1 loc pe parcela
Alinierea – 6m, 7m conform plansa reglementari urbanistice

UTR2_zona verde publica

POT max – 10%
CUT max – 0.2
RMh max – P+S
Suprafata spatii verzi – min 90%
Locuri de parcare – nu este cazul
Alinierea – nun este cazul

Pentru fiecare UTR se va asigura un procent de cel putin 25% spatii verzi dintre care minim 15 % vor avea minim 1m adancime a solului.

Nu vor fi permise taieri de arbori pentru eliberarea terenului pentru constructii

Retragerile fata de limitele de proprietate vor fi de H/2 din inaltimea constructiilor, dar nu mai mici de 3 m, pentru zona de locuinte

3.3. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE.

Alimentarea cu apa.

In zona studiata exista retea de apa. Conform avizului de apa nr. 1210/07.06.2022 eliberat de Compania Apa Brasov alimentarea cu apa a viitoarelor constructii se poate face prin extinderea retelei de distributie PEHD De 160mm existenta in zona.

Canalizarea menajera

In zona de amplasament studiata exista retea de canalizare. Conform avizului de apa nr. 1210/07.06.2022 eliberat de Compania Apa Brasov evacuarea apelor uzate menajere se poate realiza in conducta de canalizare PVC De 250mm existenta pe partea opusa a DJ 103.

Canalizare pluviala

Este interzisa deversarea apelor pluviale colectate din zona studiata in reseaua de canalizare menajera. Evacuarea apelor meteorice se va realiza conform avizului de gospodarie a apelor eliberat de SGA Brasov

Alimentarea cu energie electrica.

In zona de amplasament a obiectivului exista retea electrica. Solutia de alimentare se va finaliza in urma avizului Companiei Electrica si va fi suportata de catre fiecare investitor la autorizatia de construire. Pentru bransament se vor accepta doar solutii in care reseaua este ingropata.

Telecomunicatii.

Fiecare investitor va asigura accesul la telefonie, TV, internet prin antene de satelit sau prin retele mobile. In cazul antenelor de satelit se vor pozitiona astfel incat sa nu fie la vedere din circulatiile publice. In cazul bransarii la retele existente in zona, bransamentul va fi ingropat.

3.4. CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORI PRIVATI, RESPECTIV DE AUTORITATIILE PUBLICE LOCALE SI ETAPIZARE

Sunt identificate trei mari categorii de costuri pentru realizarea si implementarea propunerii studiate.

Etapa I:

Costuri de proiectare si avizare a documentatiei PUZ care vor fi suportate de beneficiar

Etapa II:

Costuri de echipare edilitara, care vor fi suportate de investitori odata cu edificarea imobilelor si conform cu solutiile prevazute atat prin avizele documentatiei PUZ cat si prin avizele individuale de la autorizatiile de constructie (AC).

Costuri de modernizare si extindere a cailor de circulatiei care vor fi suportate de investitori si de autoritatile publice locale stadiul de executie la care se va preda drumul urmand sa fie stabilit la DTAC.

Etapa III:

Costuri de autorizare si edificare constructii suportate de investitor.

3.5. ANALIZA FACTORILOR DE RISC

In zona studiata nu exista riscul de inundatii sau alunecari de teren.

Funciunile reglementate prin prezenta documentatie nu reprezinta un risc din punct de vedere al incendiului iar trama stradala reglementata face posibila interventia facila in cazurile situatiilor de urgenta.

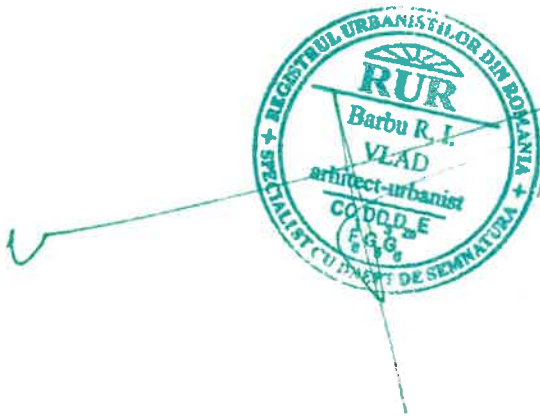
4. OPORTUNITATEA INVESTITIEI

Terenul este neconstruit si se afla intr-o zona cu cadru natural deosebit. Dezvoltarea zonei pana in prezent s-a realizat cu mici dotari turistice si case individuale.

Tinand cont cadrul natural si de dezvoltarea pana in prezent a zonei, precum si a reglementarilor din documentatiile de urbanism se considera oportuna reglementarea terenului pentru construirea de locuinte individuale izolate.

Sef proiect,
Urb. Barbu Vlad

Intocmit,
Urb. Lucian Paltanea



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. Dispoziții Generale

1. Rolul regulamentului local de urbanism

Regulamentul Local de Urbanism face parte din documentația PUZ, conform metodologiei de elaborare PUZ și detaliază conținutul planșei de reglementări urbanistice și funcționează împreună cu aceasta pentru a stabili exact condițiile de constructibilitate a terenurilor afectate prin PUZ. Prin aprobarea PUZ și RLU, ambele documentații devin acte de autoritate ale administrației locale.

2. Baza legală a elaborării RLU

Conform " Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism" aprobat cu ordin MLPAT nr. 21/N/2000 precizează ca RLU se întocmește odată cu documentațiile tip PUZ

Prezentul RLU a fost elaborat ținând cont de prevederile următoarelor legi:

- Legea 350/06.07.2001 cu toate modificările ulterioare
- Legea 50/1991 cu toate modificările ulterioare
- O.M.S. nr. 119/04.02.2014
- Codul civil

3. Domeniul de aplicare

Prevederile prezentului regulament se aplică pe toată zonă studiată prin PUZ, de 10 620 mp, fiecare zonă având caracteristicile ei, stabilite prin UTR.

4. Structura Regulamentului Local de Urbanism

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

ARTICOLUL 6 - REGIM DE CONSTRUIRE; RETRAGERI FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI
POSTERIOARE ALE PARCELELOR

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

ARTICOLUL 8 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 9 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 10 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

ARTICOLUL 11 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

II. Prevederi Generale cu caracter obligatoriu

ARTICOLUL 1.

a) Prevederile prezentului regulament stau la baza eliberării certificatului de urbanism și a autorizației de construire pentru fiecare parcelă din limita de studiu a P.U.Z.

ARTICOLUL 2.

a) Condițiile de amplasare a cladirilor pe parcelă vor fi considerate drept restricții minimale, cu excepția cazurilor în care se precizează caracterul obligatoriu al acestora.

ARTICOLUL 3.

a) Stationarea autovehiculelor se va face în afara drumurilor publice, pentru fiecare unitate urmândă se prevedea în interiorul parcelei spațiile necesare pentru circulație, manevre, staționare și parcare.

b) Necesarul de locuri de parcare se va calcula la faza D.T.A.C. pentru fiecare obiectiv în parte în conformitate cu prevederile regulamentului local privind parcare autovehiculelor pe raza Comunei Sanpetru.

III. Unități și subunități funcționale

UTR1_ZL1 – zona de locuire individuală aflată în afara zonelor de protecție care cuprinde și dotări aferente, proporțional cu numărul de locuințe realizate.

III. Prevederi la nivelul unităților teritoriale de referință

UNITATE TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ 1 - UTR1_ZL1

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise funcțiuni de locuire individuală izolate și cuplate, servicii, alimentație publică, agrement, comerț, activități sportive și de recreere.

Constructia de strazi

În zonă se va urmări montarea de echipamente publice specifice unei zone de locuire , spatii verzi, promenade. Se admit și sunt incurajate împlantări de mobilier urban si realizare de alei pietonale

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

sedii de companii si firme

servicii financiar bancare

asistenta juridica

asistenta medicala, clinicii, laboratoare medicale

constructii pentru invatamant, gradinite, scoli profesionale, postliceale, gimnaziu, liceu

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

depozitare en-gros

activitati de productie

constructii provizorii cu exceptia organizarii de santier

depozitarea si vanzarea de substante inflamabile sau toxice

statii de reparatii auto, vulcanizari, spalatorii auto

spalatorii chimice

platforme de colectare a deseurilor urbane

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

4.1 Se vor pastra conformatiile actuale ale parcelelor, dar se admit alipiri si dezmembrari. astfel incat parcelele sa nu aiba sub 400 mp sau front stradal mai mic de 12m.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

5.1 Retragera minima fata de axul strazilor strazilor de cat. a II a este de 12m.

Retragerile fata de strazile de acces sunt de 6 m fata de aliniament

ARTICOLUL 6 - REGIM DE CONSTRUIRE; RETRAGERI FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

6.1 In cazul subparcelarii terenului in conditiile stabilite la art. 4.1, se va pastra o distanta egala cu inaltimea cladirii fata de toate limitele de proprietate, dar nu mai mica de 3 m.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

7.1 Cladirile vor respecta intre ele distante egale cu inaltimea la cornisa a celei mai inalte. Distanța poate scadea la $\frac{1}{4}$ din inaltimea celei mai inalte in cazul in care fatadele nu prezinta ferestre sau nu asigura ventilarea incaperilor.

ARTICOLUL 8 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

8.1 Regimul maxim de inaltime este de P+2E

In cazul in care se doreste realizarea de tipologii diferite de cladiri pe parcele separate de drumuri publice sau drumuri private se va respecta HG 525 cu privire la inaltimea maxima admisa fata de aliniamentul vecin.

ARTICOLUL 9 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Tinand cont ca terenul este liber de constructii nu exista impunerii cu privire la aspectul arhitectural. Cu toate acestea se recomandata evitarea suprafetelor vitrate mari (pereti cortina pe fatada) pentru cladirile de locuit.

Tinand cont de strategiile privind rezilienta la schimbarile climatice atat la nivel mondial cat si local se incurajeaza realizarea de "fatade verzi "

ARTICOLUL 10 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

10.1 Accesul la UTR ZL1 se realizeaza pe strada de categoria a III a cu ampriza de 10m. Accesul principal se realizeaza pe strada DJ 103.

10.2 Imbrăcămintea căilor de circulație va fi asfaltica, cu trotuarele pavate

ARTICOLUL 11 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

11.1 Este interzisa stationarea vehiculelor care deserveșc zona pe domeniul public. Toate locurile de parcare necesare in urma schimbarii destinatiei si reglementarilor se vor face pe proprietate private, toate autorizatiile urmand sa respecte H.G. 525/1996.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

12.1 Alimentarea cu apa – toate constructiile noi vor fi racordate la rețeaua publică de apa

12.2 Canalizare – toate constructiile noi vor avea ca parte a proiectului de instalatii sanitare necesar DTAC, solutia proprie de dejectare a apelor uzate

12.3 Electricitate - toate constructiile noi vor fi racordate la rețeaua publică de electricitate iar toate bransamentele vor fi executate ingropat

12.4 Surse de încălzire - toate constructiile noi vor avea ca parte a proiectului de instalatii termice necesar DTAC, solutia proprie de incalzire, dacă este cazul

12.5 Telefonie, TV - se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea aeriană vizibilă a cablurilor CATV

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

13.1 Pentru fiecare parcela se va asigura un procent de cel puțin 25% spatii verzi dintre care minim 15 % vor avea minim 1m adancime a solului. Fatadele si acoperisurile inverzite, precum si parcarile cu dale inierbate nu sunt considerate spatii verzi si nu pot fi calculate ca procent al spatiilor verzi.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

14.1 Sunt admise imprejmuiuri cu h = 2.0

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

15.1 UTR1_ZL1 – POT 30%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

16.1 CUTmaxim= 0.9

UNITATE TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ 2 – UTR2_ZVP

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise numai funcțiunile de spațiu public plantat constând în:

Spații plantate

Circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru interținerea spațiilor plantate și acces la activități

mobiliu urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă

construcții cu funcțiunea de W.C. public

construcții și instalații pentru expoziții, activități culturale, activități sportive, de maxim 100mp

construcții de alimentație publică și comerț, de maxim 100mp

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONARI

se admit noi clădiri pentru cultură, sport, recreere și anexe, cu condiția ca

suprafața acestora însumată la suprafața construită existentă și menținută, la cea a

circulațiilor de toate categoriile și a platformelor mineralizate, să nu depășească 15%

din suprafața totală a parcului;

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic orice intervenții care nu se încadrează la articolul 1 și 2.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Funcțiunile propuse la art.1 și 2 pot fi amenajate doar pe parcele aflate în ZVP, zona delimitată conform planșei de Reglementări Urbanistice

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Intrucât zona reglementată este una cu construcții de mici dimensiuni, amenajări sau instalații nu există restricții cu privire la amplasarea clădirilor față de aliniament

ARTICOLUL 6 - REGIM DE CONSTRUIRE; RETRAGERI FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Nu este cazul

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Intrucât zona reglementată este una cu construcții de mici dimensiuni, amenajări sau instalații nu există restricții cu privire la amplasarea clădirilor una față de cealaltă pe aceeași parcelă,

ARTICOLUL 8 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

$R_{mh} = P + \text{Supanța}$, h max 6m pentru construcții

Spațiile de expoziție, instalațiile sau amenajările sportive (tip tiroliană) nu este impus un regim maxim de înălțime

ARTICOLUL 9 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul exterior al clădirilor va ține cont de caracterul zonei. ținând cont de dimensiunile clădirilor și de funcțiunile admise, nu există restricții cu privire la materialele folosite.

ARTICOLUL 10 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor asigura accese pietonale, cu posibilitatea de amenajare a unei alei ocazional carosabilă pentru realizarea aprovizionării diverselor obiective, dacă este cazul

ARTICOLUL 11 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisă staționarea autovehiculelor în zona ZVP, cu excepția vehiculelor de aprovizionare în intervalul orar stabilit pentru acestea.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

se vor asigura:

alimentarea cu apa, canalizarea apelor uzate, telefonie, internet si iluminat public conform cerintelor functionale ale categoriei de spatiu plantat

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se va ocupa un procent de maxim 15% din teren pentru amenajari si constructii, inclusiv aleile de acces, restul spatiului urmand sa fie inierbat si plantat.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

Se pot imprejmui spatiile de joaca, odihna si sport conform normativelor in vigoare in concordanta cu functiunea dezvoltata.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT 10%

Se va ocupa un procent de maxim 10% din teren pentru amenajari si constructii, inclusiv aleile de acces, restul spatiului urmand sa fie inierbat si plantat.

Constructiile pot avea maxim 100mp

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT 0.2,

Intocmit:

urb. Lucian Paltanea



Sef Proiect:

urb. Barbu Vlad