

MEMORIU GENERAL-P.U.Z.

P.U.Z. CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE, CF.115822, COM. SANPETRU, BRASOV

INTRODUCERE

DATE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI

Denumirea lucrării :

ELABORARE P.U.Z. CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE

Localitatea:

Judetul Brasov, localitatea Sanpetru, Intravilan

Beneficiarul:

CRETU MIHAI

Faza de proiectare:

Plan Urbanistic Zonal

Proiectant :

s.c. MGM Urban Proiect s.r.l.

Capacitati proiectate:

- S teren studiu 898.00mp, formata din terenurile cu CF 115822
- S teren proprietate particulara

OBIECTUL P.U.Z.

Elementele urbanistice ce stau la baza intocmirii documentatiilor de urbanism pentru determinarea conditiilor de construire locuinte individuale si functiuni complementare, sunt :

- stabilirea de reglementari specifice zonei de locuinte;
- stabilirea de reglementari privind circulatia, parcarile si gradinilor;
- stabilirea indicilor urbanistici de utilizare si ocupare a terenului conform HG 525/1996;

SURSE DOCUMENTARE

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

- Certificatul de urbanism nr. 99 / 14.02.2022 eliberat de Primaria Sanpetru.

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

Baza topografica si identificare cadastrala.
Studiu geotehnic.

Proiectele de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea zonei

Pentru zona studiata nu s-a intocmit nici un proiect de investitie.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**Evolutia zonei**

Terenul care face obiectul parcelarii, are o suprafata 898.00 mp in extravilanul Com. Sanpetru. Pentru zona studiata documentatia de fata prevede construirea de locuinte individuale si functiuni complementare.

INCADRARE IN LOCALITATE**Pozitionarea zonei fata de intravilanul localitatii**

Zona are suprafata de 898.00 mp, este proprietate a beneficiarilor care au solicitat intocmirea documentatiei de fata si este amplasata pe un culoar important de dezvoltare urbana a localitatii Sanpetru.

ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL**DATE GEOMORFOLOGICE ŞI LITOLOGICE**

Terenul studiat nu impune probleme de fundare conform studiului geotehnic atasat.

CIRCULATIA

Artera principala din zona este un drum de exploatare.

Din analiza situatiei existente, reies urmatoarele disfunctionalitati principale:

- In zona studiata, terenul fiind folosit pentru agricultura, nu exista retea stradala moderna.

OCUPAREA TERENURILOR

Zona studiata invecinata este ocupata in prezent de functiunea de locuire si terenuri agricole, reprezentata de case individuale pe lot si cuplate, cu regim de inaltime mic. Se remarca lipsa dotarilor si echipamentelor conexe locuirii, cum ar fi dotarile comerciale si de servicii, de loisir, sport, recreere.

Raportul spatiu liber – spatiu construit este net in favoarea spatiului liber. Zona, beneficiind de o suprafata foarte mare de teren liber de constructii, ofera astfel un suport pentru dezvoltare rezidentiala, pentru extinderea Com. Sanpetru. Aceasta dezvoltare urbana are rolul de a schimba caracterul rural actual al acestei zone transformand-o. In momentul de fata calitatea fondul construit existent este medie si buna, in ciuda aspectului rural al zonei.

GRADUL DE OCUPARE AL TERENULUI IN STUDIU CU FOND CONSTRUIT

- Locuinte = 0%
- TOTAL= 0%

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 neintrand in conflict din punct de vedere al functionalitatii.

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

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

PREVEDERI ALE DOCUMENTATIILOR URBANISTICE ELABORATE ANTERIOR

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

- Zona apare ca teren arabil extravilan-arabil cu o suprafata de 498.00 mp.
- Pentru zona de locuinte, conform HG 525, indicatorii urbanistici maximi sunt: POT=30%, CUT 1.0, regimul maxim de inaltime P, P+1 si P+1+M; iar regimul de aliniere va fi de 12.00m fata de axul drumului si de minim 4.50m fata de aliniamentul stradal.

PROPUNERI URBANISTICE:

- *Se propune reglementarea zonei din punct de vedere urbanistic, cu indicatori specifici pentru zonele de locuinte si functiuni complementare*
- *Regimul de construire va fi izolat*
- *Investitia propusa se va realiza pe cheltuiala initiatorilor PUZ*
- *Costurile ce vor fi suportate de administratia publica locala, sunt cele legate de modernizarea drumurilor existente, initiatorii PUZ, vor ceda teren privat in vederea trecerii lui catre domeniul public.*

Terenurile studiate se vor imparti in parcele, cu suprafete de 450 mp.

Suprafata minima de spatii verzi va fi de 30% pentru zona de locuinte.

Depozitarea deseurilor se va face controlat, respectand toate normele sanitare (pubelele se vor amplasa in incinta proprietatii si vor fi preluate de firma de salubritate contractata, saptamanal, din fata portilor).

1. ZONA DE LOCUINTE

Regim de inaltime maxim propus:

-P, P+1+M

-Hmax cornisa=7.00m

-Hmax coama=12.00m

Indicatori urbanistici propusi:

-POTmax= 30%

-CUTmax = 1

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.

MODERNIZAREA CIRCULATIEI

In general trama stradala propusa urmareste:

- accesibilitatea zonei si legaturile acesteia atat cu centrul localitatii cat si cu alte zone functionale existente sau propuse a se realiza in viitor
- 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 accese auto si pietonale 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.

Parcaje

In functie de profilul si deci de necesitatile de parcare ale viitoarelor constructii, parcajele se vor amplasa in cadrul parcelelor respective sau la subsolurile acestora.

- Locurile necesare de parcare se vor desfasura pe domeniul privat, in incinta proprietatii si vor fi calculate in functie de suprafata utila a fiecarei locuinte (1 loc de parcare pentru locuinte cu suprafata utila mai mica sau egala cu 100.00mp si 2 locuri de parcare pentru locuintele ce depasesc suprafata utila de 100.00mp.

Sistematizare verticala

Se vor asigura:

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

Accesele carosabile și pietonale

Accesele in curti se vor face din Calea Harmanului, cu latimea carosabilului de 6.00m pe sens de deplasare. Locurile de parcare necesare se vor prevedea în interiorul proprietăților. In cazul in care se vor face subparcelari si se vor crea noi drumuri, se va respecta HG525/1996 in ceea ce priveste profilul stradal al acestora.

ZONIFICAREA FUNCTIONALA, REGLEMENTARI, INDICATORI 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 locuinte si dotari complementare.

Prezentul studiu

- zona destinata **locuintelor**;
- zona destinata **circulatiilor**

Zonficarea terenului studiat este prezentata in plansa de REGLEMENTARI URBANISTIC U03.

Dotari interzise:

- functiuni de servicii profesionalece depasesc suprafata de 300.00mp ADC, care genereaza un trafic important de personae si marfuri, au program prelungit dupa orele 22, produc poluare
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi, prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate prelungit dupa orele 22
- realizarea unor false mansard
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta
- constructii provizorii de orice natura cu exceptia firmelor si panourilor publicitare independente sau adosate constructiilor, dar numai in conditiile aprobarii acestora in CTATU
- instalarea in curti a panourilor pentru reclame
- dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurand arhitectura si deteriorand finisajul acestora
- depozitare en-gros
- depozitari de materiale re folosibile
- platforme de precolectarea deseurilor urbane
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice
- statii de betoane
- autobaze
- statii de intretinere auto, statii de alimentare cu carburanti (benzinarii), vulcanizari si spalatorii auto
- spalatorii chimice
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatii publice si constructiile de pe parcelele adiacente
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteoritice
-

PRINCIPALII INDICATORI URBANISTICI AI P.U.Z.

REGIMUL DE INALTIME

- Zona de locuinte: max P+1+M
Hmax cornisa=7.00m
Hmax coama=12.00m

REGIMUL DE ALINIERE AL CONSTRUCTIILOR

- Conform plansei de reglementari urbanistice, U03, regimul de aliniere va fi de minim 4.50m fata de aliniamentul dinspre strada Calea Harmanului si 12 m din axul drumului.
- Fata de limitele laterale, daca va fi cazul, se va pastra o distanta de minim H/2 din inaltimea la cornisa, dar nu mai putin de 3.00m
- Fata de limitele posterioare se va pastra o distanta de minim H/2 din inaltimea la cornisa, dar nu mai putin de 5.00m
- Pentru subzonele ce sunt definite de drumuri, se aplica retragerea minima fata de profilele stradale propuse, ce se regasesc in plansele de reglementari urbanistice U03 si U.03'.

MODUL DE OCUPARE SI UTILIZARE AL TERENURILOR

<u>P.O.T.</u>	<u>C.U.T.</u>
• 30%	1.0 pentru locuinte

ECHIPAREA EDILITARA

Se vor asigura alimentarea cu apa potabila, canalizarea menajera si pluviala, alimentarea cu energie electrica si gaze naturale, pe cheltuiala initiatorului PUZ.

PROTECTIA MEDIULUI

Deoarece zona studiata este propusa pentru dezvoltarea functiunii de locuire , nu exista riscul ca prin activitatea ce se va desfasura in viitor 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, 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.
- Pentru diminuarea concentratiei de noxe provenite de la circulatia auto pe strazile principale cu trafic intens, se propune ca trotuarele sa aiba fasii verzi de protectie (plantatii de aliniament).

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Prin propunerea facuta, se vor ceda domeniului public, partile caroabile ale drumurilor propuse. conform plansei « U03 ». Zonele verzi publice, vor fi proprietati private ale beneficiarilor prezentei documentatii, de utilitate publica.

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

Propunerile de amenajare si dezvoltare urbanistica, facute in prezenta documentatie pentru zona studiata, se inscriu in prevederile HG 525/1996. Prin masurile ce se vor prevedea in continuare in cadrul documentatiei P.U.Z., se doreste o ridicare a standardului de viata si confort pentru Com.Sanpetru.

FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPUS		Zone verzi
	Suprafata mp	%	Suprafata mp	%	
ZONA DE LOCUNTE	0.00	0.00	474.60	52.85%	minim 30%
ZONA CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE	0.00	0.00	154.00	13.08%	
TOTAL	898.00	100.00	898.00	100.00	

Intocmit: urb. Gabriela Micioiu

