

PLAN URBANISTIC ZONAL

„PROMOVARE PUZ - CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE
INDIVIDUALE P+1E”

Jud. Brasov, Comuna Sanpetru, Sat Sanpetru Nr.CF 106400, nr.
Cad. 106400

Borderou

URBANISM

A. PIESE SCRISE

Memoriu General	– 6 pag.
Regulement Local de Urbanism	– 5 pag.

B. PIESE DESENATE

2.1 Incadrare in P.U.G. Sanpetru	– U01
2.2 Incadrare in zona	– U02
2.3 Situatie existenta	– U03
2.4 Reglementari urbanistice	– U04
2.5 Mobilare urbana	– U05
2.6 Regim juridic	– U06
2.7 Ilustrare de arhitectura	– U07

COLECTIV PROIECTARE

Șef proiect:

urb. Dan Simion

Proiectat:

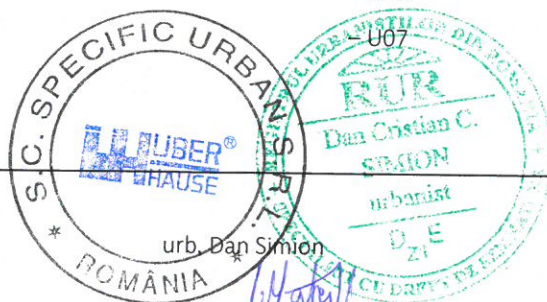
arh. Vladimir Ghiga

urb. Adiela (Ciopasiu) Dobre

urb. Ana- Gabriela Zarif

urb. Oana Petre

urb. Victoria Matei



PLAN URBANISTIC ZONAL

„PROMOVARE PUZ - CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE INDIVIDUALE P+1E”

Jud. Brașov, Comuna Sânpetru, Sat Sânpetru, Nr.CF 106400, nr. Cad. 106400

Memoriu General

1 Introducere

1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării:	PLAN URBANISTIC ZONAL „PROMOVARE PUZ - CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE INDIVIDUALE P+1E”
Amplasament:	Jud. Brașov, Comuna Sânpetru, Sat Sânpetru, Nr.CF 106400, nr. Cad. 106400
Suprafata teren:	7.100 mp
Beneficiari:	SC STEMMER PRODUCT SRL
Proiectant:	S.C. Specific Urban S.R.L.
Proiect Nr. :	572/2021
Data:	Mai 2021



1.2 Baza legală

- Legea nr. 350 din 06.07.2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului – text actualizat la data de 10.06.2013. Actul include modificările din următoarele acte: Ordonanța Nr. 69/2004, Legea Nr. 289/2006, Ordonanța Nr. 18/2007, Ordonanța 27/2007, Legea Nr. 242/2009, Legea Nr. 345/2009, O.U.G. Nr. 7/2011, Legea Nr. 162/2011, O.U.G. Nr. 81/2011, Legea Nr. 221/2011, O.U.G. Nr. 85/2012, Legea 190/2013.
- H.G. Nr. 525 din 27.06.1996, republicata în 2002 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism – text actualizat la data de 24.05.2011. Actul include modificările din următoarele acte: Hotărârea Nr. 490/2011.
- Ordin M.D.R.T. Nr. 2701 din 30.12.2010 pentru aprobare METODOLOGIE din 30 decembrie 2010 de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism.
- Legea Nr. 24 din 15.01.2007 privind reglementarea si asigurarea spatiilor verzi din zonele urbane. Text actualizat la data de 25.03.2012. Actul include modificările din următoarele acte: Legea 47/2012.

1.3 Obiectul lucrării

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal, solicitat prin Certificatul de Urbanism nr. 250 din 26.04.2021 emis de Primaria loc. Sânpetru, jud. Brașov, ce servește la reglementarea obiectului de investiție „PROMOVARE PUZ - CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE INDIVIDUALE P+1E”, pe terenul din Jud. Brașov, Comuna Sânpetru, Sat Sânpetru, Nr.CF 106400, nr. Cad. 106400 în suprafață de 7.100 mp proprietate privată a lui SC STEMMER PRODUCT SRL.

Modul de integrare a investiției/operațiunii propuse în zonă

Investiția se propune a se realiza într-o zona la marginea localității, care are funcțiunea predominantă de locuire. Întrucât exista atât un context de locuire al zonei, cât și anumite facilități ce susțin această funcțiune, investiția propusă se integrează cu ușurință în zonă, fiind parte astfel din tendința de dezvoltare generală a zonei.

Prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul UAT

Funcțiunea propusă este în totală concordanță cu dezvoltarea actuală a zonei în care se situează terenul studiat prin prezenta documentație, contribuind astfel în mod pozitiv la dezvoltarea economică și socială a zonei.

Categoriile de Costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității

Costurile pentru investiția propusă vor fi în proporție de 100% din fondurile proprii ale investitorului privat.

1.4 Surse documentare

Studii și proiecte cu caracter director, elaborate anterior prezentei documentații P.U.Z.:

- P.U.G. Sanpetru;

2 Situația existentă

2.1 Încadrare în teritoriu și localitate

Zona studiată cuprinde terenul care a generat documentația de față și vecinătățile acestuia. Terenul este situat în Jud. Brașov, Comuna Sânpetru, Sat Sânpetru, Nr.CF 106400, nr. Cad. 106400. **Conform PUG Sanpetru, imobilul teren se încadrează în UTR_L - locuințe și funcțiuni complementare.**

Terenul care a generat documentația de urbanism Plan Urbanistic Zonal., are o suprafață totală 7.100 mp conform măsurătorilor cadastrale. Conform actelor de proprietate, SC STEMMER PRODUCT SRL deține imobilul situat la adresa Jud. Brașov, Comuna Sânpetru, Sat Sânpetru, Nr.CF 106400, nr. Cad. 106400.

Terenul are următoarele vecinătăți:

- la N-V – proprietate privată neintabulată, pe o lungime de 41.25 m;
- la N-E – Strada Dealului (DE 228), pe o lungime de aprox. 92.02 m și drum de servitute cu sens unic pe o lungime de aprox. 91.97 m;
- la S-E – proprietate privată neintabulată, pe o lungime de 30.28 și proprietate privată nr. cad. 108505, pe o lungime de 5.49 m;
- la S-V – proprietăți private neintabulate, pe o lungime de aprox. 41.53 m; proprietate privată nr. cad. 113657 pe o lungime de 21.53 m; proprietăți private neintabulate, pe o lungime de aprox. 63.20 m; proprietate privată nr. cad. 100801 pe o lungime de 22 m și alte proprietăți neintabulate pe o lungime de aprox. 38.54 m;

Prezentare în raport cu aria protejată ROSCI0055

- a) Terenul care a generat documentația PUZ pentru construirea unui ansamblu de locuințe individuale P+1E se află în extremitatea sud-vestică a ariei protejate ROSCI0055- DEALUL CETĂȚII LEMPEȘ-MLAȘTINA HĂRMAN.
- b) Zona destinată proiectului PUZ nu prezintă suprafețe acoperite de specii sau habitate de interes comunitar, aceasta având categoria de folosință arabil (conf. Extrasului de carte funciară nr. 106400 Sânpetru) și teren arabil neirigat (conf. Plan de management DEALUL CETĂȚII LEMPEȘ-MLAȘTINA HĂRMAN Sit Natura 2000).
- c) Proiectul propus "PROMOVARE PUZ - CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE INDIVIDUALE P+1E" nu are legătură directă și nu este necesar pentru managementul conservării ariei naturale protejate de interes comunitar, întrucât acesta vizează integrarea în zona de dezvoltare a locuirii din intravilanul localității Sânpetru.
- d) Proiectul propus prin PUZ nu va avea impact asupra speciilor și habitatelor din aria naturală protejată de interes comunitar, terenul fiind amplasat pe limita ariei naturale protejate, în zona arabilă a ariei protejate, unde se propune realizarea unui ansamblu de locuințe individuale P+1E.

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	
	X [m]	Y [m]
1	549978.112	468172.366
2	549990.3973	468158.1575
3	550002.926	468142.88
4	550008.813	468135.394
5	550015.822	468126.483
6	550016.468	468125.663
7	550019.5797	468122.3931
8	550031.2859	468109.6661
9	550043.4675	468092.5336
10	550054.065	468074.872
11	550065.467	468056.614
12	550078.051	468039.768
13	550089.276	468022.569
14	550093.1848	468026.4253
15	550114.7616	468047.6915
16	550102.303	468067.356
17	550096.887	468075.5
18	550091.179	468084.084
19	550081.924	468099.571
20	550080.335	468101.974
21	550067.136	468121.927
22	550067.981	468126.887
23	550066.7983	468128.4186
24	550063.6799	468132.3315
25	550044.779	468155.8022
26	550026.9435	468177.9395
27	550010.093	468198.42
S=7100 mp P=449.13		

2.2 Elemente ale cadrului natural

Configurarea funcțional-volumetrică (aspecte urbanistice) va respecta funcția pe care o au elementele de cadru natural existente în reglementările privind zona studiată prin P.U.Z.

Condiții climatice

Deși este așezată într-o zonă de climă temperată, Sanpetru este afectat de masele de aer continental, provenite din zonele învecinate. Curenții de aer estici dau variații excesive de temperatură, de până la 70°C, între verile călduroase și iernile geroase. Estul și sudul comunei au toamne lungi și călduroase, ierni blânde și primăveri timpurii. Media anuală a temperaturii în Sanpetru este în jur de 10 - 11°C.

Cea mai înaltă temperatură medie anuală s-a înregistrat în anul 1963, de 13,1° C și cea mai mică, în anul 1875 de 8,3° C. Din observațiile și analizele efectuate, rezultă că Sanpetru are ani alternanți cu temperaturi joase (1973, 1977, 1979) și ridicate (1976, 1978, 1980). Cea mai friguroasă lună este ianuarie, cu o medie de - 2,9° C iar cea mai călduroasă este iulie cu o medie de 22,8° C. În general, variațiile de temperatură dintre noapte și zi sunt de 34 - 35 ° C, iarna și de 20 - 30° C, vara. Cea mai înaltă temperatură, de 41,1° C a fost înregistrată în data de 20 august 1945 și cea mai joasă temperatură de -30°C, în ianuarie 1888.

Noua zonă rezidențială are o temperatură medie anuală de 10,5° C, cu vânturi puternice uneori, cu un grad scăzut de poluare comparativ cu centrul, un grad de umiditate în jurul valorii de 77%, cu frecvente apariții ale ceții și un volum de precipitații sub 550 - 600 mm pe an. Zona periferică este influențată de construcțiile joase (1 - 2 nivele) cu suprafețe verzi și mari zone industriale; această zonă urbană este în mare măsură expusă vântului, valurilor de căldură și de frig, dar cu contraste mici, o umiditate ridicată și aer curat. Volumul precipitațiilor este sub 500 mm pe an.

2.3 Circulația

Accesul carosabil și cel pietonal se realizează din drumul public, Strada Dealului (DE228), situat la nord-estul terenului.

2.4 Zone expuse la riscuri naturale

Din analiza efectuată la nivel zonal pentru noul amplasament, a alunecărilor de teren sau a cutremurelor de pământ, conform studiilor de specialitate, au rezultat următoarele:

Din punct de vedere microseismic, conform zonării teritoriului României, perimetrul de față se încadrează în zona cu valoarea coeficientului $a_g = 0,24$ g și valoarea coeficientului perioadei de colt $T_c = 1,6$ sec – Conform normativ P100-1/2006.

Amplasamentul viitorului imobil nu este supus riscurilor naturale previzibile.

2.5 Echipare edilitara

Terenul nu este racordat la utilități.

Rețelele se vor realiza astfel:

- Alimentarea cu apă a clădirilor ce se vor edifica, se va realiza din sistemul centralizat al localității, existent pe str. Poarta Câmpului (conductă PEHD De 110 mm), prin extinderea rețelei cu circa 240m.
- Evacuarea apelor uzate menajere se va face în colectorul de canalizare PVC-KG De 250 mm existent pe Strada Meschenndorfer, prin extinderea rețelei cu circa 420m.

- Apele pluviale de pe amplasament se vor descărca liber la nivelul solului.
- Racordarea la RED a rețelelor proiectate pentru zona studiată și stabilirea sursei de alimentare (a punctelor de racordare) se va concretiza la faza DTAC.
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locurile vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.
- Autorizarea executării obiectivelor propuse prin PUZ se va face după sau concomitent cu autorizarea executării lucrărilor de infrastructură menționate mai sus (drumuri, utilități), necesare funcționării.

2.6 Probleme de mediu

Pentru viitor se propune conservarea și îmbunătățirea calității mediului, printr-o judicioasă coordonare a factorilor poluanți în cadrul localității, ținându-se seama de problemele specifice ale obiectivelor economice din zona, existente sau viitoare.

3 Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Această lucrare este întocmită pe baza datelor culese din studiile și proiectele realizate la capitolul 1.4. – Surse documentare. Beneficiarul lucrării a pus la dispoziție studiile de fundamentare cu caracter analitic, consultativ sau prospectiv necesare.

3.2 Prevederi ale documentațiilor de urbanism în vigoare

Conform PUG Sanpetru, terenul se încadrează în intravilanul UAT Sanpetru.

3.3 DESCRIERE SOLUȚIE

SC STEMMEER PRODUCT SRL solicită reglementarea imobilului în vederea efectuării lucrărilor pentru investiția „PROMOVARE PUZ - CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE INDIVIDUALE P+1E” care să răspundă actualelor cerințe de dezvoltare ale zonei.

Circulații și accese:

Accesul carosabil și accesul pietonal se realizează din drumul public, Strada Dealului (DE228) ce are un profil de 8 m, situat la nord-estul terenului și din drumurile propuse prin Planul Urbanistic Zonal, cu un profil de 7 m (strada cu sens unic).

Staționarea autovehiculelor

Staționarea autovehiculelor va fi asigurată în incinta fiecărei parcele, în afara circulațiilor carosabile. Se vor asigura minim 2 locuri de parcare pentru clădirile de locuit.

Indici și indicatori urbanistici propuși:

S teren = 7.100 mp

Suprafață teren privat ce urmează să fie cedat domeniului public: Străzi/trotuare = 137.50 mp,

Suprafață rămasă în domeniul privat (parcele): 6,962.50 mp

Număr parcele locuire: 9

Suprafețe parcele: cuprinse între 625.25 mp și 1603.09 mp

P.O.T. max= 30%

C.U.T. max = 0.6

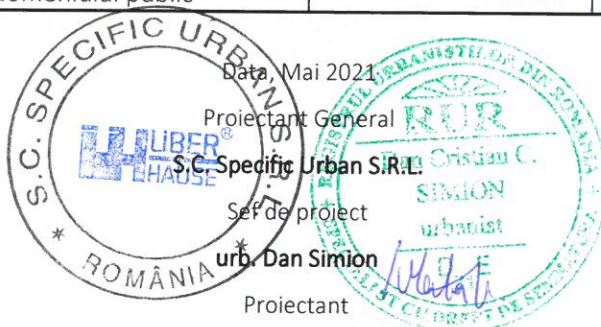
RH max = P+1E

Suprafață minimă spațiu verde = min.50%

Nr. locuri de parcare/parcela = 2 (in incinta)

Indici si indicatori urbanistici	
S teren	7.100 mp
Funcțiune	Locuinte izolate
POT	30%
CUT	0,6
Rh	P+1
Spatiu verde/parcela	50%
*Se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de minimum 30 de grade; suprafața nivelului mansardei va fi de maximum 60% din aria nivelului curent.	
* în cazul mansardelor, se admite o depășire a CUT proporțional cu suplimentarea ADC cu maxim 0.6 din AC.	

Bilant Teritorial		
	Suprafata (mp)	Procente
S teren	7,100.00	100.00%
Locuire individuala (9 parcele)	6,962.50	98.06%
Suprafata cedata domeniului public	137.50	1.94%



Data, Mai 2021

Proiectant General

S.C. Specific Urban S.R.L.

Șef de proiect

urb. Dan Simion

Proiectant

arh. Vladimir Ghiga

urb. Adielă (Ciopasiu) Dobre

urb. Ana-Gabriela Zarif

urb. Oana Petre

urb. Victoria Matei

Intocmit

urb. Victoria Matei

