

# Memoriu general

## 1.1. Date de recunoastere a investitiei

Denumire proiect :

CONSTRUIRE HALA INDUSTRIALA PENTRU PRODUCTIE SI DEPOZITARE, BIROURI -SEDIU FIRMA

Adresa : jud.Brasov, comuna Sanpetru, strada Orizontului nr.1

Faza de proiectare: P.U.Z.

Beneficiar: TRANCA VASILE, TRANCA CLAUDIU-ADRIAN, DAVID MIHAELA VILUCA , DAVID CEZAR PETRU

Telefon BENEFICIARI: 0730210600

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

arh.Mihaela Popovici telefon 0744/31.86.31

Nr.pr.108/2021

## **1.1. Obiectul lucrarii**

Obiectivul intocmirii prezentului Plan Urbanistic Zonal il reprezinta stabilirea reglementarilor urbanistice pentru terenul situat in extravilanul **comunei Sanpetru**, strada Orizontului nr.1 ,identificat prin C.F. nr. 110786 nr. cad. 110786 in vederea edificarii unor constructii cu destinatia de hale industriale pentru productie si depozitare si birouri -sediu firma.

Scopul documentatiei de fata este:

- **DEFINITIVAREA TESUTULUI URBAN EXISTENT PE PARTEA STANGA A STRAZII ORIZONTULUI PRIN INSERTIA ZONEI INDUSTRIALE**
- **REALIZAREA UNEI TRAME STRADALE MODERNE, PRIN PROPUNEREA DE LEGATURI DE TRAFIC CU TRAMA STRADALA EXISTENTA**
- **REALIZAREA UNUI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM SI A UNEI ZONIFICARI, CU REGULI SPECIFICE ACESTOR SUBZONE-**

### **Solicitari ale temei program:**

- introducerea terenului in intravilan conform Legii nr. 350/2001 art. 47<sup>1</sup> alin. 1;
- stabilirea de reglementari specifice zonei( stabilirea conditiilor tehnice si urbanistice de ocupare a terenului – POT maxim, CUT maxim, Rmh (regim maxim de înaltime) – conditii care sa asigure investitii rentabile în zona)
- stabilirea de reglementari privind circulatia, parcarile si spatiile verzi;
- stabilirea indicatorilor urbanistici de utilizare si ocupare a terenului conform H.G. nr. 525/1996;
- stabilirea modulul de amplasare a constructiilor pe parcela

Documentatia trateaza problemele functionale, de circulatie, situatia juridica si echiparea cu utilitati edilitare a amplasamentului.

### **Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata**

- Zona studiata nu este inclusa in programul de dezvoltare a localitatii.

## **1.2. Surse documentare**

## **Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z.**

-certificatul de urbanism nr. 448 din 22.07.2021

-regulamentul PUG al orasului Sanpetru, aprobat cu HCL 46/2002

-lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu PUZ-ul de fata (studiul geotehnic, ridicarea topografica)

## **Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei**

- Amplasamentul studiat face parte dintr-o zona cu caracter industrial situata pe partea stanga a strazii Orizontului. Incepand de la strada 13 Decembrie sunt doar constructii cu functiuni industriale-prestari servicii.

## **2. Stadiul actual al dezvoltarii**

### **2.1. Evolutia zonei**

#### **Date privind evolutia zonei**

Conform Planului Urbanistic General al **comunei Sanpetru**, aprobat cu H C.L.

46/2002 terenul studiat este situat in extravilanul localitatii cu interdictie de cosntruire pana la realizare P.U.Z.

In ultimii ani, in apropierea terenului studiat( pe partea stanga a strazii Orizontului, pe , malul paraului Timisu Sec), au fost aprobate Planuri Urbanistice Zonale cu functiunea de zona industriala-prestari servicii, prin urmare, zona a fost intr-o continua dezvoltare. In prezent, terenul studiat era singurul nereglementat pe partea stanga.

Pe partea dreapta a strazii au fost aprobate PUZ-uri pentru locuinte colective.

#### **Consecinte socio economice**

Prognozele investitorilor se bazeaza pe faptul ca proprietatile sunt gestionate si comercializate profesional, pe parcursul functionarii zonelor functionale propuse.

Principalele avantaje ale acestei investitii pentru comunitatea locala sunt:

- Crearea de locuri de munca
- Taxe si impozite platite catre bugetul local
- Pozitionare si accesibilitate foarte bune
- Proximitatea cu zone de servicii/industrie
- Potential de a atrage clienti de afaceri datorita locatiei aflate in proximitatea Brasovului , acces facil catre centrul Brasovului, catre centura ocolitoare si catre iesirea spre Bucuresti
- La fundamentarea oportunitatii acestei investitii am avut în vedere si faptul ca, in zona terenului studiat, sunt dezvoltate functiuni industriale, astfel definindu-se o zona inghegata din punct de vedere urbanistic, dar si faptul ca, zona Brasovului, deci si comuna Sanpetru, va beneficia de avantajele unui aeroport international.

### **2.2. Incadrarea in localitate**

**Pozitia zonei** fata de intravilanul localitatii:

Terenul este situat in extravilanul localitatii, in partea de sud a acesteia, la limita intravilanului municipiului Brasov, la o distanta de aproximativ 240 m fata de intersectia cu strada 13 Decembrie.

Zona ce urmeaza a se reglementa prin P.U.Z. are urmatoarele vecinatati:

- la nord: strada Orizontului ;
- la sud: paraul Timisul Sec
- la est: teren proprietate privata -SC Plametco Srl -nr cad 106852
- la vest: teren proprietate privata SC VALROM INDUSTRIE SRL

### **2.3. Elemente ale cadrului natural,obiective turistice**

- Din punct de vedere al cadrului natural, amplasamentul este marginit de paraul Timisul Sec fata de care se va mentine o zona de siguranta de 5 m conform avizului de la SGA.

### **Cadru natural.**

Zona propusa de studiu, prin PUZ, are o forma regulata cu o suprafata totala de 5000.00 mp.

### **Riscuri naturale.**

Zona nu prezinta riscuri naturale (alunecari de teren, inundatii, cutremure).

Conform studiului geotehnic anexat documentatiei,terenul nu prezinta probleme.

### **Monumente ale naturii.**

In zona nu sunt monumente ale naturii.

## **2.4. Circulatia**

- **Aspecte critice privind desfășurarea, in cadrul zonei, a circulatiei rutiere, feroviare, navale, aeriene, dupa caz.**

În prezent, accesul la zona studiata se realizeaza din strada Horizontului, drum de pamant -pietruit care va avea profilul conform PUZ-uri aprobate 10,00 m-1,50 m trotuar dreapta-stanga si platforma carosabila 7,00 m .

Acest drum comunica cu strada 13 Decembrie .

Terenul studiat este deservit deci, de drumuri publice ce au legatura cu artere de circulatie majore.

## **2.5. Ocuparea terenurilor**

### **Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata**

În zona au fost aprobate planuri urbanistice zonale pentru construirea de hale industriale-prestari servicii si sedii de firma, terenul fiind inconjurat de acestea.

## **2.6. Relationari între functiuni**

Constructiile care se vor executa pe amplasamentul studiat vor fi tip hale industriale respectiv sediu de firma .

## **2.7.Gradul de ocupare a zonei/ fond construit**

Terenul studiat este liber de constructii.

## **2.8.Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine**

În prezent, cele mai multe servicii se regasesc în intravilanul localitatii, la minim 1000m de amplasament.

## **2.9.Echipare edilitara**

*Stadiul echiparii edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localitatii (debite si retele de distributie apa potabila, retele de eanalizare, retele de transport energie electrica, retele de telecomunicatie, surse si retele alimentare cu caldura, posibilitati de alimentare cu gaze naturale-dupa caz)*

### **✓ Apa**

În zona exista conducta de alimentare cu apa . .

### **✓ Canalizare**

În zona exista conducta de canalizare .

### **✓ Gaze naturale**

În zona exista retea de distributie gaze naturale.

### **✓ Energie electrica**

În zona exista retele de distributie a energiei electrice.

## **2.10.Principalele disfunctionalitati**

-terenul care a generat PUZ-ul este liber de constructii, imprejmuit,fiind folosit in prezent ca si parcare pentru masini mari

### **PUNCTE TARI:**

- artere de circulatie ce fac parte din trama majora a comunei Sanpetru
- vecinatatea cu zone prestari servicii -industrie
- realizarea viitorului aeroport international din Ghimbav-Brasov

## **2.11 .Probleme de mediu**

### **Evidentierea riscurilor naturale si antropice**

Nu este cazul

### **Evidentierea valorilor de patrimoniu cenecesa protectie**

Nu este cazul

## **2.12.Optiuni ale populatiei**

În conformitate cu prevederile Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism - art. 37, publicul va fi informat si consultat cu privire la realizarea prezentului P.U.Z.

## **3. Propuneri de dezvoltare urbanistica**

### **3.1.Prevederi ale P.U.G.**

Conform Planului Urbanistic General al localitatii Sanpetru, terenul studiat este situat în extravilan cu interdicte de construire pana la realizare PUZ .

### **3.1. Valorificarea cadrului natural**

Cadrul natural si cadrul construit care exista în zona nu vor avea de suferit ca urmare a implementarii prevederilor prezentului P.U.Z., masurile propuse fiind în armonie cu elementele existente.

### **3.2. Modernizarea circulatiei**

Accesul la parcela studiată se va realiza din strada Orizontului .

### **Locurile de parcare se vor asigura in interiorul parcelei si vor fi calculate conform H.G. nr. 525/1996 pentru constructii industriale:**

- activitati desfasurate pe o suprafata de 10 - 100 mp - un loc de parcare la 25 mp;
- activitati desfasurate pe o suprafata de 100- 1000 mp - un loc de parcare la 150 mp;
- activitati desfasurate pe o suprafata mai mare de 1000 mp - un loc de parcare la 100 mp;

### **3.3. Zonificarea functionala - reglementari, bilant teritorial, indicatori urbanistici**

#### **Reglementari urbanistice**

In comanda facuta de beneficiari se propune schimbarea functiunii zonei din arabil extravilan in intravilan pentru cosntruirea unei hale pentru productie si depozitare si a unui sediu de firma.

Volumetria cladirilor propuse, aspectul exterior si finisajele propuse vor exprima functiunea de industrie /prestari servicii si se vor înscrie în ansamblul urbanistic conturat.

Zona studiată va avea functiunea de industrie -prestari servicii.

#### **UTILIZARI ADMISE:**

- hale productie

- hale depozitare logistica
- activitati manufacturiere neperatoare de zgomot sau emisii de orice fel .
- anexe administrative
- activitati productive desfasurate în constructii industriale mici si mijlocii, destinate productiei, distributiei si depozitarii bunurilor si materialelor si anumitor activitati comerciale care nu necesita suprafete mari de teren.
- activități industriale economice cu caracter logistic, de depozitare si industrial care se desfasoara in constructii de mici dimensiuni
- stații de întreținere și reparații auto;

**Realizarea obiectivelor se va face în urmatoarele conditii:**

**-sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala;**

**-activitatea sa se desfasoare numai în interiorul cladirii.**

**Sunt interzise:**

- locuinte individuale si colective, anexe gospodaresti;
- statii de alimentare cu carburant sau energie de orice fel;
- depozite de combustibili sau carburanti de orice fel;
- depozite de lemne, de materiale de constructii si instalatii;
- orice fel de depozite în aer liber si constructii cu caracter provizoriu;
- activitati de colectare sau prelucrare de deseuri, fier vechi sau alte materiale reciclabile;
- unitati de transporturi sau expeditie de orice fel
- spatii comerciale si depozite cu aflux mare de vizitatori si vehicule;
- cladiri pentru învatamant sau cult;
- platforme deschise pentru targuri si oboare;
- activitati de orice natura care genereaza trafic intens;
- activitatile productive care permit poluarea aerului, apelor sau fonica peste limitele admise de legislatia de mediu in vigoare sau care permit perturbarea activitatilor si a confortului vecinatatilor peste limitele admise
- activitati de orice natura care genereaza riscuri tehnologice, risc de incendiu, risc de explozie;
- activitati de orice natura care conduc la excavatii în sol, temporare sau permanente;
- amenajari de teren care aduc modificari importante de relief, pante sau care directioneaza spre terenurile din jur apele meteorice;
- turbine eoliene si campuri cu elemente de captare a energiei solare;
- orice fel de activitati agricole, horticole, pomicole, piscicole sau zootehnice

**La faza urmatoare de proiectare (DTAC), se va solicita aviz de securitate la incendiu pentru investitiile (obiectele ) care intra sub incidenta HGR nr.1739/2006, modificat cu HGR nr.19/2014.**

Se vor prevedea zone verzi si aliniamente cu rol de protectie pe minimum 20% din suprafata.

**POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI;**

**INDICATORII DE OCUPARE AI TERENULUI MAXIMI ADMISI SUNT:**

- Zona de industrie

Procent de ocupare a terenului (P.O.T.)

Existent: P.O.T.max.= 0%

Propus: P.O.T.max.=60%

Coefficient de utilizare a terenului (C.U.T.)

C.U.T.propus =1,80

Regim de inaltime :

sediul firma:P+2E

-H maxim la CORNISA 15,00 m fata de C.T.A.

hala: P

-H maxim la CORNISA 6,50 m fata de C.T.A.

-H maxim la COAMA 7,80 m fata de C.T.A.

Retragerile minime fata de limitele parcelei

5.00 m

Retragerea minima a constructiilor fata de drumul de acces :

10.00 m fata de axul strazii Orizontului.

## Bilant teritorial

NR. CRT.	FUNCTIUNE	EXISTENT		PROPUS	
		MP.	%	MP.	%
1.	TEREN LIBER DE CONSTRUCTII (TEREN CU INTERDICTIE DE CONSTRUIRE)	5.000	100	-	-
2.	Zona industrie /prestari servicii	-	-	3.000	60.00
3.	CIRCULATII+parcare	-	-	1.000	20.00
4.	ZONE VERZI	-	-	1.000	20.00
6	TOTAL	5.000	100	5.000	100

### 3.4. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privati si categoriile de costuri ce vor cadea fn sarcina autoritatii publice locale

Categorii de costuri		
<b>A Cheltuieli pentru elaborarea documentatiilor tehnico-economice</b>		
A1	Cheltuieli pentru elaborarea documentatiilor de proiectare Întocmire PUZ Întocmire studii de fundamentare (ridicare topo, studiu geotehnic s.a.)	Initiator
A2	Cheltuieli pentru activitatea de consultanta si asistenta tehnica Cheltuieli pentru consultanta Cheltuieli pentru asistenta tehnica	Initiator
A3	Cheltuieli pentru obtinerea avizelor si acordurilor	Initiator
B	Cheltuieli pentru realizarea investitiei	
B I	Cheltuieli pentru amenajarea terenului	Initiator
B2	Cheltuieli pentru asigurarea utilitatilor necesare obiectivului	Initiator
B3	Cheltuieli pentru investitia de baza (constructii si instalatii)	Initiator
B4	Alte cheltuieli	Initiator
B5	Organizare e santier	Initiator
C	<b>Cheltuieli pentru modernizarea strazii Orizontului (domeniu public)</b>	Autoritatea publica locala

### 3.4. Dezvoltarea echiparii edilitare

#### Alimentare cu apa

Alimentarea cu apa se va realiza din conducta de apa existenta în zona .

#### Evacuarea apelor uzate menajere

Apele uzate menajera se vor colecta printr-o retea de canalizare, cu descarcare în retea centralizata de canalizare existenta în zona.

## **Evacuarea apelor pluviale**

Apele pluviale provenite de pe constructii vor fi colectate prin jgheaburi si burlane si vor fi descarcate liber la nivelul solului.

Apele pluviale, impurificate, provenite de pe caile de circulatii si drumuri, se vor colecta în sistem centralizat, vor fi trecute printr-un separator de nisip si hidrocarburi petroliere si descarcate într-un bazin de retentie dimensionat corespunzator. Apa din acest bazin va fi folosita pentru udarea spatiilor verzi. La Plametco am separator de hidrocarburi pentru parcare si deversez in paraul Timis

## **Energie electrica**

Echiparea edilitara a zonei se va face în conformitate cu documentatia vizata spre neschimbare de DEE Brasov.

## **Gaze naturale**

În zona exista retea de distributie gaze naturale. Se propune încălzirea prin centrala termica propriepe gaz.

*Nota: Lucrarile de extindere a retelelor edilitare se vor executa pe cheltuiala investitorilor.*

## **3.5. Protectia mediului**

Nici un aspect esential de mediu nu va fi afectat prin proiectul propus.

Deseurile menajere vor fi colectate selectiv, pe categorii, în europubele amplasate pe platforme betonate în interiorul proprietatii, de unde vor fi preluate pe baza de contract de catre firme specializate în servicii de salubritate cu scopul de a fi transportate la rampa ecologica.

Deseurile provenite din executarea lucrarilor de constructii, vor fi predate unor operatori specializati.

## **3.6. Obiective de utilitate publica**

### Tipul de proprietate a terenurilor

Terenul reglementat este proprietate privata, conform extrasului de Carte Funciara anexat .

### Circulatia terenurilor

Se va ceda portiunea de teren necesara modernizarii strazii Orizonutului.

## **4. Concluzii, masuri în continuare**

Propunerile de dezvoltare urbanistica facute prin prezenta documentatie se înscriu in cerintele temei — program.

Planul Urbanistic Zonal va fi cuprins în cadrul P.U.G. -ului la actualizarea acestuia dupa aprobarea în Consiliul Local.

Etapele care vor fi parcurse pentru consultarea publicului pana la aprobarea planului sunt urmatoarele:

- etapa pregatitoare-anuntarea intentiei de elaborare (etapa actuala)
- etapa elaborarii propunerilor ce se vor supune procesului de avizare
- etapa propunerii finale, care include toate observatiile avizatorilor si care se va supune procedurilor de transparaenta decizionala .

Proiectul presupune realizarea unor investitii etapizate astfel:

- Proiectarea extinderii retelelor de utilitati pentru racordarea tuturor obiectivelor propuse;
- Proiectarea obiectivelor propuse

COMENTARIU, PROPUNERI, OBSERVAȚII CU PRIVIRE LA INTENȚIA DE ELABORARE  
P.U.Z. SE POT DEPUNE LA SEDIUL PRIMĂRIEI SANPETRU -SERVICIUL URBANISM, TEL  
0268 360028, ÎN TERMEN DE 10 ZILE CALENDARISTICE DE LA AFISARE.

RĂSPUNSURILE LA OBSERVAȚIILE TRANSMISE ÎN ACEASTĂ PERIOADĂ SE  
VOR AFIȘA LA SEDIUL PRIMĂRIEI SANPETRU.

*INTOCMIT,*

**Arh. Mihaela Popovici**

