

S.C. ARH POINT SRL
J08/1740/2007

P.U.Z. - PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE,
str.- , NR. F.N
COM. SÂNPETRU , JUD. BRAȘOV

Beneficiar: RICHARDS CLAUDIA RAMONA

Nr. proiect: 1U/2020

Faza de proiectare: P.U.Z.

Proiectanți:

Arh. RADU NICA

Data: februarie 2020

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării:	CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE
Amplasament:	str. - nr. F.N, Extravilan Com. Sânpetru , Jud. Brașov S teren = 15.400 mp
Beneficiar:	Richards Claudia Ramona
Faza de proiectare:	P.U.Z. (PLAN URBANISTIC ZONAL)
Proiectanți:	Arh. Radu Nica
Nr. proiect:	02/2020
Data elaborării:	februarie 2017

Documentații pe baza cărora s-a întocmit proiectul faza P.U.Z.:

- Comanda beneficiarului;
- Extrasul C.F. nr. 108244;
- Certificatul de de urbanism nr. 36/10.02.2020 emis de Primăria comunei Sânpetru.

1.2. Obiectul lucrării

Pentru amplasamentul menționat mai sus, situat în partea de nord a comunei Sânpetru, în extravilan, în continuarea străzii Cenușii, în zona unde au mai fost aprobate PUZ-ri cu destinația de locuințe, se propune întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal solicitat prin Certificatul de Urbansim cu numărul de mai sus pentru a stabili reglementările conform cărora se va construi locuințe individuale în zona studiată, se va da funcțiunea de zonă de locuințe terenului studiat și pentru introducerea în intravilan a terenului aferent.

Prezentul Plan Urbanistic Zonal constă în aprofundarea și rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată, rezultate din analiza situației existente și a disfuncționalităților.

Prin întocmirea documentației s-a urmărit realizarea următoarelor obiective:

- organizarea arhitectural-urbanistică a zonei prin stabilirea amplasamentelor noilor funcțiuni prevăzute a se realiza, precum și încadrarea lor într-o soluție de ansamblu;
- organizarea circulației carosabile și pietonale, realizarea unor legături corespunzătoare cu celelalte zone;
- rezolvarea infrastructurii tehnico-edilitare.

1.3. Surse documentare

Studii și documentații elaborate anterior P.U.Z.-ului:

Deoarece terenul studiat este situat în extravilanul comunei Sânpetru, la limita unei zone construite prin aprobarea altor PUZ-uri, pentru această zonă nu există reglementări specifice pentru edificarea de construcții, fapt pentru care s-a solicitat întocmirea prezentului P.U.Z.

Studii de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.-ul:

- ridicare topografică la scara 1:1000,
- studiu geotehnic.
- studiu de alimentare cu energie electrică.
- Studiu documentație aviz SGA

Proiecte de investiții pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei:

Pentru zona studiată nu s-a întocmit nici un proiect de investiție.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Amplasamentul în studiu se află în extravilanul comunei Sânpetru, în partea de nord a acestuia.

Folosința actuală a terenului este de teren arabil, având suprafața de 15.400 mp.

Terenul este proprietate privată a beneficiarului Richards Claudia- Ramona , conform datelor din C.F nr. 108244, cad. 108244;

Potențialul de dezvoltare al zonei

Deoarece acest teren aparține unui proprietar particulari, nu este folosit în prezent nici ca teren agricol, de asemenea, având în vedere cererea tot mai mare de locuințe în zona respectivă, potențialul de dezvoltare al zonei este mare. În zonă s-au dezvoltat locuințe în extinderea extravilanului, zonă cu posibilități de extindere a utilității apă, canalizare, energie electrică și gaz metan. Ținând cont și de planurile de dezvoltare ale com. Sânpetru, necesitatea extinderii zonei construibile implicit ale intravilanului vor aduce noi locuri de muncă implicit venituri suplimentare la bugetul Primărie Sânpetru.

2.2. Încadrarea în localitate

Amplasamentul în studiu se află în extravilanul comunei Sânpetru. Terenul este amplasat în partea de nord a comunei.

Vecinătăți:

- La nord – proprietăți particulare,,nr. top. 9823/1/28/1;
- La sud – proprietăți particulare , nr. top. 9823/1/26;
- La est – canal de irigații HC 400
- La vest – canal de irigație HC 402/4 și drum de acces.

2.3. Elemente ale cadrului natural

În zonă nu există elemente deosebite ale cadrului natural care să trebuiască să fie puse în valoare.

2.4. Circulația

În prezent, circulația principală în zona studiată se desfășoară pe str. , stradă comunală – asfaltată și pe drumul cu nr. cad. 113926 iar cea secundară se va desfășura pe drumul interior proiectat . Circulația frecventă se desfășoară pe str.

2.5. Echiparea tehnico-edilitară existentă

Datorită poziției amplasamentului, situația rețelelor edilitare din zona studiată este următoarea:

Alimentare cu apă:

Alimentarea cu apă a zonei se poate face prin extinderea conductei de apă potabilă existente. .

Canalizare:

Evacuarea apelor uzate menajere se va realiza în colectorul de canalizare PVC

200, prin extinderea rețelei existente.

Alimentare cu energie electrică:

Alimentarea cu energie electrică se va face conform studiului de soluție pentru alimentarea cu energie electrică

Alimentare cu gaze naturale:

În zona studiată există conducte de distribuție gaze naturale.

Telefonie:

În zona studiată nu există instalații de telecomunicații.

2.6. Probleme de mediu

În prezent, pe terenul studiat nu există probleme legate de mediu, acesta nefiind construit și nici amenajat.

2.7. Opțiuni ale populației

Beneficiarul a solicitat întocmirea prezentei documentații P.U.Z. pentru parcelarea terenului aflat în proprietatea lui și în vederea stabilirii condițiilor legale necesare pentru construirea unor de locuințe individuale în zona studiată.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Prevederi ale P.U.G.

Terenul studiat este situat în extravilanul comunei Sânpetru într-o zonă cu potențial de dezvoltare, în PUG nu există prevederi specifice pentru această zonă. Acestea se vor enunța prin prezenta documentație P.U.Z.

3.2. Zonificarea funcțională – reglementări, indici urbanistici, bilanț teritorial

Prin prezentul P.U.Z. se propune introducerea în intravilan și stabilirea funcțiunii de zonă de locuințe, care va putea cuprinde: locuințe individuale, funcțiuni complementare precum și dotări de cartier.

Indicii urbanistici pentru obiectivele propuse:

Indicii maximi propuși pentru construcții din această zonă sunt următorii:

P.O.T. maxim = 35 % și

C.U.T. maxlm= 1.

Înălțimea minima va fi - P.

Regimul de înălțime maxim propus pentru construcții este de **P+E+M, 10,0 m la coamă**.

Regimul de aliniere va fi de **8,20 m** de la marginea străzii proiectate și de **11,70 m** din axul străzii proiectate.

BILANȚ TERITORIAL COMPARATIV:

ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Zonă construcții	0	0,00	5390	35
Zonă circulații	0	0,00	1772	11,50
Zonă spații verzi și plantate	0	0,00	7957	51,68
Zonă protecție canal ANIF	0	0,00	281	1,82
Teren neconstruit- arabil	15400	100	0	0
TOTAL TEREN STUDIAT	15400	100,00	15.400	100,00

Descrierea soluției : Terenul studiat va fi parcat în 20 de loturi pentru construcții și 1 lot pentru circulații.

Pentru cele 20 loturi destinate construirii locuințelor se propune respectarea procentului de ocupare a terenului maxim propus de 35% și a prevederilor Codului Civil. Astfel, în cazul acestor 20 parcele pentru care au fost stabiliți indicii urbanistici, se propune autorizarea directă.

Prin prezenta documentație P.U.Z. se propune reglementarea din punct de vedere urbanistic a construirii de locuințe individuale a terenului situat în extravilan cu suprafața de 15.400 mp (aflat în proprietatea privată a beneficiarilor).

Prin Regulamentul prezentului P.U.Z. se interzice amplasarea obiectivelor care prin natura lor produc poluare de orice fel, cum ar fi: benzinării, spălătorii auto, ateliere de reparații mecanice, construcții sau amenajări industriale, ferme de animale, etc.

3.3. Protecția mediului

Deoarece zona studiată este propusă pentru construcții de locuințe, nu se impun măsuri speciale pentru prevenirea surselor de poluare.

Depozitarea și colectarea deșeurilor menajere se va face controlat, în spații special amenajate în cadrul parcelei, respectându-se normele sanitare.

La proiectare s-au respectat normele și STAS-urile aflate în vigoare la data întocmirii proiectului. Activitățile desfășurate în construcțiile ce vor fi propuse în fazele următoare de proiectare nu sunt în măsură să polueze mediul înconjurător. Pentru asigurarea pazei împotriva incendiilor, prin dimensionarea

corespunzătoare a drumurilor, este posibilă circulația și intervenția mașinilor de pompieri în caz de incendiu, conform normativelor aflate în vigoare.

3.4. Modernizarea circulației

Organizarea circulației se fundamentează pe caracteristicile traficului actual și de perspectivă din zona studiată.

În prezent, circulația principală în zona studiată se desfășoară pe str. Drumul Cu Plopi, stradă comunală – asfaltată cu carosabil de 7m și trotuare bilaterale, cu continuare cu strada cu nr. cad. 113926 și strada nou proiectată.

Accesul la noile loturi se va face din str. Drumul Cu Plopi stradă modernizată cu carosabil de 7,0 m și trotuar de 2,0 m și str. cu nr. cad. 113926 cu profil de 7.00 m și trotuar unilateral de 1,50 m și strada nou creată cu profilul transversal următor : carosabil cu două benzi de 3,50 m, zonă verde de 1,00 m și trotuare bilaterale de 1,20 m.

Locurile necesare de parcare se vor prevedea în interiorul proprietăților.

3.5. Dezvoltarea echipării edilitare

Având în vedere utilitățile necesare obiectivelor propuse, propunerile de dezvoltare a echipării edilitare se vor face prin extinderea rețelelor existente în zonă, după cum urmează:

Alimentare cu apă:

Alimentarea cu apă a zonei se va face prin bransare la conducta de apă, existentă conform avizului emis de Compania Apa Brașov.

Extinderea rețelei de apă se va face pe căile de comunicație existente și pe drumul de acces propus, printr-o conductă din polietilenă de înaltă densitate HDPE De 110 mm – Pn 10 atm.

Canalizare:

Evacuarea apelor uzate menajere:

Se va realiza prin extinderea rețelelor existente.

Apele pluviale de pe drumul de acces se vor colecta într-o canalizare prevăzută cu separator de produse petroliere și vor fi deversate în rigolele drumului, iar cele de pe construcții se vor colecta prin scocuri și burlane și se vor evacua liber în spațiile verzi.

Alimentare cu energie electrică:

Se va face conform studiului de alimentare cu energie electrică și a avizului de amplasament favorabil nr.-

Alimentare cu gaze naturale:

În zona studiată nu există conducte de gaze naturale.

Se propune ca până la extinderea rețelei de alimentare cu gaz, încălzirea spațiilor să se asigure în sistem propriu, prin centrale termice cu combustibil solid.

3.6. Obiective de utilitate publică

Tipul de proprietate a terenurilor

- terenuri proprietate particulară ale persoanelor fizice sau juridice;
- terenuri domeniu public.

Circulația terenurilor

Pentru realizarea propunerilor legate de modernizarea drumurilor conform cap. 3.4 – Modernizarea circulației, este necesară trecerea drumurilor interioare proiectate cu acces la fiecare parcelă nou creată de acces din proprietatea privată a beneficiarului în domeniul public (cca.). De comun acord cu proprietarul se va conveni asupra modalității legale prin care se va realiza acest transfer de proprietate.

4. CONCLUZII

Următoarea fază de proiectare este obținerea autorizațiilor de construire, conform legislației în vigoare, pentru construcțiile propuse.

Pentru realizarea propunerilor legate de circulație se va conveni, de comun acord cu proprietarii de terenuri afectați, asupra modalității legale prin care se vor realiza transferurile de proprietate necesare în acest scop.

Pentru realizarea rețelelor edilitare este necesară întocmirea de studii și proiecte de specialitate, suportate de beneficiari.

Conform Ordinului MLPAT nr. 176/N/16.08.2000, Legii nr. 50/1991, Legii nr. 10/1995 și Legii nr. 453/2001, privind autorizarea fazelor de proiectare, s-au obținut toate avizele și acordurile solicitate prin Certificatul de urbanism emis de Primăria comunei Sânpetru pentru faza P.U.Z..

Întocmit,
Arh. Radu Nica





REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT P.U.Z.

1. Prescripții și recomandări generale

Prezentul Regulament de urbanism explică și detaliază sub forma unor prescripții și recomandări "Planul Urbanistic Zonal – CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINȚE INDIVIDUALE, Extravilan com. Sânpetru, nr. F.N, jud. Brașov" în vederea urmăririi și aplicării acestuia.

Precizările cuprinse în R.L.U. sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul P.U.Z..

2. Baza legală a elaborării

Regulamentul general de urbanism are la bază reguli specifice de urbanism instituite în teritoriul considerat, în conformitate cu Regulamentul General de Urbanism aprobat prin Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996, rep., Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000 și regulamentele cuprinse în prezentul P.U.Z., datorită faptului că terenul este amplasat în extravilan.

3. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

3.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Art. 1. Terenuri agricole din extravilan

Pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții este necesară introducerea terenului în intravilanul localității cu avizul M.A.D.R, în condițiile stabilite de prezentul regulament cu funcțiunea – **zonă de locuințe individuale**.

3.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apararea interesului public

Art. 2. Asigurarea echipării edilitare

1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare

și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

2) Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferentă de către investitorii interesați.

3) Autorizarea executării construcțiilor de locuințe și funcțiuni complementare pentru acest teritoriu studiat este condiționată de :

(Cap. 3.2, art. 2, alin. 3) **A) obținerea autorizațiilor de construire pentru extinderea, respectiv aducerea utilităților la terenul respectiv.**

(Cap. 3.2, art. 2, alin. 3) **B) obținerea autorizației de construire pentru modernizare drum.**

Art. 3. Procentul de ocupare a terenului

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită prin prezentul regulament, după cum urmează: **P.O.T.= 35%, C.U.T.= 1,0.**

Art. 4. Lucrări de utilitate publică

Autorizarea executării altor construcții pe terenuri ce au fost rezervate, prin prezenta documentație, pentru lucrări de utilitate publică (modernizări drumuri existente, drumuri nou propuse) este interzisă.

4. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

4.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii conform Cod civil.

Art. 5. Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform legislației și normativelor aflate în vigoare la data elaborării prezentului regulament.

Art. 6. Amplasarea față de drumuri publice

1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor se face cu condiția respectării zonelor de protecție a drumurilor publice.

2) În acest sens, se vor respecta următoarele retrageri :

- construcțiile se vor retrage minim la 11,50 m de la aliniamentul drumului

de acces și la 11,70 m din axul drumului nou proiectat.

Art. 7. Amplasarea față zone protejate

Întrucât în zonă nu sunt zone protejate nu se impun restricții privind amplasarea construcțiilor față de acestea.

Art. 8. Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

1. distanțele minime obligatorii față de limitele laterale sunt de 3,0 m, respectiv 5,0 m față limita posterioară a parcelei;
2. distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.
3. regimul de construire : discontinuu, izolat

4.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 9. Accese carosabile

1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

2) Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

3) În acest sens, accesul la terenurile studiate se va face din drumul comunal

4) **Drumul de acces** de cca 4,0 m va fi propus pentru modernizare cu lățimea de 7,00m, iar acesta se va moderniza după cum urmează : carosabil de 7,00 m, cu rigola de 1,5 m.

5) Parcajele se vor asigura în incinta proprietății.

Art. 10. Accese pietonale

1) Se va folosi trotuarul propus.

Art. 11. Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existente

1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există

posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

2) De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, în următoarele condiții :

a) beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, până la darea în folosință a construcțiilor.

3) Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin. 1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

Art. 12. Realizarea de rețele edilitare

1) Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de realizarea de soluții de echipare în sistem centralizat, care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului- alimentarea cu apă și canalizare

2) Beneficiarul se obligă să racordeze construcțiile, potrivit regulilor impuse de administratorul la rețelei publice centralizate, după caz, până la darea în folosință a construcțiilor- alimentare cu energie electrică.

3) Soluțiile de echipare edilitară individuală se realizează de către investitor sau beneficiar.

4) Lucrările de racordare și de extindere la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Art. 13. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

1) Rețelele de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, dacă legea nu dispune altfel.

2) Rețelele de apă, de canalizare, de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea deținătorilor respectivi de rețele edilitare, dacă legea nu dispune altfel.

3) Lucrările prevăzute la alin. 1) indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică a comunei.

4) Lucrările prevăzute la alin. 2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea deținătorilor respectivi de rețele edilitare.

4.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și a construcțiilor

Art. 14. Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului de înălțime maxim stabilit – **P+E+M**

- înălțimea maximă la coamă este de 12 m.
- înălțimea minimă- P

Art. 15. Aspectul exterior al construcțiilor

1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. Este permisă folosirea materialelor durabile și a celor naturale- lemn, piatră, țiglă la finisaje exterioare.

4.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Art. 16. Parcajele

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea amplasării acestora în interiorul proprietății, sub formă de garaje sau platforme de parcare.

În incintă se vor amenaja minim două locuri de parcare.

Art. 17. Spații verzi și plantate

1) Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de zone verzi și plantate.

2) Procentul minim de spații verzi va fi de 51,20% (cca. 7.884 mp). Se estimează popularea zonei cu cca. 80 de locuitori.

Art. 18. Împrejurimi

1) În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea împrejurimilor opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale și asigurarea protecției vizuale.

2) Aspectul împrejurimilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

Art. 19. Funcțiunea zonei

1) În condițiile prezentului regulament, funcțiunea zonei este de **zonă de locuințe**.

2) Funcțiuni permise :

- locuințe
- amenajări –anexe ale funcțiuni de locuire, garaj.
- funcțiuni complementare- mici magazine, creșă, grădiniță, spații de alimentație publică, minimarket.

3) Funcțiuni interzise :

- funcțiuni care prin natura lor produc poluare de orice fel, cum ar fi: benzinării, spălătorii auto, ateliere de reparații mecanice, alte construcții sau amenajări industriale și ferme de animale.

5. Dispoziții finale

Art. 20. Autorizarea directă

Pentru obiectivele propuse în prezenta documentație P.U.Z. se propune eliberarea autorizației de construire.

Art. 21. Litigiile

Litigiile dintre solicitanții de autorizații și autoritățile administrației publice sunt de competența instanțelor judecătorești în condițiile Legii contenciosului administrativ.

Întocmit,
Arh. Radu Nica



