



M E M O R I U D E P R E Z E N T A R E

1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării: „ **Construire locuinte unifamiliale S+P+E/M si dotari complementare**”

Amplasament: str.Cazarmii, f.n., com.Sanpetru, jud. Braşov

Beneficiar: Eurotrust Construct S.R.L.;

Proiectant: S.C. CITY LANDMARKS.R.L.

Faza de proiectare : **PLAN URBANISTIC ZONAL – P.U.Z.**

Data elaborarii : CL206 / 29.04.2021

2. PREZENTAREA INVESTITIEI

2.1 Solicitari ale temei program

P.U.Z. „ Construire locuinte unifamiliale S+P+E/M si dotari complementare” se inscrie in categoria documentatiilor de tip PUZ elaborate in vederea schimbarii destinatiei unor suprafete de teren in baza Certificatului de urbanism nr.247 / 26.04.2021 emis de Primaria Comunei Sanpetru.

In conformitate cu Ordonanta de Guvern nr. 27 din 27.08.2008, articolul 32 (1) privind modificarea si completarea Legii 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, pentru terenul in studiu este necesar intocmirea unui P.U.Z. (plan urbanistic zonal) in baza unui aviz prealabil de oportunitate aprobat de catre Primaria Comunei Sanpetru.

Principalele elemente ale temei-program au fost formulate de către beneficiar, astfel:

1) Se solicita lotizarea terenului cu suprafata de 6.592,0mp pentru construirea unor imobile de locuinte unifamiliale cu functiuni complementare.

2) Funcțiunile solicitate pentru acest teren sunt:

- locuințe individuale;
- dotări complementare la parter;
- spații verzi;
- locuri de parcare.

3) Se solicită schimbarea destinatiei terenurilor care fac obiectul P.U.Z.;

4) Beneficiarul solicita o propunere de parcelare corelata cu circulatia carosabila și pietonala din zona, cu respectarea reglementărilor urbanistice.

2.2. Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiata

Conform P.U.G. (Plan urbanistic general) comuna Sânpetru nr.36060/2000 aprobat cu HCL Sânpetru nr.46/29.08.2002 cu valabilitatea prelungită, terenul precizat în certificatul de urbanism este situat în intravilanul comunei Sanpetru, in zona unitati de mica industrie si prestari servicii cu interdictie de construire pana la intocmire P.U.Z.

AUTORI	NR.	REVIZIA	DATA	PAG.
SC CITY LANDMARKS SRL	162	0 1 2 3 4	29.04.2021	1



2.3. Delimitarea zonei studiate prin P.U.Z.

Terenul la care face referire Certificatul de urbanism nr.247 / 26.04.2021 emis de Primaria Comunei Sanpetru este situat la cai de circulatie importante din localitate, respectiv intre str. Cazarmii si str.Traian Vuia.

3. SURSE DOCUMENTARE

3.1. Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ

- P.U.G. (Plan urbanistic general) comuna Sânpetru nr.36060/2000 aprobat cu HCL Sânpetru nr.46/29.08.2002 cu valabilitatea prelungită;

3.2. Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.

- Documentatia topografica a zonei studiate;
- Studiul geotehnic

4. DOCUMENTE NORMATIVE

Principalele documente normative care stau la baza elaborării P.U.Z. sunt următoarele:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare
- Regulamentul general de urbanism, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare
- Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM–007–2000, aprobat prin Ordinul ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului nr. 21/N din 10 aprilie 2000
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului urbanistic zonal, indicativ GM–010–2000, aprobat prin Ordinul ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului nr. 176/N din 16 august 2000
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată
- Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, aprobată prin Ordinul ministrului dezvoltării regionale și turismului nr. 2.701/2010
- Ordonanța de urgență a Guvernului nr 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare
- STAS 10144/1–91 Străzi. Profiluri transversale – Prescripții de proiectare
- STAS 10144/2–91 Străzi. Trotuare, alei de pietoni și piste de cicliști – Prescripții de proiectare
- Codul civil, aprobat prin Legea nr. 287/2009, republicată, cu modificările și completările ulterioare

AUTORI	NR.	REVIZIA				DATA	PAG.	
SC CITY LANDMARKS SRL	162	0	1	2	3	4	29.04.2021	2



5. SITUATIA EXISTENTA

5.1 Incadrarea in localitate

Imobilul studiat este situat în comuna Sanpetru, în partea de centrala, între str. Cazarmii si str.Traian Vuia și are ca vecinătăți:

- S-V: teren proprietate privată;
- N-V: str.Cazarmii;
- S-V: str.Traian Vuiastr.Traian;
- N-E: teren proprietate privată;

5.2 Situatia juridica

Zona cuprinde terenuri aparținând domeniului public , ale Primăriei Sanpetru și majoritar, terenuri domeniu privat al persoanelor fizice – juridice. Terenurile care fac obiectul studiului se află în proprietatea privată a S.C. Eurotrust Construct S.R.L.S.C. Eurotrust Construct S.R.L., conform Extras C.F.nr.110920 -Sanpetru si Extras C.F.nr.106374 -Sanpetru.

5.3 Circulatia

Perimetrul studiat are ca vecinatati între str.Cazarmii si str.Traian Vuia care fac legatura cu centrul comunei prin str.Zaharia Barsan. Pentru a se crea acces catre parcelele propuse se va propune un drum nou pe terenul studiat.

5.4 Echiparea edilitara

Zona beneficiaza de retele edilitare pe str.Cazarmii si str.Traian Vuia.

6. REGIMUL ECONOMIC

6.1 Consecintele economice si sociale la nivelul unitatii teritoriale de referinta

Din punct de vedere al valorii pe piața terenurilor, perimetrul studiat se incadreaza in zona de mediu. Terenul este situat într-o zona care prezinta o tendință de dezvoltare rezidențială.

6.2 Categoriile de costuri

Pentru atingerea obiectivelor propuse prin P.U.Z. „Construire locuinte unifamiliale S+P+E/M si dotari complementare” sunt necesare obtinerea avizelor solicitate prin Certificatului de urbanism, intocmirea de studii pentru conectarea la rețeaua de electricitate, la rețeaua de apa si canalizare, studii de modernizare a drumurilor. Costurile pentru realizarea acestora vor fi suportate de initiatorii P.U.Z. Autoritatea publica locala isi fixeaza strategia de dezvoltare la nivelul intregii comune, astfel incat este posibil ca in bugetul sau sa nu fie prevazute cheltuieli pentru modernizarea drumurilor si realizarea rețelelor edilitare propuse prin P.U.Z. Autorizarea executarii lucrariilor de construire poate fi conditionata de stabilirea, in prealabil, prin contract, a obligatiei efectuarii, in parte sau total, a lucrariilor de echipare edilitara aferente, de catre investitori privati.

AUTORI	NR.	REVIZIA				DATA	PAG.	
SC CITY LANDMARKS SRL	162	0	1	2	3	4	29.04.2021	3



Autorizarea executarii lucrariilor de construire poate fi conditionata de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligatiei efectuării, in parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitara aferente de catre S.C. Eurotrust Construct S.R.L..

7. SITUATIA PROPUSA

Se propune lotizarea si schimbarea destinatiei terenurilor in suprafata totala de 6.592mp, din unitati de mica industrie in locuinte unifamiliale si dotari complementare. In baza concluziilor și recomandărilor reiesite din analiza situatiei existente prezentata în capitolele anterioare se propune lotizarea terenului in vederea:

- construirii de locuințe unifamiliale si dotari complementare cu regimul maxim de înălțime

P+1+E/M, POT maxim= 30% si CUT maxim= 0,9;

- realizarii de spatii verzi;
- realizarii unui drum nou care sa deserveasca parcelele create;

Bilant teritorial:

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	SUPRAFATA (mp)	PROCENT (%)	SUPRAFATA (mp)	PROCENT (%)
L- zona locuințe individuale si functiuni complementare, din care:	0,0	0,0	5.670,0	86,0
- locuinte	0,0	0,0	1.701,0	25,8
-circulatii interioare	0,0	0,0	1.114,0	16,9
- spații verzi	0,0	0,0	2.855,0	43,3
C -cai de comunicatie rutiere	0,0	0,0	922,0	14,0
A -zona unitati de mica industrie si prestari servicii	6.592,0	100,0	0,0	0,0
TOTAL	6.592,0	100,0	6.592,0	100,0

Indici urbanistici:

- Procentul maxim de ocupare a terenului: **30%**
- Coeficientul maxim de utilizare a terenului: **0,9**
- Regimul maxim de înălțime la cornisa: **7,0m**
- Regimul maxim de înălțime la coama/atic: **11,0m**
- Regimul de aliniere : **3,0m de la aliniament.**

8. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

8.1 Alimentare cu apă

In zona studiata Compania Apa Brasov detine retele de apa potabila care pot deservii noi utilizatori.

8.2 Canalizare ape uzate menajere

In zona studiata Compania Apa Brasov detine retele de canalizare ape menajere care pot deservii noi utilizatori.

AUTORI	NR.	REVIZIA				DATA	PAG.	
SC CITY LANDMARKS SRL	162	0	1	2	3	4	29.04.2021	4



8.3 Apele meteorice

Apele meteorice de pe parcelele cuprinse în prezentul P.U.Z. se vor descărca liber la nivelul solului, fără a se prevedea instalații de captare sau canalizare ape meteorice.

8.4 Alimentare cu energie electrică

În zona studiată Electrica SDEE detine rețele de energie electrică. Echiparea cu energie electrică se va face în conformitate cu documentația vizată spre neschimbare de SDEE Brasov.

8.5 Telecomunicații

În zona studiată prin P.U.Z. există rețelele de telecomunicații.

8.6 Alimentare cu gaze naturale

Comuna Sânpetru dispune de rețea de gaze naturale, inclusiv în zona studiată, viitorii consumatori urmând a se brânșa la rețeaua existentă pe str.Cazarmii.

8.7 Gospodărie comunală

Prin activitatea desfășurată în cadrul obiectivului propus nu se produce poluare industrială, deșeurile care vor fi colectate selectiv de către beneficiar vor fi depozitate în europubele în spațiul special amenajat din curte și vor fi predate pe bază de contract către firmele de salubritate din zonă.

8. CONCLUZII

P.U.Z. „Construire locuinte unifamiliale S+P+E/M si dotari complementare” soluționează solicitările beneficiarilor respectând în totalitate reglementările urbanistice și condițiile ce vor rezulta din studiile de fundamentare și din avize. În același timp, elaboratorul va ține seama de observațiile exprimate pe parcursul consultării populației.

Întocmit,
arh.Catalin Goea



AUTORI	NR.	REVIZIA				DATA	PAG.	
SC CITY LANDMARKS SRL	162	0	1	2	3	4	29.04.2021	5