



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

## 1. INTRODUCERE

### 1.1 DATE GENERALE DE RECUNOAŞTERE A DOCUMENTAŢIEI

Denumirea lucrării: „ **Construire locuinte unifamiliale si dotari complementare**”

Amplasament: **str.Drumul cu Plopi, f.n., com.Sanpetru, jud. Braşov**

Beneficiar: **Korkmaz Anca -Viorica si altii;**

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

Proiectant: **S.C. City Landmarks.R.L.**

Numar proiect: **CL206**

Data elaborarii : **01.07.2020**

### 1.2 OBIECTUL LUCRĂRII

#### 1.2.1 Solicitari ale temei program

P.U.Z. „ Construire locuinte unifamiliale si dotari complementare ” se inscrie in categoria documentatiilor de tip P.U.Z. elaborate în vederea schimbării destinației unei suprafețe de teren în baza Certificatului de urbanism nr. 229 din 08.05.2020 emis de Primăria Comunei Sânpetru.

În conformitate cu Legea 350 / 2001 actualizată privind amenajarea teritoriului și urbanismului, pentru terenul în studiu este necesar întocmirea unui P.U.Z. (plan urbanistic zonal) în baza unui aviz prealabil de oportunitate aprobat de către Primăria Comunei Sânpetru.

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

1) Se solicita lotizarea terenului cu suprafața de 20.009,0mp;

2) Funcțiunile solicitate pentru acest teren sunt:

- locuințe individuale;

- dotări complementare la parter;

- spații verzi;

- locuri de parcare.

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

4) Beneficiarul solicita o propunere de parcelare corelată cu circulația carosabilă și pietonală din zona, cu respectarea reglementărilor urbanistice.

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

#### 1.2.2. Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

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 extravilanul satului Sânpetru și este neconstruibil până la aprobarea documentației P.U.Z.

AUTORI	NR.	REVIZIA	DATA	PAG.
SC CITY LANDMARKS SRL	162	0   1   2   3   4	01.07.2020	1



## 1.3 SURSE DOCUMENTARE

### 1.3.1. 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;

### 1.3.2. Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.

- Documentatia topografica a zonei studiate;
- Studiul geotehnic

## 2.STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1 EVOLUTIA ZONEI

#### 2.1.1 Date privind evoluția zonei

Comuna Sânpetru este situată la nordul municipiului Brașov, la poalele dealului Lempeș. Com. Sânpetru este situată pe DJ 103, la 3 km de municipiul Brașov, cu care se învecinează la sud și la vest; în partea de nord se învecinează cu comuna Bod, iar în partea de est cu comuna Hărman. Conexiunea rutieră cu aceste localități este asigurată prin DJ 103, care traversează localitatea, (cu Brașov și Bod), respectiv DJ108 (cu comuna Hărman). Prin partea de sud a localității trece șoseaua de ocolire a Municipiului Brașov, tronsonul care face legătura între DN 11 și DN 13. Localitatea nu are acces la rețeaua de transport feroviar.

Comuna Sânpetru se încadrează în zona preorășenească a Brașovului. Fiind la o distanță convenabilă față de municipiu, are potențialul asigurării forței de muncă pentru unele activități din municipiu și în același timp, completează, prin funcțiuni agricole, o parte din necesitățile Brașovului. Comuna Sânpetru cuprinde doar localitatea Sânpetru, fără sate aparținătoare.

#### 2.1.2 Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Zona de referință a Planului urbanistic zonal are categoria de folosință: teren arabil. Activitățile specifice zonei, înainte ca intravilanul să se extindă, au fost cele agricole.

### 2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

#### 2.2.1 Poziția zonei față de intravilanul localității

Zona de referință P.U.Z., situată în extravilan, în partea de sud a com.Sânpetru este delimitată astfel: la nord-est -DE 402/5, la sud-est - teren proprietate privata nr.Top A402/1/18, la sud-vest -str.Drumul cu Plopi si la nord -vest teren proprietate privată nr.Cad 108005.

#### 2.2.2 Relaționarea zonei cu localitatea

Comuna Sânpetru este străbătută în lungul ei, de la sud spre nord de DJ 103 care se intersectează în partea de sud cu E547 și continuă spre municipiul Brașov cu str.13 Decembrie. În partea de nord continuă spre comuna Bod.

Zona studiată prin PUZ este situată în extravilanul comunei Sânpetru, are forma dreptunghiulara cu lungimea de aprox. 522,0m și lățimea de aprox. 38,0m. și se află în partea de sud a comunei, pe str.Drumul cu Plopi.

Zona studiată este amplasată la cca. 3,5km de centrul comunei si cca.1,8km de zona Mall Coresi.

Dotările edilitare sunt amplasate pe traseele străzilor existente și vor putea fi extinse pentru a deservi zona studiată.

AUTORI	NR.	REVIZIA				DATA	PAG.	
SC CITY LANDMARKS SRL	162	0	1	2	3	4	01.07.2020	2



## 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

### 2.3.1. Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică

Comuna Sânpetru este situată la o altitudine de 500 – 550 de metri deasupra nivelului mării, încadrându-se în mare parte în zona joasă, de câmpie piemontană a Depresiunii Bârsei. Terenul se prezintă relativ plat.

Teritoriul localității este traversat de pârâul Durbav și este influențat, din punct de vedere al condițiilor de mediu de cursul râului Timișul Sec, care se varsă în râul Ghimbășel în apropierea comunei. Amplasamentul obiectivului se află la o distanță de aproximativ 2,5km de râul Durbav și la o distanță de aproximativ 600,0m de paraului Timișul Sec. În această zonă apa freatică nu se află aproape de suprafață, amplasarea construcțiilor putându-se realiza fără riscul unor alunecări de teren.

## 2.4 CIRCULAȚIA

### 2.4.1. Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere

Str. Drumul cu Plopi, de legătură dintre str.Zaharia Barsan care face legătura cu centrul comunei și terenul studiat nu are profil corespunzător traficului și nu este asfaltată în zona terenului studiat, existând asfalt la o distanță de aprox.700m. Pe terenul studiat nu există străzi.

### 2.4.2. Capacități de transport, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi

Str. Drumul cu Plopi are lățime de +/- 6,0m. Conform P.U.Z. -uri aprobate anterior, profilul străzii va fi de 13m -2 benzi de circulație de 3,5m fiecare, trotuare bilaterale de 2,0m fiecare și zona verde de 1,5m bilaterala.

## 2.5. OCUPAREA TERENURILOR

### 2.5.1 Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

În zona studiată prin P.U.Z. se constată următoarele tipuri de ocupare a terenurilor:

- terenuri agricole situate în extravilan, proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice;
- terenuri domeniul public: DE 458 -str.Drumul cu Plopi.

### 2.5.2 Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Pornind de la intersecția str.Zaharia Stancu cu str. Drumul cu Plopi se constată un grad ridicat de ocupare a zonei, cu imobile de locuințe individuale.

### 2.5.3 Aspecte calitative ale fondului construit

În general zona se prezintă satisfăcător din punct de vedere a calității fondului construit.

### 2.5.4 Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele învecinate

Amplasamentul obiectivului se află în apropierea paraului Timișul Sec și la o distanță de aproximativ 2,5km de bazinul hidrografic al râului Durbav. În această zonă apa freatică nu se află aproape de suprafață, amplasarea construcțiilor putându-se realiza fără riscul unor alunecări de teren.

## 2.6 ECHIPAREA EDILITARĂ

### 2.6.1. Stadiul echipării edilitare a zonei în corelare cu infrastructura localității

- **alimentare cu apă:** conform avizului Compania Apa S.A. alimentarea viitoarelor construcții ce fac obiectul prezentului P.U.Z. se va face din rețeaua de distribuție apă existentă pe str. Drumul cu Plopi..

AUTORI	NR.	REVIZIA				DATA	PAG.	
SC CITY LANDMARKS SRL	162	0	1	2	3	4	01.07.2020	3



- **rețea de canalizare:** conform avizului Compania Apa S.A. apele uzate menajere provenite de la imobilul ce face obiectul P.U.Z. vor fi colectate printr-o rețea ce se va descarca în rețeaua de canalizare in curs de executie pe str.Drumul cu Plopi..

- **rețele de transport energie electrică:** in zona studiata SC FDEE Electrica Distributie Transilvania Sud SA are in gestiune si exploatare instalatii electrice de medie tensiune -LEA 20kV si joasa tensiune -LEA 0,4kV / LES 0,4kV.

- **posibilități de alimentare cu gaze naturale:** pe str.Orizontului exista rețea de gaze naturale, imobilul urmand a fi bransat la aceasta.

#### 2.6.2. Principale disfuncționalități

Zona studiată este dotată cu rețele, neexistând disfuncționalități.

### 2.7. PROBLEME DE MEDIU

#### 2.7.1. Relația cadru natural – cadru construit

În prezent, în comuna Sânpetru nu sunt probleme de poluare a mediului, deoarece nu există industrie poluantă.

#### 2.7.2. Riscuri naturale și antropice

Zona nu pune probleme de inundații, alunecări de teren sau alte fenomene deosebite hidrogeologice.

Riscurile antropice pentru mediu sunt generate de:

- utilizarea combustibililor tradiționali (lemn, cărbune, produse petroliere) pentru încălzirea locuințelor și prepararea apei calde menajere;

- evacuarea apelor uzate menajere în fose și bazine vidanjabile, rețeaua de canalizare nefiind finalizată;

- agricultură, una dintre sursele importante de agenți poluanți, cu impact negativ asupra calității mediului ambiental, prin degradarea sau chiar distrugerea unor ecosisteme. În condițiile unei cereri tot mai accentuate de produse agricole, agricultura intensivă poate conduce la poluarea solului și a apei prin utilizarea excesivă a îngrășămintelor, a pesticidelor, a apei de irigație necorespunzătoare calitativ și cantitativ.

### 2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Administrația publică locală apreciază ca oportună valorificarea terenului proprietate privata, cu respectarea legislației în vigoare, pentru construirea unor imobile cu funcțiunea de locuinte unifamiliale, prin Avizul de Oportunitate nr.17409 din 21.12.2020.

În urma informării și consultării populației nu s-au înregistrat puncte de vedere negative cu privire la realizarea investiției, lucru concretizat prin lipsa observațiilor și comentariilor din partea acesteia. Procedura de informare s-a derulat conform Raportului de informare și consultare a populației.

## 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

### 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

#### 3.1.1. Ridicarea topografică a zonei studiate

Din ridicarea topografică a zonei studiate rezultă următoarele date principale:

- terenul se prezintă relativ plat, fără a prezenta denivelări accentuate locale;

AUTORI	NR.	REVIZIA				DATA	PAG.	
SC CITY LANDMARKS SRL	162	0	1	2	3	4	01.07.2020	4



- terenul are o lățime de cca.38,0m si lungime de cca. 552,0m .

### 3.1.2. Studiul geotehnic

Studiul geotehnic relevă condițiile de cadru natural și geotehnice ale terenului situat în zona studiată, în vederea elaborării P.U.Z.

## 3.2 PREVEDERI ALE P.U.G.

Conform PUG comuna Sânpetru nr.36060/2000 aprobat cu HCL Sânpetru nr.46/29.08.2002 cu valabilitatea prelungită, zona studiată se afla in extravilan.

## 3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

### 3.3.1. Posibilități de valorificare ale cadrului natural

Terenul are vedere spre muntele Tampa, fiind situat intr-o zonă rezidențială, cu imobile individuale P+E, P+E+M.

### 3.3.2. Relaționarea cu formele de relief

Relieful terenului fiind relativ plat, nu a condiționat traseele străzilor și conformarea parcelelor.

### 3.3.3. Construibilitatea și condițiile de fundare ale terenului

Terenul din zona studiată se prezintă relativ uniform din punct de vedere geotehnic, fiind posibilă amplasarea construcțiilor în oricare sector al ei.

Terenul nu este inundabil, săpăturile pentru fundații și rețele edilitare se vor executa în mediu zvântat, existând posibilitatea realizării de subsoluri la construcții, fără măsuri speciale de hidroizolare.

Se va funda în stratul de pietriș cu nisip începând cu adâncimea  $D_f = -1,20$  m raportată la suprafața actuală a terenului, respectiv la  $-0,60$  m față de cota pardoselii finite din spațiile subterane.

În calculele de rezistență privind dimensionarea tălpilor de fundare se va lua în considerare presiunea convențională  $P_{conv} = 450$  Kpa.

## 3.4 MODERNIZAREA CIRCULATIEI

### 3.4.1. Organizarea circulației rutiere

Str. Drumul cu Plopi are lățime de +/- 6,0m si nu este asfaltată in zona terenului studiat. Conform P.U.Z. -uri aprobate anterior cu, profilul strazii va fi de 13,0m ampriza din care 7,0m parte carosabila, 2,0m trotuare bilaterale si 1,0 zone verzi bilaterale.

Pentru asigurarea unei legături corespunzătoare între str.Drumul cu Plopi si loturile rezultate se propune crearea unei strazi cu profil transversal tip AA cu 11,0m ampriza din care 7,0m parte carosabila, 1,0m trotuar bilateral si 2,0m zona verde spre terenul studiat.

Locurile de parcare și garare vor fi soluționate în interiorul parcelelor și vor fi calculate în funcție de suprafața utilă a fiecărei locuințe astfel: un loc de parcare pentru locuințele cu o suprafață utilă mai mică sau egală cu  $100,0m^2$  și două locuri de parcare pentru locuințele care depășesc  $100,0m^2$ . În cazul funcțiilor complementare se vor asigura maximul locurilor de parcare conform HG 525/1996 cu completările ulterioare.

### 3.4.2. Organizarea circulației pietonale

Circulatia pietonala se va realiza pe trotuare de 1,0m care fac parte atat din ampriza strazii propuse cat si din cea a str.Drumul cu Plopi.

AUTORI	NR.	REVIZIA				DATA	PAG.	
SC CITY LANDMARKS SRL	162	0	1	2	3	4	01.07.2020	5



### 3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

#### 3.5.1. Zonificare funcțională

P.U.Z. „Construire locuinte unifamiliale si dotari complementare” stabilește următoarele zone funcționale:

- L: Zona locuinte individuale si dotari complementare;
- G: Zona gospodarie comunala (post trafo);
- V: zona spatii verzi publice;
- C: zona cai de comunicatie rutiere

#### 3.5.2. Reglementări

Pentru terenul studiat, categoria de intervenție urbanistică este aceea de schimbare de destinatie si introducere in intravilan a terenului pentru zona de locuinte colective. Reglementările detaliate pentru aceasta zona constituie obiectul Regulamentului Local de Urbanism aferent.

#### 3.5.3. Bilanț teritorial

FUNȚIUNI	EXISTENT		PROPUS	
	SUPRAFATA (mp)	PROCENT (%)	SUPRAFATA (mp)	PROCENT (%)
Teren agricol	20.009,0	100,0	0,0	0,0
<b>L</b> -zona locuinteindividuale si dotari complementare	0,0	0,0	<b>16.485,0</b>	<b>82,3</b>
- locuinte individuale	0,0	0,0	4.945,5	24,7
- circulatii interioare	0,0	0,0	2.660,0	13,3
- spatii verzi	0,0	0,0	8.879,5	44,3
<b>G</b> -Zona gospodarie comunala (post trafo);	0,0	0,0	<b>15,0</b>	<b>0,1</b>
<b>V</b> -spatii verzi publice	0,0	0,0	<b>1.000,45</b>	<b>5,0</b>
<b>C</b> -zona cai de comunicatie rutiere	0,0	0,0	<b>2.508,55</b>	<b>12,6</b>
<b>TOTAL</b>	<b>20.009,0</b>	<b>100,0</b>	<b>20.009,0</b>	<b>100,0</b>

#### 3.5.4. Indici urbanistici

ZL: Zona locuinte individuale si dotari complementare

- Procentul maxim de ocupare a terenului: **30,0%**
- Coeficientul maxim de utilizare a terenului: **0,9**
- Regimul maxim de înălțime : **P+E+M**
- H maxim la coama/atic: **11,0m**
- Regimul de aliniere : **11,5m din axul str.Drumul cu Plopi (profil 13,0m) si 10,0m din axul drumului propus.**

#### 3.5.5 Amplasarea în interiorul parcelei

- a) distanța minimă de **3,5 m** față de limita de N-V a parcelei -drum propus;
- b) distanța minimă de **5,0 m** față de limita de S-V a parcelei -str.Drumul cu Plopi;
- c) distanța minimă de **5,0 m** față de limita de S-E a parcelei;
- d) distanța minimă de **5,0 m** față de limita de N-E a parcelei;

AUTORI	NR.	REVIZIA				DATA	PAG.	
SC CITY LANDMARKS SRL	162	0	1	2	3	4	01.07.2020	6



### 3.5.6 Parcelare

In urma parcelarii rezulta un numar de 28 de loturi pentru 28 de locuinte individuale si dotari complementare.

Locurile de parcare și garare vor fi soluționate în interiorul parcelelor și vor fi calculate în funcție de suprafața utilă a fiecărei locuințe astfel: un loc de parcare pentru locuințele cu o suprafață utilă mai mică sau egală cu 100,0m<sup>2</sup> și două locuri de parcare pentru locuințele care depășesc 100,0m<sup>2</sup>. În cazul funcțiilor complementare se vor asigura maximul locurilor de parcare conform HG 525/1996 cu completările ulterioare.

Numarul maxim al locurilor de parcare aferent celor 28 de loturi este de 56 masini.

## 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

### 3.6.1 Alimentare cu apă

Conform avizului Companiei APA Brașov S.A. nr. 2195/30.10.2020, în zona studiată se regăsesc rețele existente de alimentare cu apă și canalizare la cca. 260,0 ml de limita sudică a terenului ce face obiectul prezentului P.U.Z.

Totodată, pe planul anexă la avizul Companiei APA Brașov S.A. nr. 2195/30.10.2020 s-a precizat faptul că se vor extinde rețelele de alimentare cu apă și canalizare ape uzate menajere pe drumul de exploatare DE 458 (str. Drumul cu Plopi), obiectiv cuprins în planul de investiție al Companiei APA Brașov S.A.

Pentru alimentarea cu apă a celor 33 de imobile ce fac obiectul terenului studiat prin prezentul P.U.Z. s-au prevăzut următoarele lucrări:

- extindere rețea distribuție apă potabilă: pe strada nou proiectată în incinta P.U.Z., prin intermediul unei conducte din țevi PEID, L=515,0ml, amplasată în lungul străzii, pe latura sudică a acesteia. Racordarea la rețeaua de distribuție stradală din țevi PEID, D=160mm, prevăzută în lungul str. Drumul cu Plopi se va face prin intermediul unui cămin de vane ce se va amplasa în punctul de racord. Conducta se va dimensiona având în vedere obiectivele ce urmează a se alimenta cu apă potabilă și normele de proiectare prevăzute în NP 133-2013;
- branșamente de apă: pentru alimentarea individuală a fiecărei locuințe din incinta P.U.Z. se va realiza câte un branșament de apă, dimensionat conform NP 133-2013;
- hidranți de incendiu: conform NP 133-2013 se vor prevedea hidranți de incendiu supraterani, cu elementele de racordare la rețeaua de distribuție nou proiectată.

### 3.6.2 Canalizare ape uzate menajere

Conform avizului Companiei APA Brașov S.A. nr. 2195/30.10.2020, în zona studiată se regăsesc rețele existente de alimentare cu apă și canalizare la cca. 260,0 ml de limita sudică a terenului ce face obiectul prezentului P.U.Z.

Totodată, pe planul anexă la avizul Companiei APA Brașov S.A. nr. 2195/30.10.2020 s-a precizat faptul că se vor extinde rețelele de alimentare cu apă și canalizare ape uzate menajere pe drumul de exploatare DE 458 (str. Drumul cu Plopi), obiectiv cuprins în planul de investiție al Companiei APA Brașov S.A.

Canalizarea apelor uzate menajere de la cele 33 de imobile ce fac obiectul terenului studiat prin prezentul P.U.Z. s-au prevăzut următoarele lucrări:

- extindere rețea canalizare ape uzate menajere: în axul străzii nou proiectate în incinta P.U.Z. prin intermediul unei rețele de canalizare din țevi PVC, în lungime totală de cca. 525,0ml, dimensionată conform NP 133-2013, cu căminele de vizitare aferente. În punctul de racordare cu colectorul stradal prevăzut a se realiza pe str. Drumul cu Plopi conform avizului Companiei APA

AUTORI	NR.	REVIZIA				DATA	PAG.	
SC CITY LANDMARKS SRL	162	0	1	2	3	4	01.07.2020	7



Braşov S.A. nr. 2195/30.10.2020, se va realiza un cămin de vizitare din beton, cu ramă și capac de acces carosabil.

- racorduri canalizare: pentru fiecare imobil în parte, dimensionate conform NP 133-2013, ce vor descărca apele provenite de la rețele exterioare ale locuințelor în colectorul stradal prevăzut a se realiza în lungul drumului din incinta P.U.Z.;

### 3.6.3 Apele meteorice

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

Apele meteorice de pe drumul nou proiectat în incinta P.U.Z. se vor colecta prin intermediul unei canalizări din țevi PVC, în lungime de 505,0ml, dimensionată conform NP 133-2013 pentru suprafața de carosabil și vor fi descărcate într-un bazin de stocare ape meteorice, care va fi folosit ulterior la udarea suprafeței verzi prevăzute în profilul stradal.

Dimensionarea bazinului de stocare ape meteorice se va face conform NP 133-2013. Înainte de descărcarea apelor meteorice în bazinul de stocare, acestea vor fi trecute printr-un separator de nisip și hidrocarburi, prevăzut cu filtru de coalescență, dimensionat corespunzător. Amplasamentul separatorului de hidrocarburi și a bazinului de stocare este situat în zona verde a profilului stradal, în partea nord-vestică a drumului nou proiectat în incinta P.U.Z..

### 3.6.4 Alimentare cu energie electrică

Echiparea cu energie electrică se va face în conformitate cu documentatia nr. 36/2020 - plansa E-02 vizata spre neschimbare de SDEE Brasov, astfel:

a) lucrări care se vor executa pe tarif de racordare:

- realizare PTz 20/0,4 kV – 250 kVA în anvelopa de beton acționare interior, cu două compartimente boxa trafo și compartiment tablouri MT +jt,  $R_p < 4 \Omega$ .

- racordare PTz prin 2 x LES 20 kV de tip A2XS(FL)2Y 3x1x150/25 Al/ Cu în RED existentă. PTz și CD se vor amplasa pe terenul solicitantului cu acces din domeniu public. Din PTz pr se va alimenta o cutie de distribuție tip E3-4A cu cablu AC2XAbY 3 x 240+120mmp.

- din CD proiectat se va alimenta FDCP-uri pentru abonati.

b) lucrări din fonduri proprii ale beneficiarului: realizare coloane jt de la FDCP la TG.

### 3.6.5 Telecomunicații

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

### 3.6.6 Alimentare cu căldură

Se propune asigurarea alimentării cu căldură a obiectivelor prin branșare la rețeaua stradală de gaze naturale existentă.

### 3.6.8 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 subsolul clădirii și vor fi predate pe bază de contract către firmele de salubritate din zonă.

## 3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Proprietarii au obligația să ia toate măsurile pentru a elimina orice sursă de poluare, de orice natură și au următoarele obligații:

- să nu desfășoare activități poluante în zonă;
- să ia toate măsurile pentru a elimina orice sursă de poluare în zonă;
- să depoziteze deșeurile controlat, respectând toate normele sanitare;

AUTORI	NR.	REVIZIA				DATA	PAG.	
SC CITY LANDMARKS SRL	162	0	1	2	3	4	01.07.2020	8



- să organizeze suprafețe pentru spații verzi și plantații de aliniament de protecție, conform HG 525 / 1996, în cadrul fiecărei parcele;

Alimentarea cu apa se va face prin extinderea rețelei stradale de distribuție a apei potabile, cu o conductă nouă, în lungime de cca. 515,0ml. Apele menajere rezultate se vor colecta în rețeaua de canalizare a comunei.

Apele meteorice de pe drumul nou proiectat în incinta P.U.Z. se vor colecta prin intermediul unei canalizări din țevi PVC, în lungime de 505,0ml, dimensionată conform NP 133-2013 pentru suprafața de carosabil și vor fi descărcate într-un bazin de stocare ape meteorice, care va fi folosit ulterior la udarea suprafeței verzi prevăzute în profilul stradal.

Din activitatea propusă nu rezultă: poluații pentru aer, posibilitatea creării de surse de zgomot sau vibrații, surse de radiații, surse de poluanți pentru sol, subsol, ecosistemele terestre și acvatice, substanțe toxice.

Deșeurile se vor colecta selectiv în containere amplasate într-o camera din subsolul clădirii cu acces direct în exterior și vor fi evacuate prin grija unității responsabile din zonă, respectând toate normele sanitare, pe baza unui contract.

Posibile surse de poluare antropică cu compuși chimici, radiații și/sau contaminanți biologici, sunt:

- Fin Eco S.A., fata de care obiectivul studiat se afla la aprox. 5,7km;
- fosta groapa de gunoi din zona str.Henri Coanda -str.Narciselor, fata de care obiectivul studiat se afla la aprox. 3,6km.

### **3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ**

#### **3.8.1. Tipul de proprietate asupra imobilelor**

În zona studiată prin P.U.Z. există următoarele tipuri de proprietate asupra imobilelor:

- terenuri proprietate publică de interes local situate în intravilan – străzile existente;
- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice.

#### **3.8.2. Circulația terenurilor între deținători**

În vederea realizării obiectivelor propuse, circulația terenurilor între deținători va fi necesară pentru:

- trecerea în proprietatea publică a unității administrativ-teritoriale a terenurilor aferente obiectivelor de utilitate publică prevăzute: zona prevazuta pentru largirea DE402/5;

Circulația terenurilor între deținători se va face în condițiile legii.

## **4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE**

P.U.Z. „Construire locuinte unifamiliale si dotari complementare” soluționează solicitările beneficiarului cu respectarea în totalitate a reglementărilor urbanistice și a condițiilor rezultate din studiile de fundamentare și din avize. În același timp, elaboratorul a ținut seama de observațiile exprimate pe parcursul consultării populației.

Toate restricțiile impuse prin P.U.Z. legal aprobat se fac publice de către autoritățile publice locale responsabile cu aprobarea planului, inclusiv prin publicarea pe site-ul instituției.

P.U.Z. „Construire locuinte unifamiliale si dotari complementare” împreună cu Regulamentul local de urbanism aferent are caracter de reglementare specifică și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor în zona ce face obiectul P.U.Z., constituind elemente de fundamentare obligatorii pentru eliberarea certificatelor de urbanism.

AUTORI	NR.	REVIZIA				DATA	PAG.	
SC CITY LANDMARKS SRL	162	0	1	2	3	4	01.07.2020	9



**CITY LANDMARKS S.R.L.**

Cod fiscal: 23994162

Nr.reg.com.: J08/1536/2008

Sediul: Brasov, str.Ioan Popasu, nr.15

**Construire locuinte unifamiliale si dotari complementare**

**adresa:** str.Drumul cu Plopi, f.n., com.Sanpetru, jud. Brasov

**Faza:** P.U.Z.

Elaborat  
arh.Catalin Goea



AUTORI	NR.	REVIZIA					DATA	PAG.
SC CITY LANDMARKS SRL	162	0	1	2	3	4	01.07.2020	10