



MEMORIU DE PREZENTARE

1. Introducere

1.1. Date de recunoaştere a documentaţiei:

- **Denumirea lucrării:** Plan urbanistic zonal – zonă servicii
- **Iniţiator:** Iftode Maria
- **Amplasament:** Jud. Braşov, com. Sânpetru DJ 103 f.n.
- **Faza de proiectare:** P.U.Z.
- **Număr proiect:** IM1
- **Data elaborării:** 04.2021
- **Proiectant general:** S.C. TECT PRO ARCH S.R.L.
Str. Soimului nr.22, com. Sânpetru, jud. Braşov
C.U.I. 39935367, J08/2234/2018
Tel: 0749 855 945
E-mail: contact@arhbv.ro

1.2. Obiectul lucrării

Obiectivul întocmirii prezentului Plan Urbanistic Zonal îl reprezintă stabilirea reglementărilor urbanistice pentru terenul situat în extravilanul comunei Sânpetru, DJ103, f.n., identificat prin C.F. nr. 102410 nr. cad. 102410, în vederea edificării unor construcţii cu destinaţia de servicii.

- **Solicitări ale temei program:**
 - ◆ introducerea terenului în intravilan conform Legii nr. 350/2001 art. 47¹ alin. 1;
 - ◆ stabilirea de reglementări specifice zonei de servicii;
 - ◆ stabilirea de reglementări privind circulaţia, parcărilor şi spaţiile verzi;
 - ◆ stabilirea indicatorilor urbanistici de utilizare şi ocupare a terenului conform H.G. nr. 525/1996;
 - ◆ stabilirea modului de amplasare a construcţiilor pe parcele.

Documentaţia tratează problemele funcţionale, de circulaţie, situaţia juridică şi echiparea cu utilităţi edilitare a amplasamentului.

- **Prevederi ale programului de dezvoltare a localităţii, pentru zona studiată**
Zona studiată nu este inclusă în programul de dezvoltare a localităţii.

1.3. Surse documentare

➤ **Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.**

Documentația de urbanism faza P.U.G. aprobată cu H.C.L. Sânpetru nr. 46/29.08.2002.

➤ **Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.**

- documentație cadastrală - ridicare topografică
- studiu geotehnic
- studiu de soluție - rețele electrice
- studiu pedologic

➤ **Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei**

În vecinătate s-au aprobat Planuri Urbanistice Zonale pentru construirea de locuințe și funcțiuni complementare.

2. Stadiul actual al dezvoltării

2.1. Evoluția zonei

➤ **Date privind evoluția zonei**

Conform Planului Urbanistic General al comunei Sânpetru, aprobat cu H.C.L. nr. 46/29.08.2002. terenul studiat este situat în extravilanul localității.

În ultimii ani, în apropierea terenului studiat, au fost aprobate numeroase Planuri Urbanistice Zonale pentru construire locuințe și funcțiuni complementare, prin urmare, zona este într-o continuă dezvoltare, însă în prezent ponderea cea mai mare o reprezintă terenul neconstruit.

2.2. Încadrarea în localitate

➤ **Poziția zonei față de intravilanul localității**

Terenul este situat în extravilanul comunei, în partea de nord a acesteia, la o distanță de aproximativ 1,4km față de centrul comunei.

Zona ce urmează a se reglementa prin P.U.Z. are următoarele vecinătăți:

- la nord: teren proprietate privată nr. cad. 105591;
- la sud: teren proprietate privată nr. cad. 116328
- la est: CCN30
- la vest: DJ103 (nr. cad. 114372)

2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul se află la o distanță de aproximativ 970m de Dealul Lempes.

2.4. Circulația

- **Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene, după caz.**

În prezent, accesul la zona studiată se realizează din DJ103, drum asfaltat ce are ampriza de 19,27m, din care parte carosabilă de 6,50m.

2.5. Ocuparea terenurilor

➤ **Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată**

În zonă au fost aprobate planuri urbanistice zonale pentru construirea de locuințe și funcțiuni complementare, iar cea mai apropiată construcție, cu destinația de locuință, este situată la o distanță de aproximativ 47m față de limita de proprietate a terenului studiat, la sud-vest de drumul județean.

➤ **Relaționări între funcțiuni**

Construcțiile ce se vor executa în zonă vor avea destinația prestări servicii, pentru deservirea locuințelor și funcțiunilor complementare existente și celor ce urmează a se edifica, conform planurilor de urbanism aprobate.

➤ **Gradul de ocupare a zonei cu fond construit**

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit este în prezent unul redus, însă zona este în continuă dezvoltare.

➤ **Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine**

În prezent, cele mai multe servicii se regăsesc în intravilanul comunei, la minim 400m de amplasament. Conform planurilor de urbanism aprobate, majoritatea construcțiilor ce se vor edifica în vecinătate vor avea destinația de locuințe.

➤ **Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine**

Nu este cazul.

2.6. Echipare edilitară

➤ **Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele alimentare cu caldură, posibilitați de alimentare cu gaze naturale-după caz)**

→ **Apă**

În zonă există conductă de alimentare cu apă.

→ **Canalizare**

În zonă există conductă de canalizare.

→ **Gaze naturale**

În zonă nu există rețea de distribuție gaze naturale.

→ **Energie electrică**

În zonă există rețele de distribuție a energiei electrice.

➤ **Principalele disfuncționalități**

Lipsa rețelei de gaze naturale.

2.7. Probleme de mediu

- **Evidențierea riscurilor naturale și antropice**
Nu este cazul
- **Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție**
Nu este cazul

2.8. Opțiuni ale populației

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

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1. Prevederi ale P.U.G.

Conform Planului Urbanistic General al comunei Sânpetru aprobat cu H.C.L. nr. 46/29.08.2002, terenul studiat este situat în extravilan.

3.2. Valorificarea cadrului natural

Cadrele naturale și construite care există în zonă nu vor avea de suferit ca urmare a implementării prevederilor prezentului P.U.Z., măsurile propuse fiind în armonie cu elementele cadrului natural.

3.3. Modernizarea circulației

Accesul la parcela studiată se va realiza din DJ103, drum ce nu se va moderniza prin prezenta documentație.

Drumul județean 103 are în profil transversal platforma drumului de 19,27 m din care 6,50 m parte carosabilă încadrată de două acostamente și zone verzi de aprox. 6,5m fiecare;

Retragerea minimă a construcțiilor față de căile de circulație este de:

→ 12,00 m din axul drumului județean;

Locurile de parcare se vor asigura în interiorul parcelei și vor fi calculate în funcție de suprafața desfasurată a construcțiilor:

- pentru clienți:

- un loc de parcare la 100 mp suprafața desfasurată a construcției pentru clădiri sub 601 mp;

- un loc de parcare la 50 mp suprafața desfasurată a construcției pentru clădiri peste 600 mp;

- pentru angajați:

- un loc de parcare la 250 mp suprafața desfasurată a construcției

3.4. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici

Reglementări urbanistice

Zona studiată va avea funcțiunea de servicii (ZS)

Se vor prevedea zone verzi și aliniamente cu rol de protecție pe minimum 20%.

Indicatori urbanistici

▪ ZS– zona de servicii

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.)

Existent: C.U.T.max.= 0

Propus: C.U.T.max.= 0,60

Regimul maxim de înălțime

Existent: -

Propus: max. P, cu $H_{max.} = 4,50$ m (maxim 526,10 cota absolută față de nivelul Mării Negre)

Retragerile minime față de limitele parcelei

- 18,00m fata de limita estică

- 8,00m fata de limita nordică

- 2,00m fata de limita sudică

Retragerea minimă a construcțiilor față de DJ 103: 12,00m față de axul DJ103

3.5. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale

Categoriile de costuri		
A Cheltuieli pentru elaborarea documentatiilor tehnico-economice		
A1	Cheltuieli pentru elaborarea documentatiilor de proiectare Întocmire PUZ Întocmire studii de fundamentare (ridicare topo, studiu geotehnic)	Inițiator
A2	Cheltuieli pentru activitatea de consultanta si asistenta tehnica Cheltuieli pentru consultanta Cheltuieli pentru asistenta tehnica	Inițiator
A3	Cheltuieli pentru obtinerea avizelor si acordurilor	Inițiator
B Cheltuieli pentru realizarea investitiei		
B1	Cheltuieli pentru amenajarea terenului	Inițiator
B2	Cheltuieli pentru asigurarea utilitatilor necesare obiectivului	Inițiator
B3	Cheltuieli pentru investitia de baza (constructii si instalatii)	Inițiator
B4	Alte cheltuieli	Inițiator

	Organizare de santier Cheltuieli diverse si neprevazute	
C	Cheltuieli pentru modernizarea strazilor (domeniu public)	Autoritatea publica locala

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă se va realiza din conducta de apă existentă în zonă.

Evacuarea apelor uzate menajere

Apele uzate menajere se vor colecta printr-o rețea de canalizare, cu descărcare în rețeaua centralizată de canalizare.

Evacuarea apelor pluviale

Apele pluviale provenite de pe construcții vor fi colectate prin jgheaburi și burlane și vor fi descărcate liber la nivelul solului.

Apele pluviale, impurificate, provenite de pe căile de circulații și drumuri, se vor colecta în sistem centralizat, vor fi trecute printr-un separator de nisip și hidrocarburi petroliere și descărcate într-un bazin de retenție dimensionat corespunzător. Apa din acest bazin va fi folosită pentru udarea spațiilor verzi.

Energie electrică

Echiparea edilitară a zonei se va face în conformitate cu documentația vizată spre neschimbare de SDEE Brașov.

Gaze naturale

În zonă există rețea de distribuție gaze naturale. Se propune încălzirea imobilelor prin centrale termice proprii pe gaz.

Notă: Lucrările de extindere a rețelelor edilitare se vor executa pe cheltuiala investitorilor.

3.7. Protecția mediului

Niciun aspect esențial de mediu nu va fi afectat prin proiectul propus.

Deșeurile menajere vor fi colectate selectiv, pe categorii, în europubele amplasate pe platforme betonate în interiorul proprietății, de unde vor fi preluate pe bază de contract de către firme specializate în servicii de salubritate cu scopul de a fi transportate la rampa ecologică.

Parcela va dispune de o platformă pentru colectarea selectivă a deșeurilor (carton/hârtie, sticlă, plastic, metal), aceasta fiind accesibilă din drumul public. Platforma va putea deservi una sau mai multe clădiri în funcție de dimensiuni și funcțiune. Deșeurile provenite din executarea lucrărilor de construcții, substanțe poluante cu risc de contaminare biologic sau chimic și aparatura electrocasnică vor fi predate unor operatori specializați.

3.8. Obiective de utilitate publică

- Tipul de proprietate a terenurilor

Terenul reglementat este proprietate privată, conform extrasului de Carte Funciară anexat (C.F. nr. 102410 nr. cad. 102410 S=4800 mp).

- Circulația terenurilor
Nu este cazul

4. Concluzii, măsuri în continuare

Propunerile de dezvoltare urbanistică făcute prin prezenta documentație se înscriu în cerințele temei – program.

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

La întocmirea prezentului P.U.Z. s-au respectat prevederile legislației în vigoare, inclusiv Cod Civil.

