

MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE.

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea proiectului:

PUZ – CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE

Faza: **PUZ**

Proiectant: **L.H.P. ARHITECTURA S.R.L.**

Amplasament: **DJ 103, SANPETRU, JUD. BRASOV**

Beneficiar: **GREEN RESORT BRAN S.R.L.**

Numar proiect: **66**

1.2. OBIECTUL LUCRARIII

il reprezinta realizarea unui proiect de urbanism tip PUZ prin care sa se detalieze reglementarile urbanistice, atat din punct de vedere al functiunii terenurilor dar si al indicatorilor POT si CUT. Terenul care a generat PUZ are suprafata de 9381 mp.

Prin proiectul PUZ se va urmari:

- dimensionarea, functionalitatea si aspectul arhitectural al constructiilor;
- integrarea si armonizarea noilor constructii cu cadrul natural si construit existent;
- circulatia juridica a terenurilor;
- echiparea cu utilitati edilitare
- realizarea si modernizarea circulatiilor

1.3 SURSE DOCUMENTARE

- PUG SANPETRU
- Reglementare tehnica “ Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al planului urbanistic zonal” aprobat prin Ordin MLPAT GM -010-2000

- Legea 350/06.07.2001 cu toate modificarile ulterioare
- Legea 50/1991 cu toate modificarile ulterioare
- O.M.S. nr. 119/04.02.2014
- Codul civil

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII.

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Terenul este neconstruit si se afla intr-o cu cadru natural deosebit. Terenul este situat in partea de nord a localitatii Sanpetru. De-a lungul timpului in zona au aparut parcelari sporadice de case, atat pe malul vestic cat si estic al DJ 103.

.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Terenul în suprafață totală de 9381.00 m² amplasat in extravilanul Sanpetru. Terenul are forma regulata cu gabaritul de 50 x 197ml. Terenul se afla in proprietatea privata a lui Vlad Padineanu cu antecontract de V-C incheita cu Green Resort Bran S.R.L., CF anexat documentatiei.

Terenul este situat in partea de nord a localitatii Sanpetru, in extravilan, cu parcelari existente aflate atat la nord cat si la sud de investitia propusa.

2.3. CIRCULATIILE:

Circulatiile existente sunt artere principale de circulatie:

DJ 103

Accesul la parcela situata se va face prin DJ 103

2.4 OCUPAREA TERENURILOR

Terenul este neconstruit

2.5 ECHIPAREA EDILITARA

Alimentarea cu apa.

In zona studiata exista retea de apa. Solutia de alimentare se va finaliza in urma avizului Companiei Apa

Canalizarea .

Conform avizului de canalizare care va fi obtinut

Alimentarea cu energie electrica.

In zona de amplasament a obiectivului exista retea electrica iar noile bransamente se vor face ingropat.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CAI DE CIRCULATIE

Intrucat propunerea din PUZ permite realizarea unor locuinte individuale, accesul din drumul public dj 103 se va realiza prin racordarea la drum printr-o raza de 9m. Accesul la casele propuse se va realiza printr-un drum de 10m ampriza, cu carosabil de 7 m si trotuare laterale de 1.5 m.

Drumul de acces va ramane privat si este constituit dintr-o fundatura cu lungimea de 145 ml, cu supralarire la capat pentru manevrele de intoarcere, cu raza de 12ml.

Este interzisa stationarea vehiculelor care deserve zona pe domeniul public. Toate locurile de parcare necesare in urma schimbarii destinatiei si reglementarilor se vor face pe proprietate private, toate autorizatiile urmand sa respecte **H.G. 525/1996**.

3.2. ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI SI INDICATORI URBANISTICI

In urma studierii zonei si influentei acesteia asupra localitatii, coroborate cu pozitia si elementele de cadru natural s-a propus, la cererea beneficiarilor, modificarea reglementarilor pentru terenurile din zona astfel incat sa fie utilizate mai eficient.

In urma studiului s-a propus realizarea a unui singur UTR cu functiunea de locuinte individuale izolate.

Toate detaliile legate de modul de amplasare, accesibilitate, restrictii functionale si morfologice vor fi stabilite pentru fiecare UTR in parte prin Regulamentul Local de Urbanism (RLU) care va fi avizat impreuna cu PUZ

Extras regulament privind POT si CUT:

UTR1_zona locuinte individuale

POT max – 30%

CUT max – 0.9

RMh max – P+2E

Suprafata spatii verzi – min 25%

Locuri de parcare – minim 1 loc pe parcela

Alinierea – 6m, 7m conform plansa reglementari urbanistice

Pentru fiecare UTR se va asigura un procent de cel putin 25% spatii verzi dintre care minim 15 % vor avea minim 1m adancime a solului.

Nu vor fi permise taieri de arbori pentru eliberarea terenului pentru constructii

Retragerile fata de limitele de proprietate vor fi de H/2 din inaltimea constructiilor, dar nu mai mici de 3 m.

3.3. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE.

Alimentarea cu apa.

In zona studiata exista retea de apa. Solutia de alimentare se va finaliza in urma avizului Companiei Apa si va fi suportata de catre fiecare investitor la autorizatia de construire.

Canalizarea

In zona de amplasament studiata exista retea de canalizare. Solutia de canalizare se va finaliza in urma avizului Companiei Apa si va fi suportata de catre fiecare investitor la autorizatia de construire.

Alimentarea cu energie electrica.

In zona de amplasament a obiectivului exista retea electrica. Solutia de alimentare se va finaliza in urma avizului Companiei Electrica si va fi suportata de catre fiecare investitor la autorizatia de construire. Pentru bransament se vor accepta doar solutii in care reseaua este ingropata.

Telecomunicatii.

Fiecare investitor va asigura accesul la telefonie, TV, internet prin antene de satelit sau prin retele mobile. In cazul antenelor de satelit se vor pozitiona astfel incat sa nu fie la vedere din circulatiile publice. In cazul bransarii la retele existente in zona, bransamentul va fi ingropat.

