

STUDIU DE OPORTUNITATE

MEMORIU EXEMPLIFICATIV

**Construire Locuinte Individuale, CF si nr cad. 110075,
comuna Sanpetru, jud. BRASOV
Proiect 364/1/10.2021**

**Beneficiari – SC NY Constructions & Investments SRL
SC Khoury Brothers Real Estate SRL**

Proiectant Urbanism – SC Danina Star SRL

Colectiv proiectare

Şef proiect : arh. Danina Ormenisan

Proiectare specialitate urbanism: urb. Raluca Criscota

urb. Andrei Popescu

**Studiu de Oportunitate
Memoriu exemplificativ**

CUPRINS

1 Introducere

- 1.1 Date de recunoaștere a documentației
- 1.2 Obiectul documentației PUZ
- 1.3 Surse documentare

2 Stadiul actual al dezvoltării

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Încadrare în localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulația
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echipare edilitară
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Opțiuni ale populației

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale PUG/PUZ-uri aprobate
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.5. Zonificarea funcțională
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publică

4. Concluzii, măsuri în continuare

- 4.1. Strategie de dezvoltare urbană
- 4.2. Prognoza de compoziție urbană: P.O.T., C.U.T. posibil-justificat
- 4.3. Consecințe economice și sociale la nivelul unității administrativ-teritoriale
- 4.4. Categoriile de costuri

1 Introducere

1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE

Amplasament/ date identificare: Extras CF nr. 110075 nr. Cad. 110075, comuna Sanpetru, jud. Brasov

Beneficiar: SC NY Constructions & Investments SRL
SC Khoury Brothers Real Estate SRL

Proiectant de specialitate: SC Danina Star SRL

Faza: Studiu de Oportunitate

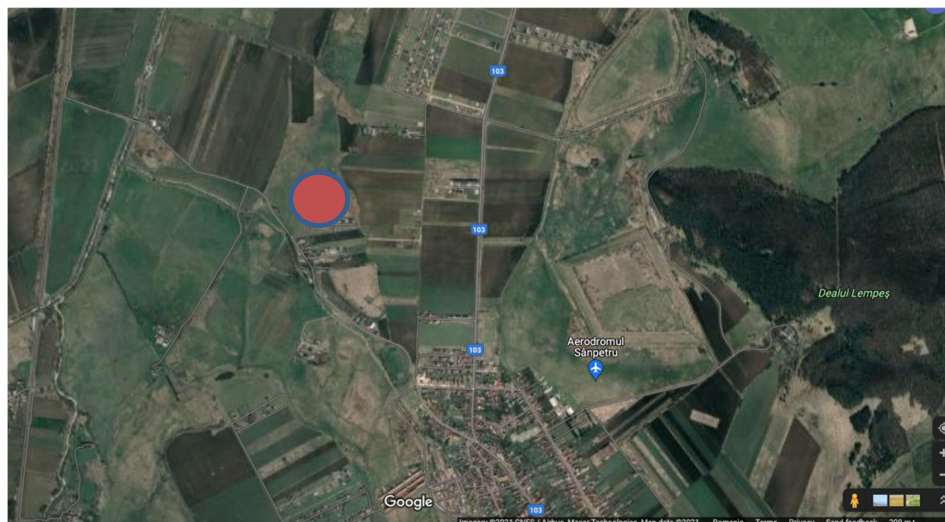
Data: oct 2021.

Amplasarea terenului

Terenul studiat se află poziționat în extravilanul comunei Sanpetru, jud Brasov, în partea de N-NV a intravilanului acestuia, pe DE 15/1/15, în zona strazii Morii. Este compus dintr-un corp de proprietate (1/2 cota de proprietate SC NY Constructions & Investments SRL și 1/2 cota de proprietate SC Khoury Brothers Real Estate SRL, conform CF 110075) cu o suprafață de 12.541 mp (cf nr. cadastral 110075), având următoarele vecinătăți:

- Nord – teren folosință pasune PS 15/1/8 (vezi plan ridicare topo), teren aflat în extravilanul localității
- Sud – teren PS 15/1/10 (vezi plan ridicare topo), teren lotizat aflat în intravilan, cf „PUZ Construire Locuințe și Dotări complementare – DE 15/1/15” aprobat prin HCL 84/31.10.2013
- Est – canal desecare CCN16
- Vest – drumul de acces DE 15/1/15.

Prezenta documentație servește la stabilirea regulilor de circulație pietonală și auto, de ocupare a terenurilor, de amplasare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora pe teritoriul în suprafață totală de **12.541 mp**.



Amplasarea zonei studiate la nord de intravilan Sanpetru. Sursa: GoogleMaps

Configurarea terenului. Proprietatea terenului.

Terenul studiat, amplasat în extravilanul comunei Sanpetru, jud. Brasov este format dintr-un corp de proprietate cu o suprafata de 12.541 mp (nr cad. 110075) și se află în proprietatea privată a doua societati comerciale, astfel: 1/2 cota de proprietate SC NY Constructions & Investments SRL si 1/2 cota de proprietate SC Khoury Brothers Real Estate SRL, conform CF 110075.

Terenul are o forma aproape regulata, trapezoidala, cu acces din DE 15/1/15.

Categoria de folosință a terenurilor

Terenul studiat de prezenta documentație se află în extravilanul comunei Sanpetru, iar folosinta actuala a terenului este de pasune, conform cadastru nr. 110075 si CU 513/27.10.2020.

Terenul invecinat la Sud fata de proprietatea ce face obiectul prezentei documentatii este in acest moment in intravilanul comunei Sanpetru, cf PUZ „Construire Locuinte si Dotari complementare – DE 15/1/15” aprobat prin HCL 84/31.10.2013. Fondul construit al vecinatatilor imediate este de locuinte individuale pe lot.

1.2 Obiectul documentației PUZ

Pe terenul delimitat în planurile anexate, prin prezentul P.U.Z. se propune stabilirea condițiilor de realizare a unei lotizari cu obiectivul “Construire Locuinte Individuale”.

În vederea stabilirii condițiilor de construire care să corespundă intențiilor temei program, Primaria Comunei Sanpetru a solicitat inițiatorului, prin **Certificatul de Urbanism 513/27.10.2020**, realizarea unei documentații PUZ, în baza unui Aviz de Oportunitate în conformitate cu normativele și legislația în vigoare.

Legea nr. 50 / 1991, Ordinul MLPAT nr. 91 / 1991 si Legea nr. 350/2001(modificată și completată) constituie cadrul legislativ pentru elaborarea documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, în baza cărora se pot autoriza construcțiile propuse prin acest P.U.Z., care urmează să fie supus avizării și aprobării Consiliului Local Sanpetru.

Prezenta documentație are ca scop elaborarea unor reglementări integrate care să orienteze dezvoltarea urbanistică a zonei și trasarea corespunzătoare a căilor de circulație adiacente (realizarea accesului atât pietonal cât și carosabil din DE 15/1/15).

În zona studiată, sunt în curs de desfășurare operațiuni urbanistice, în care sunt implicați în special investitori privați. Conform documentațiilor de urbanism aprobate și a celor aflate în curs de elaborare, se preconizează un culoar de dezvoltare urbana a localitatii Sanpetru, in zona strazii Morii.

1.3 Surse documentare

În cadrul studiului au fost evaluate toate documentațiile de urbanism valabile în perimetrul de studiu; au fost luate în considerare și celelalte documente, în curs de realizare/aprobare, precum și alte studii și analize realizate (studii de mediu, studii geotehnice, studiu topografic etc.) și se vor propune soluții pentru corelarea, amendarea locală sau actualizarea în întregime sau parțial, a reglementărilor existente. Principalele documentatii care au fost analizate în vederea întocmirii prezentului PUZ sunt *Planul*

Urbanistic General Comuna Sanpetru aprobat prin HCL nr. 46/29.08.2002 si *Planul Urbanistic Zonal - Construire Locuinte si Dotari complementare – DE 15/1/15”* aprobat prin HCL 84/31.10.2013.

De asemenea, în elaborarea documentației se va respecta legislația în vigoare, și anume:

- Codul civil;
- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 republicată în anul 2002 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Legea nr. 50/1991 cu modificările și completările ulterioare privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Legea nr. 18/1991 cu modificările și completările ulterioare, a fondului funciar,;
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică ;
- Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale;
- Legea nr. 7/1996 cadastrului imobiliar și publicității imobiliare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 82/1998 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea nr. 107/1996 a apelor;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiunii;
- Legea nr. 5/2000 privind zonele protejate;
- O.G. nr. 60/2000 privind achizițiile publice;
- Ordonanța nr. 07/02.02.2011 (publicată în MO nr. 111/11.02.2011)
- Ordinul nr. 2701/2010 privind metodologia de implicare a publicului în procesul de elaborare sau revizuire a documentațiilor de urbanism și de amenajarea teritoriului.
- Legea 52/2003 privind transparenta decizionala a Legii 544/2001

2 Stadiul actual al dezvoltării

2.1. Evoluția zonei

Zona studiată (amplasata la N-NV fata de intravilanul comunei Sanpetru) se evidențiază ca un areal rural, dar aflat in plina dezvoltare, situata in prelungirea str. Morii, strada importanta a comunei Sanpetru. Strada Morii este in continuarea axei principale a localitatii – Strada Republicii.

Funcțiunea predominantă a zonei deservite de strada Morii este cea de locuire individual pe lot.

Lucrarea cuprinde documentația premergătoare elaborării proiectului de investiție pentru echiparea zonei cu infrastructura necesara funciunii de locuire.

Necesitatea și oportunitatea acestui tip de investitie a fost confirmată prin Avize de Oportunitate similare obținute de investitori în cadrul procesului de elaborare a unui P.U.Z., pe amplasamente

similare din zonă, vezi PUZ vecin, *Construire Locuinte si Dotari complementare – DE 15/1/15* aprobat prin HCL 84/31.10.2013

2.2. Încadrare în localitate

Terenul studiat este pozitionat la nord de Aerodromul Sanpetru, si este adiacent investitiei PUZ *Construire Locuinte si Dotari complementare – DE 15/1/15* aprobat prin HCL 84/31.10.2013. Accesul se realizeaza din drumul de exploatare DE 15/1/15.



Amplasarea zonei studiate in la nord de intravilan Sanpetru. Sursa: GoogleMaps

2.3. Elemente ale cadrului natural

Teritoriul aparține zonei de climat temperat-continental. Regimul climatic general este caracterizat prin veri foarte calde și uscate, iar iernile geroase, marcate de viscole puternice.

Circulația generală a atmosferei se caracterizează prin advecții lente de aer temperat-oceanic din vest și nord-vest, mai ales în semestrul cald și a advecțiilor de aer temperat continental din est și nord-est, mai ales în semestrul rece.

Terenul studiat nu pune probleme de fundare conform studiului geotehnic.

2.4. Circulația

Accesul pe teren se face direct din DE 15/1/15, al carui profil a fost reglementat prin PUZ *Construire Locuinte si Dotari complementare – DE 15/1/15* aprobat prin HCL 84/31.10.2013 la 10 m (7 m carosabil si 2 trotuare a 1.5m), corform planselor desenate anexate.

2.5. Ocuparea terenurilor

Zona studiată este delimitată pe latura estică de către DE 15/1/15, strada reglementata prin HCL 84/31/10/2013 la categoria a treia, cu importanță la nivel local, făcând legătura între artera principală

Str. Morii cu importanță la nivelul comunei și zona de viitoare de locuit adiacentă acesteia.
Principalele domenii în care s-au realizat investiții în zona studiată sunt: construcțiile de locuințe individuale, astfel ca ponderea cea ridicată este deținută de investițiile realizate de agenții economici din sectorul privat.

2.6. Echipare edilitară

Terenul studiat nu beneficiază în prezent de rețele de apă și canalizare.

DEBITE ȘI REȚELE DE DISTRIBUȚIE APĂ POTABILĂ

Se vor respecta prevederile din aviz.

DEBITE ȘI REȚELE DE DISTRIBUȚIE REȚELE DE CANALIZARE

Se vor respecta prevederile din aviz.

DEBITE ȘI REȚELE DE DISTRIBUȚIE REȚELE DE TRANSPORT ENERGIE ELECTRICĂ

Se vor respecta prevederile din aviz.

POSSIBILITĂȚI DE ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

Se vor respecta prevederile din aviz.

2.7. Probleme de mediu

Conform Ordinului comun al MAPPM (nr. 214/RT/1999) - MLPAT (nr. 16/NN/1999) și a ghidului său de aplicare, problemele de mediu se tratează separat, în cadrul unor Analize de evaluare a impactului asupra mediului.

Zona studiată nu prezintă surse de poluare pentru mediu, fiind reprezentată de locuințe. Zona nu este afectată nici de riscuri naturale și nici de alunecări de teren.

De asemenea, nu este cazul unor valori de patrimoniu care să necesite protecție.

2.8. Opțiuni ale populației

Barometrul opiniei publice este instrumentul prin care se măsoară reactivitatea populației la problemele cu care se confruntă aceasta la un moment dat. Înaintea inițierii *documentației prezentului PUZ pentru realizarea obiectivului CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE*, s-a aprobat „Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism”. Această metodologie a impus autorităților responsabile cu aprobarea planului (CL Sanpetru) dar și inițiatorului planului (în cazul de față proprietarii terenului) diverse obligații în 4 etape de consultare:

1. Implicarea publicului în etapa pregătitoare- ANUNT DE INTENTIE;
2. Implicarea publicului în etapa elaborării propunerilor;
3. Implicarea publicului în etapa avizării P.U.Z;
4. Implicarea publicului în etapa implementării P.U.Z.

În cadrul întocmirii PUZ-ului se va respecta Ordinul nr. 2701/2010 și se va ține cont de opțiunea publicului cu privire la dezvoltarea investiției dar și la dezvoltarea urbanistică a zonei aferente (se vor atașa prezentei documentații toate documentele doveditoare privind Informarea și Consultarea publicului).

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

În faza preliminară realizării PUZ-ului au fost realizate ca studii de fundamentare actualizare topografică, studiu de amplasament, studiu rețele edilitare etc. ale căror concluzii au condiționat organizarea urbanistică ulterioară a proiectului.

În abordarea sistematică a analizei teritoriului, în scopul valorificării potențialului terenului studiat, s-au avut în vedere:

- poziția atât în teritoriu cât și față de intravilanul comunei;
- raportul cu sistemele de circulație majore ale comunei – Str. Morii- Str Republicii;
- necesitățile funcționale ale zonei;
- definirea măsurilor de corectare ale zonei, pentru realizarea noilor soluții de urbanism propuse odata cu menținerea elementelor favorizante;
- asigurarea unor condiții superioare de viață și de standard funcțional superior, atât pentru viitorii locuitori ai acestei zone.

3.2. Prevederi ale PUG/PUZ-uri aprobate

Documentația prezentă se va corela cu toate documentațiile aprobate din zona studiată și adiacente acesteia, dar și cu PUG Sanpetru.

Conform P.U.G. Sanpetru aprobat cu HCL nr. 46/2002 imobilul care face obiectul prezentei documentații este situat în extravilanul localității.

Conform P.U.Z. Construire Locuinte si Dotari complementare – DE 15/1/15 aprobat prin HCL 84/31.10.2013, care reglementează terenul adiacent imobilului studiat, se propun în zona locuinte si dotari complementare, care sa respecte următorii indicatori:

RMI: P+1+M

POT max =35%

CUT max =1

S min parcela locuire 250mp.

Având în vedere funcțiunea dominată a zonei studiate – locuire – pentru o creștere a calității vieții, a standardului de locuire, se încurajează dezvoltarea zonei și a vecinătăților.

3.3 Valorificarea cadrului natural

În zona studiată nu sunt evidențiate elemente de cadru natural valoros.

Se vor exploata posibilitățile de îmbunătățire ale spațiilor verzi prin încurajarea amenajărilor unor astfel de spații în cadrul noilor investiții, orientate către nevoile cetățenilor din zonă.

De asemenea se va institui zona de protecție cu interdicție de construire de-a lungul canalului de desecare CCN 16 de 2.5 m de o parte și de alta a lui.

3.4. Modernizarea circulației

Se modernizează circulația conform documentațiilor întocmite pentru această zonă, pentru a putea realiza conexiuni atât la nivel auto, cât și pietonal.

Accesul auto și pietonal pe teren se va face pe latura vestică a imobilului prin strada reglementată

de categoria a III-a DE 15/1/15. Organizarea interioara a circulatiilor se va realiza printr-un inel de circulatie cu un profil total de 9 m (7 m circulatie carosabila).

Parcarea autovehiculelor se va realiza pe parcelele propuse prin plansa de reglementari, în incintă, la nivelul solului.

3.5. Zonificarea funcțională

Pe terenul studiat se va reglementa din punct de vedere al zonificarii functionale urmatoarele zone, conform temei program a beneficiarului pentru lotizare:

- Zona destinate locuintelor individuale: reprezentata de 25 de loturi cu o suprafata medie de 386 mp (Smin 250 mp – Smax: 548 mp).
- Zona destinate circulatiilor carosabile si pietonale, reprezentand aprox 25% din totalul suprafetei.

Zonificarea functionala produsa prin prezenta documentatie va respecta si va continua PUZ adiacent *Construire Locuinte si Dotari complementare – DE 15/1/15* aprobat prin HCL 84/31.10.2013.

De asemenea toti indicatorii urbanistici propusi vor fi identici cu cei din PUZ-ul aprobat, astfel:

POT max.=35%

CUT max.= 1

RMI: P – P+1+M.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Soluția propusă respectă legislația în vigoare și va fi reprezentată în planșa de Rețele edilitare și în memoriile de specialitate întocmite. Proiectul respectă avizele operatorilor de rețele edilitare.

3.7. Protecția mediului

Deoarece zona studiata este propusa pentru dezvoltarea functiunii de locuire, nu exista riscul ca prin activitatea ce se va desfasura in viitor pe acest teren sa apara surse de poluare a mediului.

Terenul studiat se invecineaza la Est cu canalul de desecare CCN 16. Pentru acesta se va institui o zona de protectie cu interdictie de construire de 2.5 m de o parte si de alta fata de limita sa rezultata din masuratorile cadastrale.

Deșeurile rezultate, atât din activități de construire cât și ca urmare a funcționării viitoarelor construcții, vor fi preselectate și depozitate în containere închise și vor fi evacuate periodic, prin contract cu o societate de salubritate.

Se va respecta legislația în vigoare privind protecția mediului. În acest sens vor fi reglementate spațiile verzi optime.

3.8. Obiective de utilitate publică

Nu sunt evidențiate obiective de utilitate publică.

4. Concluzii, măsuri în continuare

4.1. Strategie de dezvoltare urbană

Obiectivul propus prin actuala documentație de urbanism de tip P.U.Z. se va realiza în acord cu tendințele actuale de dezvoltare a zonei și se va integra din punct de vedere funcțional, arhitectural și estetic cu caracterul actual al zonei și cu fondul construit existent.

P.U.Z.–ul nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investiției.

Prevederile P.U.Z.–ului se realizează etapizat, pe probleme prioritare, menite să răspundă direct necesităților de dezvoltare a zonei.

Proiectul propus are ca scop rezolvarea relaționării dintre sistemul de spații verzi, sistemul de circulații existent și cadrul construit existent - contextul funcțional (caracteristica zonei fiind mixitatea funcțională), jucând rolul de pivot între propunere, situația existentă și prevederile sau sugestiile studiilor sau proiectelor de specialitate elaborate anterior acestei documentații.

Prin regulamentul propus se urmărește refuncționalizarea terenului prin trecere lui din extravilan în subzona actuală de folosire –locuire, în conformitate cu PUZ-ul actual învecinat HCL 84/2013, în prezent teren liber de construcții - astfel încât să se integreze în tendințele de dezvoltare ale zonei și, ca urmare, unificarea morfologiei și a imaginii urbane a zonei.

4.2. Prognoza de compoziție urbană:P.O.T., C.U.T. posibil-justificat

Ținându-se cont de evoluția zonei confirmată prin modificările aduse P.U.G., prin documentații de urbanism ulterioare cât și de tipologia funcțională și arhitecturală a imobilelor construite și preconizate a fi construite în zonă, propunerea de compoziție urbană și de edificare (așa cum reiese din aplicarea indicatorilor urbanistici) este întocmită astfel încât să asigure integrarea noii soluții în dezvoltarea locală.

Astfel au fost tratate următoarele categorii generale de probleme:

- Realizarea unei dezvoltări urbane corelată cu necesitățile actuale ale pieței, cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare urbană ale orașului;

- Zonificarea funcțională a terenului în suprafață de 12.541mp;
- Valorificarea punctelor tari, competențelor distinctive și oportunităților terenului;
- Schimbarea funcțiunii din zonă din pasune în zona pentru locuințe mici;
- Statutul juridic al terenurilor;
- Lucrări de amenajare a terenului;
- Măsuri de protecție a mediului;
- Reglementări specifice detaliate - permisiuni și restricții – incluse în Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent P.U.Z.

Urbanism (R.L.U.) aferent P.U.Z.

Se propun următorii indicatori urbanistici :

Zona locuințe individuale și dotări complementare

POT max.=35%

CUT max.= 1

RH max.= P – P+1+M

H max.= 10m

Alinierea cladirilor va respecta urmatoarele retrageri minime obligatorii:

- **5.00 m** fata de aliniament (viitoarea limita de proprietate rezultata in urma modernizarii și extinderii DE 15/1/15).

- **3.00 m** fata de aliniamentul parcelelor deservite de inelul propus de circulatie interioara.
- **Restul retragerilor vor fi in conformitate cu reglementarile din Codul Civil.**

Considerăm astfel oportună elaborarea documentației de tip Plan Urbanistic Zonal cu respectarea condițiilor mai sus menționate și legislației în vigoare.

4.3. Consecințe economice și sociale la nivelul unității administrativ-teritoriale

Imaginea publică a zonei este o descriere atât a modului în care instituțiile publice, ansamblurile de locuit și peisajul urban sunt percepute de către cetățeni, cât și a modului în care reprezentanții managementului public dar și investitorii privați doresc să fie percepută această imagine prin produsele și serviciile oferite publicului realizate și furnizate clienților.

La nivelul unității administrativ-teritoriale, prin noua investiție se aduc beneficii pentru locuitori (ca o consecință socială), cât și prin amenajările unor spații plantate pe zonele rămase libere de pe lot. Acestea vor conduce către o imagine mai bună a zonei, către un trafic mai fluent și mai sigur pentru pietoni (prin dezvoltarea și modernizarea DE 15/1/15) și separarea circulațiilor carosabile de cele pietonale.

4.4. Categoriile de costuri

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați

Investitorul ce dorește dezvoltarea terenului ce face obiectul prezentei lucrări, va suporta toate cheltuielile ce decurg din realizarea investiției, cheltuieli ce țin de imobilul deținut și amenajările aferente. Toate cheltuielile vor conduce către:

- Realizarea unei dezvoltări urbane coerente;
- Zonificarea funcțională echilibrată a terenului în suprafață de 12.541mp;
- Lucrări de amenajare a terenului, respectiv
 - realizarea de accese;
 - împrejmuiri dacă este cazul;
 - amenajarea ca spații plantate în incintă a spațiilor rămase neconstruite;
 - plantarea cu vegetație medie și joasă conform normelor în vigoare;
 - realizarea bransamentelor pentru conectarea la rețelele edilitare ale zonei;
 - realizarea construcțiilor;
 - măsuri de protecție a mediului;

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de autoritățile publice locale

Autoritățile locale vor suporta cheltuielile ce decurg din:

- orice amenajare ce va decurge din posibila reorganizarea a strazii Morii și a DE 15/1/15.
- orice expropriere ce decurge din modernizarea tramei stradale (pentru profilul propus pentru DE 15/1/15 se va ceda domeniului public o suprafață de teren în vederea extinderii drumului. Suprafața exactă afectată de extinderea drumului se va stabili ulterior prin măsurători.
- orice amenajare ce ține de reamenajarea peisagistică a spațiilor domeniului public, a aliniamentelor străzilor etc.

Intocmit,
urb. Raluca Criscota