

Memoriu general

1. INTRODUCERE

1.1.Date de recunoaștere a investiției

Denumire proiect : *Intocmire P.U.Z.- pentru construire locuinte individuale, functiuni complementare si scoala gimnaziala*

Adresa : jud.Brasov, Sanpetru , zona strazii George Cosbuc (DE 365) fn

Faza de proiectare: P.U.Z.

Beneficiar: Marian Tanase si Silvia

Proiectant general: S.C.*AXX PLAN* S.R.L.- birou de arhitectură.

arh.Mihaela Popovici telefon 0744/31.86.31

Nr.pr.16/2022

1.2. Obiectul lucrării

Obiectivul intocmirii prezentului Plan Urbanistic Zonal il reprezintă stabilirea reglementărilor urbanistice pentru terenul situat in extravilanul comunei comunei Sânpetru, zona strazii George Cosbuc (DE 365) fn identificat prin C.F. nr. 116334 nr. cad. 116334, in vederea edificării unor construcții cu destinația de locuinte individuale,functiuni complementare si scoala gimnaziala.

Solicitari ale temei program:

- introducerea terenului in Intravilan conform Legii nr. 350/2001 art. 47¹ alin. 1;
- stabilirea de reglementări specifice zonei de locuinte si functiuni complementare ;
- stabilirea de reglementări privind circulația, parcările și spațiile verzi;
- stabilirea indicatorilor urbanistici de utilizare și ocupare a terenului conform H.G. nr. 525/1996;
- stabilirea modulul de amplasare a construcției pe parcela.

Documentația tratează problemele funcționale, de circulație, situația juridică și echiparea cu utilități edilitare a amplasamentului.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

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

Concomitent întocmirii documentației P.U.Z. s-a realizat actualizarea planurilor topografice și studiul geotehnic pentru zona studiată.

- Baza topografică.
- Studiu geotehnic.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Planul Urbanistic Zonal constă în aprofundarea complexă a problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată în corelație cu zonele limitrofe, rezultate din analiza situației existente și a disfuncționalităților.

Terenul studiat este situat pe partea dreaptă (direcția de mers spre DJ 103, la aproximativ 2.400 m) și este liber de orice construcție.

Terenul studiat în suprafața de 16011,00 mp, este proprietatea particulară a unor persoane fizice. Parcela, înscrisă în CF 116334 nr.cad.116334, beneficiarii doresc să o împartă în parcele pe care să se realizeze construcții cu funcțiunea de locuință și funcțiuni complementare locuirii, iar parcela care va rezulta la strada o va ceda domeniului public pentru realizarea unei școli gimnaziale.

Construcțiile care se vor executa în zonă vor avea destinația de locuințe. Funcțiunile complementare care se vor putea realiza vor fi în corelație cu funcțiunea de locuință. Ca și funcțiuni complementare se propun: spații comerciale de mici dimensiuni care deservește zona cu alimente de bază, cabinet medical, farmacie, saloane de înfrumusețare, cabinete notariale, ateliere de proiectare, ateliere de croitorie.

Zona studiată este amplasată în partea de vest a localității Sanpetru, pe un culoar important de dezvoltare a localității. Direcțiile de dezvoltare ale localității sunt condiționate în primul rând de elementele cadrului natural de legătură cu comuna Bod și orașul Brașov. Zona studiată prezintă unele avantaje pentru construirea unor locuințe cum ar fi: prezența drumului județean ce crește accesibilitatea în zona, legătura facilă cu orașul, ponderea foarte mare a terenurilor libere de construcție, existența unor linii electrice aeriene.

2.2. Relații în teritoriu

Incadrarea în rețeaua de localități

Terenul este situat în extravilanul comunei Sanpetru, jud. Brașov. Accesul la amplasament se face din DJ 103 după care pe strada George Cosbuc.

Pentru o identificare mai bună a terenului și a vecinătăților care sunt proprietăți private s-a realizat o documentație topografică, avizată de Oficiul Județean de Cadastru și Publicitate Imobiliară Brașov.

Incadrarea in teritoriul administrativ

Terenul este situat in intravilanul comunei, in partea de sud a acesteia, la o distanță de aproximativ 2.400 km față de centrul comunei.

Zona ce urmeaza a se reglementa prin P.U.Z. are urmatoarele vecinatăți:

- la nord: terenuri proprietate privată -arabil A380/1/1/7
- la sud: teren arabil A 380/1/1/3
- la est: strada George Cosbuc
- la vest: terenuri proprietate privată teren arabil A 380/1/1/3

2.3. Ocuparea terenurilor

Terenul studiat este in prezent liber de constructii.

Terenul studiat are o suprafata de 16011,00mp, conform ridicarii topografice din care se propun:

- Zona de locuinte
- Zona invatamant -scoala gimnaziala

2.4. Probleme de mediu

Imobilele propuse, datorita respectării tuturor normelor de protecție a mediului, nu se constituie intr-un factor poluant pentru mediul inconjurator. Deșeurile menajere vor fi colectate si transportate prin intermediul societăților de salubritate, se vor crea zone verzi.

2.5. Disfuncionalitati. Necesitati si optiuni ale populatiei

PRINCIPALELE DISFUNCTIONALITATI

- Zona este libera de construcții.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Studii de fundamentare

- Zona studiata se afla in extravilanul comunei Sanpetru.

Nu exista documentatii de urbanism aprobate in zona, de aceea se va elabora un P.U.Z. in baza unui aviz de initiere intocmit conform legii 350/2001 completata si modificata sirespectandu-se Regulamentul General de Urbanism.

La elaborarea PUZ-ului se va tine cont de urmatoarele :

- Suprafata zonei verzi a fiecărei parcele rezultate va fi de minim de 20%
- Suprafata zonei verzi publice va fi de de 5%

- Parcarile se vor realiza obligatoriu in interiorul parcelelor.
- In prezent, accesul la zona studiată se realizează din strada George Cosbuc , drum pietruit care are profilul conform PUZ-uri aprobate 10,00 m-1,50 trotuar dreapta-stanga si platforma carosabila 7,00 m .

3.2 Prevederi ale PUG-ului

Propunerile PUG-ului comunei Sanpetru privind evolutia posibila a comunei au in vedere urmatoarele:

- dezvoltarea demografica a orasului si tendinta populatiei de a se muta in localitatile limitrofe;
- eliminarea surselor de poluare sau luarea unor masuri care sa reduca in limite admise efectele surselor de poluare.

3.3. Cadrul natural

Nu se pun probleme deosebite pentru valorificarea cadrului natural.

Noile construcții se vor realiza astfel încat sa se înscrie în sit atât prin volum, cat și prin plastica arhitecturală. Se propun plantari de arbori sau pomi fructiferi în viitoarele curți și plantări de gard viu pe langa împrejuririle de la strada interioara, plantări de flori și iarbă tip gazon.

3.4. Modernizarea circulatiei

Accesul la amplasament se face din strada George Cosbuc care face legatura cu DJ.

Organizarea circulației se fundamentează pe caracteristicile traficului actual si de perspectiva.

Alcătuirea pofilelor transversale se va face in conformitate cu STAS 10.144/3 (Elemente geometrice ale străzilor), STAS 10.144/5 (calculul capacitații de circulație al străzilor), STAS 10.14416 (Calculul capacitații de circulație a intersecțiilor de străzi),Ordonanța Guvemului nr. 43/1997.

Nu se impun lucrări de sistematizare verticala, insa sunt necesare lucrări care sa asigure:

- declivitati acceptabile pentru platformele carosabile ;
- o buna scurgere a apelor de suprafata;
- sa se asigure un ansamblu coerent de străzi carosabile, trotuare, zone verzi, rezolvate in plan si pe verticala, in condiții de eficienta si estetica.

3.4.1. Parcari

Parcarea autovehiculelor se va face **exclusiv** in cadrul parcelei de parcari. Se va respecta prevederile OMS 119/2014 cu privire la distantele locurilor de parcare fata de ferestrele camerelor de locuit. Aceasta nu va fi mai mica de 5,00 m.

Locurile de parcare se vor asigura in interiorul parcelei si vor fi calculate astfel:

- cate un loc de parcare pentru locuinte
- pentru eventualii clienti ai functiunilor complementare: in functie de activitatea desfasurata se vor asigura locuri de parcare in interiorul parcelelor, se va asigura minim un loc de parcare, functionarea spatiilor comerciale se va face doar pe baza de programare.

Pentru toate categoriile de constructii de invatamant vor fi prevazute 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.

3.5. Echipare edilitara

Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa se va face conform avizului de alimentare cu apa care se va emite de Compania Apa printr-o conducta HDPE De 160 mm, care se va bransa la reseaua existenta pe strada Primaverii (prim investitor fiind Marian Petronius) si va fi pozata pe drumul propus.

Canalizarea

Evacuarea apelor uzate de tip menajer se va realiza, conform avizului de canalizare care se va emite de Compania Apa printr-o retea de canalizare din conducta PVC KG De 250mm existenta in apropiere -strada Diminetii si strada Serii (prim investitor fiind Marian Tanase).

Apele pluviale conventional curate de pe constructie vor fi colectate de rigole si se vor descarca liber la nivelul solului.

Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica a amplasamentului se va face prin racordare la reseaua existenta in zona conform solutiei CTE.

Se propune extinderea retelei existente .

3.6. Protectia mediului

In zona nu exista surse de poluare si nu se pot produce riscuri naturale.

Deseurile rezultate din materialele de constructii se vor depozita in locuri special amenajate, cheltuielile privind transportul si depozitarea fiind suportate de catre beneficiar. Deșeurile uzate menajere ale construcțiilor vor fi colectate saptamanal de firme specializate. Nu este cazul refacerii peisagistice.

Imobilele propuse, datorita respectării tuturor normelor de protecție a mediului, nu se constituie intr-un factor poluant. Deșeurile menajere vor fi colectate si transportate prin intermediul societăților de salubritate. Viitorii investitori au obligatia sa ia toate

masurile pentru a elimina orice sursa de poluare, de orice natura. In caz contrar vor fi obligați sa-si înceteze activitatea. Pentru ca sa nu apăra asemenea cazuri, investitorii au următoarele obligații:

- Sa nu desfasoare activitati poluante in zona;
 - Sa ia toate masurile pentru a elimina orice sursa de poluare din zona;
 - Depozitarea deșeurilor se va face controlat, respectând toate normele sanitare; se vor organiza suprafețe pentru spatii verzi si aliniamente plantate de protecție.
- Pentru spatiile verzi amenajate in jurul construcțiilor se propun plantații joase – gazon decorativ, plantații florale si arbuști decorativi.

3.7. Obiective de utilitate publica. Circulatia terenurilor

Suprafața totala a zonei studiate este de 16.011,00 mp din care, prin propunerile făcute in prezenta documentație, situația juridica a terenurilor se va prezenta astfel:

- Terenuri proprietate particulara ale persoanelor fizice si/sau juridice;
- Terenuri apartinand domeniului public-drum de exploatare;
- Terenuri ce vor fi cedate domeniului public pentru modernizare drum.
- Terenuri ce vor fi cedate domeniului public pentru realizare scoala gimnaziala.

3.8. Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament

In perioada de construcție a obiectivelor vor fi generate următoarele tipuri de deșeuri:

- resturi vegetale de la curățirea terenului și material de decopertare rezultat în urma săpăturilor – care va fi depozitat separat și va fi utilizat la operații de nivelare a platformei;
- deșeuri menajere provenite de la personalul muncitor (4 -6 angajați) care se vor colecta de catre firma de salubritate cu ajutorul pubelelor amplasate pe platforma special amenajata in apropierea intrarii pe proprietate. Se va avea in vedere amplasarea unor recipiente de colectare selectiva si pastrarea distantei de 10,00 m de ferestrele locuintelor existente.
- deseuri rezultate din procesul de constructie care se vor colecta in pubele special inchiriate de la firma de salubritate.

După punerea în funcțiune

Locuintele unifamiliale vor avea pubele amplasate pe platforma special amenajata in apropierea intrarilor pe proprietate. Se va avea in vedere amplasarea unor recipiente de colectare selectiva si pastrarea distantei de 10,00 m de ferestrele locuintelor.

Deșeurile vor fi predate în vederea eliminării operatorului de salubritate conform contractului care va fi încheiat. Transportul deșeurilor se va realiza conform prevederilor HG nr.1061/2008 privind transportul deșeurilor periculoase și nepericuloase pe teritoriul României.

Pe zona studiată prin PUZ, la amplasarea clădirilor se va ține cont de ORDINUL NR.119 DIN 04.02.2014 al MINISTERULUI SANATĂȚII pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației. Astfel, amplasamentele vor respecta normele igienico sanitare privitoare la: dotările tehnico-edilitare, asigurarea spațiilor pentru gararea și parcare a autovehiculelor (locurile de parcare se vor amenaja la o distanță de minim 5.00m față de clădirile ce au ferestre a încăperilor principale), amenajarea platformelor destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, asigurarea însoțirii corespunzătoare atât pentru locuințele proiectate cât și pentru cele învecinate existente, respectarea parametrilor sanitari (suprafețe minime ale încăperilor de locuit, înălțimi, asigurarea iluminatului și a ventilației naturale).

3.9. Reglementari urbanistice

Beneficiarul propune:

„Intocmire PUZ – pentru construire locuinte, functiuni complementare si scoala gimnaziala” .

În comanda făcută de beneficiar se propune înscrierea terenului în categoria de folosință- teren constructibil, în vederea parcelării, pentru construirea de locuințe și funcțiuni complementare, a unei școli gimnaziale, amenajarea zonei extinzând utilitățile în zonă și realizarea drumului de acces.

Terenul va fi parcelat în 13 parcele care vor avea acces direct din strada George Cosbuc, respectiv din drumul propus racordat la strada George Cosbuc. Parcele rezultate vor avea următoarele suprafețe:

Parcela 1	4967 mp
Parcela 2	508, mp
Parcela 3	508, mp
Parcela 4	508, mp
Parcela 5	508, mp
Parcela 6	508, mp
Parcela 7	508, mp
Parcela 8	508, mp
Parcela 9	508, mp
Parcela 10	508, mp

Parcela 11	500 mp
Parcela 12	751 mp
Parcela 13	482 mp
Drum de acces	4.678 mp

La nivelul zonei studiate, se propune clasificarea acesteia in doua unitati teritoriale de referinta.

ZLI - zona de locuinte individuale si dotari complementare

-regim de inaltime maxim propus: P+1/M

-regim minim de inaltime: P

-H max cornisa=6.50m, H max coama=9.00m

-POTmax= 30%

-CUTmax =0,8

-Suprafata minima zone verzi pe lot minim 20 %

ZI - zona de invatamant -scoala gimnaziala

Gradul de ocupare a terenului se va referi la toate cele patru zone care fac parte din incinta scolii.

Se recomandă să nu se depășească un grad de ocupare de 75% (teren amenajat față de total teren), terenul construit să nu depășească 25% din terenul aferent.

regim de inaltime maxim propus max. S+P+E/M, cu: H maxim la cornisa — 8,00 m

H maxim la coama —12.00 m

Proiectare viitoarei unitati de invatamant se va face conform Normativului privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor pentru case de copii “Indicativ: NP010 97”.

Planificarea, programarea pentru realizare și finanțarea costului noilor școli și licee de stat sau a reparațiilor, consolidărilor, extinderilor și amenajărilor la clădirile școlilor existente ale statului se efectuează pe baza Legii Finanțelor Publice.

Programarea realizării de noi școli are la bază „Nota de fundamentare privind necesitatea, oportunitatea și capacitatea” pentru fiecare tip de școală.

“Conform Legii învățământului școlile sunt clasificate după destinație:
- pentru învățământul general obligatoriu, școala primară cu clasele I IV și gimnaziu cu clasele V-VIII (gimnaziul face parte din învățământul secundar);

Nota de fundamentare privind necesitatea, oportunitatea și capacitatea va cuprinde situația școlilor existente în localitate, cartierul sau circumscripția școlară în care se propune construirea unei noi școli sau liceu, cu menționarea capacităților și

stării fizice a clădirilor existente și orice alte elemente (probleme de sistematizare, de demolări) care să justifice necesitatea și oportunitatea de realizare a noului obiectiv.

Necesitatea, oportunitatea și capacitatea (mărimea) fiecărei școli sau liceu nou propuse se exprimă în număr de săli de clasă.

Amplasarea școlilor se va face în zonele și cartierele de locuințe pentru care s-a elaborat nota de fundamentare a necesității, oportunității și capacității prevăzute la punctul Terenul de amplasare trebuie să fie lipsit de nocivități și să posede o zonă verde. Amplasamentul școlilor primare și gimnaziale va fi ales astfel încât elevii care vor frecventa noile școli să nu fie nevoiți să traverseze artere de circulație majoră și de regulă va avea acces de pe două străzi adiacente.

Amplasamentul trebuie să aibă legătură cu rețeaua, stradală de circulație majoră și cu mijloacele de transport în comun.”

Terenul de amplasament va fi organizat în patru zone și anume:

- zona ocupată de construcții (Ac);
- zona curții de recreație, de regulă asfaltată;
- zona terenurilor și instalațiilor sportive;
- zona verde , inclusiv grădina de flori

Funcțiunea dominantă :

Arie preponderent rezidențială de standard ridicat, cu dotările aferente.

La amplasarea cladirilor se va tine cont de ORDINUL NR.119 DIN 04.02.2014 al MINISTERULUI SANATATII pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației. Astfel, amplasamentele vor respecta normele igienico sanitare privitoare la: separarea functiunilor, evitarea incompatibilitatii functionale in zonele destinate locuirii si a functiunilor complementare ale acestora, dotarile tehnico-edilitare, asigurarea spatiilor pentru gararea si parcare a autovehiculelor (locurile de parcare se vor amenaja la o distanta de minim 5.00m fata de cladirile de locuinte ce au ferestre a incaperilor principale), amenajarea platformelor destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectiva a deseurilor menajere, asigurarea insoririi corespunzatoare atat pentru locuintele proiectate cat si pentru cele invecinate existente, respectarea parametrilor sanitari (suprafete minime ale incaperilor de locuit, inaltimi, asigurarea iluminatului si a ventilatiei naturale).

Din propunerea de amenajare, rezulta un ansamblu residential aerisit, cu distante intre cladiri ce depasesc inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte, respectandu-se astfel Ordinul Ministerului Sanatatii 119/2014 in ceea ce priveste insorirea, dar si in privinta amplasarii locurilor de parcare, ele fiind dispuse la o distanta de minim 5.00m fata de ferestre ale incaperilor principale. S-au amenajat si zone pentru colectarea deseurilor menajere.

Terenul se învecinează cu terenuri arabile.

Volumetria clădirilor propuse, aspectul exterior și finisajele propuse vor exprima funcțiunea de locuire respectiv de cladire pentru învățământ - școala gimnazială.

Finisajele construcțiilor vor fi din tencuieli durabile din praf de piatră, tâmplărie din lemn de rășinoase sau PVC cu geam termoizolant și acoperiș în șarpantă de lemn cu învelitoare din țiglă.

Retragerile minime față de limitele parcelei

3,00 m față de limita estică

5,00 m față de limita nordică

3,00 m față de limita sudică

Retragerea minimă a construcțiilor față de drumul de acces : 12,00m

Necesitatea implementării proiectului propus se bazează pe valorificarea condițiilor naturale favorabile dezvoltării localității.

Investiția va cuprinde:

- Extinderea rețelilor de alimentare cu apă/canal, curent.
- Modernizarea drumului

- Cheltuielile pentru realizarea rețelilor de apă, canalizare, rețele electrice și de modernizare a drumurilor vor fi suportate în întregime de investitor.

Aspectul exterior al clădirilor

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep de la distanță.

Condiții de echipare edilitară

- Clădirea propusă se va racorda la rețelele publice de apă /canalizare și curent electric;

Spații libere și spații plantate

- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității;
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp;

Împrejmuiri

- împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de maxim 2,00 metri din care un soclu opac de 0.60 m, și vor fi dublate cu un gard viu.

Procent maxim de ocupare a terenului și coeficientul maxim de utilizare a terenului

INDICATORI TERITORIALI EXISTENTI :

$$POT = (Sc/St) \times 100 = 0.00 \%$$

$$CUT = (Sc/St) = 0.00$$

INDICATORI TERITORIALI PROPUȘI :

Locuinte si functiuni complementare:

$$POT \text{ max} = (Sc/St) \times 100 = 30.00 \%$$

$$CUT \text{ max} = 0.8$$

Scoala:

$$POT \text{ max} = (Sc/St) \times 100 = 25.00 \%$$

$$CUT \text{ max} = 0.8$$

Bilant teritorial

Funcțiune	Existent		Propus	
Teren liber de constructii (arabil extravilan)	16.011	100	-	-
Zona de locuinte si functiuni complementare	-	0	6308,55	39,40
Locuinte si functiuni complementare			1800,00	11,24
Platforme carosabile si pietonale			1.500	9.36
Zona verde-spatiu public			3.008,55	18.80
Zona cu functiunea invatamant (scoala gimnaziala)	-		4967,00	31.02
Circulatii (carosabil si pietonal)	-		3875,00	24,21
Teren afectat de modernizarea drumului	-		60,00	0,37
Zona verde -spatiu public	-		800,55	5,00
Total	16.011	100	16011,00	100,00

Utilizari admise :

-locuinte si functiuni complementare.

-unitati de invatamant

Utilizari admise cu conditionari:

Servicii complementare locuirii, dispuse doar la parterul cladirilor :

-comert alimentar si nealimentar, cabinete individuale de avocatura si asistenta juridica, cabinet individuale de contabilitate, birouri si ateliere de proiectare si design, birouri individuale de consultanta, ateliere de arta, studiouri fotografice, detectivi particulari, laboratoare individuale de tehnica dentara, ateliere individuale de croitorie, tapiterie, rame si tablouri, oglinzi, tamplarie sau alte activitati manufacturiere negeratoare de zgomot sau emisii de orice fel si fara depozitari;

-after-school;

-cabinete medicale individuale, cabinete de medicina veterinara;

-loc de joaca acoperit;

-Saloane de întretinere corporala: frizerie, coafor, cosmetica, masaj, fitness, sauna,

solar;

-Servicii de deservire a locuirii: curatatorie de haine, atelier individual de reparatii încaltaminte.

Atat in cazul echipamentelor publice aferente zonelor de locuinte, cat si cel al serviciilor complementare, realizarea obiectivelor se va face in urmatoarele conditii:

-sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala;

-activitatea sa se desfasoare numai în interiorul cladirii.

La faza DTAC, se va solicita aviz de securitate la incendiu pentru investitiile (obiectele) care intra sub incidenta HGR nr.1739/2006, modificat cu HGR nr.19/2014.

UTILIZARI INTERZISE

-Sunt interzise orice utilizari, altele decât cele admise

-Sunt interzise lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente; orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care implica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice;

-Sunt interzise functiunile industriale. Aceasta reglementare are caracter definitiv si nu poate fi modificata prin PUZ;

-Anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta.

Parcelare :

- Se va respecta parcelarea propusa in P.U.Z.

Alinierea :

ALINIAREA CLĂDIRILOR = linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă și care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor față de aliniament, interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este non aedificandi, cu excepția subsolurilor, împrejmuirilor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,60 metri față de cota terenului din situația anterioară lucrărilor de terasament.

ALINIAMENT = linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată.

Fata de limitele laterale ale parcelei cladirile se dispun la o distantă de minim 2 metri.

Circulatii si accese :

Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulatie.

4. PLAN DE ACTIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTITIILOR PROPUSE PRIN PIN P.U.Z.

Oportunitatea investitiei -consecinte economico sociale: Prognozele investitorului se bazează pe faptul că proprietatea este in apropierea unor zone de locuinte noi si pe faptul ca localitatea Sanpetru s-a dezvoltat foarte mult fiind in aproierea Brasovului.

Principalele avantaje ale acestei investiții pentru comunitatea locală sunt :

- Crearea de locuri de muncă in constructii
- Construirea de noi locuinte
- Taxe și impozite plătite către bugetul local
- Poziționare și accesibilitate foarte bune

Categorii de costuri: suportate in intregime de catre investitori privati.

- *extinderea retelelor de apa /canal si curent electric,*
- *amenajarea drumului*

Etapizarea realizarii investitiilor:

1. Extindere retelelor de apa si canalizare
2. Extindere retea de curent electric
3. Amenajarea drum de acces
4. Construire locuinte

5.CONCLUZII

Pe baza documentației de fata, aprobata, a avizelor de utilitati, deja obținute, precum si a celorlalte aprobări si avize solicitate prin Certificatul de Urbanism emis de Consiliul Judetean Brasov, respectiv a celui emis de Primaria Sanpetru se poate trece la elaborarea proiectului pentru obținerea autorizațiilor de construire.

Prezenta documentație respecta in totalitate prevederile si recomandările Planului Urbanistic General aprobat, si scoate in evidenta faptul ca obiectivele propuse vor ridica standardul de calitate al serviciilor existente in zona.

INTOCMIT,

Arh. Mihaela Popovici

