

MEMORIU GENERAL P.U.Z.

Judetul BRASOV – SANPETRU-EXTRAVILAN INTOCMIRE P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINTE IZOLATE SI CUPLATE com. SANPETRU, EXTRAVILAN

INTRODUCERE

DATE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI

Denumirea lucrării:

INTOCMIRE P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINTE IZOLATE SI CUPLATE

Localitatea:

Judetul Brasov, localitatea Sanpetru, extravilan-De 482/2

Initiator:

COST CONSTRUCTII & IMOBILIARE C.M. SRL

Faza de proiectare:

ELABORARE PUZ

Proiectant :

s.c. MGM Urban Proiect s.r.l.

Capacitati proiectate:

- S teren zona REGLEMENTATA: 11047.00mp
- Teren proprietate particulara, conform Cf nr. : 113634, 111019, 113794, 113629
- regim de inaltime maxim admis: P+1+M; Hmax cornisa: 8.00m, Hmax coama=12.00m
- POTmax= 30%
- CUTmax =0.9

OBIECTUL P.U.Z.

Elementele urbanistice ce stau la baza intocmirii documentatiilor de urbanism pentru determinarea conditiilor amplasare a unor locuinte :

- stabilirea de reglementari specifice functiunii de locuire;
- stabilirea de reglementari privind circulatia, parcarile si spatiile verzi;
- stabilirea indicilor urbanistici de utilizare si ocupare a terenului conform HG 525/1996;

Terenul ce a generat PUZ, au o suprafata de 38233.00mp, delimitat după cum urmează :

- La Nord— domeniu public De482/2-str. Sf. Dumitru
- La Sud—domeniu public- ocolitoarea Brasov
- La Vest –proprietate privata cu functiunea de drum
- La Est – proprietati private

Consecinte economico sociale:

Prognozele investitorilor se bazează pe faptul că proprietatile sunt gestionate și comercializate profesional, pe parcursul funcționării zonelor functionale propuse.

Principalele avantaje ale acestei investiții pentru comunitatea locală sunt:

- Crearea de locuri de muncă
- Crearea de locuinte cu un maxim de confort
- Taxe și impozite plătite către bugetul local

- Poziționare și accesibilitate foarte bune, în vecinătatea unor zone deja dezvoltate cu aceiași funcțiuni
- Crearea unui cartier, cu toate dotările necesare, reper din punct de vedere volumetric-arhitectural, dar și funcțional, localitatea Sanpetru fiind în continuă dezvoltare
- Proximitatea cu zone de recreere și cumpărături-zona Tractorul Coresi din mun. Brașov
- Dezvoltarea zonelor de recreere și comunitare (zone verzi amenajate, locuri de joacă)

Categorii de costuri:

Costurile prezentei investiții vor fi suportate de către beneficiari (investitori privați), în ceea ce privește infrastructura edilitară, rutieră, construirea clădirilor, amenajarea și întreținerea spațiilor comunitare rezultate, a zonelor pietonale și carosabile private.

Costurile privind amenajarea și întreținerea drumurilor, iluminatul stradal, pe terenul ce se va ceda către U.A.T. Sanpetru de investitor, vor reveni Primăriei Sanpetru.

Necesitatea realizării unui cartier rezidențial reper, cu dotările complementare aferente la îndemână:

Localitatea Sanpetru este poziționată în imediată proximitate a municipiului Brașov, oras în centrul țării, la intersecția principalelor artere rutiere Est-Vest și Nord-Sud. Din acest punct de vedere, atât orașul Brașov cât și zona metropolitană, din care face parte și comuna Sanpetru, reprezintă un punct de atracție atât pentru locuitorii lui, cât și pentru cei din țară.

Localizarea proprietății reprezintă un atu important pentru atragerea viitorilor locuitori și/sau investitori, proprietatea beneficiază de o vizibilitate foarte bună fiind amplasată într-o poziție foarte bună din punct de vedere al localizării, cu acces facil către centrul Brașovului, către centura ocolitoare și către ieșirea spre București.

La fundamentarea oportunității acestei investiții am avut în vedere și faptul că zona Brașovului și implicit comuna Sanpetru, va beneficia de avantajele unui aeroport internațional.

SURSE DOCUMENTARE

Lista studiilor și documentațiilor elaborate anterior P.U.Z.

- Certificatul de urbanism eliberat de Primăria Comunei Sanpetru, cu nr. 180/22.03.2021
- PUG Sanpetru

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

Baza topografică și identificare cadastrală.
Studiu geotehnic.

Proiectele de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea zonei

Pentru zona studiată nu s-a întocmit nici un proiect de investiție.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Date privind evoluția zonei

Zona studiată este situată în extravilanul comunei Sanpetru, în zona sudică a localității, fiind poziționată la nord de Centrura Brașovului, având front la De482/2 și la ocolitoarea Brașovului. Zona este predominant ocupată de terenuri terenuri parcelate pentru locuire. În vecinătatea limitelor estice și vestice a parcelei există zone pe care s-au întocmit și aprobat anterior PUZ-uri pentru locuire. Zona este în curs de transformare și există o tendință pentru introducerea terenurilor în intravilan și dezvoltarea unei zone rezidențiale. De asemenea, în cadrul PUZ-urilor aprobate anterior s-a studiat modernizarea drumului de

acces DE 482/2-str. Sf. Dumitru, care face legatura cu DJ103. Profilul drumurilor a fost preluat si implementat si in PUZ-ul studiat.

Toate Puz-urile invecinate sunt strict pentru ansambluri de locuinte si nu includ alte functiuni care sa implice zone de protectie fata de locuire.

Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

Zona studiată este delimitată la V de terenuri agricole și parcele pe care s-a întocmit PUZ pentru construire ansamblu de locuinte unifamiliale, la N de DE428/2, la S de ocolitoarea Brasov, iar la E de terenuri arabile extravilane, libere de construcții, dar și terenuri agricole și parcele pe care s-a întocmit PUZ pentru construire ansamblu de locuinte unifamiliale.

Suprafața studiată este de 11047 mp și este amplasată în extravilanul loc. Sanpetru, într-o zonă aflată în curs de dezvoltare ca zonă rezidențială, dar care totodată se poziționează în apropierea Centurii Brasovului și a cartierului Triaj al mun. Brasov. Așa cum se observă din planșele anexate, dezvoltarea zonei este condiționată de rezolvarea circulațiilor auto și pietonale din zonă, care trebuie supuse procesului de modernizare, pentru a asigura un trafic corespunzător, respectiv pentru a facilita și fluentiza accesul în zonă.

Potential de dezvoltare , disfuncții (riscuri, oportunități)

Puncte tari: - amplasamentul studiat este poziționat în apropierea intravilanului - terenul este în prezent liber de construcții - există acces auto și pietonal pe teren din De482/2, cu legatură directă cu strada DJ103, propusă pentru modernizare - în zonă există alte PUZ-uri aprobate anterior cu funcțiunea de locuire.

Puncte slabe: - dezvoltarea zonei implică aglomerarea traficului care necesită o soluționare adecvată a arterelor de circulație

Oportunități: - datorită faptului că terenurile sunt libere de construcții și sarcini, dezvoltarea zonei este mai facilă - drumurile de exploatare existente în zonă permit realizarea unor artere de circulație

Riscuri: - Prezența sumară și neadecvată a infrastructurii din zonă terenului studiat poate duce la o aglomerare a zonei - terenurile studiate sunt în zonă cu circulație care să permită accesul pe teren de pe latura nordică și fluidizarea traficului pe teren - vecinătățile zonei studiate asigură un cadru liniștit și adecvat locuirii.

INCADRARE IN LOCALITATE

Poziționarea zonei față de intravilanul localității

Terenul are suprafața de 11047.00mp, este proprietate a beneficiarilor care au solicitat întocmirea documentației de față și este amplasată pe un culoar important de dezvoltare urbană a localității Sanpetru, zonă ocolitoare.

Terenul, conform PUG Sanpetru, nu este reglementat urbanistic, nu este încadrat în zonă de protecție arhitecturală sau în sit arheologic.

Terenul studiat, este delimitat astfel:

- La Nord— domeniu public De482/2-str. Sf. Dumitru
- La Sud—domeniu public- ocolitoarea Brasov
- La Vest —proprietate privată cu funcțiunea de drum
- La Est – proprietăți private

ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

DATE GEOMORFOLOGICE ȘI LITOLOGICE

Terenul studiat nu impune probleme de fundare conform studiului geotehnic atasat.

CIRCULATIA

Accesul la teren se face din De 428/2, drum aflat in legatura cu DJ103 Brasov-Sanpetru.

OCUPAREA TERENURILOR

Se remarca, in vecinatatea terenului studiat, lipsa dotarilor si echipamentelor conexe locuirii, cum ar fi dotarile comerciale si de servicii, de loisir, sport, spatii verzi, dotari turistice.

PROBLEME DE MEDIU

Zona studiata nu prezinta surse de poluare pentru mediu fiind reprezentata de locuinte.

Zona nu este afectata de nici de riscuri naturale nici de alunecari de teren.

Nu este cazul unor valori de patrimoniu care sa necesite protectie.

RETELE EDILITARE

In zona studiata, sunt retele de apa potabila, retele de canalizare in curs de executie si retele electrice.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA
PREVEDERI ALE DOCUMENTATIILOR URBANISTICE ELABORATE ANTERIOR**Situatia existenta**

Din concluziile certificatului de urbanism si a documentatiilor urbanistice elaborate anterior documentatiei de fata, pentru zona studiata, mentionam:

- Terenurile apar inscrise in CFca terenuri arabile extravilane

Situatia propusa

- *Se propune reglementarea zonei din punct de vedere urbanistic, cu indicatori specifici pentru zonele de locuinte regim de construire izolat si/sau cuplat*
 - *Terenurile, in suprafata totala de 11047.00mp, sunt propuse pentru alipire, apoi, parcela rezultata este propuas pentru parcelare, rezultand un numar de 19 loturi cu suprafata de 500.00mp, o zona amenajata pentru a completa drumul de acces propus pe terenul invecinat din partea de vest si o zona verde publica*
 - *Investitia propusa se va realiza pe cheltuiala initiatorilor PUZ; de asemenea, costurile pentru extinderea retelelor edilitare si a drumului de acces, vor fi in sarcina initiatorilor PUZ*
- Pentru zona de locuinte individuale si dotari complementare ce se propune pe terenul studiat , respectand HG 525, indicatorii urbanistici maximi ce ii propunem sunt: POT=30%, CUT 0.9, regimul maxim de inaltime max P+1+M, Hmax cornisa: 8.00m, Hmax coama=12.00m, iar regimul de aliniere va fi de min. 10.00m fata de axul drumului de exploatare De 428/2, si 8.00m fata de axul drumului de acces; regimul de construire va fi izolat si/ sau cuplat.
Nu sunt semnalate zone de protectie fata de conducte magistrale si alte retele utilitare majore.
Se va pastra o zona de protective, cu interdictie de construire, de 50.00m fata de axul ocolitoarei Brasov.

FUNCTIUNI	BILANT TERITORIAL			
	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
teren arabil	11047.00	100.00	0.00	0.00
ZONA DE LOCUINTE	0.00	0.00	9758.00	88.33
ZONE VERZI PUBLICE	0.00	0.00	552.35	5.00
CIRCULATII (carosabil, pietonal)	0.00	0.00	736.65	6.67
TOTAL	11047.00	100.00	11047.00	100.00

VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Nu se pun probleme deosebite pentru valorificarea cadrului natural si nu exista elemente deosebite care sa fie puse in valoare. Totusi noile constructii ce se vor realiza trebuie sa se inscrie in sit, atat prin volum cat si prin realizare arhitecturala.

Suprafetele spatiilor plantate si a aliniamentelor cu rol de protectie se vor stabili in functie de categoria constructiilor dar marimea lor trebuie sa se conformeze regulilor din HG 525/1996.

CIRCULATIA

In cadrul acestei investitii se vor realiza :

- constructii de locuinte in regim izolat si/sau cuplat
- alei pietonale
- imprejmuire proprietate

De asemenea se propune modernizarea drumului de exploatare De 428/2, corelandu-se prin prezenta documentatie, dimensiunea drumului de exploatare cu documentatiile PUZ aprobate in zona si in imediata vecinatate .

Profilul transversal propus este cu latimea benzii carosabile de 7.00m si trotuare de 1.50m stanga dreapta.

Accesul catre viitoarele parcele se va face printr-un drum propus in PUZ-ul invecinat pe partea vestica, cu latimea benzii carosabile de 7.00m si trotuar de 1.00m pe partea cu parcelele invecinate, urmand ca, pe terenul studiat prin prezentul PUZ, sa se propuna trotuar cu latimea de 1.00m pe partea cu parcelele propuse. In acelasi timp, drumul de acces se va prelungi spre zona sudica a terenului, conform plansei de reglementari urbanistice U03.

Pentru modernizarea drumului public, in vederea dimensionarii corespunzatoare desfasurarii traficului, o suprafata de 43.00mp din terenul reglementat, se va ceda domeniului public.

Sistematizare verticala

Se vor asigura:

- declivitati acceptabile pentru arterele de circulatie propuse
- o buna scurgere a apelor de suprafata

Asigurarea locurilor de parcare

In cazul functiunii dominante - locuirea, organizarea interioara a parcelei va avea in vedere, mentinerea unei suprafete destinate parcarii autovehiculelor, dimensionata in raport cu suprafata utila a locuintei astfel: 1 loc de parcare [Suprafata utila S100mp, 2 locuri de parcare/ Suprafata utila > 100mp.

Numarul necesar de locuri de parcare aferent fiecarei functiuni in parte din dotarilor complementare (admise si admise cu conditionari), exceptand locuintele individuale, va fi dimensionat conform HG Nr. 525/1996.

In situatiile care prevad functiuni diferite in interiorul aceleiasi parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare functiunilor în parte.

ZONIFICAREA FUNCTIONALA, REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI

- zona destinata **construcțiilor de locuinte in regim de construire izolat si/ sau cuplat**
- zona destinata **circulatiilor**
- zona destinata **spatiilor verzi publice**

PRINCIPALII INDICATORI URBANISTICI AI P.U.Z.

REGIMUL DE INALTIME

- Regim maxim de inaltime P+1+M ; Hmax cornisa: 8.00m, Hmax coama=12.00m
- Regim minim de inaltime: P

REGIMUL DE ALINIERE AL CONSTRUCTIILOR

- Pe terenul studiat se va respecta o retragere fata de De 428/2, de 10.00m din ax, respectiv 5.00m fata de aliniament, iar fata de axul drumului de acces pentru parcelele propuse, se va pastra o retragere de 8.00m din ax, respectiv o retragere de minim 3.50m fata de aliniamentul propus.
Fata de limitele laterale, limitele minime vor fi:
-se va respecta, intre constructie si limita de proprietate, o distanta minima egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii, dar nu mai putin de 3.00m (pentru regim minim de inaltime).
Fata de limita posterioara, se va pastra o distanta de minima egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii, dar nu mai putin de 5.00m.
- Parcelele de colt, nu vor avea limita posterioara- conform plansei U03-REGLEMENTARI URBANISTICE
- Se admite construirea de garaje sau pergole pe aliniament, ca parte integranta din imprejmuire.
- Se admite construirea de anexe, foisoare, la 60cm fata de limita de proprietate, sau pe limita de proprietate, cu acordul notarial al vecinilor

ZONE VERZI

Prin propunerea de amenajare a terenului, se va respecta si Legea Mediului (ordonanta de urgenta 114/ 2007), prin realizarea minimului de 20.00 mp de spatiu verde/ persoana. De asemenea, se propune o suprafata de minim 5% de spatii verzi publice ce se vor amenaja ca spatii de recreere comunitare.

Suprafata minima de zone verzi, pentru fiecare parcela, va fi de minim 30%.

MODUL DE OCUPARE SI UTILIZARE AL TERENURILOR-indici maximi propusi

- | <u>P.O.T.maxim</u> | <u>C.U.T. maxim</u> |
|--------------------|---------------------|
| • 30% | 0.9 |

RETELE EDILITARE

Se va complete in urma obtinerii avizelor de la furnizorii de utilitati.

Se vor face bransamente la retelele de apa, canalizare si energie electrica, cu costuri suportate de initiatorul PUZ, fara de care, nu se vor putea obtine autorizatii de construire.

Alimentarea cu apa a imobilelor, se va face din conducta de alimentare cu apă potabilă, din PEHD De 160 mm, existentă pe strada Sf.Dumitru, **prin extindere cu o conductă nouă**,

conform aviz de principiu condiționat nr. 718 din 06.04.2021 emis de Compania Apa Brașov SA.

Necesar de apă :

Necesarul calculat conform SR 1343-1 / 2006 pentru întregul ansamblu de locuințe colective, respectiv 80 persoane și $q_s = 170$ l/or/z este :

$$Q_{zi\ med.} = 14\ mc/zi ; Q_{zi\ max.} = 17\ mc/zi ; Q_{orar\ max.} = 0,7\ mc/h.$$

Evacuarea apelor uzate menajere:

Apele uzate menajere de la imobilele propuse a se realiza, vor fi colectate și descărcate într-o **rețea de canalizare nouă**, din conductă PVC -KG Dn 250 mm, care se va racorda la rețeaua publică de canalizare ce se va executa de către operatorul Compania Apa Brașov SA pe strada Drumul cu Plopi, conform aviz de principiu condiționat nr. 718 din 06.04.2021 emis de Compania Apa Brașov SA.

Debitele de ape uzate menajere evacuate, calculate conform STAS 1478/90 vor fi :

$$Q_{zi\ med. uz.} = 14\ mc/zi ; Q_{zi\ max uz.} = 17\ mc/zi ; Q_{orar\ max uz.} = 0,7\ mc/h.$$

Evacuarea apelor pluviale:

Evacuarea apelor pluviale de pe acoperișurile imobilelor de locuințe (considerate convențional curate), se vor colecta prin intermediul jgheaburilor, burlanelor și rigolelor și se vor descărca liber în zonele verzi propuse a se amenaja perimetral în jurul imobilelor.

4. Regimul juridic

Terenul ramane proprietate particulara a beneficiarilor, exceptand suprafata de teren, ce se va ceda pentru acces carosabil, pietonal, pentru modernizarea drumului de exploatare si pentru zona verde publica.

5. PROTECTIA MEDIULUI

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

Totusi, ca sa nu apara asemenea cazuri, investitorii au urmatoarele obligatii:

- Sa nu desfasoare activitati poluante in zona
- Sa ia toate masurile pentru a elimina orice sursa de poluare in zona
- Depozitarea deseurilor se va face controlat, respectand toate normele sanitare
- Se vor organiza suprafete pentru spatii verzi si plantatii de aliniament de protectie, conform HG

525/ 1996, in cadrul fiecărei parcele.

Zone verzi Prin propunerea de amenajare a terenului, se va respecta si Legea Mediului (ordonanta de urgenta 114/ 2007), prin realizarea minimului de 20.00 mp de spatiu verde/ persoana. De asemenea, se propune o suprafata de minim 5% de spatii verzi publice ce se vor amenaja ca spatii de recreere comunitare.

Suprafata minima de zone verzi, pentru fiecare parcela, va fi de minim 30%.

1. Protectia calitatii apelor

Evacuarea apelor uzate menajere si pluviale aferente zonei studiate se poate face in rețeaua de canalizare existenta in zona, prin extinderea acesteia. Evacuarea apelor pluviale se va realiza in

sistem controlat. Apele pluviale de pe drumurile carosabile vor fi trecute prin separatoare de nisip si hidrocarburi inainte de a fi evacuate in rigolele de preluare ape pluviale.

2. Protectia calitatii aerului

Emanatiile de gaze degajate in atmosfera de centrale termice ale constructiilor noi vor fi minime, echipamentele utilizate vor respecta standardele de mediu. Ratele emisiilor de poluanti rezultati din gazele de esapament de la automobile se vor incadra in limitele maxime admisibile. Concentratiile maxime de poluanti in aer, inregistrate la nivelul solului se vor incadra in prevederile STAS 12574/87.

3. Protectia impotriva zgomotului si a vibratiilor

Obiectivele nou-propuse nu vor fi surse de zgomot si vibratii.

4. Protectia solului si a subsolului

Toate instalatiile vor fi etanse, nu se vor permite scurgeri sau infiltratii in sol. Pentru colectarea deseurilor menajere se vor utiliza pubele si containere etanse.

5. Protectia ecosistemelor terestre si acvatice

Prin natura functiunii propuse, nu sunt afectate ecosistemele terestre si acvatice.

6. Deseuri menajere

In incinta proprietatilor este propusa amplasarea unor zone pentru preluarea de deseuri menajere, in pubele ecologice, ce vor fi golite, saptamanal, in baza contractelor incheiate cu forma de salubritate.

Gestionarea deseurilor trebuie sa se faca in conditiile respectarii prevederilor OUG 78/2000 privind regimul deseurilor, aprobată cu modificari si completari prin Legea 426/2001, modificata si completata cu OUG 61/2006 si aprobată cu Legea 27/2007 privind regimul deseurilor , respectiv colectarea deseurilor reciclabile, evitarea formarii de stocuri, predarea lor la agenti economici autorizati pentru valorificare si interzicerea arderii deseurilor de orice fel, in locuri neautorizate.

Se vor respecta prevederile HG 856/2002 privind evidenta gestiunii deseurilor si pentru aprobarea listei cuprinzand deseurile, inclusiv deseurile periculoase. Se interzice depozitarea de produse sau deseuri in afara spatiilor proprii, amenajate corespunzator.

Fiecare proprietar/ asociatie de proprietari, va incheia un contract cu o firma specializata pentru colectarea deseurilor menajere in pubele sau containere, sistem ingropat sau suprateran.

6. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

Propunerile de amenajare si dezvoltare urbanistica, facute in prezenta documentatie pentru zona studiata, se inscriu in prevederile HG 525/1996 si respecta conditiile impuse de Certificatul de Urbanism.



Intocmit,
urb. Gabriela Micioiu