

MEMORIU GENERAL-P.U.Z.

Judetul BRASOV – SANPETRU, str. TRIAJULUI, nr. 1

ELABORARE P.U.Z. CU MODIFICARE P.U.D. APROBAT IN 2008-ZONA MIXTA-COMERT, SERVICII, BIROURI, LOGISTICA, AMENAJARE INTERSECTIE ACCES TEREN

INTRODUCERE

DATE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI

Denumirea lucrarii :

ELABORARE P.U.Z. CU MODIFICARE P.U.D. APROBAT IN 2008-ZONA MIXTA-COMERT, SERVICII, BIROURI, LOGISTICA, AMENAJARE INTERSECTIE ACCES TEREN

Localitatea:

Judetul Brasov, localitatea Sanpetru, STR. TRIAJULUI, NR. 1

Initiatorul P.U.Z.:

COSTAN ANDREI

Faza de proiectare:

Plan Urbanistic Zonal

Proiectant :

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

OBIECTUL P.U.Z.

Elementele urbanistice ce stau la baza intocmirii documentatiilor de urbanism pentru determinarea conditiilor de construire a unei zonei mixte comerciale, alaturi de o zona de locuinte si dotari complementare, sunt :

- stabilirea de reglementari specifice zonei de comert cu functiunile logistice aferente;
- stabilirea de reglementari privind circulatia, parcarile si zonelor verzi;
- stabilirea indicilor urbanistici de utilizare si ocupare a terenului conform HG 525/1996;
- Obiectul prezentei documentatii PUZ, este de a amenaja terenurile in suprafata de 24970.00mp cu functiuni comerciale, servicii, birouri, logistica, amenajare intersectie access teren si pastrarea cladirilor existente cu functiunea de locuire, edificate in baza PUD aprobat cu HCL 44/ 2008

SURSE DOCUMENTARE

Lista studiilor si documentatiilor elaborate anterior P.U.Z.

- Certificatul de urbanism eliberat de Primaria comunei Sanpetru, cu nr. 658 din 08.11.2021
- PUG Comuna Sanpetru
- PUD aprobat cu HCL 44/2008 – LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, ZONA VERDE SI DRUM DE ACCES

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

Baza topografica si identificare cadastrala.
Studiu geotehnic.

Proiectele de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea zonei

Pe terenurile studiate prin prezentul PUZ, se regasesc doua cladiri cu functiunea de locuinte individuale.

Suprafata totala propusa a se reglementa prin prezentul PUZ, este de 249700.00mp.

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 zone comerciale necesare comunei Sanpetru
- Taxe și impozite plătite către bugetul local
- Poziționare și accesibilitate foarte bune
- Crearea unei zone reper din punct de vedere volumetric-arhitectural, dar si functional, comuna Sanpetru fiind in continua dezvoltare
- Proximitatea cu zona Tractorul din mun. Brasov
- Potențial de a atrage clienți de afaceri (grupuri organizate) datorită locației aflate in proximitatea Brasovului
- Dezvoltarea zonelor verzi de utilitate publica
- Acces ușor la mijloace de transport în comun
- Crearea de legaturi de trafic

Categorii de costuri:

Costurile prezentei investitii vor fi suportate de catre investitori privati, in ceea ce priveste infrastructura edilitara, rutiera, construirea cladirilor, amenajarea si intretinerea spatiilor comunitare rezultate, a zonelor pietonale si carosabile private.

Costurile privind amenajarea si intretinerea drumurilor, iluminatul stradal, pe terenurile ce apartin domeniului public, vor reveni Primariei Sanpetru.

Necesitatea realizarii unui cartier residential reper, cu dotarile complementare aferente la indemana:

Localitatea Sanpetru este poziționata in imediata proximitate a municipiului Brasov, oras în centrul țării, la intersecția principalelor artere rutiere Est-Vest și Nord-Sud. Din acest punct de vedere, atat orașul Brașov cat si zona metropolitana, din care face parte si comuna Sanpetru, reprezintă un punct de atracție atât pentru locuitorii lui, cat si pentru cei din tara.

Localizarea proprietății reprezintă un atu important pentru atragerea viitorilor locuitori si/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 catre centrul Brasovului, catre centura ocolitoare si catre iesirea spre Bucuresti.

La fundamentarea oportunității acestei investiții am avut în vedere și faptul că, în zona terenurilor studiate, sunt dezvoltări rezidențiale, pentru care este necesară realizarea de dotări comerciale, astfel definindu-se o zonă dezvoltată din punct de vedere urbanistic, dar și faptul că, zona Brașovului, va beneficia de avantajele unui aeroport internațional.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

Evoluția zonei Terenurile care fac obiectul PUZ, având CF-uri cu nr.: 109897, 109897, 109898, 109899, 113466, 113467, au o suprafață de 24970.00, situate în intravilanul comunei Sanpetru, având categoria de folosință curți-construcții, cu fronturi la DJ103, drum asfaltat, cu două benzi de circulație și trotuare stânga/ dreapta, ce face legătura cu centrul municipiului Brașov și cu centrul comunei Sanpetru, dar și cu un front la drumul public str. Triajului = cu două benzi de circulație și trotuare stânga/ dreapta.

Fondul construit existent pe terenurile studiate constă în două clădiri de locuințe edificate în baza PUD aprobat cu HCL 44/2008 iar fondul construit al zonei învecinate este reprezentat de locuințe individuale pe lot, cuplate, înșiruite și colective, dar și funcțiuni complementare.

Se semnalează, în zonă, lipsa dotărilor complementare locuiri, dar, în imediata vecinătate se regăsesc documentații urbanistice aprobate ce au demarat proceduri de obținere a autorizației de construire pentru funcțiuni comerciale (ex. Street mall...).

Pentru zona studiată documentația de față prevede construirea unei zone comerciale, cu servicii, birouri, amenajarea de zone verzi aferente și realizarea unui acces corespunzător normelor în vigoare, către viitoarele funcțiuni.

INCADRARE ÎN LOCALITATE

Poziționarea zonei față de intravilanul localității

Zona reglementată are suprafața de 24970.00 mp, este proprietate a: familiei Costan, care au solicitat întocmirea documentației de față și este amplasată pe un culoar important de dezvoltare urbană a localității Sanpetru, în imediata vecinătate fiind PUZ-uri pentru locuințe, aprobate.

Zona studiată este delimitată astfel:

- la Nord-Vest – domeniu public DJ103
- la Nord-Est – proprietăți private-zonă de locuințe și dotări complementare
- la Sud-domeniu public-str. Triajului

ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

DATE GEOMORFOLOGICE ȘI LITOLOGICE

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

CIRCULAȚIA

Arterele principale din zonă, ce au profile caracteristice aprobate în documentațiile urbanistice elaborate anterior studiului de față sunt:

- strada DJ103, drum asfaltat și dimensionat corespunzător, cu lățimea carosabilului de 7.00m, cu acostament de 2.00m pe partea terenurilor studiate, având trotuare cu dimensiuni între 1.50m-2.50m lățime stânga/ dreapta
- strada Triajului, drum asfaltat și dimensionat corespunzător, cu lățimea carosabilului de 7.00m, având trotuare de 1.50m lățime stânga/ dreapta

OCUPAREA TERENURILOR

Zona studiată învecinată este ocupată în prezent de funcțiunea de locuire, reprezentată de case individuale pe lot, cuplate, înșiruite și colective, cu regim de înălțime mic. Se remarcă lipsa dotărilor și echipamentelor conexe locuirii, cum ar fi dotările comerciale și de servicii, de loisir, sport, recreere.

Raportul spațiu liber – spațiu construit este net în favoarea spațiului construit. În momentul de față calitatea fondului construit existent este medie și bună, zona fiind în continuă dezvoltare.

Pe terenurile studiate sunt edificate două construcții cu funcțiunea de locuire, ce se vor menține.

GRADUL DE OCUPARE AL TERENULUI ÎN STUDIU CU FOND CONSTRUIT

- Locuințe: o clădire de locuințe pe nr.cad. 109898, având suprafața construită la sol de 182.00mp
- Locuințe: o clădire de locuințe pe nr.cad. 109899, având suprafața construită la sol de 219.00mp
- POTmax existent=25%
- CUTmax existent=0.75

PROBLEME DE MEDIU

Zona studiată nu prezintă surse de poluare pentru mediu fiind în marea ei majoritate reprezentată de locuințe.

Pe amplasamentul studiat se propun funcțiuni comerciale mixte, neintrând în conflict din punct de vedere al funcționalității.

Zona nu este afectată de nici de riscuri naturale nici de alunecări de teren.

Nu este cazul unor valori de patrimoniu care să necesite protecție.

OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

În conformitate cu Ordinul nr 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea PUZ și Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea documentației PUZ, aprobat cu HCL nr 321/2011, investiția va fi făcută public prin afișarea panoului de consultare a publicului la Avizierul Primăriei Sanpetru și pe amplasament.

Pentru propunerile urbanistice din prezenta documentație, proprietarii din zona studiată au fost înștiințați, luând la cunoștință dezvoltarea viitoare, prezentându-și în același timp propunerile și intențiile pentru proprietățile lor, propuneri ce au fost preluate în prezenta documentație.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

PREVEDERI ALE DOCUMENTAȚIILOR URBANISTICE ELABORATE ANTERIOR

Din concluziile certificatului de urbanism și a documentațiilor urbanistice elaborate anterior documentației de față, pentru zona studiată, menționăm:

- Zona apare ca teren intravilan (pe numerele cadastrale 109897, 109898, 109899) având categoria de folosință curți-construcții și extravilan pe numerele cadastrale 113446, 113447, conform CU nr. 658/08.11.2021
- Zona funcțională, conform PUD aprobat cu HCL 44/2008-zona de locuințe individuale

PROPUNERI URBANISTICE:

- Se propune reglementarea zonei din punct de vedere urbanistic, cu indicatori specifici pentru zonele mixte comerciale si de locuinte individuale
- Investitia propusa se va realiza pe cheltuiala initiatorilor PUZ
- Costurile ce vor fi suportate de administratia publica judeteana, sunt cele legate de intretinerea drumului existent, str. DJ103 si a strazii Triajului
- Pe terenurile studiate se propune realizarea a 2 constructii comerciale de tip supermarket
- Pentru fiecare functiune din zona mixta, se va respecta HG 525/96 cu privier la numarul necesar de locuri de parcare

PENTRU TERENURILE STUDIATE SE PROPUN 3 UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA: ZL, ZM SI ZV**ZL – ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE**Regim de inaltime propus:

- S+P+1+M(Hminim P)
- Hmax CORNISA=7.00m, Hmax coama=10.00

Indicatori urbanistici propusi:

- POTmax= 25%
- CUTmax =0.75
- zone verzi minim 30%
- indice de motorizare 1.2

ZM - ZONA MIXTA (COMERT, SERVICII, BIROURI, LOGISTICA, ETC)Regim de inaltime propus:

- P+1+M(Hminim P); Hmax CORNISA=8.00m, Hmax coama=11.00
- Hmax = 10.00m pentru cladirile de tip hala (supermarket, hipermarket, depozitari, servicii, etc)
- POTmax= 40%
- CUTmax =1.2
- CUTmax volumetric=4
- zone verzi minim 20%
- locuri de parcare – conform anexa 5 din Hg 525/96, actualizata
- pentru urmatoarele faze de proiectare, terenurile au posibilitatea de a se alipi si/ sau dezmembra.

ZV - Zone verzi publice

Zonele verzi publice vor ocupa o suprafata de minim 5% din terenul reglementat si sunt dispersate conform plansei de reglementari urbanistice U03 si U03'.

- zone verzi minim 90%

BILANT TERITORIAL - ZONIFICARE

FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPUS		Zone verzi
	Suprafata mp	Procent	Suprafata mp	Procent	
ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE	24970.00	100.00	8482.00	33.97	min. 30%
ZONA MIXTA	0.00	0.00	15239.00	61.03	min. 20%
ZONA VERDE PUBLICA	0.00	0.00	1249.00	5.00	min. 90%
TOTAL	24970.00	100.00	24970.00	100.00	

BILANT TERITORIAL IN URMA PROPUNERILOR DE MOBILARE

Suprafata teren = 24970.00mp - 100%

Suprafata construita existenta= 401.00mp (1.61%)

Suprafata construita propusa=3500.00mp (14.02%)

Suprafata construita totala=3901.00mp (15.63%)

Suprafata circulatii (carosabil, parcuri, pietonale)=5700.00mp (22.83%)

Suprafata zone verzi=15369.00mp (61.54%)

NOTA: bilantul teritorial este calculat pentru propunerea de mobilare. mobilarea urbanistica propusa este strict cu titlu de propunere, urmand ca la faza d.t.a.c. sa se studieze dimensiunile si gabaritele CONSTRUCTIILOR viitoare, acestea urmand a se incadra in prevederile prezentului p.u.z. referitor la p.o.t., c.u.t., regim de inaltime, precum si ca distante fata de limitele de proprietate.

VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL-ZONE VERZI

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.

Suprafata minima admisa de zone verzi este de minim 20% pentru zona de functiuni mixte, minim 30% pentru zona de locuinte individuale si minim 90% pentru zona verde de utilitate publica.

MODERNIZAREA CIRCULATIEI

- Terenul are acces la o strada publica modernizata-DJ103, dimensionata corespunzator, si la strada Triajului, dimensionata corespunzator, avand latimea carosabilului de 7.00m si trotuare de cate 1.50m stanga/ dreapta -conform documentatii PUZ/PUD aprobate.
- Pe terenurile studiate sunt prevazute accese carosabile atat din DJ103, cat si din str. Triajului, conform plansei de reglementari urbanistice U03
- Sunt propuse locuri de parcare in incinta proprietatii, cu respectarea HG 525/96 – anexa 5 pentru zona mixta si respectarea indicelui de motorizare 1.2 pentru zona de locuinte individuale.

- Terenurile in studiu se vor alipi, astfel incat zonele carosabile, parcarile si suprafetele pietonale, vor fi spatii de uz comun pentru zonele mixte comerciale si/sau zona de locuinte individuale..

Accesele carosabile și pietonale

Accesul catre terenuri, se va face din DJ103,prinsensul giratoriu propus in dreptul strazii George Cosbuc.

In interiorul zonei studiate, se propune realizarea de circulatii carosabile si pietonale, ce se vor racorda la strazile publice existente (DJ103 si str. Triajului).

Parcaje

Se va asigura numarul de locuri de parcare conform anexei 5 din HG525/96, ASTFEL:

- 5.3. Construcții comerciale

*5.3.1. Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează: * un loc de parcare la 200 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp; * un loc de parcare la 100 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp; * un loc de parcare la 50 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de 600-2.000 mp; * un loc de parcare la 40 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.*

5.3.2. Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masa.

5.3.3. La acestea se vor adauga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

Pentru constructiile propuse ce au o suprafata totala de 3500.00mp, s-au amenajat numar de 160 de locuri de parcare.

Sistematizare verticala

Se vor asigura:

- declivitati acceptabile pentru arterele de circulatie propuse
- o buna scurgere a apelor de suprafata
- sa sa asigure un ansamblu coerent de strazi carosabile, trotuare, zone verzi, rezolvate in plan si pe verticala, in conditii de eficienta si estetica

ZONIFICAREA FUNCTIONALA, REGLEMENTARI, INDICATORI URBANISTICI

Prin studiul de fata se propune reglementarea terenurilor in suprafata de 24970.00mp, din punct de vedere urbanistic pentru urmatoarele functiuni:

- **ZL – zona de locuinte individuale**
- **ZM - zona mixta**
- **ZV - zone verzi de utilitate publica**

ZL-ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE

UTILIZARI ADMISE

- locuinte in regim de construire izolat
- anexe, garaje, foisoare

UTILIZARI ADMISE CONDITIONAT

Servicii complementare locuirii, dispuse doar la parterul cladirilor:

- cabinete individuale de avocatura si asistenta juridica, cabinete 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 neperatoare 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 intretinere corporala: frizerie, coafor, cosmetica, masaj, fitness, sauna, solar;
- Servicii de deservire a locuirii: curatorie de haine, atelier individual de reparatii incaltaminte.

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 in 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 la functiuni admise sau functiuni admise cu conditionari.
- 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.

ZM-ZONA MIXTA (COMERT, SERVICII, BIROURI, LOGISTICA, ETC)

UTILIZĂRI ADMISE

- minimarket-uri/ supermarket-uri in constructii specializate
- street mall
- birouri, sedii de firme
- structuri turistice
- apartamente in regim hotelier
- functiuni de tip comert
- clădiri pentru parcaje publice sau private, colective sub- și supraterane etajate
- garaje subterane în subsolul sau demisolul acestora
- servicii: financiar bancare, juridice, asistenta medicala, sociale
- servicii comerciale: comert restaurante, baruri, cafelele, cofetarii
- dotari pentru sport si turism, agentii de turism, sport si recreere in spatii acoperite si descoperite
- spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite
- spatii plantate, scuaruri, gradini de cartier, parcuri
- gospodărie publică (furnizare de energie și alte instalații edilitare de interes local, spatii rezervate deseurilor menajere)
- spații plantate, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și recreere
- dotări pentru învățământ (gradinite, crese, centre educationale pentru copiii angajatilor complexului multifunctional, sisteme after-school, etc), cu respectarea normativului de proiectare specific (POT, CUT, alinieri, retrageri, inaltime)
- dotări sociale și culturale, publice și private
- etaje tehnice, situate la nivelul superior al cladirilor
- activitati curente ce se vor mentine pana la desfiintarea cladirilor
- spatii tehnice rezervate pentru: furnizare de energie (statie de distributie energie electrica, posturi trafo), statie de apa+zona de protectie (statia de tratare si pompare, camere de vane, rezervoare de apa, puturi de apa, posturi trafo etc) și alte instalații edilitare de interes local .
- depozitare in constructii de dimensiuni medii si mici
- pavilioane, foisoare sau chioscuri (amplasate pe zonele verzi, suprafata sa nu depaseasca 20-30mp, cu activitati comerciale sezoniere, activitati artistice, etc

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

Se admit urmatoarele servicii, cu conditia respectarii HG 525/96, in proiectarea lor:

- cresa, gradinita in regim privat si/sau de stat.
- cabinete medicale individuale, cabinete de medicina veterinara;
- servicii medicale (cabinet medicale, microclinici, dispensare);
- azil de batrâni, centru de asistenta pentru vârstnici;
- locuinte individuale pe terenul cu nr. cad. 103466, cu respectarea regulamentului zonei ZL.

CONDITIILE DIN ANEXA 2 A HG 525/96 SUNT:**2.2.2. Construcții de învățământ**

Amplasament organizat în patru zone, dimensionate în funcție de capacitatea unității de învățământ, după cum urmează:

- zona ocupată de construcție;
- zona curții de recreație, de regula asfaltată;
- zona terenurilor și instalațiilor sportive;- zona verde, inclusiv gradina de flori.

Pentru învățământul preșcolar (grădinițe) se va asigura o suprafața minimă de teren de 22 mp/copil, iar pentru școli primare, gimnaziale, licee, școli postliceale și școli profesionale, o suprafața minimă de 20 mp/elev.

Procentul maxim de ocupare a terenului se va referi la toate cele patru zone menționate:

- 25% teren ocupat de construcții
- 75% teren amenajat (curte recreație și amenajări sportive, zona verde, gradina de flori) din terenul total.

2.2.3. Construcții de sănătate

Amplasament organizat în trei zone, dimensionate în funcție de capacitatea construcției, după cum urmează:

- zona ocupată de construcții;
- zona accese, alei, parcaje;
- zona verde, cu rol decorativ și de protecție.

Capacitatea construcțiilor cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.7.5 - 1.7.7 se stabilește pe baza populației arondate pentru care se acordă în medie 7,5 consultații pe an de locuitor, pentru un număr de 280 de zile lucrătoare.

Suprafața minimă a terenului care va cuprinde cele trei zone functionale este de 5 mp/consultatie.

Se recomanda organizarea unei incinte imprejmuite la clădirile independente.

Pentru construcțiile de creșe și creșe speciale amplasamentul trebuie să asigure o suprafața de minimum 25 mp/copil pentru creșe și de 40 mp/copil pentru creșele speciale organizate în patru zone:

- zona ocupată de construcții;
- zona ocupată de spații de joacă (nisip, bazin, plaja, gazon);
- zona pentru spațiu tehnico-gospodăresc;
- zona verde de parc și alei.

Procentul maxim de ocupare a terenului pentru construcții va fi de 20%

UTILIZARI INTERZISE

- Sunt interzise orice utilizari, altele decât cele admise la punctul 1 si punctul 2.
- 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.

PRINCIPALII INDICATORI URBANISTICI AI P.U.Z.

ZL – ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE

Regim de inaltime propus:

- S+P+1+M(Hminim P)
- Hmax CORNISA=7.00m, Hmax coama=10.00

Indicatori urbanistici propusi:

- POTmax= 25%
- CUTmax =0.75
- zone verzi minim 30%
- indice de motorizare 1.2

RETRAGERI MINIME FATA DE ALINIAMENT SI LIMITELE DE PROPRIETATE

- Conform plansei de reglementari urbanistice, U03, retragerile vor fi de minim 4.00m de la aliniamentul dinspre strada Triajului.
- Fata de limitele laterale si posterioare: se va respecta Codul Civil pe una din limitele laterale si posterioara, iar pe limita laterala opusa, o distanta minima de 3.50m pentru accesul utilajelor ISU.

ZM - ZONA MIXTA (COMERT, SERVICII, BIROURI, LOGISTICA, ETC)

Regim de inaltimepropus:

- P+1+M(Hminim P); Hmax CORNISA=8.00m, Hmax coama=11.00
- Hmax = 10.00m pentru cladirile de tip hala (supermarket, hipermarket, depozitari, servicii, etc)
- POTmax= 40%
- CUTmax =1.2
- CUTmax volumetric=4
- zone verzi minim 20%

-locuri de parcare – conform anexa 5 din Hg 525/96, actualizata

-pentru urmatoarele faze de proiectare, terenurile au posibilitatea de a se alipi si/ sau dezmembra.

RETRAGERI MINIME FATA DE ALINIAMENT SI LIMITELE DE PROPRIETATE

- Conform plansei de reglementari urbanistice, U03, regimul de aliniere va fi de minim 25.00m fata de aliniamentul dinspre strada DJ103, respectiv de minim 4.00m de la aliniamentul dinspre strada Triajului.
- Fata de limitele laterale si posterioare: se va respecta distanta de minim 5.00m.

ZV - Zone verzi publice

Zonele verzi publice vor ocupa o suprafata de minim 5% din terenul reglementat si sunt dispersate conform plansei de reglementari urbanistice U03 si U03'.

- zone verzi minim 90%

ECHIPAREA EDILITARA

Se vor asigura alimentarea cu apa potabila, canalizarea menajera si pluviala, alimentarea cu energie electrica si gaze naturale, pe cheltuiala initiatorului PUZ.

PROTECTIA MEDIULUI

DESCRIEREA IMPACTULUI POTENTIAL:

Impactul asupra zonei si a populatiei va fi mic, in zona existand deja o dezvoltare considerabila a zonei de locuire si dotari complementare.

Sanatatea populatiei nu va fi afectata.

Asupra faunei si florei impactul va fi mic.

Proprietatile solului, calitatea apei si a aerului nu vor fi afectate.

Nu se produc zgomote mari si vibratii atat pe durata executiei cat si pe durata de exploatare a investitiei.

Prevederi preliminare:

a) In timpul executiei constructorul se va angaja sa respecte Normele de diminuare a efectelor asupra mediului aferente obiectivului, care prezinta urmatoorii parametrii:

- o pubele degajabile;
- o zgomot generat de utilajele de constructii;
- o procesul de gestionare a deseurilor;
- o evacuarea apelor uzate;
- o evacuarea dejectiilor;
- o curatirea pneurilor utilajelor inainte de intrarea pe drumurile publice;
- o identificarea materialelor de constructii periculoase de tip asbest, vopseluri pe baza de plumb, etc. si inlocuirea acestora cu materiale de calitate nepericuloasa;
- o protejarea traficului pietonal;
- o aplicarea normelor de protectia mediului si respectarea normelor de protectie a muncii.

b) Vegetatia, ecosistemele terestre sau acvative nu sunt afectate in nici un fel de realizarea obiectivului proiectat.

Deseurile vor fi colectate selectiv, in europubele si containere pe platformele amenajate in apropierea obiectivelor vor fi preluate in mod periodic de firme specializate. Obiectivul de investitie nu constituie factor poluant.

Lucrarile de constructii fiind de natura civila / drumuri, de categorie normala „C” –conf. H.G. nr. 766/1997, nu vor prezenta nici un pericol de poluare asupra mediului.

c) Zona adiacenta suprafetei studiate va fi amenajata cu plantatii de arbori si arbusti, covoare de gazon, etc.

d) Amplasamentul propus cu destinatia de zona mixta, nu prezinta un factor important de poluare asupra mediului inconjurator, nivelul de noxe generate de traficul auto, zgomot, vibratii, etc., fiind minime.

-extinderea impactului –nu este cazul;

-magnitudinea si complexitatea impactului –mica;

-probabilitatea impactului –mica;

-durata, frecventa si reversibilitatea impactului –continua pe durata de existenta a obiectivului / variabila in functie de perioada din zi sau noapte / reversibila;

-masuri de evitare, reducere sau ameliorare a impactului semnificativ asupra mediului –evacuare a apelor menajere prin tuburi PPR catre sistemul de canalizare proiectat. Apele pluviale de pe acoperisurile imobilelor vor fi dirijate prin burlane catre spatiile verzi existente pe amplasament;

-natura transfrontiera a impactului –nu este cazul;

SURSE DE POLUANTI SI INSTALATII PENTRU RETINEREA, EVACUAREA SI DISPERSIA IN MEDIU:

1. Protectia calitatii apelor

Evacuarea apelor uzate menajere si pluviale aferente zonei studiate se va face in reseaua de canalizare pluviala propusa si se vor pastra intr-un bazin de retentie. Evacuarea apelor pluviale se va realiza in sistem controlat.

Apele pluviale de pe partile carosabile, trotuare si parcuri, vor fi colectate prin intermediul gurilor de scurgere de tip Geiger, cu deposit de nisip si namol, intr-o retea de canalizare pluviala PVC KG Dn 250-315mm, epurate intr-un separator de nisip si hidrocarburi petroliere, cu descarcare in bazine de retentie.

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 deeurilor 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, avand distante corespunzatoare fata de constructii (cu respectarea OMS 119/2014). Acestea vor fi amplasate suprateran, cu cate trei guri de colectare selectiva.

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

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

Proprietarul va incheia un contract cu o firma specializata pentru colectarea deeurilor menajere in pubele sau containere, sistem ingropat sau suprateran.

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

Propunerile de amenajare si dezvoltare urbanistica, facute in prezenta documentatie pentru zona studiate, se inscriu in prevederile HG 525/1996. Prin masurile ce se vor prevedea in continuare in cadrul documentatiei P.U.Z., se doreste o ridicare a standardului de viata si confort pentru localitatea Sanpetru.



Intocmit: urb. Gabriela Micioiu