



MEMORIU DE PREZENTARE

1. Introducere

1.1. Date generale de recunoaștere a investiției:

Denumire proiect:	Modificare și extindere P.U.Z. – “Construire locuințe individuale”
Inițiator:	Balog Radu si alții
Amplasament:	Jud. Braşov, com. Sânpetru, f.s., f.n.
Faza de proiectare:	P.U.Z.
Număr proiect:	2-27-32
Data elaborării:	08.2022

1.2. Obiectul documentației

Obiectivul întocmirii prezentului Plan Urbanistic Zonal îl reprezintă stabilirea reglementărilor urbanistice pentru terenurile situate în extravilanul comunei Sânpetru, f.s., f.n., identificate prin C.F. nr. 108325 nr. cad. 108325, C.F. nr. 116632 nr. cad. 116632 si C.F. nr. 116847 nr. cad. 116847 în suprafață de 30600 mp și pentru terenurile situate în intravilan identificate prin C.F. nr. 109114 nr. cad. 109114, C.F. nr. 109115 nr. cad. 109115, C.F. nr. 109116 nr. cad. 109116, C.F. nr. 109117 nr. cad. 109117, C.F. nr. 109118 nr. cad. 109118, C.F. nr. 109119 nr. cad. 109119, C.F. nr. 109120 nr. cad. 109120, C.F. nr. 109121 nr. cad. 109121, C.F. nr. 109122 nr. cad. 109122, C.F. nr. 109123 nr. cad. 109123, C.F. nr. 109124 nr. cad. 109124, C.F. nr. 109125 nr. cad. 109125, C.F. nr. 109126 nr. cad. 109126, C.F. nr. 109127 nr. cad. 109127, C.F. nr. 109128 nr. cad. 109128, C.F. nr. 109129 nr. cad. 109129, C.F. nr. 109130 nr. cad. 109130, C.F. nr. 115357 nr. cad. 115357, C.F. nr. 109135 nr. cad. 109135, C.F. nr. 109136 nr. cad. 109136, C.F. nr. 109137 nr. cad. 109137, C.F. nr. 109138 nr. cad. 109138, C.F. nr. 109139 nr. cad. 109139, C.F. nr. 109140 nr. cad. 109140, C.F. nr. 109141 nr. cad. 109141, C.F. nr. 113845 nr. cad. 113845, C.F. nr. 117822 nr. cad. 117822, C.F. nr. 117823 nr. cad. 117823 si C.F. nr. 117824 nr. cad. 117824 în suprafață de 13.900 mp, în vederea construirii de locuințe individuale. Suprafața totală a terenurilor ce fac obiectul documentației este de 44.500 mp.

Solicitări ale temei program:

- ◆ introducerea terenurilor în intravilan conform Legii nr. 350/2001 art. 47¹ alin. 1;
- ◆ stabilirea de reglementări specifice zonei de locuințe;
- ◆ stabilirea de reglementări privind circulația, parcarile și spațiile verzi;
- ◆ stabilirea indicatorilor urbanistici de utilizare și ocupare a terenului conform H.G. nr. 525/1996;
- ◆ stabilirea modului de amplasare a construcțiilor pe parcele.

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

1.3. Surse documentare

➤ **Studii și documentații aprobate anterior P.U.Z.**

- P.U.G. aprobat cu H.C.L. nr. 46/29.08.2002.
- P.U.Z. „Construire locuințe individuale” aprobat cu H.C.L. nr. 75/15.12.2014.

➤ **Studii de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.**

- documentație cadastrală - ridicare topografică
- studiu geotehnic
- studiu de soluție - rețele electrice
- studiu pedologic

➤ **Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei**

Terenurile aflate în intravilan sunt reglementate de documentația de urbanism faza P.U.Z. „Construire locuințe individuale” aprobată cu H.C.L. nr. 75/15.12.2014.

În imediata vecinătate, nu există o dezvoltare a zonei, zona studiată aflându-se în extravilan, la o distanță de 2,8 km în partea de vest a comunei Sânpetru.

2. Stadiul actual al dezvoltării

2.1. Evoluția zonei

Conform Planului Urbanistic General al comunei Sânpetru aprobat cu H.C.L. nr. 46/29.08.2002 terenurile ce fac obiectul prezentei documentații sunt situate în extravilanul localității, însă conform P.U.Z.-ului „Construire locuințe individuale” aprobat cu H.C.L. nr. 75/15.12.2014, terenurile situate în partea vestică a zonei reglementate sunt situate în intravilanul localității.

În urma aprobării Planului de Urbanism Zonal mai sus menționat s-au executat construcții cu destinația de locuințe.

2.2. Încadrarea în localitate

Terenurile sunt situate în partea de vest a comunei Sânpetru, la o distanță de aproximativ 450 m de râul Timiș (la vest), aproximativ 1 km față de str. George Coșbuc (la est) și la aproximativ 550 m de str. Cetății (la sud).

Zona propusă spre reglementare prin P.U.Z. are următoarele vecinătăți:

- la nord: teren proprietate privată nr. cad. 117389 și nr. cad. 2812/2

- la est : canal de desecare CCN 400;
- la vest: teren proprietate privată A419/1
- la sud: drum nr. cad. 113845, teren proprietate privată nr. cad. 118721.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul studiat se află la o distanță de aproximativ 450 m față de râul Timiș.

2.4. Circulația

În prezent, accesul la zona reglementată se realizează din drumul nr. cad. 113845 (drum de pământ cu o lățime de 4,00 m) și din drumul nr. cad. 109141-str. Castelului (drum de pământ cu o lățime de 9,00 m).

2.5. Ocuparea terenurilor

În prezent pe terenurile situate în intravilan se află 5 construcții de locuințe intabulate cu regim de înălțime P/P+1, 6 construcții neintabulate și 3 construcții în stadiul de fundație.

2.6. Echipare edilitară

→ Apă

În zonă există conductă de alimentare cu apă la care construcțiile se vor racorda.

→ Canalizare

În zonă există colector de canalizare la care construcțiile se vor racorda.

→ Gaze naturale

În zonă nu există conductă de gaze naturale.

→ Energie electrică

În zonă există rețele de distribuție a energiei electrice la care construcțiile se vor racorda.

2.7. Probleme de mediu

În prezent, pe teritoriul analizat în cadrul P.U.Z. nu există factori de poluare, cu excepția celor generați de circulația rutieră.

Dezvoltarea obiectivului creează premise pentru protecția mediului, cu condiția respectării prevederilor din P.U.Z. referitoare la evacuarea apelor uzate menajere și pluviale, precum și colectarea și transportarea deșeurilor la centrul zonal de depozitare.

Soluțiile prezentate nu presupun crearea unui impact negativ asupra regimului apelor de suprafață sau al celor subterane.

2.8. Opțiuni ale populației

În conformitate cu prevederile Ordinului nr. 2701/2010, pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism - art. 37, publicul va fi informat și consultat cu privire la realizarea prezentului P.U.Z.

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Concluzii ale studiului geotehnic

Amplasamentul studiat se încadrează în unitatea morfostructurală cunoscută în literatura de specialitate sub numele de Depresiunea Braşovului.

Perimetrul terenurilor ce se vor reglementa nu este afectat de artere hidrografice, apele pluviale nu bălesc, iar pânza de apă freatică se întâlneşte sub cota de -7,00 m.

Prospecţiunile executate în perimetrul cercetat, au stabilit că la suprafaţă se găseşte o pătură de sol vegetal cu o grosime de cca 20-40 cm, sub care se află straturi de prafuri argiloase/argile nisipuri prăfoase/nisipuri care se extinde până la cota de 2,90 – 3,30 m. Stratul masiv de pietriş cu nisip începe cu adâncimea de -2,90m/-3,60m.

Adâncimea de îngheţ, potrivit STAS 6054/77, în zona la care ne referim, măsoară 1,00 m raportată de la cota terenului amenajat exterior.

Zonarea seismică, conform “Cod de proiectare seismică – Partea I – Prevederi pentru clădiri”, indicativ P100-1/2013, pentru perimetrul cercetat se va lua în consideraţie acceleraţia terenului $a_g=0,20g$ şi perioada de control (colt) $T_c=0,7$ s.

Obiectivele proiectate se pot amplasa în oricare zona a perimetrului cercetat, fundarea realizându-se în stratul de pământuri coezive (argile, prafuri argilos-nisipoase), luându-se în considerare presiuni convenţionale cuprinse între $P_{conv}=140-340$ kPa, pentru sarcini de calcul centrice.

Conform STAS 3300/85, valoarea de bază a presiunii convenţionale corespunde fundaţiilor având lăţimea tălpilor $B=1,00$ m şi adâncimea de fundare faţă de nivelul terenului sistematizat $D_f=2,00$ m.

Având în vedere prevederile normativului NP074/2014, categoria geotehnică în care se încadrează amplasamentul cercetat este 1/2, deci cu risc geotehnic redus/moderat.

3.2. Prevederi ale P.U.G./P.U.Z.

Destinaţia terenurilor conform P.U.G. Sânpetru aprobat cu H.C.L. nr. 46/29.08.2002 este de terenuri agricole în extravilan, nereglementate din punct de vedere urbanistic şi în zona de locuinţe conform P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 75/15.12.2014.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Cadrele naturale şi construite care există în zonă nu vor avea de suferit ca urmare a implementării prevederilor prezentului P.U.Z., măsurile propuse fiind în armonie cu elementele cadrului natural.

3.4. Modernizarea circulaţiei

Accesul la parcelele situate în prezent în extravilan, se va realiza din parcela nr. cad. 109118 ce se va dezmembra pentru a crea legătura cu drumul nr. cad. 109141 care este racordat la drum nr. cad. 113845.

Accesul la parcelele ce vor rezulta în urma dezmembrării terenurilor situate în extravilan se va face din drumurile de incintă nou proiectate.

Profilele transversale ale drumurilor sunt prevăzute în planşa U2, după cum urmează:

➤ **profil transversal tip 1**

- se aplică la drum nr.cad. 113845;
- 10,00 m din care 7,00 m parte carosabilă încadrată de două trotuare a câte 1,50 m fiecare;

Profilul transversal tip 1 a fost proiectat ținând cont de profilul drumului propus spre modernizare prin P.U.Z. aprobat cu H.C.L. 75/15.12.2014, dar și de situația terenurilor dezmembrate pentru drum a parcelelor din vecinătate.

➤ **profil transversal tip 2**

- se aplică la drum nr. cad. 109141;
- 9,00 m din care 7,00 m parte carosabilă încadrată de două trotuare a câte 1,00 m fiecare;

➤ **profil transversal tip 3**

- se aplică la drumul nr. cad. 109141;
- 5,50m din care 3,50m parte carosabilă încadrată de două trotuare a câte 1,00m fiecare.

➤ **profil transversal tip 4**

- se aplică la drumul nou propus;
- 9,00m din care 6,00m parte carosabilă încadrată de două trotuare a câte 1,50m fiecare;

➤ **profil transversal tip 5**

- se aplică la drumul nou propus ce va traversa canalul CCN 402/4;
- 9,00 m din care 6,00 m parte carosabilă încadrată de două spații verzi de 1,00 – 0,50 m și de un trotuar de 1,50 m;

➤ **profil transversal tip 6**

- se aplică la drumul nou propus;
- 12,00 m din care 7,00 m parte carosabilă încadrată de spații verzi de 1,00 m fiecare și de două trotuare a câte 1,50 m fiecare;

Retragerea minimă a construcțiilor față de căile de circulație este de:

- 5,00 m de la aliniament pentru profil transversal tip 1, tip 4, tip 5 și tip 6;
- 3,50 m de la aliniament pentru profil transversal tip 2 și tip 3;

Locurile de parcare se vor asigura în interiorul parcelei și vor fi calculate astfel: 1 loc de parcare la o suprafață utilă mai mică sau egală cu 100 mp, 2 locuri de parcare la o suprafață utilă mai mare de 100 mp, la care se adaugă minim un loc de parcare pentru vizitatori.

3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici

3.5.1. Reglementări urbanistice

Zona studiată va avea funcțiunea de locuințe individuale.

Se vor prevedea zone verzi și aliniamente cu rol de protecție pe minimum 30% din suprafața fiecărei parcele, dar nu mai puțin de 20 mp pe cap de locuitor și minimum 5% spații verzi publice conform Legii nr. 24/2007 art. 10.

În urma dezmembrării terenurilor reglementate, vor rezulta 39 parcele construibile + drum de acces + spațiu verde public.

Se prevăd următoarele zone funcționale edificabile:

- **ZL1** – zona de locuințe conform P.U.Z. “Construire locuințe individuale” aprobat cu H.C.L. nr. 75/15.12.2014
- **ZL2** – zona de locuințe individuale izolate P+1
- **ZL3** – zona de locuințe individuale izolate P+M

3.5.2. Indicatori urbanistici

- **ZL1 – zona de locuințe conform P.U.Z. “Construire locuințe individuale” aprobat cu H.C.L. nr. 75/15.12.2014**

Procent de ocupare a terenului (P.O.T.)

Existent: P.O.T.max.= 35%

Propus: P.O.T.max.= 35%

Coeficient de utilizare a terenului (C.U.T.)

Existent: C.U.T.max.= 1

Propus: C.U.T.max.= 1

Pentru ZL1 se păstrează indicii aprobați prin P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 75/15.12.2014.

Regimul maxim de înălțime

Existent: max. P+1+M

Propus: max. P+1+M, distanța între clădirile propuse trebuie să respecte minimumul impus de formula $L > 1,5 H$.

Retragerile față de limitele laterale și posterioare vor fi conform Codului Civil.

- **ZL2 – zona de locuințe individuale izolate P+1**

Procent de ocupare a terenului (P.O.T.)

Existent: P.O.T.max.= 0%

Propus: P.O.T.max.= 30%

Coeficient de utilizare a terenului (C.U.T.)

Existent: C.U.T.max.= 0

Propus: C.U.T.max.= 0,6

Regimul maxim de înălțime

Existent: -

Propus: max. P+1 cu $H_{\max. \text{ cornișă}} = 7,00 \text{ m}$ față de CTA*, $H_{\max. \text{ coamă}} = 11,00 \text{ m}$ față de CTA*

*CTA va fi cu 40 cm mai sus față de CTN din ridicarea topografică aferentă P.U.Z.

Retragerile față de limitele laterale vor fi de:

→ minim 3,50 m.

Retragerea față de limita posterioară va fi de:

→ minim 5,00 m.

▪ **ZL3 – zona de locuințe individuale izolate P+M**

Procent de ocupare a terenului (P.O.T.)

Existent: P.O.T.max.= 0%

Propus: P.O.T.max.= 30%

Coeficient de utilizare a terenului (C.U.T.)

Existent: C.U.T.max.= 0

Propus: C.U.T.max.= 0,6

Regimul maxim de înălțime

Existent: -

Propus: max. P+M cu $H_{\max. \text{ cornișă}} = 6,00 \text{ m}$ față de CTA*, $H_{\max. \text{ coamă}} = 10,00 \text{ m}$ față de CTA*

*CTA va fi cu 40 cm mai sus față de CTN din ridicarea topografică aferentă P.U.Z.

Retragerile față de limitele laterale vor fi de:

→ minim 3,00 m.

Retragerea față de limita posterioară va fi de:

→ minim 5,00 m.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1. Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă a construcțiilor se va realiza prin extinderea conductei de apă existentă în zonă.

3.6.2. Evacuarea apelor uzate menajere

Evacuarea apelor uzate menajere se va realiza conform soluției din avizul de gospodărire a apelor.

3.6.3. Evacuarea apelor pluviale

Apele pluviale, impurificate, provenite de pe căile de circulații și drumuri, se vor colecta în sistem centralizat, vor fi trecute printr-un separator de nisip și hidrocarburi petroliere și descărcate într-un bazin de retenție dimensionat corespunzător. Apa din acest bazin va fi folosită pentru udarea zonelor verzi.

3.6.4. Energie electrică

Echiparea edilitară a zonei se va face în conformitate cu documentația vizată spre neschimbare de SDEE Brașov.

3.6.5. Gaze naturale

Se propune încălzirea imobilelor prin centrale termice proprii pe gaz, la momentul extinderii rețelei.

Notă: Lucrările de extindere a rețelelor edilitare se vor executa pe cheltuiala investitorilor.

3.7. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale

Categorii de costuri		
A Cheltuieli pentru elaborarea documentatiilor tehnico-economice		
A1	Cheltuieli pentru elaborarea documentatiilor de proiectare Întocmire PUZ Întocmire studii de fundamentare (ridicare topo, studiu geotehnic)	Inițiatori
A2	Cheltuieli pentru activitatea de consultanta si asistenta tehnica Cheltuieli pentru consultanta Cheltuieli pentru asistenta tehnica	Inițiatori
A3	Cheltuieli pentru obtinerea avizelor si acordurilor	Inițiatori
B Cheltuieli pentru realizarea investitiei		
B1	Cheltuieli pentru amenajarea terenului	Inițiatori
B2	Cheltuieli pentru asigurarea utilitatilor necesare obiectivului	Inițiatori
B3	Cheltuieli pentru investitia de baza (constructii si instalatii)	Inițiatori
B4	Alte cheltuieli Organizare de santier Cheltuieli diverse si neprevazute	Inițiatori
C	Cheltuieli pentru modernizarea strazilor (domeniu public)	Autoritatea publica locala

3.8. Protecția mediului

Niciun aspect esențial de mediu nu va fi afectat prin proiectul propus.

Deșeurile menajere vor fi colectate selectiv, pe categorii, în europubele amplasate pe platforme betonate în interiorul proprietăților, de unde vor fi preluate pe bază de contract de către firme specializate în servicii de salubritate cu scopul de a fi transportate la rampa ecologică.

Fiecare parcelă va dispune de o platformă pentru colectarea selectivă a deșeurilor (carton/hârtie, sticlă, plastic, metal), aceasta fiind accesibilă din drumul public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri în funcție de dimensiuni și funcțiune. Deșeurile provenite din executarea lucrărilor de construcții, substanțe poluante cu risc de contaminare biologic sau chimic și aparatura electrocasnică vor fi predate unor operatori specializați.

3.9. Obiective de utilitate publică

▪ Tipul de proprietate a terenurilor

Terenurile reglementate sunt proprietate privată, conform extraselor de Carte Funciară anexate (terenuri situate în intravilan identificate prin C.F. nr. 108325 nr. cad. 108325, C.F. nr. 116632 nr. cad. 116632 si C.F. nr. 116847 nr. cad. 116847 în suprafață de 30.600 mp și terenuri situate în intravilan identificate prin C.F. nr. 109114 nr. cad. 109114, C.F. nr. 109115 nr. cad. 109115, C.F. nr. 109116 nr. cad. 109116, C.F. nr. 109117 nr. cad. 109117, C.F. nr. 109118 nr. cad.

109118, C.F. nr. 109119 nr. cad. 109119, C.F. nr. 109120 nr. cad. 109120, C.F. nr. 109121 nr. cad. 109121, C.F. nr. 109122 nr. cad. 109122, C.F. nr. 109123 nr. cad. 109123, C.F. nr. 109124 nr. cad. 109124, C.F. nr. 109125 nr. cad. 109125, C.F. nr. 109126 nr. cad. 109126, C.F. nr. 109127 nr. cad. 109127, C.F. nr. 109128 nr. cad. 109128, C.F. nr. 109129 nr. cad. 109129, C.F. nr. 109130 nr. cad. 109130, C.F. nr. 115357 nr. cad. 115357, C.F. nr. 109135 nr. cad. 109135, C.F. nr. 109136 nr. cad. 109136, C.F. nr. 109137 nr. cad. 109137, C.F. nr. 109138 nr. cad. 109138, C.F. nr. 109139 nr. cad. 109139, C.F. nr. 109140 nr. cad. 109140, C.F. nr. 109141 nr. cad. 109141, C.F. nr. 113845 nr. cad. 113845, C.F. nr. 117822 nr. cad. 117822, C.F. nr. 117823 nr. cad. 117823 si C.F. nr. 117824 nr. cad. 117824 în suprafață de 13.900 mp.) cu o suprafață totală de 44.500 mp.

▪ Circulația terenurilor

Terenul destinat drumurilor de acces (care se vor pietrui) și terenul aferent spațiilor verzi publice vor trece în domeniul public după aprobarea prezentului P.U.Z.

Terenurile ocupate de RED proiectate la faza P.U.Z. se vor delimita și se vor trece în domeniul public sau se va încheia act notarial pentru uz și servitute la faza D.T.A.C.

4. Concluzii

Propunerile de dezvoltare urbanistică făcute prin prezenta documentație se înscriu în cerințele temei – program.

Planul Urbanistic Zonal va fi cuprins în cadrul P.U.G.-ului la actualizarea acestuia după aprobarea în Consiliul Local.

La întocmirea prezentului P.U.Z. s-au respectat prevederile legislației în vigoare, inclusiv Cod Civil.

Întocmit:
Arh. Fîntîna Elena

