

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrării: „ Intocmire PUZ – Zona de locuinte colective P+3E+M si functiuni complementare”

Amplasament : str. Drumul cu Plopi, nr.FN, com. Sanpetru, jud. Brasov

Beneficiar : Subcetate Apartamente SRL
Proiectant: SC As Proiect SRL

Data intocmirii documentatiei 09/29.10.2025

1.2. Obiectul lucrării

Prezentul Plan Urbanistic Zonal definește normele ce vor sta la baza întocmirii documentației pentru obținerea autorizației de **Construire locuinte colective P+3E+M si functiuni complementare** pe care beneficiarul intenționează să le construiască în jud. Brasov, com. Sanpetru, str. Drumul cu Plopi, nr. FN.

În partea de sud-vest și sud-est a terenului se află un cartier de locuinte colective, ceea ce face ca funcțiunea propusă să fie compatibilă cu cea existentă. Prezenta documentație se va corela cu documentațiile de urbanism aprobate în zonă.

Lucrarea se elaborează pentru a răspunde prevederilor Legii 350/2001 modificată și completată, privind amenajarea teritoriului și urbanismului.

Obiectivele lucrării constau în:

- _ stabilirea modului de utilizare a terenurilor din extravilan propus;
- _ precizarea condițiilor de amplasare și conformare a volumelor construite și amenajate; dimensionarea, funcționalitatea și aspectul arhitectural al construcțiilor;
- _ integrarea și armonizarea noilor construcții cu cadrul natural, construit existent și amenajarea celor menținute;
- _ echiparea cu utilități edilitare;
- _ evidențierea posibilităților de dezvoltare a comunei.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

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

Concomitent întocmirii documentației P.U.Z. se va realiza actualizarea planurilor topografice și studiul geotehnic pentru zona studiată.

- Baza topografică avizată de Oficiul Județean de Cadastru și Publicitate Imobiliară Brașov.
- Studiu geotehnic.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluție

S-au stabilit direcțiile de dezvoltare ale municipiului în condițiile dreptului de proprietate și al interesului public.

2.2. Relații în teritoriu

Incadrarea în rețeaua de localități

Terenurile au o formă regulată în plan, fără denivelări importante, sunt situate în intravilanul comunei Sanpetru. Accesul la amplasament se face din strada Drumul cu Plopi.

Terenul este în proprietatea persoanei juridice Subcetate Apartamente SRL conform extras CF 113924 având categoria de folosință arabil în suprafața de 44800 mp.

Terenul ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal este delimitat la nord-vest de teren extravilan având nr. cad. A402/1/19, la sud-vest strada Drumul cu Plopi având CF 113926 și terenul cu CF 121286, la sud-est teren arabil intravilan nr. 101020 iar la nord-est de strada DE 402/5.

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 în teritoriul administrativ

Coordonatele perimetrului de exploatare, în sistem STEREO 70, sunt prezentate în tabelul din ridicarea topografică și în planșa U02.

2.3. Circulație

Accesul la amplasamentul studiat se va realiza din strada Drumul cu Plopi care este principala cale de circulație din zona amplasamentului.

2.4. Ocuparea terenurilor

Terenul reglementat are o suprafață de 44800 mp, conform extras CF 113924, din care se propune :

- Zona de locuințe colective și funcțiuni complementare ZLc.

Alimentarea cu apa

Conform avizului nr. 2617/02.12.2025 eliberat de Compania Apa Brasov, alimentarea cu apa potabila se poate face din reseaua de distributie PEHD De 160 mm existenta str. Drumul cu Plopi.

Canalizarea menajera

Conform avizului nr. 2617/02.12.2025 eliberat de Compania Apa Brasov, evacuarea apelor uzate menajere se poate realiza in colectorul de canalizare Fd Dn 400 mm existent pe str. Drumul cu Plopi.

Distrigaz

Conform avizului nr. 82799/321564432/27.11.2025 eliberat de Distrigaz Sud Retele, exista o retea de distributie gaze naturale CND PE DN 125 mm pe str. Drumul cu Plopi si pe str. Marin Preda.

Orange Romania SA

Conform avizului nr. AFO616750/37774/35151/28.11.2025 eliberat de Orange Romania SA, exista retele de telecomunicatii pe str. Drumul cu Plopi si la intrarea pe str. Marin Preda.

DIGI Romania SA

Conform avizului nr. 3043056012/04.12.2025 eliberat de Digi Romania SA, s-a emis aviz favorabil pentru faza PUZ.

Se vor respecta solutiile impuse de institutiile avizatoare.

Toate constructiile se vor racorda la retelele edilitare publice, eliberarea autorizatiilor de construire fiind conditionata de asigurarea utilitatilor, cu respectarea conditiilor impuse de fiecare furnizor in parte.

Costurile aferente realizarii retelelor edilitare necesare functionarii ansamblului, a lucrarilor de infrastructura necesara dezvoltarii urbanistice intra integral in sarcina investitorului in cazul in care administratia publica locala nu dispune de fonduri pentru realizarea lor.

Lucrarea propusa, 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.

Tinand cont ca in apropiere exista o ferma de animale se va intocmit un studiu de evaluare asupra sanatatii si confortului populatiei.

2.7. Disfuncționalități. Necesități și opțiuni ale populației

PRINCIPALELE DISFUNCȚIONALITĂȚI

- Zona ce urmează a se reglementa este liberă în proporție de 100%.
- Nu există o rețea strădală modernă.
- Nu există spații verzi amenajate.
-

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Studii de fundamentare

Având în vedere studiile efectuate până acum pentru zona studiată, menționăm:

- Au fost prevăzute parcuri în interiorul parcelei.
- Conform PUG Sanpetru, terenul este situat în intravilanul comunei Sanpetru.
- Baza topografică avizată de Oficiul Județean de Cadastru și Publicitate Imobiliară Brașov.
- Studiu geotehnic.

3.2. Prevederi ale PUG-ului

Propunerile PUG privind evoluția posibilă a comunei Sanpetru au avut în vedere următoarele:

- dezvoltarea demografică a comunei;
- dezvoltarea economică a comunei;
- ridicarea nivelului urban al comunei;
- eliminarea surselor de poluare sau luarea unor măsuri care să reducă în limite admise efectele surselor de poluare.

3.3. Cadrul natural

Nu se pun probleme deosebite pentru valorificarea cadrului natural. Totuși noile construcții ce se vor realiza trebuie să se înscrie în zonă, atât prin volum cât și prin realizare arhitecturală.

Suprafețele spațiilor plantate și a aliniamentelor cu rol de protecție se vor stabili în funcție de categoria construcțiilor.

Spațiile neconstruite și neocupate de acces și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100 mp .

3.4. Modernizarea circulației

Circulații carosabile

Accesul la construcțiile propuse se face din str. Drumul cu Plopi ce va avea profilul strădal A-A, cu un carosabil de 7 m, rigolă 1m pe ambele părți și trotuar de 1.5 m pe ambele părți.

Drumul DE 402/5 se va moderniza si va avea profilul stradal B-B, cu un carosabil de 7 m si trotuar de 1.5 m pe ambele parti.

In interiorul terenului s-au propus urmatoarele drumuri de acces si anume :

- drum cu profilul stradal C-C, cu un carosabil 7 m, parcare 5 m pe ambele parti si trotuar de 1.5 m pe ambele parti.
- drum cu profilul stradal D-D compus din : trotuar de 1.5 m, parcare 5 m, carosabil 6 m, 2 parcari 2X5 m, carosabil 6 m, parcare 5 m, trotuar de 1.5 m.
- alei pentru accesul masinilor de interventii ce vor avea o latime de 7m.

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

Toate străzile si trotuarele vor avea imbracaminte asfaltica.

Intersecțiile între străzi vor fi amenajate si semnalizate corespunzător.

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 Guvernului nr. 43/1997. Intersecțiile între străzi vor fi amenajate corespunzător.

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

- declivitati acceptabile pentru arterele de circulație propuse;
- 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.

Circulatii pietonale

Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specific de deplasare. (latimea minima de 1.5 m)

Este recomandata utilizarea de materiale permeabile pentru zonele destinate parcajelor si pentru alte suprafete care permit utilizarea acestui tip de materiale (cai pietonale, platforme , etc)

Exigentele impuse de circulatia persoanelor cu handicap sau cu dificultati de deplasare.

3. 5.

Protectia mediului

In zona nu exista surse de poluare, emisii sau deversări, nu se pot produce riscuri naturale. Apele de suprafata vor fi colectate de rigole, apele menajere ale construcțiilor vor fi canalizate.

Se vor respecta normele de sanatate publica.

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.

3.6. Obiective de utilitate publica. Circulatia terenurilor

Suprafata totala a zonei reglementate este de 44800 mp, din care, prin propunerile făcute in prezenta documentație, situația juridica a terenurilor se va prezenta astfel:

- Terenuri proprietate particulara ale persoanelor fizice sau juridice;
- Terenuri ce aparțin domeniului public.
- Terenuri cu destinatia de drum ce va fi cedat domeniului public.

3.7. Reglementari urbanistice. Bilant teritorial

Conform Certificatului de Urbanism, beneficiarul propune „**Intocmire PUZ – Zona de locuinte colective P+3E+M si functiuni complementare**”. S-au prevăzut spatii pentru parcare si spatii verzi pentru realizarea zonelor de protecție.

Beneficiarul doreste ca pe terenul studiat sa construiasca un ansamblu de locuinte colective si functiuni complementare. S-au propus 11 locuinte colective cu regim de inaltime P+3E+M. S-au estimat un numar de 825 apartamente , 2 spatii comerciale si 664 parcari. Diferenta de locuri de parcare necesare s-au prevazut in PUZ ul care s-a realizat pe terenul cu CF 101020 , CF 112552 si CF 111681 care apartine tot persoanei juridice SUBCETATE APARTAMENTE SRL.

Construcțiile ce urmeaza a se construi nu desfasoara activitati poluante, nu produc zgomot, nu afecteaza solul, aerul, sanatatea populatiei. Deseurile menajere vor fi colectate de firma de salubritate. Nu se impun masuri speciale de protectie a mediului.

BILANT TERITORIAL		EXISTENT				PROPOS				REGIM DE INALTIME MAXIM PERMIS
ZONE FUNCTIONALE		mp	%	POT	CUT	mp	%	POT max	CUT max	
LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	CONSTRUCTII	0	0	0 %	0	10840.02	24.42	30 %	1.4	S+P+3E+M
	SPATIU VERDE AMENAJAT	0	0	—	—	14089.56	31.47	—	—	—
	CAROSABIL	0	0	—	—	7596.09	16.88	—	—	—
	TROTUARE	0	0	—	—	3811.33	8.08	—	—	—
	PARCARI	0	0	—	—	8300.00	18.53	—	—	—
	ZONA DESEERVIRE COMUNALA	0	0	—	—	250.00	0.56	—	—	—
SUPRAFATA ZONA STUDIATA		44800.00	0	—	—	44800.00	100.00	—	—	—

ZLc – Zona de locuinte colective si functiuni complementare

S-a propus realizarea a 11 blocuri de locuinte colective. Primul bloc de la str. Drumul cu Plopi va avea parter comercial. Regimul de inaltime este P+3E+M.

Pentru fiecare apartament se va asigura cate 1.2 locuri de parcare.

Funcțiuni admise

- locuințe colective cu maxim P+3E+M (se admit subsoluri).
- locuințe colective cu maxim P+3E+M, cu parter comercial (se admit subsoluri).
- echipamente publice specifice zonei
- locuinte cu partiu obisnuit
- locuinte cu partiu special care includ spatii comerciale, pentru profesii liberale, sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale, cu conditia sa aiba un grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de maxim 12 ore pe zi (între 8 și 20);
- se permit activitati care nu afecteaza în nici un fel spațiile exterioare destinate exclusiv rezidenților;
- servicii financiar-bancare
- asistenta medicala furnizata privat – cabinete medicale
- servicii sociale, colective si personale
- sedii ale unor organizatii politice , profesionale, etc.
- sport si recreere in spatii acoperite
- parcaje la sol si subsol
- spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite
- spatii plantate scuaruri, gradina de cartier, parc.

Funcțiuni admise cu conditionari

- se permite schimbarea destinatiei apartamentelor indiferent de amplasare numai pentru categoriile de functiuni cuprinzand activitati pentru servicii specializate si practica profesionala private cu grad redus de perturbare a locuirii si program de activitate de 12 ore pe zi (intre 8 si 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatura, notariale,

consultanta, asigurari, proiectare, reprezentante, agentii imobiliare, sediu firma, etc.;

- se permite schimbarea destinatiei apartamentelor de la parterul blocurilor in destinatii cu caracter comercial, cum ar fi comert cu produse alimentare si nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc.;

- restaurante, baruri, cofetarii, cafenele doar la parterul blocurilor.
- sport si recreere in spatii acoperite.

Funcțiuni interzise

Se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care isi desfasoara activitatea dupa ora 22:00 si perturba linistea publica.

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat

- constructii provizorii de orice natura; cu exceptia celor pentru organizare de santier pe durata existentei santierului.

- instalarea panourilor pentru reclame, dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora

- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție

- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati de substante inflamabile sau toxice

- depozitari de materiale re folosibile

- statii de intretinere auto, spalatorii auto, vulcanizari

- spalatorii chimice

- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente

- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

- dispunerea în intersecții de panouri luminoase pentru imagini în mișcare (display-uri electronice etc.);

Circulații pietonale si carosabile

Funcțiuni admise

- Instalatii de iluminat nocturn;

- retele edilitare;

- trotuare, alei;

- refugii si treceri pentru pietoni;

- zone verzi mediane, laterale si fasii verzi intermediare;

- lucrari si/sau zone de protectie impotriva poluarii vizuale, fonice, olfactive;

Funcțiuni interzise

- orice intervenții, construcții care contravin normelor în vigoare pentru zonele de circulație
- dispunerea în intersecții de panouri luminoase pentru imagini în mișcare (display-uri electronice)

Spațiu verde amenajat (de incintă)

Suprafețele spațiilor plantate și a aliniamentelor cu rol de protecție se vor stabili în funcție de categoria construcțiilor dar mărimea lor nu trebuie să fie mai mică de 30% din suprafața terenului.

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100 mp .

Spațiile verzi se vor amenaja utilizând specii locale de arbori și arbuști ornamentali, dar și specii de pomi fructiferi, ambele categorii adaptate climatului specific zonei.

Sunt interzise speciile de plante străine, invazive sau care pot crea disconfort.

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.

Se impune o aliniere de 18 m din axul strazii cu profil stradal A-A.

Se impune o aliniere de 8 m din axul strazii cu profil stradal B-B.

Se impune o aliniere de 14.5 m din axul strazii cu profil stradal C-C.

Se impune o aliniere de 14 m din axul strazii cu profil stradal D-D.

Clădirile vor fi amplasate la limita alinierii propuse sau retrase față de acesta.

Linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă 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, balcoanelor și a teraselor.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale.

Distanța între construcții amplasate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte, în caz contrar se va întocmi studiu de însorire.

Retragerile față de limitele laterale și posterioară

Construcțiile se vor retrage față de limitele laterale și limita posterioară cu minim 5m.

Retragere H/2 (limitare volumetrică) pentru limitele laterale și posterioară

Definiție geometrică:

Pentru orice punct al anvelopei clădirii, distanța orizontală față de limita de proprietate trebuie să fie cel puțin egală cu jumătate din înălțimea aceluși punct.

Distanța se măsoară până la cel mai apropiat punct al limitei de proprietate, față de care se calculează atât distanța orizontală, cât și înălțimea.

În calcul se utilizează cota terenului natural aferentă limitei de proprietate, și nu cota terenului amenajat.

Retragerea la limita laterală sau inferioară poate fi depășită de streșină, dar nu de către balcoane.

Exemplificare constructivă:

Volumul clădirii trebuie să fie integral cuprins sub planul înclinat generat din limita de proprietate, la cota terenului natural, plan definit de relația $d = H/2$, unde d reprezintă distanța orizontală față de limită, iar H reprezintă înălțimea măsurată vertical.

În cadrul documentațiilor DTAC, planul înclinat de limitare volumetrică, definit prin relația $d = H/2$, va fi reprezentat explicit în secțiunile și fațadele necesare demonstrării conformității.

Parcari

Necesarul de locuri de parcare va fi dimensionat conform recomandărilor normativului P132/93 și H.G. 525/1996.

Parcarile sunt permise în afara circulațiilor publice.

Pentru fiecare apartament se va asigura câte 1.2 locuri de parcare.

Parcarile trebuie amplasate la o distanță minimă de 5m față de ferestrele camerelor de locuit.

Regimul de înălțime

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR - exprimă în metri și număr de niveluri convenționale înălțimea maximă admisă în planul fațadei, măsurată între teren (în situația anterioară lucrărilor de terasament) și cornișă sau limita superioară a parapetului terasei.

Regimul de înălțime minim pentru locuințe colective și funcțiuni complementare este P (maxim 3m la streasina față de CTA).

Regimul de înălțime maxim pentru locuințe colective și funcțiuni complementare pentru P+3E+M.

- H cornisa - maxim 15 m față de CTA.
- H coama – maxim 18 m față de CTA.

Cladirile pot avea subsoluri.

Se va respecta Normativul pentru proiectarea mansardelor la cladiri de locuit NP-064-02.

P.O.T. – C.U.T

Procentul de ocupare a terenurilor va fi de maxim 30 % iar coeficientul de utilizare a terenului 1.4

POT = 30 %

CUT = 1.4

Aspectul exterior al cladirilor

Executarea noilor construcții este permisă numai dacă aspectul exterior nu contravine funcțiunii și nu depreciază aspectul general al zonei.

Construcțiile care prin conformare, volumetrie și aspect intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile generale acceptate ale urbanismului și arhitecturii, sunt interzise.

Pentru construcții se vor folosi materiale de calitate și durabile.

Materiale permise :

- zidărie de cărămidă, pereți portanți, planșee din beton, structura pe cadre.
- finisaje - zugrăveli, lemn, placaje din piatră naturală
- pentru învelitori se vor folosi fie șarpante din lemn cu învelitoare din țiglă, din tabla vopsită, fie acoperis tip terasă;
- tamplarie PVC

Materiale interzise :

- învelitoare cu asbociment și/sau tablă zincată.
- piatră falsă, cărămidă falsă, lemn fals.
- folosirea în exterior a unor materiale fabricate pentru interior și materiale de construcție precare (de tip asbociment, plastic ondulat, etc.)

Împrejmuirea

Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- împrejmuiri opace, necesare pentru protecția intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor;

Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor.

Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2.00 m.

Gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor avea înălțimi de maxim 2.00 metri.

4. CONCLUZII – MASURI ÎN CONTINUARE

Printre măsurile luate în considerare se înscrie realizarea unor investiții etapizate astfel:

- Realizarea unor proiecte specifice pentru drumuri.
- Realizarea unor proiecte pentru infrastructura edilitară.
- Proiectarea tuturor obiectivelor propuse.

Pe baza documentației de față, aprobată, a avizelor de utilități, deja obținute, precum și a celorlalte aprobări și avize solicitate prin Certificatul de Urbanism emis de Primăria Comunei Sanpetru, se poate trece la elaborarea proiectului pentru obținerea autorizației de construire.

Prezenta documentație respectă în totalitate prevederile și recomandările Planului Urbanistic General aprobat, și scoate în evidență faptul că obiectivele propuse vor ridica standardul de calitate al serviciilor existente în zonă.

Intocmit,
Arh. Alexa Sebastian

