

# **MEMORIU GENERAL-P.U.Z.**

## **CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI PARCELARE; com. SANPETRU, EXTRAVILAN, str. George Cosbuc**

### **INTRODUCERE**

#### **DATE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI**

Denumirea lucrării :

**ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI PARCELARE**

Localitatea:

**Judetul Brasov, localitatea Sanpetru, arabil extravilan, str. George Cosbuc**

Beneficiari:

**POPA SORIN ION, RADUCANU CATALIN, BARSAN NICOLAIE**

Faza de proiectare:

**Plan Urbanistic Zonal**

Proiectant :

**s.c. URBAN PLANNER HGM s.r.l.**

Capacitati proiectate:

- S teren studiu 21400.00mp
- S teren proprietate particulara a solicitantilor
- regim de inaltime maxim propus: P+1+M, Hmax cornisa=6, Hmax coama=10.00m
- POTmax= 30%
- CUTmax = 0,9

### **OBIECTUL P.U.Z.**

Elementele urbanistice ce stau la baza intocmirii documentatiilor de urbanism pentru determinarea conditiilor de construire locuinte si dotari, sunt :

- stabilirea de reglementari specifice zonei de locuinte;
- stabilirea de reglementari privind circulatia, parcarile si gradinilor;
- stabilirea indicilor urbanistici de utilizare si ocupare a terenului conform HG 525/1996;

### **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
- Crearea unui ansamblu, cu toate dotările necesare, reper din punct de vedere volumetric-arhitectural, dar și funcțional, localitatea Sanpetru fiind în continua dezvoltare
- Proximitatea cu zone de recreere și cumpărături-zona Tractorul Coresi din mun. Brasov
- Potențial de a atrage clienți de afaceri (grupuri organizate) datorită locației aflate în proximitatea Brasovului
- Dezvoltarea zonelor de recreere și comunitare (zone verzi amenajate, locuri de joacă)
- Acces ușor la mijloace de transport în comun
- Crearea de legături de trafic

#### **Categorii de costuri:**

Costurile prezentei investiții vor fi suportate de către inițiatorii PUZ, în ceea ce privește infrastructura edilitară, rutiera, iluminatul stradal, construirea clădirilor, amenajarea și întreținerea spațiilor comunitare rezultate, a zonelor pietonale și carosabile private.

Costurile privind amenajarea drumurilor publice ce nu se încadrează pe terenurile reglementate 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 ansamblu residential reper:**

Localitatea Sanpetru este poziționată în imediată proximitate a municipiului Brasov, oraș 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 către centrul Brasovului, către centura ocolitoare și către ieșirea spre București.

La fundamentarea oportunității acestei investiții am avut în vedere și faptul că, în zona terenurilor studiate, sunt dezvoltări rezidențiale, astfel definindu-se o zonă dezvoltată din punct de vedere urbanistic, dar 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 nr. 221/25.03.2025, eliberat de Primăria comunei 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 studiata nu s-a intocmit nici un proiect de investitie.

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

### **Evolutia zonei**

Terenurile ce fac obiectul parcelarii, are o suprafata 21400.00 in extravilanul (Nr. cad. 120310 SI 120309) Sanpetrului, cu front la strada George Cosbuc si la strada Zapezii.

Fondul construit al zonei invecinate este reprezentat de locuinte individuale.

Pentru zona studiata documentatia de fata prevede construirea de locuinte individuale cu regim maxim de inaltime P+1+M.

### **INCADRARE IN LOCALITATE**

#### **Pozitionarea zonei fata de intravilanul localitatii**

Zona are suprafata de 21400.00 mp, este proprietate a initiatorilor PUZ si este amplasata pe un culoar important de dezvoltare urbana a localitatii Sanpetru, in imediata vecinatate fiind PUZ-uri pentru locuinte, aprobate. Terenul are forma regulata, aproape dreptunghiulara.

Suprafata terenului este de 21400.00 mp.

#### **Zona studiata este delimitata astfel:**

-la Nord-Vest – terenuri private cu PUZ aprobat cu HCL 127/2010 – ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI DOTARI COMPLEMENTARE

-la Nord-Est – canalul de desecare CCN 367

-la Sud-Vest – str. George Cosbuc

-la Sud-Est – str. Zapezii

### **ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL**

#### **DATE GEOMORFOLOGICE ȘI LITOLOGICE**

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

### **CIRCULATIA**

Arterele principale din zona sunt formate din strazile Zapezii si George Cosbuc, ce fac legatura cu centrul comunei Sanpetru dar si cu municipiul Brasov.

### **OCUPAREA TERENURILOR**

Zona studiata invecinata este ocupata in prezent de functiunea de locuire, reprezentata de case individuale, cu regim de inaltime mic. Se remarca lipsa dotarilor si echipamentelor conexe locuirii, cum ar fi dotarile comerciale si de servicii, de loisir, sport, recreere.

Raportul spatiu liber – spatiu construit este net in favoarea spatiului liber. Zona, beneficiind de o suprafata foarte mare de teren liber de constructii, ofera astfel un suport pentru dezvoltare rezidentiala, pentru extinderea Sanpetrului. Aceasta dezvoltare urbana are rolul de a schimba caracterul rural actual al acestei zone transformand-o. In momentul de fata calitatea fondul construit existent este medie si buna, in ciuda aspectului rural al zonei.

### **GRADUL DE OCUPARE AL TERENULUI IN STUDIU CU FOND CONSTRUIT**

- Locuinte = 0%
- TOTAL= 0%

### PROBLEME DE MEDIU

Zona studiata nu prezinta surse de poluare pentru mediu fiind in marea ei majoritate neconstruita si folosita ca teren agricol iar fondul construit existent, intr-un procent foarte redus este reprezentat de locuinte.

Pe amplasamentul studiat se propun tot locuinte individuale, neintrand in conflict din punct de vedere al functionalitatii.

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.

### 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

#### PREVEDERI ALE DOCUMENTATIILOR URBANISTICE ELABORATE ANTERIOR

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

- Zona apare ca teren arabil extravilan;
- Suprafata terenului reglementat este de 21400,00mp;
- Pentru zona de locuinte, conform HG 525, indicatorii urbanistici maximi sunt: POT=30%, CUT 0,8, regimul maxim de inaltime P+1+M.

#### PROPUNERI URBANISTICE:

- Se propune reglementarea zonei din punct de vedere urbanistic, prin impartirea terenului in 33 de parcele construibile si amenajarea unei zone verzi publice de 5% (doua loturi) din suprafata reglementata, cu indicatori specifici pentru zonele de locuinte
- Investitia propusa se va realiza pe cheltuiala initiatorilor PUZ
- -regim de inaltime max P+1+M, Hmax cornisa=6.00m, Hmax coama=10.00m fata de cota  $\pm 0.00$
- -POT max= 30%
- -CUT max=0,9

FUNCTIUNI	BILANT TERITORIAL			
	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
teren arabil	21400.00	100.00	0.00	0.00
ZONA DE LOCUINTE	0.00	0.00	17570.00	82.10
ZONE VERZI PUBLICE	0.00	0.00	1070.00	5.00
CIRCULATII (carosabil, pietonal)	0.00	0.00	2760.00	12.90
<b>TOTAL</b>	<b>21400.00</b>	<b>100.00</b>	<b>21400.00</b>	<b>100.00</b>

#### 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.

### **MODERNIZAREA CIRCULATIEI**

In general trama stradala propusa urmareste:

- accesibilitatea zonei si legaturile acesteia atat cu centrul orasului cat si cu alte zone functionale existente sau propuse a se realiza in viitor
- legaturi interne facile intre diferitele si puncte importante ale zonei
- posibilitatea tranzitarii zonei pe trasee cat mai scurte si directe
- Rezolvarea eficienta a tramei stradale, a problemelor de accese auto si pietonale reducand cat mai mult posibil suprafetele ocupate de strazi, trotuare si pietonale dar urmarind obtinerea unor profile stradale corespunzatoare din punct de vedere tehnic noilor cerinte de dezvoltare a zonei.

Accesul catre viitoarele parcele, din strada Zapezii, se va face prin alei de acces (carosabil si pietonal), tip fundatura, cu o lungime de 29.00m si loc de intoarcere de 12mx12m, avand profil stradal cu carosabilul de 4.00m latime si trotuare de 1.00m stanga/dreapta.

### **Parcaje**

In cazul functiunii dominante - locuirea, organizarea interioara a parcelei va avea in vedere, mentinerea unei suprafete destinate parcarii autovehiculelor, dimensionata in raport cu indicele de motorizare al comunei, astfel: 1,2 locuri de parcare/unitate locativa.

### **Sistematizare verticala**

Se vor asigura:

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

### **Accesele carosabile și pietonale**

Se propune realizarea de accese carosabile din strada Zapezii (profil stradal B-B), la care are front terenul reglementat.

Profilul transversal propus pe terenurile reglementate, este C-C, conform plansei de reglementari urbanistice.

De asemenea, este propusa modernizarea strazii George Cosbuc, în corelare cu PUZ-urile aprobate anterior, cu profil stradal A-A, conform plansei de reglementari urbanistice.

### **Profil transversal– Str. Zapezii:**

- 2 benzi de circulație a câte 3,50 m fiecare
- trotuare 1,50 m stânga / 1,00 m dreapta
- drum cu lățimea totală 9.50m

### **Profil transversal– Str. George Cosbuc:**

- 2 benzi de circulație a câte 3,50 m fiecare
- trotuare 1,50 m stânga / dreapta
- 1.00m zona verde stanga/ dreapta
- drum cu lățimea totală 12.00m

## **ZONIFICAREA FUNCTIONALA, REGLEMENTARI, INDICATORI URBANISTICI**

Prin studiul de fata se propune introducerea terenului mai sus mentionat, in intravilanul comunei Sanpetru si reglementarea lui din punct de vedere urbanistic pentru functiunea de locuinte individuale.

- zona destinata **de locuinte individuale - ZL**
- zona destinata **cailor rutiere**
- zona destinate **zonelor verzi publice - Zv**

## **PRINCIPALII INDICATORI URBANISTICI AI P.U.Z.**

### **REGIMUL DE INALTIME**

- Regim de inaltime maxim: P+1+M
- Regim de inaltime minim: P
- Hmax cornisa=6.00m fata de CTA
- Hmax coama=10.00m fata de CTA

### **REGIMUL DE ALINIERE AL CONSTRUCTIILOR**

• Retragerea va fi de minim 3.00 m fata de aliniamentul dinspre strada George Cosbuc, si de minim 3.50m fata de aliniamentul strazii Zapezii si al aliniamentului propus prin PUZ, respectiv de minim 8.50m fata de axul strazii Zapezii.

• Fata de aleile de acces propuse, cu profil stradal C-C, constructiile se vor retrage la o diistanta minima de 3.00m.

**Fata de limitele laterale E si V**, 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, iar pe cealalta laterala, minim 3.50m pentru accesul masinilor de interventie, conform plansei de reglementari urbanistice U03.

**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.

Constructiile de tip garaj, foisor, zona de gratar, se vor putea amplasa la 60cm fata de limitele de proprietate, sau pe limitele de proprietate, cu acordul vecinilor, cu conditia ca acestea sa nu depaseasca inaltimea de 3.00m la cornisa fata de CTA.

### **ZONE VERZI**

Pe terenurile reglementate, se propune o zona verde publica impartita in doua loturi, in procent de 5%. Suprafata minima de zone verzi de pe fiecare parcela, va fi de 30%.

### **MODUL DE OCUPARE SI UTILIZARE AL TERENURILOR**

- | <u>P.O.T.</u> | <u>C.U.T.</u> |
|---------------|---------------|
| • 30%         | 0,8           |

### **ECHIPAREA EDILITARA**

Se vor asigura: alimentarea cu apa potabila, canalizarea menajera si electricitate, pe cheltuiala initiatorilor PUZ.

### **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:

- o Sa nu desfasoare activitati poluante in zona
- o Sa ia toate masurile pentru a elimina orice sursa de poluare in zona
- o Depozitarea deseurilor se va face controlat, respectand toate normele sanitare
- o Se vor organiza suprafete pentru spatii verzi si plantatii de aliniament de protectie, conform HG 525/ 1996, in cadrul fiecărei parcele.
- o Pentru diminuarea concentratiei de noxe provenite de la circulatia auto pe strazile principale cu trafic intens, se propune ca trotuarele sa aiba fasii verzi de protectie (plantatii de aliniament).

### **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 urmatorii 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 acvatiche 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 de locuinte, 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 reverseibilitatea 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 constructii vor fi colectate prin scocuri si burlane si eliberate la nivelul solului.

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 hidrocarburi petroliere, intr-o retea de canalizare pluviala PVC KG Dn 250-315mm, epurate intr-un separator de nisip si hidrocarburi petroliere, cu descarcare in bazinul de retentie propus, apa din bazin folosindu-se la irigarea zonelor verzi. .

#### 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 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.

Proprietarul va incheia un contract cu o firma specializata pentru colectarea deseurilor 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 studiata, 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.