

MEMORIU JUSTIFICATIV PENTRU P.U.Z. CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE , comuna Sânpetru, Brașov CF 111535

I. Introducere

I.01. date de recunoaștere a documentației :

Denumirea proiectului:	Elaborare documentație PUZ-construire locuințe individuale
Beneficiar:	S.C. EURO MEDICAL TOURS S.R.L.
Amplasament:	Județul Brașov, localitatea Sânpetru, extravilan, CF 111535
Proiectant general:	DNO Connective Architecture SRL Șef. Proiect: Arh. Urb. Radu Barota
Numar proiect:	P-073/2024
Faza de proiectare:	P.U.Z.
CertIFICATELE DE URBANISM:	C.U. nr. 387 din 21.05.2025
Data revizie:	DEC 2024

I.02 Obiectul lucrării:

Prezentul proiect s-a întocmit în vederea reglementării din punct de vedere urbanistic unei zone de 14687 de mp. situate în extravilanul comunei Sânpetru.

Obiectul investiției:

Intenția beneficiarilor este de a parca terenurile și a vinde parcelele în vederea construirii de locuințe. Concomitent cu aceste operații intenția beneficiarilor este de a construi calea de acces și de a ceda-o spre administrare către Primăria Sânpetru. De asemenea, în conformitate cu condițiile impuse de avizatori, se vor extinde rețelele existente în zona parcelelor.

Obiectul proiectului:

Prin prezentul P.U.Z. se vor delimita zonele funcționale și se va reglementa modul de construire specific pentru fiecare zonă funcțională. În urma avizului de oportunitate, terenul va fi împărțit în trei funcțiuni: Zona de locuințe și funcțiuni complementare, zona de circulații auto și pietonale și zona de spații verzi publice.

II. Stadiul actual al dezvoltării :

II.1 Evoluția zonei

Încadrarea în localitate și zonă, stadiul actual al dezvoltării:

Terenul studiat se afla în extravilanul comunei Sânpetru , prin cf. nr. 111535.

Din secvența de fotografii aeriene de mai jos se poate observa evoluția zonei în ultimii 20 ani a zonei. Astfel, în anul 2005 se observă că în zonă nu există practic nici o construcție nouă.

Începând cu anul 2009 se observă că încep dezvoltări și extinderi ale intravilanului. În anul 2014 deja în zonă sunt mai multe construcții. În anul 2024 se observă că, în partea de Est a terenului există deja un număr important de case.

Dacă se va menține ritmul de construcție dintre anii 2014-2024 probabil că zona va fi în totalitate constituită în anul 2035.

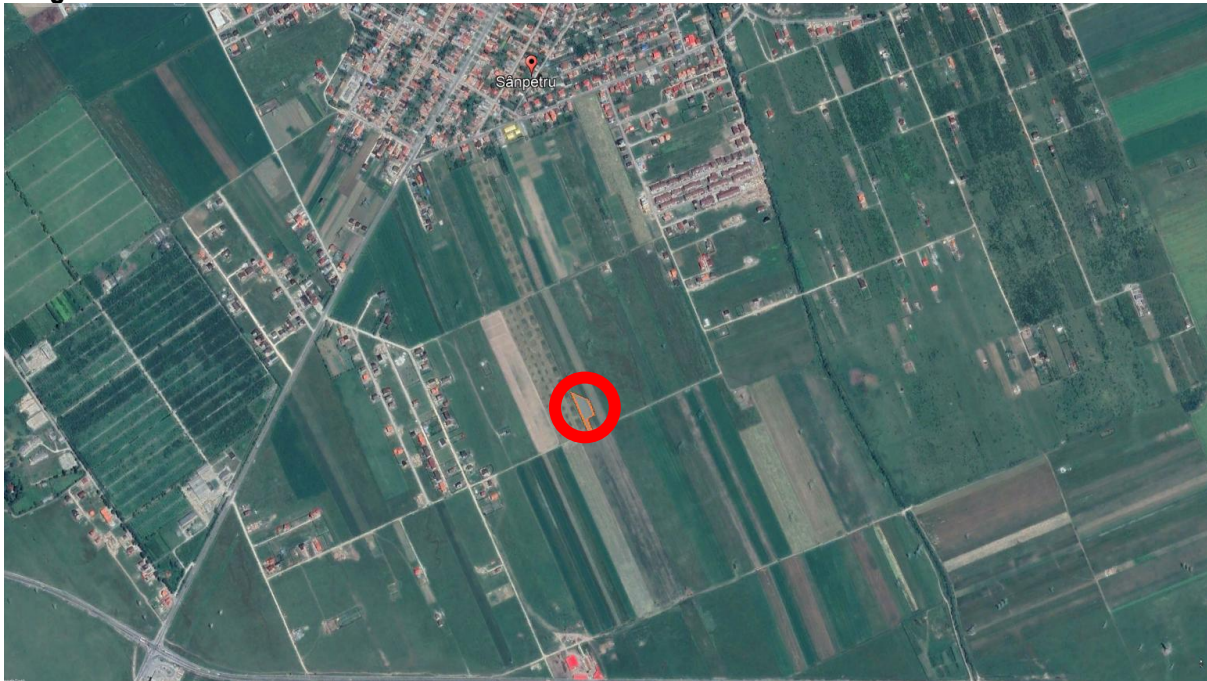
Imagine aeriana an 2005 (sursa google earth)



Imagine aeriana an 2009 (sursa google earth)



Imagine aeriana an 2014



(sursa google earth)

Imagine aeriana an 2024 (sursa google earth)



II.2 Potențialul de dezvoltare

Terenurile sunt situate la mică distanță de municipiul Brașov, care reprezintă polul urban principal al zonei. Comuna Sânpetru are o vocație rezidențială. Din punct de vedere economic, conform topfirme.ro în anul 2023 în Sânpetru erau 2270 agenți economici cu o cifră de afaceri de 464 milioane de euro, reprezentând 2,62% din cifra de afaceri din Județul Brașov.

Zona este relativ ușor accesibilă și ușor construibilă. De asemenea, zona este una pitorească, cu vedere la munții din jurul Brașovului, ceea ce o face atractivă și pentru cei ce-și doresc o locuință individuală situată în zona peri-urbana a municipiului Brașov. De aici rezultă potențialul ridicat de dezvoltare a zonei.

II.3. Încadrarea în localitate

Statutul actual al terenului proprietate privată este de teren extravilan, încadrat la categoria de folosință: agricol.

Vecinătăți:

- în partea de Nord: teren agricol și linii de înaltă tensiune
- în Est și Vest: terenuri Agricole
- în Sud: drum de exploatare.

II.4 Elemente ale cadrului natural

Terenul studiat este unul plat, fără elemente semnificative ale cadrului natural situate în proximitate.

II.5 Circulația

Accesul în zonă se face momentan pe un drum de exploatare de pământ.

Din analiza situației existente, reies următoarele disfuncționalități principale:

- În zona studiată, terenul fiind folosit pentru agricultura, nu există rețeaua stradală modernă.

II.6 Ocuparea terenurilor

Zona studiată învecinată este ocupată în prezent de funcțiunea de locuire și terenuri agricole, reprezentată de case individuale pe lot și cuplate, 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 liber. Zona, beneficiind de o suprafață foarte mare de teren liber de construcții, oferă astfel un suport pentru dezvoltare rezidențială, pentru extinderea Com. Sânpetru. Această dezvoltare urbană are rolul de a schimba caracterul rural actual al acestei zone transformând-o. În momentul de față calitatea fondului construit existent este medie și bună, în ciuda aspectului rural al zonei.

În prezent terenul nu este ocupat cu construcții.

II.7 Echiparea edilitară

În zonă există rețele de apă și canalizare. Conform aviz compania Apa Brașov există rețeaua de apă HDPE De 160 mm pe str. Galaxiei. Este prevăzută extinderea rețelei de canalizare pe str. Sf. Andrei prin programul POIM, derulat în prezent de Compania Apa Brașov (termen estimant- finalul anului 2026).

În fața terenului există o rețea de alimentare cu energie electrică ce aparține companiei Apa și mai multe rețele de înaltă tensiune. Rețele de alimentare cu energie pentru alimentarea amplasamentului

se vor face dintr-o prelungire a rețelelor existente, conform aviz Distribuție Energie Electrică România nr. 7010221227755/26.06.2023.

II.8 Probleme de mediu

În prezent nu există probleme de mediu.

II.9 Opțiuni ale populației

În momentul de față, de efectele PUZ sunt vizați în mod direct doar proprietarii terenului. **Din modul cum a fost formulată tema de proiectare, rezulta ca din intervenția propusă nu vor fi afectate alte proprietăți.**

Intervenția va aduce beneficii zonei prin:

- faptul ca se terenul va fi folosit în concordanță cu tendința de dezvoltare a zonei și transformare a acesteia într-o zonă de locuințe individuale, de mici dimensiuni.
- cedarea către municipalitate a unei zone importante ce va fi destinată circulației și prevederea unui spațiu verde de utilitate publică.
- aportul adus de beneficiari în legătura cu investițiile în infrastructura.

III. Propuneri de dezvoltare urbanistica

III. 1 Studii de fundamentare

Pentru întocmirea PUZ-ului, ținând cont de sunt necesare doar documentația topografică și studiu geotehnic. Nu sunt necesare alte studii speciale.

III.2 Prevederi ale PUG

Din concluziile certificatului de urbanism și a PUG-ului anterior elaborat față de documentația de față, pentru zona studiată, menționăm:

- Zona apare ca teren arabil extravilan arabil cu o suprafață de 14687.00 mp.
- Pentru zona de locuințe, conform HG 525, indicatorii urbanistici maximi sunt: POT=30%, CUT 1.0, regimul maxim de înălțime P, P+m și P+2; iar regimul de aliniere va fi de 9.50m față de axul drumului și de minim 6.00m față de aliniamentul stradal.

III.3 Valorificarea cadrului natural

Nu se pun probleme deosebite pentru valorificarea cadrului natural și nu există elemente deosebite care să fie puse în valoare. Totuși noile construcții ce se vor realiza trebuie să se înscrie în sit, 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 dar mărimea lor trebuie să se conformeze regulilor din HG 525/1996.

III.4 Modernizarea circulației

Prin proiect sunt propuse următoarele puncte referitoare la modernizarea circulației:

-construirea unei noi căi de acces în zonă. Conform ridicării topografice aceasta poate avea fără a se lua în considerare cedarea altor suprafețe de teren o lățime de 9,1 m.

-cedarea unei suprafețe de 2332 de mp. pentru modernizarea circulației.

Profilele transversale propuse în interiorul lotizării au lățimea părții carosabile, cu dublu sens, de 6.00 m, cu trotuare de 1 m. Accesele în curți se vor face din drumul propus.

Locurile de parcare necesare se vor prevedea în interiorul proprietăților. În cazul în care se vor face subparcelări și se vor crea noi drumuri, se va respecta HG 525/1996 în ceea ce privește profilul stradal al acestora.

III.5 Zonificare funcțională-reglementari/ Bilanț teritorial. Indici urbanistici

În zona de locuințe individuale și funcțiuni complementare elementele de reglementare vor fi următoarele:

- Sunt admise locuințe în regim izolat;
- Sunt admise cu condiția să nu genereze disconfort (zgomot și poluare) funcțiuni complementare locuirii (unități educaționale, servicii și comerț, pensiuni, unități medicale etc.)
- Înălțimea lor va fi de P, P+1, P+2 niveluri (H max. 10 m. la coama, 14 m. la cornișă).
- funcțiuni complementare locuirii (spații verzi, locuri de joacă pentru copii în aer liber)

- circulații pietonale și carosabile
- parcaje și garaje
- POTmax= 30%
- CUTmax = 1

Terenurile studiate se vor împarti in parcele, cu suprafețe cuprinse între 478 mp și 1010 mp.

Suprafața minimă de spații verzi va fi de 30% pentru zona de locuințe.

Depozitarea deșeurilor se va face controlat, respectând toate normele sanitare (pubelele se vor amplasa în incinta proprietății și vor fi preluate de firma de salubritate contractată, săptămânal, din fața portilor).

Retrageri față de limitele parcelelor:

- 6 m. fata de aliniamente
- Minim 3 m. fata de limitele laterale, dar nu mai puțin de jumate din înălțime
- Minim 5 m. fata de limitele posterioare

Prin soluția propusă vor rezulta următorul bilanț teritorial:

Bilanț teritorial la nivelul zonei studiate				
Zone functionale	Existent		Propus	
	Arie	Procente	Arie	Procente
Zona teren agricol extravilan	14686	100.00%	0	0.00%
Zona locuinte individuale si functiuni complementare	0	0%	11604	79.01%
Zona transporturi rutiere si pietonale		2.50%	2332	15.88%
Zona spatii verzi	0	9.60%	750	5.11%
Total	14686	100%	14686	100%

III.6 Dezvoltarea echipării edilitare

Construcțiile vor fi racordate la rețelele existente în zonă, conform avizelor emise.

III.7 Protecția mediului

Deoarece zona studiată este propusă pentru dezvoltarea funcțiunii de locuire, nu există riscul ca prin activitatea ce se va desfășura în viitor să apară surse de poluare a mediului.

Totuși, ca să nu apară asemenea cazuri, investitorii au următoarele obligații:

- Să nu desfășoare activități poluante în zonă
- Să ia toate măsurile pentru a elimina orice sursă de poluare în zonă
- Depozitarea deșeurilor se va face controlat, respectând toate normele sanitare
- Se vor organiza suprafețe pentru spații verzi și plantații de aliniament de protecție, conform HG 525/ 1996, în cadrul fiecărei parcele.

Pentru diminuarea concentratiei de noxe provenite de la circulatia auto pe străzile principale cu trafic intens, se propune ca trotuarele sa aiba fasii verzi de protectie (plantatii de aliniament).

III.8 Obiective de utilitate publică

Obiectivele de utilitate publică sunt de interes local.

Proiectul propune trecerea unei suprafețe de 2322 mp. din domeniul privat în domeniul public în vederea realizării căilor de comunicație rutieră și pietonală. Spatiile verzi vor rămîne în proprietatea beneficiarilor, dar vor avea un caracter public și vor fi de interes public.

Categoriile de costuri suportate de investitori privați

Prin tema de proiectare și prin proiect sunt vizate următoarele categorii de cheltuieli și investiții ale investitorilor privați:

- Cedarea unei suprafețe de teren în vederea modernizării circulațiilor (inclusiv spațiul dedicat plantațiilor aferente cailor de comunicație și spațiilor verzi publice).
- Cheltuieli legate de extinderea rețelelor de utilități

Pentru operațiunea de parcelare și cedare a terenului către domeniul public nu sunt necesare investiții publice.

IV.CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Oportunitatea investiție

În urma analizei și a propunerilor de dezvoltare făcute rezultă ca investiția propusă este oportună din următoarele puncte de vedere:

1. Se înscrie în tendința de dezvoltare a zonei și construirea unui ansamblu de locuințe individuale, cu densitate mică.
2. Proiectul se poate realiza fără afectarea altor proprietăți.
3. Prin proiect este prevăzută cedarea unei suprafețe importante de teren în vederea construirii unor străzi noi și a unor spatii verzi publice.
4. Propune o serie de investiții în echiparea utilitară a zonei.

DATA REVIZIE:

Nov. 2024

INTOCMIT:

Arh. Urb. Radu Barota

