

## **INFORMARE**

### **CU PRIVIRE LA ETAPA ELABORARII PROPUNERILOR PUZ**

#### **1. Introducere**

##### **1.1- Date de recunoaștere a investiției**

- Denumirea proiectului: - CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE
- Beneficiari: - MARICA CONSTANTIN SI CEILALTI
- Amplasament : - Com. PREJMER STR. EXTRAVILAN NR. F.N
- Proiectant: - S.C DALCOF SRL
- Faza de proiectare: - PUZ- PLAN URBANISTIC ZONAL
- Responsabil Primaria Sanpetru - Inspector Urbanism

##### **1.2 Obiectul documentației:**

Solicitari ale temei de proiectare- Prezentul studiu Plan Urbanistic Zonal are ca scop realizarea unor locuinte individuale si functiuni complementare avand un regim maxim de inaltime de P+E+M, situate in com.Prejmer , str. Extravilan nr. F.N- , planul studiind o suprafata de 16.500 mp.

##### **1.3 Incadrarea in localitate:**

Zona studiata se afla in extravilanul localitatii Prejmer.

##### **1.4 Circulația**

Amplasamentul este situat pe un teren liber, neconstruit fara adresă stradală, accesul la teren se face pe str. Cenusii str comunală, asfaltata conform documentației cadastrale și pe drumul prevăzut în documentație pentru acces la fiecare parcelă.

#### **2. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ.**

**2.1 Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici.**

- **Parcelare:**- Terenul studiat are o suprafață totală de 16.500 mp , este situat în extravilanul localității Prejmer, compus dintr-o parcelă, conform C.F 105939
- **Alinierea:**- Se propune alinierea construcțiilor la 7,00 m din axul strazi de acces, propusa pentru modernizare și de 3,00 m de la marginea strazii noi proiectate.
- **Funcțiuni:**- zonă de locuințe și funcțiuni complementare.
- **Regim de înălțime** :- P+E+M
- **Indici de control** :

- POT max. = 30%
- CUT max = 0,9

## 2.2- Concluzii, măsuri :

Prin lucrare se va propune dezvoltarea unei zone de locuințe situate în extravilanul localității la limita zonei construibile.

Se propune deasemeni sistematizarea zonei, stabilirea funcțiuni zonei, regimului urbanistic, indici de control, respectarea Codului Civil privind amplasarea construcțiilor, accesul la noua parcelare propusă.

Prin lucrare PUZ- se asigură respectarea măsurilor de protecția mediului, de pază contra incendiilor, sanitare, precum și încadrarea în prevederile Regulamentului General de Urbanism.

Urmare a celor prezentate mai sus considerăm următoarele:

Lucrările prezentate mai sus respectă PUG al comunei Prejmer și prevederile Ordinului MLPAT nr. 176/N/2000. privind întocmirea Planurilor Urbanistice Zonale.

Lucrările propuse se vor executa cu materiale durabile și în baza unor proiecte care să asigure un aspect unitar al zonei studiate.

Funcțiunea propusă nu va afecta mediul, zona arheologică din zonă, circulația și aspectul zonei.

Se va asigura continuarea revitalizării zonei prin propunerea unor noi construcții.

**Comentariile , propunerile, observațiile cu privire la conținutul documentației PUZ se pot depune la sediul Primăriei Prejmer în perioada 19.12.2017- 08.01.2018.**

**Comentariile și răspunsurile la observațiile depuse în această perioadă se vor afișa la sediul Primăriei Prejmer , după data de 19.12.2017 și pe pagina de internet a Primăriei Prejmer : [www.Prejmer.ro](http://www.Prejmer.ro)**

**S.C. DALCOF S.R.L.**  
**J08/1119/1994**

**P.U.Z. - PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**CONSTRUIRE LOCUINȚE ,**  
**str.Extravilan , NR. F.N**  
**COM. PREJMER , JUD. BRAȘOV**

**Beneficiar:** MARICA CONSTANTIN, VAHNOVAN DRAGOȘ ȘI  
VAHNOVAN FLORINA VIOLETA

**Nr. proiect:** 12/2017

**Faza de proiectare:** P.U.Z.

**Proiectanți:**

Urb. Micioiu Gabriela

Ing. Marian Ivan

**Data:** august 2017

## **MEMORIU DE PREZENTARE**

### **1. INTRODUCERE**

#### **1.1. Date de recunoaștere a documentației**

Denumirea lucrării:	<b>CONSTRUIRE LOCUINȚE</b>
Amplasament:	<b>str. - nr. F.N, Extravilan Com. Prejmer , Jud. Brașov S teren = 16.500 mp</b>
Beneficiari:	<b>MARICA CONSTANTIN, VAHNOVAN DRAGOȘ ȘI VAHNOVAN FLORINA</b>
Faza de proiectare:	<b>P.U.Z. (PLAN URBANISTIC ZONAL)</b>
Proiectanți:	<b>Urb. Micioiu Gabriela Ing. Marian Ivan</b>
Nr. proiect:	<b>12/2017</b>
Data elaborării:	<b>august 2017.</b>

#### **Documentații pe baza cărora s-a întocmit proiectul faza P.U.Z.:**

- Comanda beneficiarului;
- Extrasul C.F. nr. 105939;
- Certificatul de de urbanism nr. 58/25.04.2017 emis de Primăria comunei Prejmer.

#### **1.2. Obiectul lucrării**

Pentru amplasamentul menționat mai sus, situat în partea de sud a comunei Prejmer, în extravilan, în continuarea străzii Cenușii, în zona unui alt

PUZ aprobat, se propune întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal solicitat prin Certificatul de Urbansim cu numărul de mai sus pentru a stabili reglementările conform cărora se va construi un ansamblu de locuințe în zona studiată, se va da funcțiunea de zonă de locuințe terenului studiat și pentru introducerea în intravilan a terenului aferent.

Prezentul Plan Urbanistic Zonal constă în aprofundarea și rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată, rezultate din analiza situației existente și a disfuncționalităților.

Prin întocmirea documentației s-a urmărit realizarea următoarelor obiective:

- organizarea arhitectural-urbanistică a zonei prin stabilirea amplasamentelor noilor funcțiuni prevăzute a se realiza, precum și încadrarea lor într-o soluție de ansamblu;
- organizarea circulației carosabile și pietonale, realizarea unor legături corespunzătoare cu celelalte zone;
- rezolvarea infrastructurii tehnico-edilitare.

### **1.3. Surse documentare**

#### Studii și documentații elaborate anterior P.U.Z.-ului:

Deoarece terenul studiat este situat în extravilanul comunei Sânpetru, la limita unei zone construite prin aprobarea altor PUZ-uri, pentru această zonă nu există reglementări specifice pentru edificarea de construcții, fapt pentru care s-a solicitat întocmirea prezentului P.U.Z.

#### Studii de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.-ul:

- ridicare topografică la scara 1:1000,
- studiu geotehnic.
- studiu de alimentare cu energie electrică.
- Studiu documentație aviz SGA

#### Proiecte de investiții pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei:

Pentru zona studiată nu s-a întocmit nici un proiect de investiție.

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.1. Evoluția zonei**

Amplasamentul în studiu se află în extravilanul comunei Prejmer, în partea de sud a acestuia.

Folosința actuală a terenului este de teren arabil, având suprafața de

16.500 mp.

Terenul este proprietate privată a beneficiarilor Marica Constantin, Vahnovan Dragoș Ciprian și Vahnovan Florina - Violeta , conform datelor din C.F nr. 105939, cad. 105939;

### Potențialul de dezvoltare al zonei

Deoarece acest teren aparține unor proprietari particulari, nu este folosit în prezent nici ca teren agricol, de asemenea, având în vedere cererea tot mai mare de locuințe în zona respectivă, potențialul de dezvoltare al zonei este mare. La limita de nord a terenului s-au dezvoltat locuințe în extinderea extravilanului, respectiv str. Cenușii zonă cu utilități apă, canalizare, energie electrică și gaz metan, care beneficiază de o stradă asfaltată. Ținând cont și de planurile de dezvoltare ale com. Prejmer, necesitatea extinderii zonei construibile implicit ale intravilanului vor aduce noi locuri de muncă implicit venituri suplimentare la bugetul Primăriei Prejmer.

### **2.2. Încadrarea în localitate**

Amplasamentul în studiu se află în extravilanul comunei Sănpetru. Terenul este amplasat în partea de nord-vest a comunei.

Vecinătăți:

- La nord – proprietăți particulare;
- La sud – drum de exploatare De 2643;
- La est – proprietăți particulare
- La vest – proprietăți particulare și drum de exploatare De 2657.

### **2.3. Elemente ale cadrului natural**

În zonă nu există elemente deosebite ale cadrului natural care să trebuiască să fie puse în valoare.

### **2.4. Circulația**

În prezent, circulația principală în zona studiată se desfășoară pe str. Cenușii , stradă comunală – asfaltată și pe DE 2657 iar cea secundară se va desfășura pe drumul interior proiectat . Circulația frecventă se desfășoară pe str. Drumul Cenușii.

### **2.5. Echiparea tehnico-edilitară existentă**

Datorită poziției amplasamentului, situația rețelelor edilitare din zona

studiată este următoarea:

#### Alimentare cu apă:

Alimentarea cu apă a zonei se poate face prin extinderea conductei de apă potabilă existente HDPE De 110 mm pe str. Prunilor .

#### Canalizare:

Evacuarea apelor uzate menajere se va realiza în colectorul de canalizare PVC de 250 mm existent pe strada Prunilor, prin extinderea rețelei existente.

#### Alimentare cu energie electrică:

În apropierea zonei studiate există instalații electrice- LEA 20 KV, afectează amplasamentul studiat. Alimentarea cu energie electrică se va face conform studiului de soluție pentru alimentarea cu energie electrică a zonei studiate, iar pentru rețelele existente se va respecta zona de protecție de 24 m, față de LEA 20 KV.

#### Alimentare cu gaze naturale:

În zona studiată există conducte de distribuție gaze naturale se va respecta zona de protecție din jurul stației de reglare presiune.

#### Telefonie:

În zona studiată nu există instalații de telecomunicații.

## **2.6. Probleme de mediu**

În prezent, pe terenul studiat nu există probleme legate de mediu, acesta nefiind construit și nici amenajat.

## **2.7. Opțiuni ale populației**

Beneficiarul a solicitat întocmirea prezentei documentații P.U.Z. pentru parcelarea terenului aflat în proprietatea lui și în vederea stabilirii condițiilor legale necesare pentru construirea unor de locuințe individuale în zona studiată.

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

### **3.1. Prevederi ale P.U.G.**

Terenul studiat este situat în extravilanul comunei Prejmer într-o zonă cu potențial de dezvoltare, în PUG nu există prevederi specifice pentru această zonă. Acestea se vor enunța prin prezenta documentație P.U.Z.

### 3.2. Zonificarea funcțională – reglementări, indici urbanistici, bilanț teritorial

Prin prezentul P.U.Z. se propune introducerea în intravilan și stabilirea funcțiunii de **zonă de locuințe**, care va putea cuprinde: locuințe individuale, funcțiuni complementare precum și dotări de cartier.

Indicii urbanistici pentru obiectivele propuse:

Indicii maximi propuși pentru construcții din această zonă sunt următorii:

**P.O.T. maxim = 30 % și**

**C.U.T. maxim = 1,2.**

**Înălțimea minimă va fi - P.**

Regimul de înălțime maxim propus pentru construcții este de **P+E+M, 10,0 m la coamă**.

Regimul de aliniere va fi de **3,0 m** de la marginea străzii proiectate și de **7 m** din axul străzii proiectate.

#### **BILANȚ TERITORIAL :**

<b>ZONE FUNCȚIONALE</b>	<b>EXISTENT</b>		<b>PROPUS</b>	
	<b>mp</b>	<b>%</b>	<b>mp</b>	<b>%</b>
Zonă circulații	0	0,00	3715	22,52
Zonă teren arabil	16500	100,00	1890	11,45
Zonă locuințe unifamilare	0	0	10895	66,03
<b>TOTAL TEREN STUDIAT</b>	<b>16500</b>	<b>100,00</b>	<b>16500</b>	<b>100,00</b>

#### **BILANȚ TERITORIAL ZONE CONSTRUITE :**

<b>ZONE FUNCȚIONALE</b>	<b>EXISTENT</b>		<b>PROPUS</b>	
	<b>mp</b>	<b>%</b>	<b>mp</b>	<b>%</b>
Zonă clădiri- maxim	0,00	0,00	3268,50	30,00
Zonă circulații	0,00	0,00	4358	40,00
Zonă spații verzi- minim	0,00	0,00	3268,50	40,00
<b>TOTAL TEREN STUDIAT</b>	<b>10895</b>	<b>100,00</b>	<b>10895</b>	<b>100,00</b>



**Descrierea soluției :** Terenul studiat va fi parcelat în 21 de loturi cu suprafața de 500 mp și unul de 300 mp pentru construcții și 1 lot pentru circulații.

Pentru cele 22 loturi destinate construirii locuințelor se propune respectarea procentului de ocupare a terenului maxim propus de 30% și a prevederilor Codului Civil. Astfel, în cazul acestor 22 parcele pentru care au fost stabiliți indicii urbanistici, se propune autorizarea directă.

Prin prezenta documentație P.U.Z. se propune reglementarea din punct de vedere urbanistic a construirii de locuințe individuale a terenului situat în extravilan cu suprafața de 16.500 mp (aflat în proprietatea privată a beneficiarilor).

Prin Regulamentul prezentului P.U.Z. se interzice amplasarea obiectivelor care prin natura lor produc poluare de orice fel, cum ar fi: benzinării, spălătorii auto, ateliere de reparații mecanice, construcții sau amenajări industriale, ferme de animale, etc.

### **3.3. Protecția mediului**

Deoarece zona studiată este propusă pentru construcții de locuințe, nu se impun măsuri speciale pentru prevenirea surselor de poluare.

Depozitarea și colectarea deșeurilor menajere se va face controlat, în spații special amenajate în cadrul parcelei, respectându-se normele sanitare.

La proiectare s-au respectat normele și STAS-urile aflate în vigoare la data întocmirii proiectului. Activitățile desfășurate în construcțiile ce vor fi propuse în fazele următoare de proiectare nu sunt în măsură să polueze mediul înconjurător.

Pentru asigurarea pazei împotriva incendiilor, prin dimensionarea corespunzătoare a drumurilor, este posibilă circulația și intervenția mașinilor de pompieri în caz de incendiu, conform normativelor aflate în vigoare.

### **3.4. Modernizarea circulației**

Organizarea circulației se fundamentează pe caracteristicile traficului actual și de perspectivă din zona studiată.

În prezent, circulația principală în zona studiată se desfășoară pe str. Cenușii, stradă comunală – asfaltată cu carosabil de 7m și trotuare bilaterale, iar circulația secundară se desfășoară pe DE 2657-strada prevăzută pentru modernizare printr-un PUZ aprobat anterior și strada nou proiectată.

Accesul la noile loturi se va face din str. DE 2657 stradă modernizată cu carosabil de 7,0 m și trotuare bilaterale de 2,0 m cu rigole de 1,50m și strada nou creată cu profilul transversal următor : carosabil cu două benzi de 3,50 m și trotuare bilaterale de 1,50 m.

Locurile necesare de parcare se vor prevedea în interiorul proprietăților.

### **3.5. Dezvoltarea echipării edilitare**

Având în vedere utilitățile necesare obiectivelor propuse, propunerile de dezvoltare a echipării edilitare se vor face prin extinderea rețelelor existente în zonă, după cum urmează:

#### Alimentare cu apă:

Alimentarea cu apă a zonei se poate face prin extinderea conductei de apă potabilă existente HDPE De 110 mm pe str. Prunilor conform avizului de principiu nr. 2720/21.11.2017 emis de Compania Apa Brașov.

Extinderea rețelei de apă se va face pe căile de comunicație existente și pe drumul de acces propus, printr-o conductă din polietilenă de înaltă densitate HDPE De 110 mm – Pn 10 atm.

#### Canalizare:

##### Evacuarea apelor uzate menajere:

Se va realiza prin extinderea rețelei de canalizare în colectorul de canalizare PVCDe 250 mm existent pe str. Prunilor

Reteaua de canalizare se va realiza din tuburi PVC-KG De 200 mm până la ultimul lot.

Apele pluviale de pe drumul de acces se vor colecta într-o canalizare prevăzută cu separator de produse petroliere și vor fi deversate în rigolele drumului, iar cele de pe construcții se vor colecta prin scocuri și burlane și se vor evacua liber în spațiile verzi.

#### Alimentare cu energie electrică:

Se va face conform studiului de alimentare cu energie electrică și a avizului de amplasament favorabil.

#### Alimentare cu gaze naturale:

În zona studiată nu există conducte de gaze naturale.

Se propune ca până la extinderea rețelei de alimentare cu gaz, încălzirea spațiilor să se asigure în sistem propriu, prin centrale termice cu combustibil solid.

### **3.6. Obiective de utilitate publică**

#### Tipul de proprietate a terenurilor

- terenuri proprietate particulară ale persoanelor fizice sau juridice;
- terenuri domeniu public.

## Circulația terenurilor

Pentru realizarea propunerilor legate de modernizarea drumurilor conform cap. 3.4 – Modernizarea circulației, este necesară trecerea drumurilor interioare proiectate cu acces la fiecare parcelă nou creată de acces din proprietatea privată a beneficiarului în domeniul public (cca. 4358 mp). De comun acord cu proprietarul se va conveni asupra modalității legale prin care se va realiza acest transfer de proprietate.

## **4. CONCLUZII**

Următoarea fază de proiectare este obținerea autorizațiilor de construire, conform legislației în vigoare, pentru construcțiile propuse.

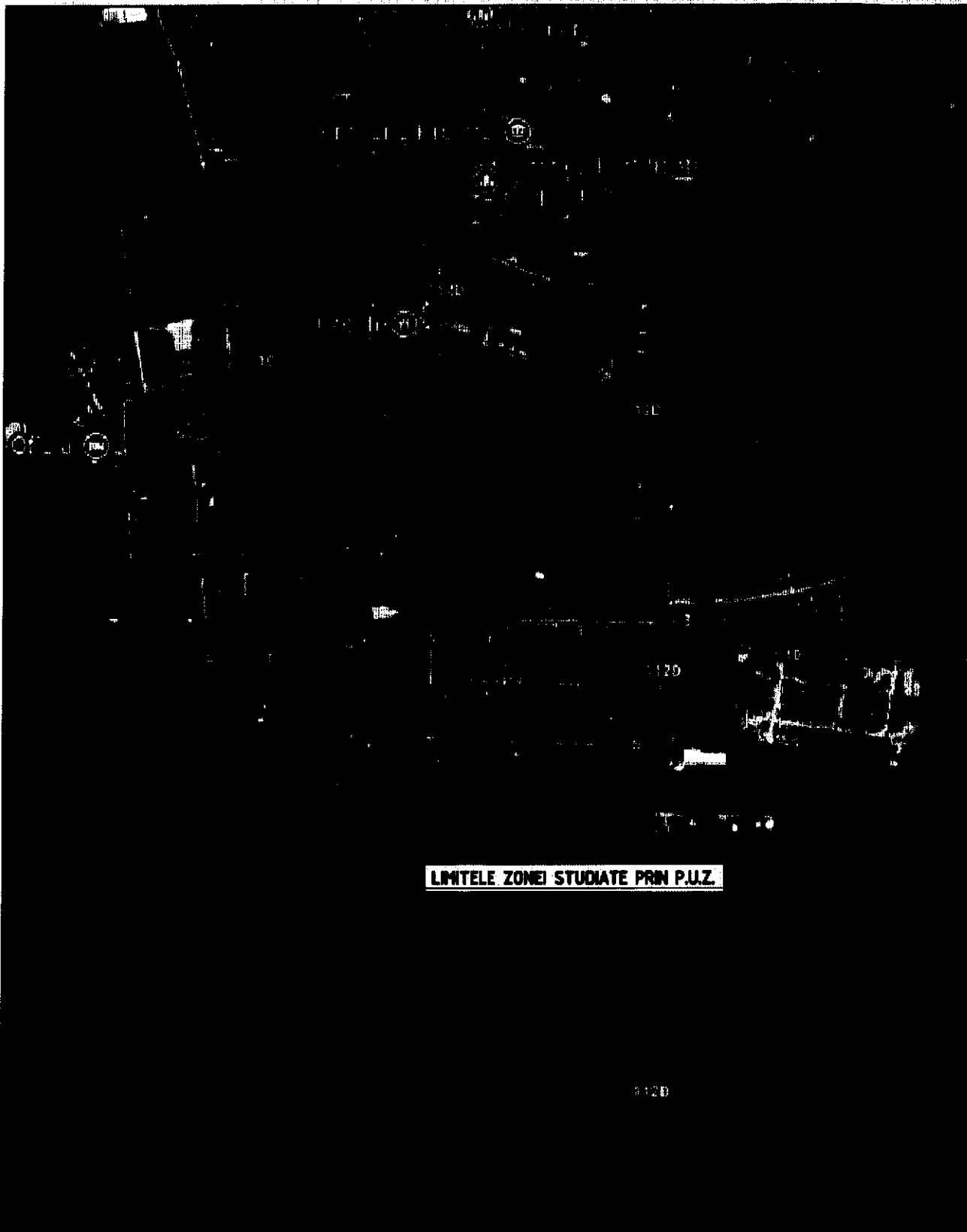
Pentru realizarea propunerilor legate de circulație se va conveni, de comun acord cu proprietarii de terenuri afectați, asupra modalității legale prin care se vor realiza transferurile de proprietate necesare în acest scop.

Pentru realizarea rețelelor edilitare este necesară întocmirea de studii și proiecte de specialitate, suportate de beneficiari.

Conform Ordinului MLPAT nr. 176/N/16.08.2000, Legii nr. 50/1991, Legii nr. 10/1995 și Legii nr. 453/2001, privind autorizarea fazelor de proiectare, s-au obținut toate avizele și acordurile solicitate prin Certificatul de urbanism emis de Consiliul Județean Brașov pentru faza P.U.Z.

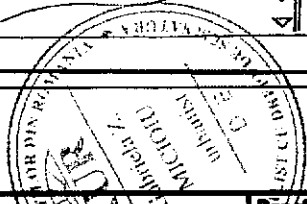
Întocmit, Urb  
G. Arh Pernea

Urb.  
Miclei Gabriela



**LIMITELE ZONEI STUDIATE PRIN P.U.Z.**

<b>S.C. MGM URBAN PROIECT S.R.L.</b> <b>J06-2694/2006 Brasov</b> <b>str. Violutului, Nr. 18-C1-D-App. 29, Brasov</b>				<b>Beneficiar:</b> Marica Constantin str. Capetilor nr.1167 Sat Prejmer Com. Prejmer Jud. Brasov	<b>Nr. proiect:</b> 00/2017
<b>CALITATEA</b>	<b>NUME</b>	<b>SIGNATURA</b>	<b>Scara:</b>	<b>Titlu proiect:</b>	<b>Faza:</b>
sef proiect	urb. Micloiu G.		1:10000	P.U.Z. - Construire localitate f.n.	P.U.Z.
proiectat	urb. Micloiu G.		<b>Data:</b>	<b>Titlu planșă:</b>	<b>A -01</b>
desenat	urb. Micloiu G.		09/2017	<b>PLAN DE INCADRARE IN ZONA</b>	



<b>S.C. MGM URBAN PROIECT S.R.L.</b> JOB-2894/2006 Brasov str. Victoriei, Nr. 18-C1-D-Ap. 26, Brasov				<b>Beneficiar:</b> Marica Constantin str. Carpatilor nr.1167 Sat Prejmer Com. Prejmer Jud. Brasov	<b>Nr. proiect:</b> 00/2017
<b>CALITATEA</b> sef proiect proiectat desenat	<b>NUME</b> urb. Micloiu G. urb. Micloiu G. urb. Micloiu G.	<b>SEMNATURA</b> 	<b>Scara:</b> 1:10000  <b>Data:</b> 09/2017	<b>Titlu proiect:</b> P.U.Z. - Construire locuinte f.n. Sat Prejmer Com. Prejmer Jud. Brasov  <b>Titlu plansa:</b> PLAN DE INCADRARE IN TERITORIU - PUG	<b>Faza:</b> P.U.Z.  <b>A -01'</b>

