

G. REZUMAT

Studiul a fost realizat la solicitarea SC URBAN PC SRL in calitate de reprezentant al domnului PADINEANU VLAD pentru promitentul cumparator SC GREEN RESORT BRAN SRL in baza documentatiei depuse pe proprie raspundere si in contextul legislatiei actuale.

STUDIUL DE FATA ESTE INTOCMIT CONFORM ORDINULUI MS 119/2014 completat si modificat in 2018 si 2023 si a ORDINULUI MS 1524/2019

Terenul de amplasament este situat in extravilanul comunei (CF/CAD nr. 108552), are categoria de folosinta teren arabil si si se invecineaza la nord si est cu doua foste depozite de zgura si censua ale CET Brasov si la sud cu pista de aerodrome Sanpetru.

Vecinatati:

- nord - terenuri proprietate privata si fost depozit de zgura si censua al CET Brasov la cca. 800 m;
- est - ape- canal desecare si fost depozit de zgura si censua al CET Brasov la cca. 170 m;

CET Brasov este inchis la ora actuala si nu se mai depoziteaza zgura si censua in cele doua depozite. Depozitele sunt inchise si ecologizate, acoperite cu strat de pamant inierbat.

- sud cu terenuri proprietate privata si pista aerodrom Sampetru la cca. 210 m;
- vest DJ103, nr. Cad. 114372- domeniul public;

Initiatorii proiectului doresc reglementarea terenului in vederea parcelarii si construirii de locuinte individuale si functiuni complementare cu regim maxim de inaltime P+1E, respectiv de drumuri de acces, spatii pietonale, respectand zonele verzi si extinzand utilitatile existente in zona.

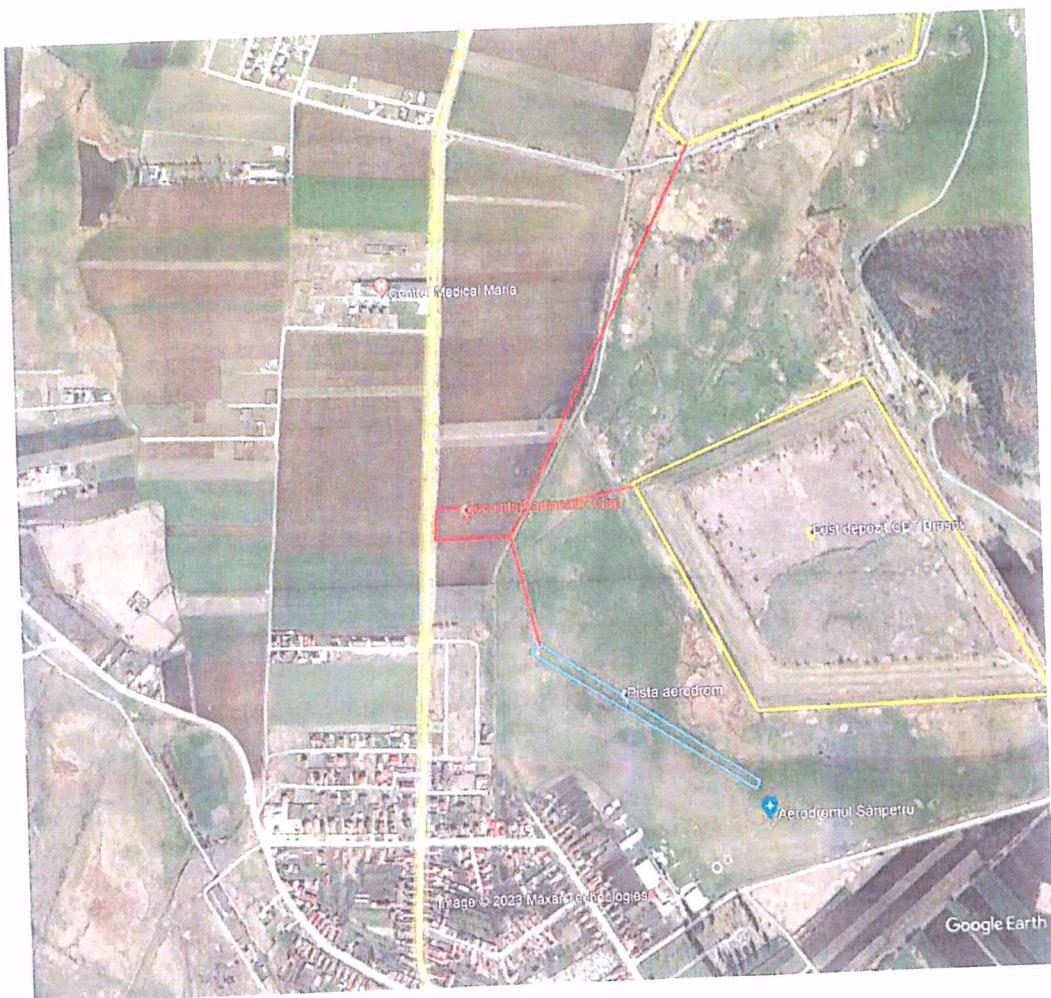
ELEMENTE TEHNICE-conform temei beneficiarului

- | | |
|------------------------------------|---------------------------------------|
| ▪ Suprafata terenului reglementat | St=9381 mp |
| ▪ regim de inaltime | P+1E |
| ▪ inaltime maxima la cornisa/ atic | Hmax. cornisa/ atic = 6,50m de la CTA |
| ▪ inaltime minima la cornisa/ atic | Hmax. cornisa/ atic = 3,00m de la CTA |
| ▪ inaltimea maxima | Hmax= 9m de la CTA |
| ▪ inaltimea minima | H max= 5,50m de la CTA |

POT propus-MAX 30%;

CUTpropus- MAX 0,6;

Se prevad spatii verzi publice in suprafata de 484mp (5,16%) si private



Plantatiile din cadrul acestor spatii verzi vor fi: gazon, plante floricole si arbusti ornamentali pitici in apropierea cladirilor, si/sau altele. *Toate aceste amenajari de spatii verzi se recomanda a se aprofunda printre-un studiu peisagistic.*

Echipare editilara

Alimentarea cu apa a viitoarelor constructii se poate face prin extinderea retelei de distributie existenta in zona conf. aviz Compania Apa Brasov SA nr. 1210/07,06,2022.

Evacuarea apelor uzate menajere se poate realiza in conducta de canalizare existenta pe partea opusa a DJ 103, conf. conf. aviz Compania Apa Brasov SA nr. 1210/07,06,2022.

Canalizare pluviala. Este interzisa deversarea apelor pluviale colectate din zona studiata in reteaua de canalizare menajera. Evacuarea apelor meteorice se va realiza conform avizului de gospodarire a apelor eliberat de SGA Brasov, conf. aviz Compania Apa Brasov SA nr. 1210/07,06,2022.

Alimentarea cu energie electrică se realizează din rețeaua electrică publică a localității existente, în zona.

Nu există rețea de gaze de distribuție în zona.

Colectarea și gestionarea deseuriilor. Se va asigura prin contract individual cu persoanele fizice/juridice cu operatorul de salubritate din zona.

Factorii de risc posibili în zona sunt reprezentati contaminarea solului datorita invecinarii cu fostul depozit de zgura si cenusă al CET Brașov de noxe specifice acestui tip de activitate. Conform specificului activitatii de depozitare, oprită din anul 2015 se ia in considerare poluarea cu metale grele.

Evaluarea stării de sănătate a populației s-a facut prin calcularea dozelor de expunere și a coeficientilor de hazard pe baza concentrației metalelor în sol măsurate cinci puncte de prelevare la 30 cm adâncime.

În niciun punct de prelevare și pentru niciun metal analizat nu a fost atins pragul de alertă pentru soluri sensibile, solul putând fi catalogat ca și corespondent pentru folosința sensibilă (construcții locuințe). În cazul nichelului și arsenului concentrațiile s-au situate sub sau puțin peste valoarea de mijloc a intervalului normă-alertă. Concentrația manganului și plumbului în cete un punct de prelevare a depășit nesemnificativ valoarea normală.

Interpolarea concentrațiilor măsurate ale metalelor normate în sol și a caror concentrație a fost peste limita de cuantificare a metodei arată valori mult sub pragul de alertă pentru întreaga suprafață a terenului.

Pe terenul studiat (localitatea Sanpetru, județ Barșov) coeficientii de hazard calculați pe baza concentrațiilor substanelor periculoase măsurate în punctele stabilite în zona amplasamentului s-au situat mult sub valoarea 1 ceea ce ne arată că nu se ia în calcul probabilitatea unei toxicități potențiale asupra sănătății grupurilor populacionales a metale evaluate.

Dozele de expunere calculate pentru contaminanții specifici zonei propuse pentru construcții de locuințe, pentru concentrațiile măsurate ale metalelor (Pb, Cr, As), la momentul actual, în cazul expunerii pe cale respiratorie și orală, s-au situat sub valorile care asigură protecția stării de sănătate a populației.

În condițiile de bază evaluate elaborare a unui plan urbanistic zonal (PUZ) în scopul construirii de locuințe individuale în comuna Sanpetru, județ Barșov nu se estimează efecte asupra stării de sănătate a viitorilor locatari.

Concluziile formulate se referă strict la situația descrisă și evaluată și sunt valabile pentru actualul amplasament. Orice modificare de orice natură în caracteristicile obiectivului poate să conduca la modificări ale expunerii, riscului și implicit a impactului asociat acesteia.

Locuinte individuale și funcțiunile complementare propuse în localitatea Sanpetru, jud. Brașov CF/CAD 108552, pot fi construite pe amplasamentul propus cu aplicarea condițiilor obligatorii.

CONDITII OBLIGATORII

Respectarea integrală a proiectului privind constituirea spațiilor verzi

Crearea unei perdele de protecție din conifere/arbusti (ex. Tuya) pe întregul perimetru al amplasamentului. Pe latura de Est se vor planta 2 randuri de conifere/arbusti (ex. Tuya). Plantarea se va face înainte de începerea oricărora lucrări de construcție pe parcelele de pe amplasament.

Interzicerea utilizării apei din primul strat freatic pentru alimentarea cu apă potabilă a locuințelor și impunerea racordării la sistemul public de alimentare cu apă al localității.

Responsabil lucrare:

Dr. Anea Elena Gurzau

Prof. Asoc. Univ. Babes Bolyai

