

PRIMARIA COMUNEI SANPETRU

DATA ANUNTULUI: 14.12.2023

INITIATOR: APOSTU (FOSTA UNTARU) SAVITA

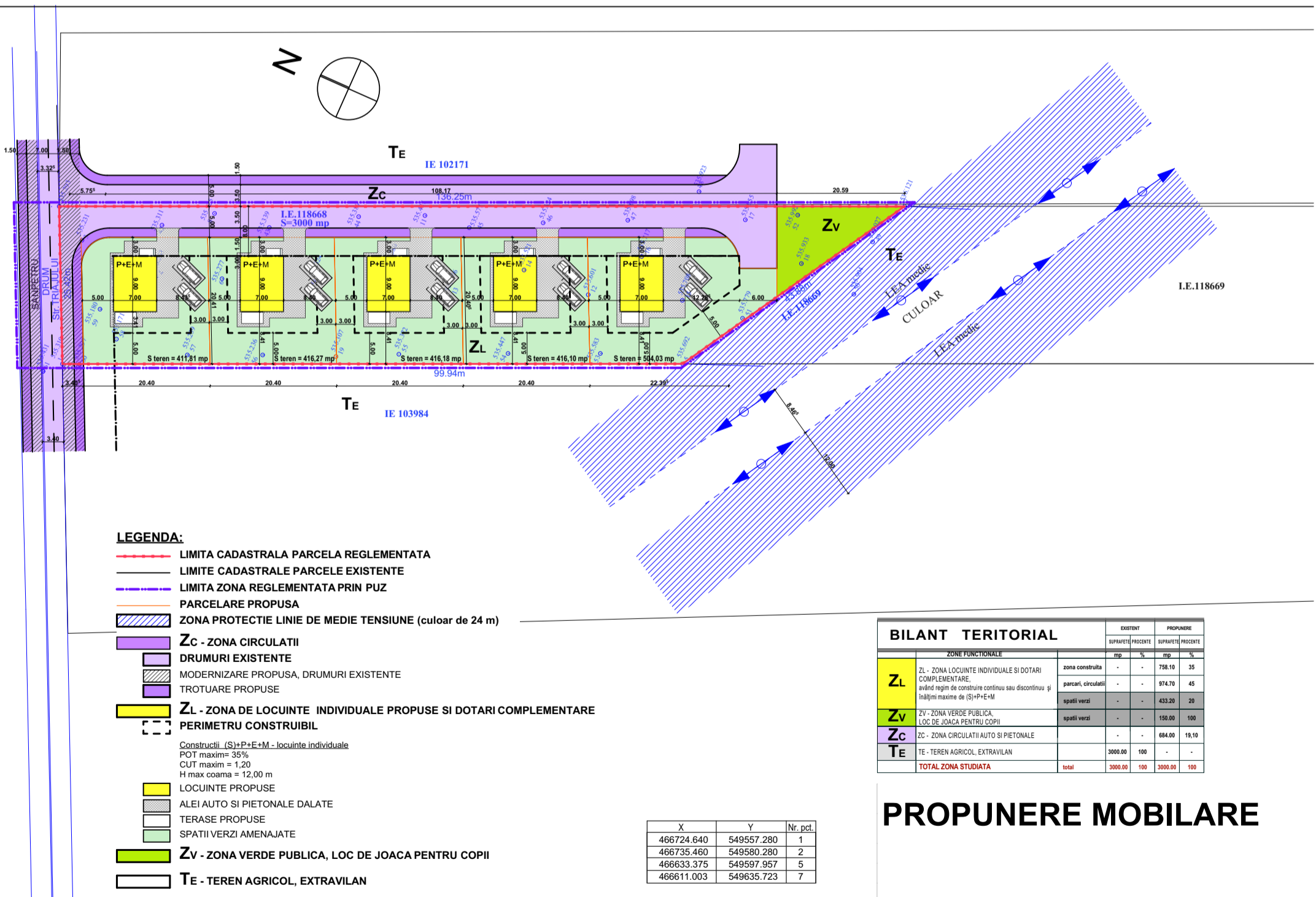
ELABORATOR: SC GLOBAL PROIECT SRL

CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE

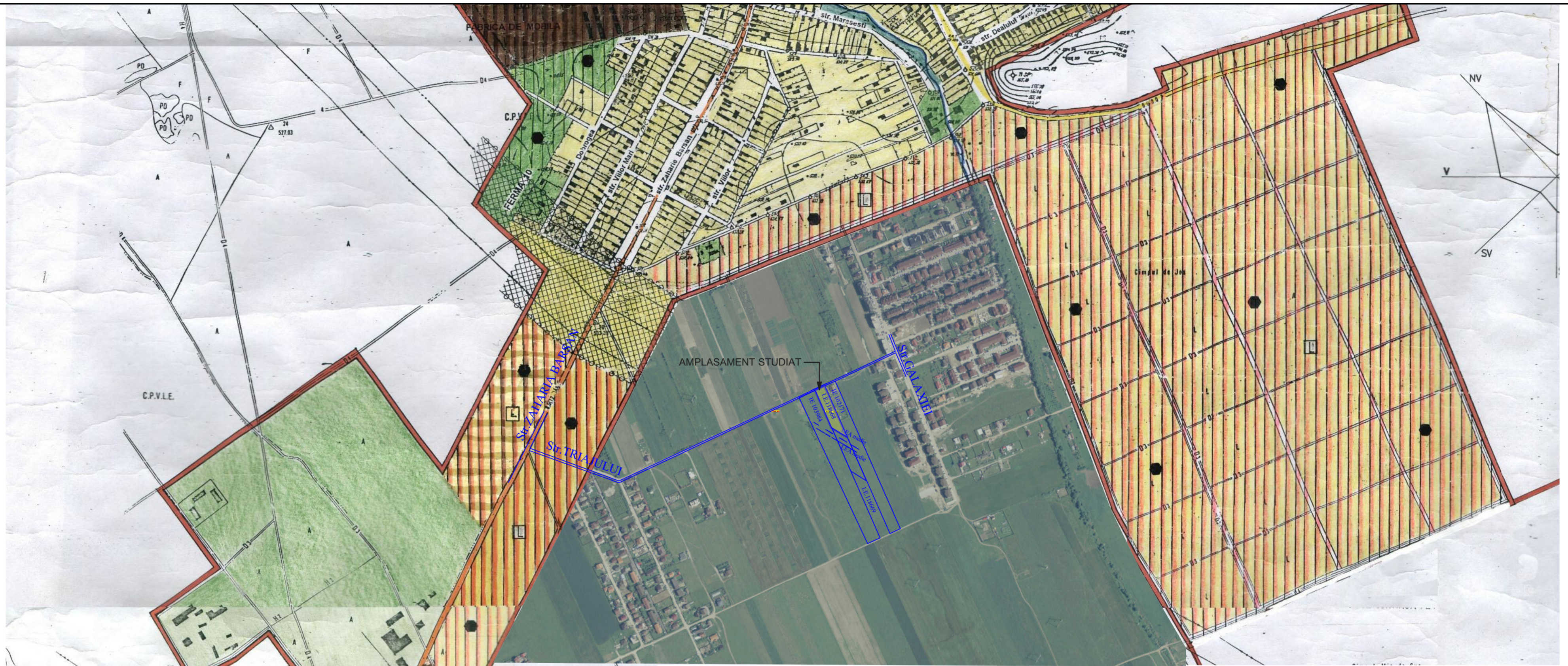
INTOCMIRE PUZ: CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE
cad 118668, extravilan com. Sanpetru, jud. Brasov

PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVATIILE ASUPRA DOCUMENTELOR EXPUSE/DISPONIBILE LA SEDIUL PRIMĂRIEI COMUNEI SANPETRU, adresa str. Republicii nr. 655 în perioada 14.12.2023 - 03.01.2024 între orele: 08-12

PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ PARTICIPE LA : ELABORAREA PROPUNERILOR adresa str. Republicii nr. 655, telefon 0268 360 028, e-mail: contact@primaria-sanpetru.ro



PROPUNERE MOBILARE




- LIMITE**
 - LIMITA INTRAVILANULUI PROPUȘ
 - LIMITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV AL UNITĂȚII TERRITORIALE DE BAZA
 - LIMITA ZONEI CENTRALE
 - LIMITA ZONEI DE REZERVATIE NATURALA
- ZONIFICARE FUNCTIONALA**
 - ZONA PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
 - ZONA INSTITUTII PUBLICE, SERVICII
 - ZONA UNITATI DE MICA INDUSTRIE SI PRESTATII SERVICII
 - ZONA UNITATI AGRICOLE, TEREN AGRICOL
 - SPATII PLANTATE, AGREMENT, SPORT
 - ZONA GOSPODARIE COMUNALA
 - ZONA CONSTRUCTII AFERENTE LUCRARILOR EDITITARE
 - ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE
 - APE
 - PADURI
- ZONE DE PROTECTIE/INTERDICTIE**
 - ZONA DE PROTECTIE FATA DE OBIECTIVELE CU VALOARE DE PATRIMONIU
 - ZONE PROTEJARE PE BAZA NORMELOR SANITARE (SURSELE DE APA, STATIILE DE TRATARE, INMAGAZINARI, STATII DE EPURARE APE UZATE, PLATFORME DE DEPOZITARE DESEURI, CIMITIRE)
 - ZONE PROTEJATE FATA DE CONSTRUCTII SI CULOARE TEHNICE (CENTRALE SI STATII ELECTRICE, LINII DE INALTA TENSIUNE, RELETE DE GAZE/TELECOMUNICATII)
 - INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE
 - INTRDICTIE DEFINITIVA DE CONSTRUIRE
- DRUMURI**
 - DRUMURI JUDETENE
 - DRUMURI COMUNALE
- STRAZI**
 - STRAZI PROPUSE PENTRU LARGIRE SI MODERNIZARE
 - STRAZI PROPUSE PE TRASEE NOI

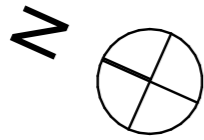
Verificator / expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza nr. / Data
Sef proiect	arh. UNGVARI DIDONA		Scara : 1 / 10000	BENEFICIAR : APOSTU (UNTARU) SAVITA TITLU PROIECT : INTOCMIRE PUZ: CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE CF 118668, CAD118668, extravilan Sanpetru, jud. Brasov
Proiectat	arh. UNGVARI DIDONA		Data : 03/2023	
Desenat	arh. UNGVARI DIDONA			TITLU PLANSA : PLAN DE INCADRARE IN PUG
				Proiect nr. : 15/2023 Faza : P.U.Z. Plansa nr. : U - 01

GLOBAL PROJECT
 BRASOV
 Str. B.P. Hasdeu nr.4, bl 15, sc A, ap 3
 tel.: 0268/315006
 J 08/1757/2003

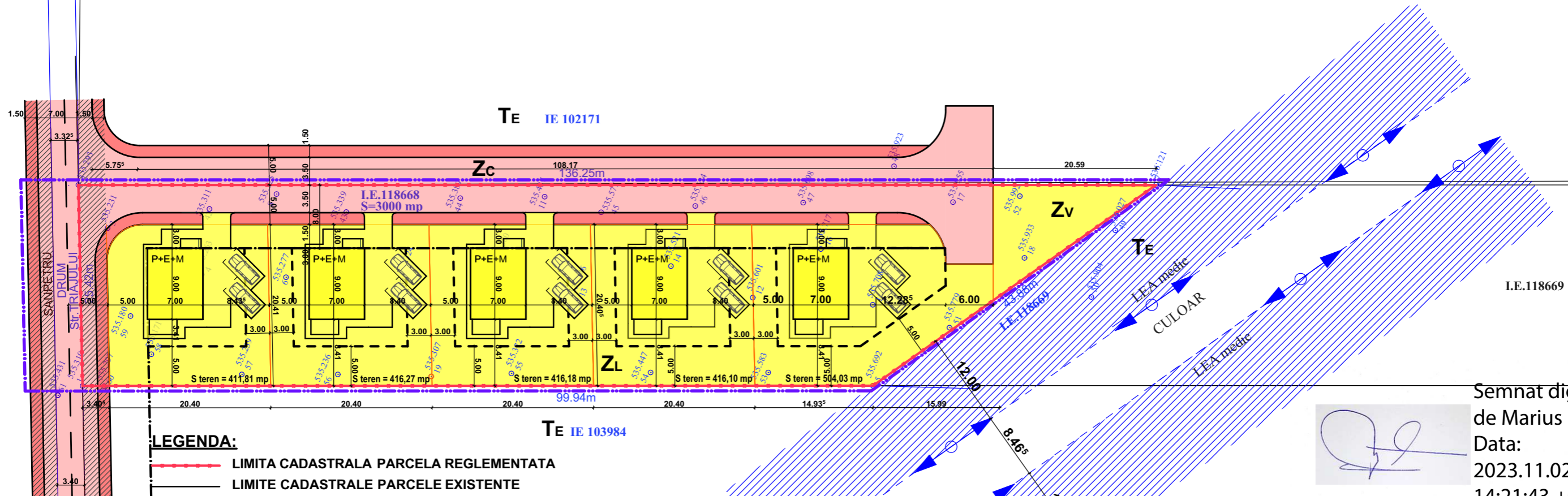
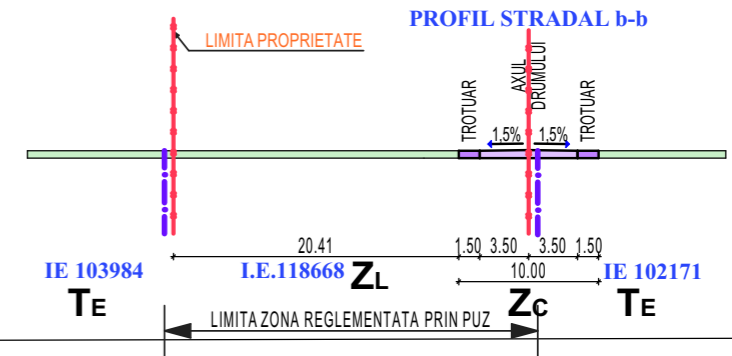
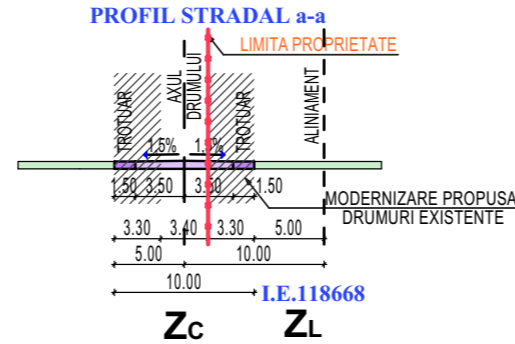


SANPETRU

Verificator / expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza nr. / Data		
			BRASOV Str. B.P. Hasdeu nr.4, bl 15, sc A, ap 3 tel.: 0268/315006 J 08/1757/2003		BENEFICIAR : UNTARU SAVITA TITLU PROIECT : INTOCMIRE PUZ: CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE CF 118668, CAD118668, extravilan Sanpetru, jud. Brasov	Proiect nr. : 15/2023 Faza : P.U.Z.
Sef proiect	arh. UNGVARI DIDONA		Scara :	TITLU PLANSA : PLAN DE INCADRARE IN ZONA		Plansa nr. : U - 00
Proiectat	arh. UNGVARI DIDONA		1 / 5000			
Desenat	arh. UNGVARI DIDONA		Data : 03/2023			



X	Y	Nr. pct.
466724.640	549557.280	1
466735.460	549580.280	2
466633.375	549597.957	5
466611.003	549635.723	7



LEGENDA:

- LIMITA CADASTRALA PARCELA REGLEMENTATA
- LIMITE CADASTRALE PARCELE EXISTENTE
- LIMITA ZONA REGLEMENTATA PRIN PUZ
- PARCELARE PROPUSA
- ZONA PROTECTIE LINIE DE MEDIE TENSUINE (culoar de 24 m)
- Zc - ZONA CIRCULATII
- DRUMURI EXISTENTE
- MODERNIZARE PROPUSA, DRUMURI EXISTENTE
- TROTUARE PROPUSE
- ZL - ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE PROPUSE SI DOTARI COMPLEMENTARE
- PERIMETRU CONSTRUIBIL
- Constructii P+E+M - locuinte individuale
- POT maxim = 30%
- CUT maxim = 0.90
- H max coama = 10,00 m
- LOCUINTE PROPUSE
- ALEI AUTO SI PIETONALE DALATE
- TERASE PROPUSE
- SPATII VERZI AMENAJATE
- Zv - ZONA VERDE PUBLICA, LOC DE JOACA PENTRU COPII
- Te - TEREN AGRICOL, EXTRAVILAN

Semnat digital
de Marius Pripici
Data:
2023.11.02
14:21:43 +02'00'

BILANT TERITORIAL		EXISTENT		PROPUNERE		
		SUPRAFETE	PROCENTE	SUPRAFETE	PROCENTE	
ZL	ZL - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI DOTARI COMPLEMENTARE, având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+E+M	zona construita	-	-	649.80	21.66
	parcari, circulatii	-	-	1083.00	36.10	
	spatii verzi	-	-	433.20	14.44	
	subtotal	-	-	2166.00	72.20	
Zv	Zv - ZONA VERDE PUBLICA, LOC DE JOACA PENTRU COPII	subtotal	-	-	150.00	5.00
Zc	Zc - ZONA CIRCULATII AUTO SI PIETONALE	subtotal	-	-	684.00	22.80
Te	Te - TEREN AGRICOL, EXTRAVILAN		3000.00	100	-	-
TOTAL ZONA STUDIATA		total	3000.00	100	3000.00	100

EXECUTANT
Ing.topograf. ANDRUSCA MARIAN

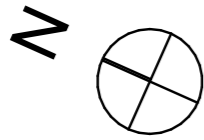
SEMNATURA SI DATA
DATA 28.03.2022

Marian Andrusca
Digitally signed by
Marian Andrusca
Date: 2022.03.30
10:31:04 +03'00'

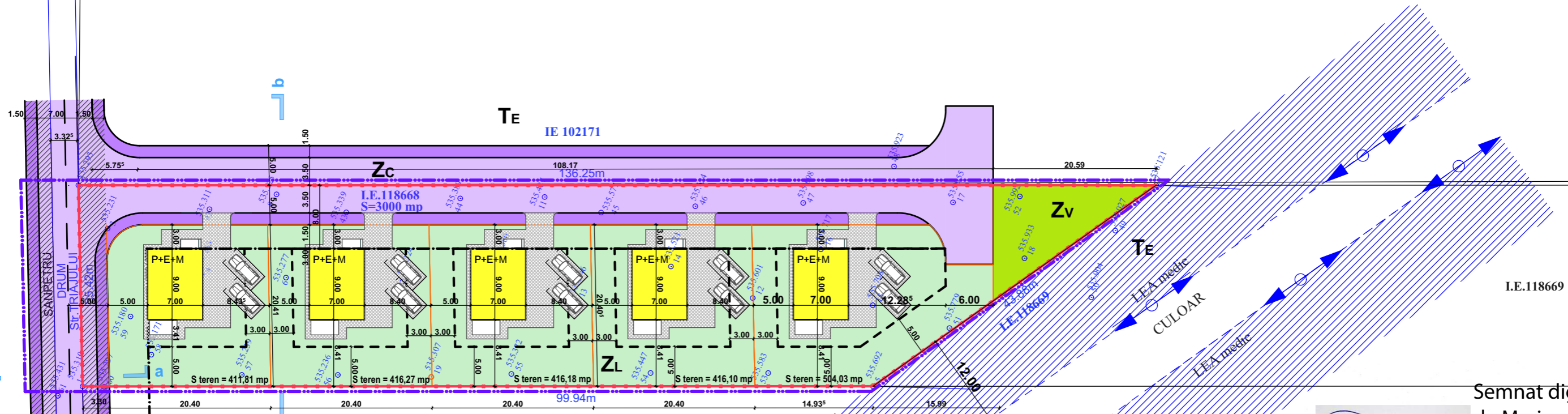
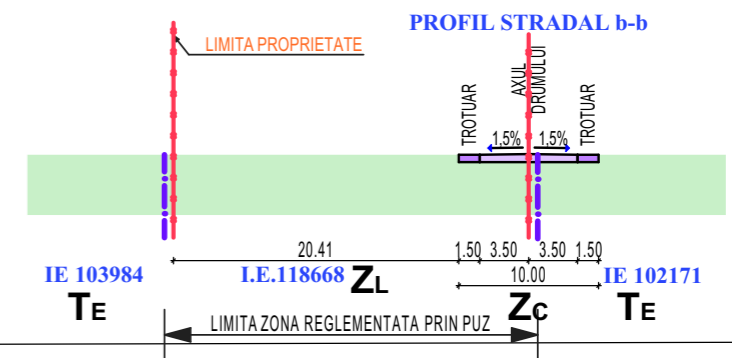
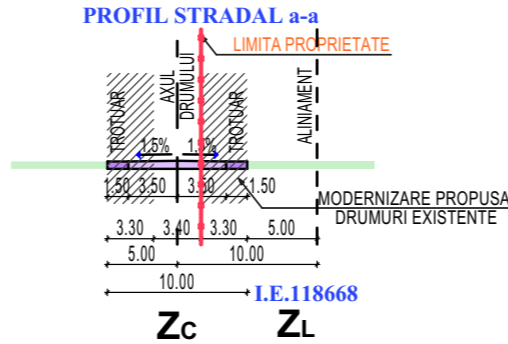


Verificator / expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza nr. / Data
GLOBAL PROIECT	arh. UNGVARI DIDONA		Scara : 1 / 500	BENEFICIAR : APOSTU (UNTARU) SAVITA TITLU PROIECT : INTOCMIRE PUZ: CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE CF 118668, CAD118668, extravilan Sanpetru, jud. Brasov TITLU PLANSA : PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR
	arh. UNGVARI DIDONA		Data : 02/2023	
	arh. UNGVARI DIDONA			
	arh. UNGVARI DIDONA			
				Proiect nr. : 15/2023 Faza : P.U.Z. Plansa nr. : U - 05

PLAN URBANISTIC ZONAL - P.U.Z.



X	Y	Nr. pct.
466724.640	549557.280	1
466735.460	549580.280	2
466633.375	549597.957	5
466611.003	549635.723	7



LEGENDA:

- LIMITA CADASTRALA PARCELA REGLEMENTATA
- LIMITE CADASTRALE PARCELE EXISTENTE
- LIMITA ZONA REGLEMENTATA PRIN PUZ
- PARCELARE PROPUSA
- ZONA PROTECTIE LINIE DE MEDIE TENSIIUNE (culoar de 24 m)
- Zc - ZONA CIRCULATII
- DRUMURI EXISTENTE
- MODERNIZARE PROPUSA, DRUMURI EXISTENTE
- TROTUARE PROPUSE
- ZL - ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE PROPUSE SI DOTARI COMPLEMENTARE
- PERIMETRU CONSTRUIBIL
- Constructii P+E+M - locuinte individuale
- POT maxim = 30%
- CUT maxim = 0.90
- H max coama = 10,00 m
- LOCUINTE PROPUSE
- ALEI AUTO SI PIETONALE DALATE
- TERASE PROPUSE
- SPATII VERZI AMENAJATE
- Zv - ZONA VERDE PUBLICA, LOC DE JOACA PENTRU COPII
- TE - TEREN AGRICOL, EXTRAVILAN
- PROFIL DRUM

Semnat digital
de Marius Pripici
Data:
2023.11.02
14:21:43 +02'00'

BILANT TERITORIAL		EXISTENT		PROPUNERE		
		SUPRAFETE	PROCENTE	SUPRAFETE	PROCENTE	
ZL	ZL - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI DOTARI COMPLEMENTARE, având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+E+M	zona construita	-	-	649.80	21.66
	parcari, circulatii	-	-	1083.00	36.10	
	spatii verzi	-	-	433.20	14.44	
	subtotal	-	-	2166.00	72.20	
Zv	Zv - ZONA VERDE PUBLICA, LOC DE JOACA PENTRU COPII	subtotal	-	-	150.00	5.00
Zc	Zc - ZONA CIRCULATII AUTO SI PIETONALE	subtotal	-	-	684.00	22.80
TE	TE - TEREN AGRICOL, EXTRAVILAN		3000.00	100	-	-
TOTAL ZONA STUDIATA		total	3000.00	100	3000.00	100

EXECUTANT
Ing.topograf. ANDRUSCA MARIAN

SEMNATURA SI DATA
DATA 28.03.2022

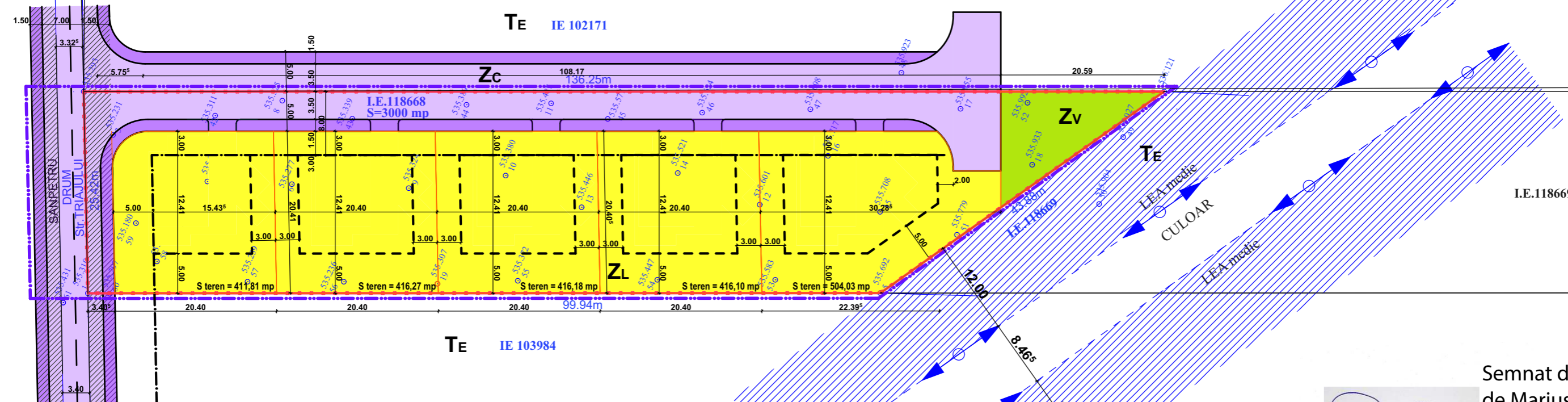
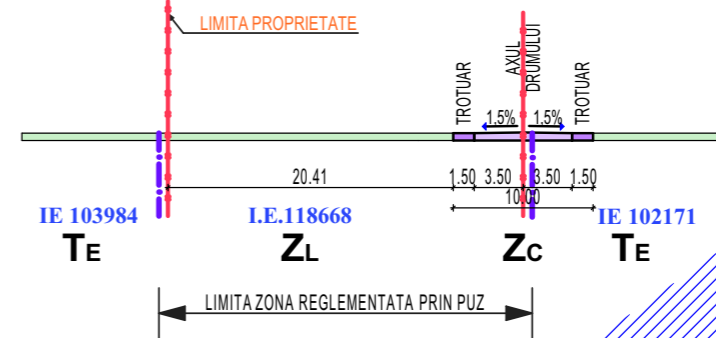
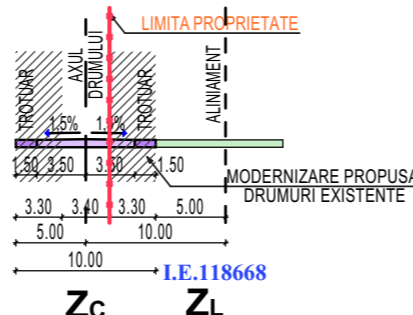
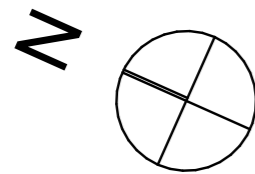
Marian Andrusca
Digitally signed by
Marian Andrusca
Date: 2022.03.30
10:31:04 +03'00'



Verificator / expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza nr. / Data
Sef proiect	arh. UNGVARI DIDONA		Scara : 1 / 500	BENEFICIAR : APOSTU (UNTARU) SAVITA TITLU PROIECT : INTOCMIRE PUZ: CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE CF 118668, CAD118668, extravilan Sanpetru, jud. Brasov TITLU PLANSA : PROPUNERE MOBILARE
Proiectat	arh. UNGVARI DIDONA		Data : 02/2023	
Desenat	arh. UNGVARI DIDONA			

PLAN URBANISTIC ZONAL - P.U.Z.

Proiect nr. : 15/2023
Faza : P.U.Z.
Plansa nr. : U - 04



LEGENDA:

- LIMITA CADASTRALA PARCELA REGLEMENTATA
- LIMITE CADASTRALE PARCELE EXISTENTE
- LIMITA ZONA REGLEMENTATA PRIN PUZ
- PARCELARE PROPUSA
- ZONA PROTECTIE LINIE DE MEDIE TENSIUNE (culoar de 24 m)
- Zc - ZONA CIRCULATII
- DRUMURI EXISTENTE
- MODERNIZARE PROPUSA, DRUMURI EXISTENTE
- TROTUARE PROPUSE
- Zl - ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE PROPUSE SI DOTARI COMPLEMENTARE
- PERIMETRU CONSTRUIBIL
- Constructii P+E+M - locuinte individuale
POT maxim = 30%
CUT maxim = 0,90
H max coama = 10,00 m
- Zv - ZONA VERDE PUBLICA, LOC DE JOACA PENTRU COPII
- TE - TEREN AGRICOL, EXTRAVILAN

X	Y	Nr. pct.
466724.640	549557.280	1
466735.460	549580.280	2
466633.375	549597.957	5
466611.003	549635.723	7

EXECUTANT
Ing.topograf. ANDRUSCA MARIAN

SEMNATURA SI DATA
DATA 28.03.2022

Marian Andrusca
Digitally signed by Marian Andrusca
Date: 2022.03.30 10:31:04 +03'00'



Semnat digital
de Marius Pripici
Data:
2023.11.02
14:21:43 +02'00'

BILANT TERITORIAL		EXISTENT		PROPUNERE		
		SUPRAFETE	PROCENTE	SUPRAFETE	PROCENTE	
ZONE FUNCTIONALE		mp	%	mp	%	
Zl	ZL - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI DOTARI COMPLEMENTARE, având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+E+M	zona construita	-	649.80	21.66	
	parcari, circulatii	-	-	1083.00	36.10	
	spatii verzi	-	-	433.20	14.44	
	subtotal	-	-	2166.00	72.20	
Zv	Zv - ZONA VERDE PUBLICA, LOC DE JOACA PENTRU COPII	subtotal	-	150.00	5.00	
Zc	Zc - ZONA CIRCULATII AUTO SI PIETONALE	subtotal	-	684.00	22.80	
TE	TE - TEREN AGRICOL, EXTRAVILAN	subtotal	3000.00	100	-	
TOTAL ZONA STUDIATA		total	3000.00	100	3000.00	100

Verificator / expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza nr. / Data
Sef proiect	arh. UNGVARI DIDONA		Scara : 1 / 500	BENEFICIAR : APOSTU (UNTARU) SAVITA TITLU PROIECT : INTOCMIRE PUZ: CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE CF 118668, CAD118668, extravilan Sanpetru, jud. Brasov TITLU PLANSA : PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE
Proiectat	arh. UNGVARI DIDONA		Data : 02/2023	
Desenat	arh. UNGVARI DIDONA			
				BRASOV Str. B.P. Hasdeu nr.4, bl 15, sc A, ap 3 tel.: 0268/315006 J 08/1757/2003
				Proiect nr.: 15/2023 Faza : P.U.Z. Plansa nr.: U - 03

PLAN URBANISTIC ZONAL - P.U.Z.

LES 20kV proiectata tip A2XS(FL)2Y
3x1x150/25mmp
gestiunea si exploatarea D.E.E.R. SA; 1
cablu

Coordonate teren studiat PUZ nr.cad.118668			
Nr. pct.	Coordonate puncte de contur		Lungimi laturi L(i,i+1)
	X (m)	Y (m)	
1	549557.280	466724.640	25.418
2	549580.280	466735.460	136.248
5	549597.957	466633.375	43.878
7	549635.723	466611.003	99.939
S = 3.000,00 mp			

Semnat digital
de Marius Pripici
Data:
2023.11.02
14:21:43 +02'00'

Intocmit
Ing.topograf
ANDRUSCA MARIAN

Marian Andrusca
Digitally signed by
Marian Andrusca
Date: 2023.10.31
16:45:47 +02'00'

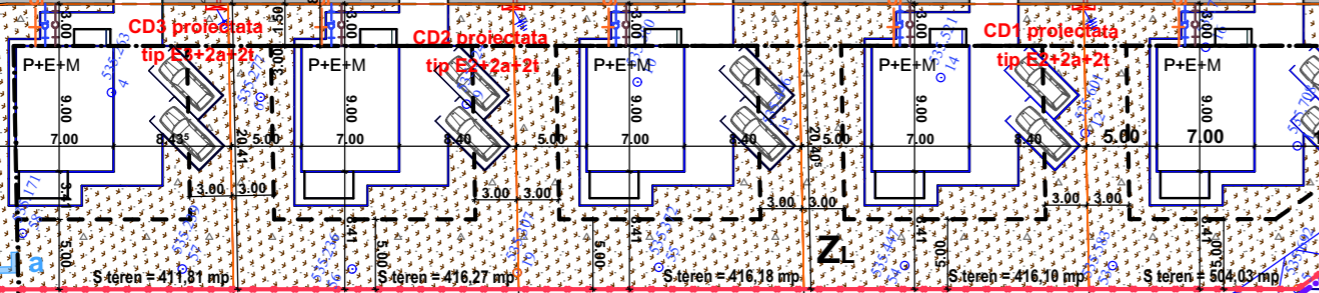


Limita zona de protectie si
siguranta
aferenta LEA 110kV existenta

LES 0,40kV proiectate tip AC2XAbY
3x150+70mmp
gestiunea si exploatarea D.E.E.R. SA; 2
cabluri

LES 20kV proiectate tip A2XS(FL)2Y
3x1x150/25mmp
gestiunea si exploatarea D.E.E.R. SA; 2
cabluri

PT proiectat
20/0,40kV-1x63kVA
prefabricat in anvelopa de
beton
20.59



LEGENDA:

- LIMITA CADASTRALA PARCELA REGLEMENTATA
- LIMITE CADASTRALE PARCELE EXISTENTE
- LIMITA ZONA REGLEMENTATA PRIN PUZ
- PARCELARE PROPUASA
- ZONA PROTECTIE LINIE DE MEDIE TENSIVNE (culoar de 24 m)
- Zc - ZONA CIRCULATII
- DRUMURI EXISTENTE
- MODERNIZARE PROPUASA, DRUMURI EXISTENTE
- TROTUARE PROPUSE
- ZL - ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE PROPUSE SI DOTARI COMPLEMENTARE
- PERIMETRU CONSTRUIBIL
- Constructii P+E+M - locuinte individuale
- POT maxim = 30%
- CUT maxim = 0.90
- H max coama = 10,00 m
- LOCUINTE PROPUSE
- ALEI AUTO SI PIETONALE DALATE
- TERASE PROPUSE
- SPATII VERZI AMENAJATE
- Zv - ZONA VERDE PUBLICA, LOC DE JOACA PENTRU COPII
- Te - TEREN AGRICOL, EXTRAVILAN

LEGENDA RETELE EXISTENTE:

- RETEA APA, PE 110 mm
- RETEA CANALIZARE, PVC 250 mm
- CONDUCTA GN PE RP

LEGENDA RETELE PROPUSE:

- EXTINDERE RETEA DE APA
- EXTINDERE RETEA DE CANALIZARE
- EXTINDERE RETEA GN PE RP

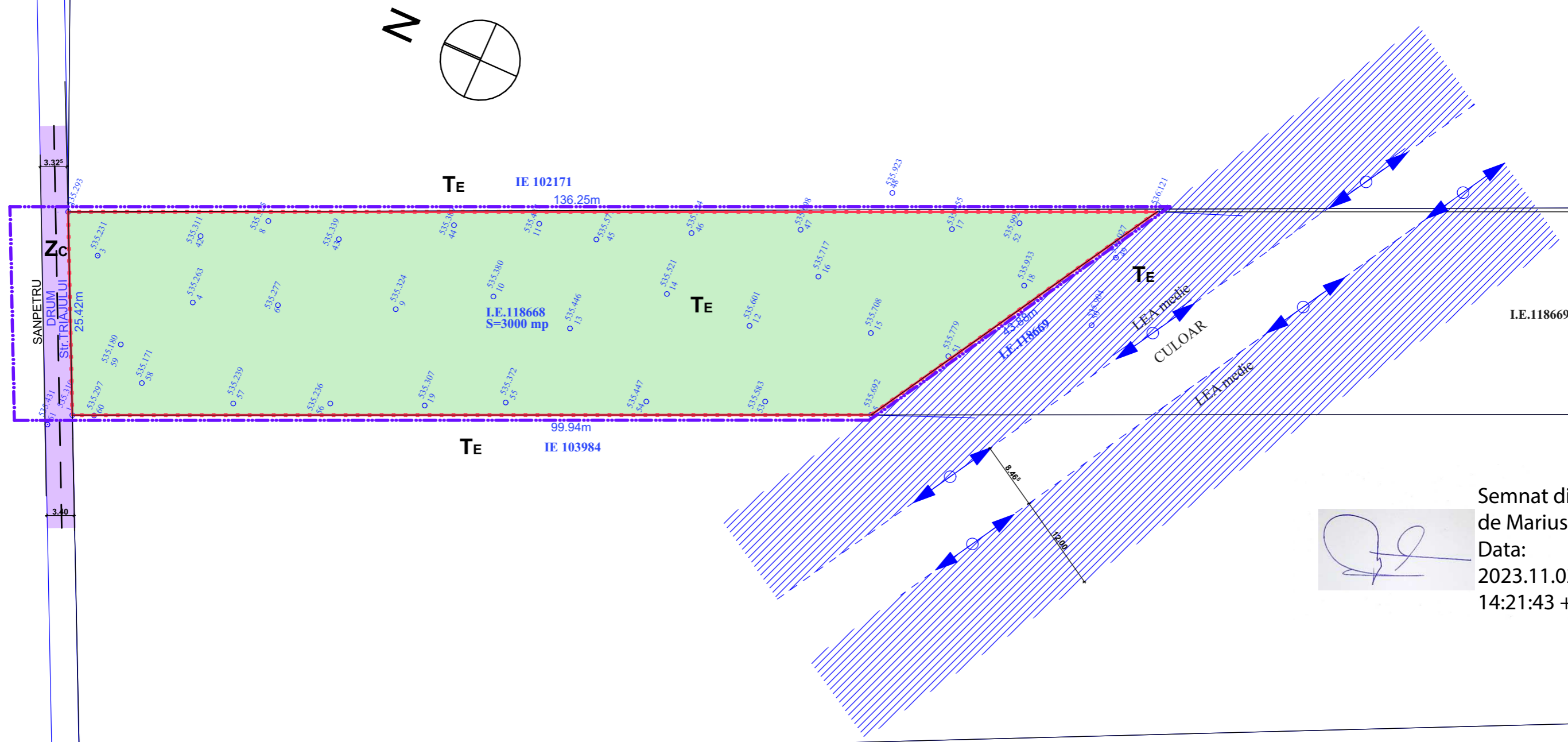
LEGENDA RETELE ELECTRICE:

- LEA 110kV existenta- gestiunea si exploatarea D.E.E.R. SA
- Stalp LEA 110kV existent - gestiunea si exploatarea D.E.E.R. SA
- PT 20/0,40kV proiectat - gestiunea si exploatarea D.E.E.R. SA
- LES 20kV proiectata - gestiunea si exploatarea D.E.E.R. SA
- LES 0,40kV proiectata- gestiunea si exploatarea D.E.E.R. SA
- CD 0,40kV proiectata- gestiunea si exploatarea D.E.E.R. SA
- Zona de protectie si siguranta LEA 110kV (Interdictione construiri)

Verificator / expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza nr. / Data
GLOBAL PROIECT	BRASOV			BENEFICIAR : APOSTU (UNTARU) SAVITA
	Str. B.P. Hasdeu nr.4, bl 15, sc A, ap 3			TITLU PROIECT : INTOCMIRE PUZ: CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE
	tel.: 0268/315006			CF 118668, CAD118668, extravilan Sanpetru, jud. Brasov
	J.08/1757/2003			TITLU PLANSA : RETELE EDILITARE
Sef proiect	arh. UNGVARI DIDONA		Scara : 1 / 500	Proiect nr. : 15/2023
Proiectat	arh. UNGVARI DIDONA		Data : 02/2023	Faza : P.U.Z.
Desenat	arh. UNGVARI DIDONA			Plansa nr. : U - 06

PLAN URBANISTIC ZONAL - P.U.Z.

PLAN URBANISTIC ZONAL - P.U.Z.



Semnat digital
de Marius Pripici
Data:
2023.11.02
14:21:43 +02'00'

LEGENDA:

- LIMITA CADASTRALA PARCELA REGLEMENTATA
- LIMITE CADASTRALE PARCELE EXISTENTE
- LIMITA ZONA REGLEMENTATA PRIN PUZ
- ZONA PROTECTIE LINIE DE MEDIE TENSIUNE (culoar de 24 m)
- Zc** - ZONA CIRCULATII
- DRUMURI EXISTENTE
- Te** - TEREN AGRICOL, EXTRAVILAN

X	Y	Nr. pct.
466724.640	549557.280	1
466735.460	549580.280	2
466633.375	549597.957	5
466611.003	549635.723	7

EXECUTANT
Ing. topograf. ANDRUSCA MARIAN

SEMNATURA SI DATA
DATA 28.03.2022

Marian Andrusca
Digitally signed by
Marian Andrusca
Date: 2022.03.30
10:31:04 +03'00'



Verificator / expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza nr. / Data
 <small>BRASOV Str. B.P. Hasdeu nr.4, bl 15, sc A, ap 3 tel.: 0268/315006 J.08/1757/2003</small>				BENEFICIAR : APOSTU (UNTARU) SAVITA TITLU PROIECT : INTCMIRE PUZ: CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE CF 118668, CAD118668, extravilan Sanpetru, jud. Brasov TITLU PLANSA : PLAN SITUATIE EXISTENTA
Sef proiect	arh. UNGVARI DIDONA		Scara : 1 / 500	Proiect nr. : 15/2023
Proiectat	arh. UNGVARI DIDONA		Data : 02/2023	Faza : P.U.Z.
Desenat	arh. UNGVARI DIDONA			Plansa nr. : U - 02

MEMORIU DE URBANISM

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

1.1. Denumirea obiectivului de investiții:	Intocmire PUZ: construire locuinte individuale
1.2. Amplasament:	cad 118668, extravilan Sanpetru, jud. Brasov
1.3. Beneficiar:	Apostu (Untaru) Savita
1.4. Proiectant:	S.C. Global Proiect S.R.L. Braşov

1.2 Obiectul lucrării

Planul Urbanistic Zonal consta in aprofundarea si rezolvarea complexa a problemelor functionale, tehnice si estetice din zona studiata in corelatie cu cu zonele limitrofe, rezultate din analiza situatiei existente si a disfunctionalitatilor.

Zona studiata se afla in extravilanul com. Sanpetru.

Zona reglementata cuprinde urmatoarea parcela: CF nr.118668 - cad 118668 si are o suprafata de 3000 mp. Zona studiata cuprinde si parcela descrisa mai sus si detaliaza loturile invecinate, drumurile existente in zona.

Zona reglementata se invecineaza:

- La N: drum public, str Triajului, DE 480/5, cu acces din str. Galaxiei
- La S: cu proprietate privata: I.E. 118669
- La V: proprietate privata – I.E. 103984
- La E: proprietate privata – I.E. 102171

Beneficiara investiției – Untaru Savita – este proprietara terenului studiat, inscris in CF nr. 118668 (nr cad. 118668). Zona reglementata are o suprafata de 3000 mp.

Circulatia principala in zona se desfasoara pe str. Triajului – fiind drum de acces.

Prin intocmirea documentatiei PUZ s-a urmarit realizarea urmatoarelor obiective:

- organizarea arhitectural-urbanistica a zonei prin stabilirea amplasamentelor noilor functiuni prevazute (zona locuinte individuale) a se realiza in zona si incadrarea lor intr-o solutie de ansamblu;
- organizarea circulatiei carosabile si pietonale
- amenajari exterioare (alei auto si pietonale, zone verzi)
- se vor promova si încuraja acele lucrări si operațiuni urbanistice care contribuie la dezvoltarea armonioasa a zonei studiate;
- se va respecta cu strictețe zonificarea teritoriului, tinand seama de funcțiunile stabilite;
- se va urmări protejarea amplasamentelor destinate obiectivelor de utilitate publica;
- asigurarea condițiilor de echipare tehnico – edilitara, a acceselor carosabile, etc.
- respectarea aliniamentelor, regimului de inaltime, functiune
- amenajarea complexa funcțional - arhitecturala a spatiilor verzi;

1.3 Surse de documentare – baza topografica

Anterior elaborarii prezentului studiu, s-au intocmit urmatoarele documentatii

- Baza topografica – planuri topografice la scara 1/1000;

Concomitent cu întocmirea documentaţiei P.U.Z. s-au realizat planurile topografice şi studiul geotehnic pentru zona studiată.

- Planul Urbanistic General al com. Sanpetru, aprobat cu H.C.L. 46/29.08.2002, Regulamentul Local de Urbanism al com. Sanpetru;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1. Evoluţia zonei

Zona reglementată este amplasată într-o zonă în curs de dezvoltare, situată în zona de sud a com. Sanpetru, fiind amplasată lângă terenuri intravilan pentru care s-au întocmit şi aprobat documentaţii PUZ, cu destinaţia de zonă pentru locuinţe individuale. Zona reglementată şi studiată este liberă de construcţii. Direcţia principală de dezvoltare este de locuire.

Zona reglementată are o suprafaţă de 3000 mp aflate în proprietatea dnei Untaru Savita, din care suprafaţa ocupată de teren arabil este de 100%. Zona studiată analizează drumurile existente în zonă.

Aspectul arhitectural-urbanistic al zonei studiate este încă neconturat, fiind în prezent neconstruit.

2.2. Incadrarea în localitate

Zona studiată se află în extravilanul com. Sanpetru, în zona de sud a comunei, conform PUG Sanpetru.

Zona reglementată cuprinde următoarea parcelă: CF nr.118668 - cad 118668 şi are o suprafaţă de 3000 mp. Zona studiată cuprinde şi parcela descrisă mai sus şi detaliază loturile învecinate, drumurile existente în zonă.

Zona reglementată se învecinează:

- La N: drum public, str. Triajului, DE 480/5
- La S: cu proprietate privată: I.E. 118669
- La V: proprietate privată – I.E. 103984
- La E: proprietate privată – I.E. 102171

Terenul studiat se află în vecinătatea zonei de protecţie linie de medie tensiune (culoar de 24m), în partea de S a parcelei studiate.

Beneficiara investiţiei – Untaru Savita – este proprietara asupra terenului studiat, înscris în CF nr.118668 - cad 118668. Zona reglementată are o suprafaţă de 3000 mp.

Circulaţia principală în zonă se desfăşoară pe drumul DE – situat la N-ul parcelei, fiind drum de exploatare, cu acces din str. Galaxiei.

Amplasamentul pe care se va realiza investiţia, este o zonă cu dezvoltare preponderent pentru locuinţe individuale.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Din punctul de vedere la care ne referim, amplasamentul studiat se încadrează în unitatea morfostructurală cunoscută în literatura de specialitate sub numele de Depresiunea Braşovului.

Schitata la finele cretacului prin scufundarea unei catene carpatice, depresiunea Brasovului a functionat ca mediu lacustru marin pana la finele pliocenulu, prin exondare a redevenit uscat.

In perioada cat a fost sub imperiul apelor, in fosa depresionara a Brasovului au avut loc intense acumulari de aluviuni, constituite predominant in conglomerate, marne, argile, bolovanisuri, prafuri si nisipuri dispuse stratiform sau lenticular incrucisat.

In cuaternar si postcuaternar, apele de siroire, torentii si organismele fluviatile nou formate, au transportat din versantii nordici ai Muntilor Brasovului, insemnate cantitati de deluvii (bolovanisuri, pietrisuri, prafuri, nisipuri si argile), cladind din aria depresionara numeroase conuri de dejectie din a caror intrepatrundere a rezultat un relief cu aspect de campie usor inclinata de la sud la nord si de la vest catre est, de unde si denumirea de Campia Barsei atribuita zonei de catre unii geografi.

Cercetarile geologice si geotehnice efectuate in zona au stabilit ca aici nu se gasesc goluri carstice, hurube, zacaminte de saruri solubile, carbuni, hidrocarburi si formatiuni litologice cu efecte negative asupra constructiilor (mal, turba).

2.3.1. Date geotehnice

a) Stratificatiya terenului

Prospectiunile executate in perimetrul cercetat (asa cum sunt reprezentate pe planul de situatie), au stabilit ca la suprafata se gaseste o patura de sol vegetal groasa de 0,30 – 0,40 m, sub care se afla un strat de nisip praf argilos pana la adancimea de 1,20 – 1,60 m, urmat apoi de orizontul de pietris cu nisip.

2.3.2. Date hidrologice si hidrogeologice

Perimetrul cercetat nu este afectat de artere hidrografice, apele pluviale nu baltesc, iar panza freatica se gaseste la o adancime de peste 3 m.

2.3.3. Adancimea de inghet

Adancimea maxima de inghet a terenului natural din zona studiata, de care trebuie sa se tina seama la proiectarea fundatiilor, conform STAS 6054- 77 este de 1,00 m.

2.3.4. Intensitatea seismică

Potrivit „Cod de proiectare seismică – partea I – Prevederi pentru cladiri”, indicativ P100-1/2006, penru amplasamentul studiat se va lua in considerare acceleratia terenului pentru proiectare $a_g = 0,20$ g si perioada de colt $T_c = 1,00$ cm/secunda.

2.3.5. Conditii de fundare

Obiectivele proiectate in perimetrul cercetat se pot funda in doua variante:

- La adancimea minima $D_f = 1,10$ m, fundatiile se incastreaza in stratul de praf argilos, situatie in care se va lua in considerare presiunea conventionala $P_{conv.} = 280$ kPa

Adancimile de fundare sunt raportate de la suprafata actuala a terenului

2.4. Caile de comunicatie

Circulatia principala in zona se desfasoara pe str Triajului (DE480/5) cu acces din str. Galaxiei – situata la N-ul parcelei, acesta fiind drum de acces, de 3.32 m latime.

Se propune modernizarea drumului de acces la parcela de la 3.32 m latime - existent la 10,00 m (7,00 m carosabil si trotuare laterale de 1,50 m). Regimul de aliniere propus este de 5,00 m de la limita trotuarului drumurilor modernizate.

In zona nu exista linie de transport in comun.

2.5. Ocuparea terenurilor

2.5.1. Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

Zona studiata cat si cea reglementata este o zona in curs de dezvoltare. Terenurile fac parte preponderent din extravilanul com. Sanpetru. Directia principala de dezvoltare este cea de locuire individuala.

2.5.2. Relationari intre functiuni

In vecinatatea zonei studiate au fost intocmite si aprobate documentatii PUZ in vederea construirii de locuinte colective, cu regim max de inaltime P+E+(M) (vezi Sanpetru Rezidence).

2.5.3. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Zona studiata cat si cea reglementata este libera de constructii.

2.5.4. Aspecte calitative ale fondului construit

Zona studiata este in curs de dezvoltare, terenurile fiind in prezent libere de orice constructie.

2.5.5. Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine

Prin aceasta documentatie se propun imobile pentru locuinte individuale si dotari complementare.

2.5.6. Asigurarea de spatii verzi

Zona studiata si cea reglementata este libera de orice constructie. Prin documentatia prezenta, se propun spatii verzi amenajate in procent de min 20%.

2.5.7 Riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine

Nu este cazul.

2.5.8 Principalele disfunctionalitati

Din analiza situatiei existente in zona studiata reies urmatoarele disfunctionalitati care vor trebui solutionate in prezentul proiect:

- Aspectul arhitecturat – urbanistic in curs de dezvoltare;
- Caile de comunicatii nemodernizate;
- Echiparea tehnico-edilitara este insuficienta;

2.6. Echiparea edilitara

2.6.1. Stadiul echiparii edilitare a zonei

Alimentarea cu apa

Conform avizului de apa canal nr. 816/12.04.2023, emis de Compania Apa Brasov, in zona exista retea de alimentare cu apa potabila. Se propune extinderea retelei existente in zona, pentru alimentarea noilor obiective. Amplasamentul studiat nu se afla in zona inundabila.

Canalizare

Conform avizului de apa canal nr. 816/12.04.2023, emis de Compania Apa Brasov, in zona exista retea de canalizare menajera. Se propune extinderea retelei existente in zona.

Apele pluviale de pe acoperisul constructiilor, colectate prin scocuri si burlane vor fi evacuate liber, la nivelul solului.

Încălzire și gaze naturale

In zona studiata exista retea de joasa presiune. Se propune extinderea retelei de gaz.

Instalații electrice

Langa terenul studiat exista retea de energie electrica, noile obiective racordandu-se prin bransament electric pe care-l va proiecta S.C. ELECTRICA S.A.

In partea de Sud a terenului studiat se afla o zona de protectie linie de medie tensiune (culoare de 24 m)

Rețele telefonice

In zona nu exista cabluri Tc, fibre optice in sapatura si cablu interurban in sapatura.

Principalele disfuncționalități

In zona, strazile existente sunt insuficient dezvoltate.

2.7. Probleme de mediu

2.7.1. Relatia cadrul natural – cadrul construit

Zona reglementata este libera de constructii. Noile obiective se vor amplasa fara a afecta din punct de vedere al insoririi sau a traficului, loturile invecinate.

2.7.2. Evidentierea riscurilor naturale si antropice

Nu este cazul

2.7.3. Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

Nu este cazul.

2.8. Optiuni ale populatiei

La solicitarea beneficiarului se doreste parcelarea terenului cu nr. cad 118668 si stabilirea destinatiei zonei de terenuri pentru locuinte individuale cu regimul de inaltime de max. P+E+M.

Nu au fost semnalate alte opinii, din partea populatiei.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Propunerea urbanistica se incadreaza in directia de dezvoltare cuprinsa in PUG Sanpetru.

Criteriile principale de organizare arhitectural-urbanistica au fost următoarele:

- organizarea arhitectural-urbanistica a zonei prin stabilirea amplasamentelor noilor functiuni prevazute (zona locuinte individuale si dotari complementare) a se realiza in zona si incadrarea lor intr-o solutie de ansamblu;

- organizarea circulației carosabile și pietonale
- amenajări exterioare (alei auto și pietonale, zone verzi)
- se va respecta cu strictețe zonificarea teritoriului, ținând seama de funcțiunile stabilite
- respectarea aliniamentelor, regimului de înălțime, funcțiune
- stabilirea indicilor urbanistici de utilizare și ocupare a terenului conform HG 525/1996
- stabilirea de reglementări urbanistice în vederea autorizării directe fără întocmire PUD

3.2. Prevederi ale PUG

Conform Planul Urbanistic General al com. Sanpetru, aprobat cu H.C.L. 46/2002, Regulamentul Local de Urbanism al com. Sanpetru, zona studiată este cuprinsă în extravilanul com. Sanpetru.

ZONIFICAREA FUNCTIONALA EXISTENTA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Terenul studiat cu nr. cad. 118668 se află în extravilanul localității și nu sunt prevăzute reglementări de urbanism.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Prin documentația prezentă, s-a avut în vedere o cât mai bună integrare a obiectivelor propuse. Se urmărește realizarea unor obiective care să se armonizeze cu cadrul natural și vecinătățile.

Zona studiată nu este traversată de nici un curs de apă. Terenul nu prezintă nici o declivitate.

3.4. Modernizarea circulației

3.4.1. Caile de comunicație

Circulația principală în zona se desfășoară pe str. Triajului (DE480/5) – drum situat la N-ul parcelei, cu acces din str. Galaxiei. Acest drum este un drum de exploatare, având 3.32 m lățime.

Se propune modernizarea drumului de acces la parcela, Str. Triajului (DE480/5) de la 3.32 m lățime - existent la 10,00 m (7,00 m carosabil și trotuare laterale de 1,50 m), pe o lungime de 188.00 m, până la parcela studiată. Regimul de aliniere propus este de 5,00 m de la limita trotuarului drumurilor modernizate.

Accesul la locuințele propuse se va face printr-un drum care se propune a se realiza parțial pe proprietatea vecină IE 102171 (cu acordul proprietarului). Acest drum se propune a avea 10,00 m lățime (7,00 m carosabil cu trotuare de 1,50 m lățime). Regimul de aliniere față de acest drum este de 3,00 m.

În zona nu există linie de transport în comun, până în prezent.

3.4.2. Profiluri transversale caracteristice și soluții de amenajare pentru arterele de circulație

Alcatuirea profilelor transversale se face în conformitate cu HG 525/1996.

3.4.3. Transportul în comun

În prezent, în zona se realizează transport în comun.

3.4.4. Parcaje și garaje

Pe terenul afectat de zona de protecție a cimitirului se propune să se amenajeze și locuri de parcare, conform HG 525/1996: 1 loc de parcare/unitate locativă.

3.4.5 Sistemizarea verticală

Datorită diferențelor de nivel ale terenului natural din zona studiată, sunt necesare lucrări care să asigure:

- o bună scurgere a apelor de suprafață;
- un ansamblu coerent de alei carosabile și pietonale, zone verzi, rezolvate în plan și pe verticală, în condiții de maximă eficiență și estetică.

3.5. Zonificarea funcțională propusă – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Prin PUZ se dorește stabilirea destinației funcționale - zona locuințe individuale, cu regim de înălțime de max. P+E+M, a regimului de aliniere, distanțelor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, cât și indicii de teren.

1. ZONA ZL – zona de locuire și dotări complementare:

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Utilizări admise:

- locuințe individuale cu regim maxim de înălțime P+ E+ M, dispuse izolat;
- anexe gospodărești (garaje, foișoare, magazii);
- dotări complementare: comerț de mici dimensiuni, servicii manufacturiere;

Utilizări interzise:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat;
- Nu se admit locuințe colective, locuințe insiruite și locuințe cuplate;
- Sunt interzise lucrările de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot provoca scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care implică evacuarea și colectarea rapidă a apelor pluviale;
- Sunt interzise funcțiunile industriale;
- Anexe pentru creșterea animalelor.

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A TERENULUI

Caracteristici ale parcelelor

- suprafața minimă a parcelei – 400 mp
- front minim la stradă – 12 m
- asigurarea accesului auto și pietonal la un drum public: Se va urmări asigurarea accesului la toate terenurile, direct sau prin servitute, dintr-un drum public dimensionat corespunzător.

Amplasarea construcțiilor față de aliniament

Construcțiile se propun să se retrage față de str. Triajului (DE480/5) la 5,00 m, iar față de drumul interior de acces, la 3,00 m.

BILANT TERITORIAL		EXISTENT		PROPUNERE		
		SUPRAFETE	PROCENTE	SUPRAFETE	PROCENTE	
ZONE FUNCTIONALE		mp	%	mp	%	
ZL	ZL - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI DOTARI COMPLEMENTARE, având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+E+M	zona construita	-	-	649.80	21.66
		parcari, circulatii	-	-	1083.00	36.10
		spatii verzi	-	-	433.20	14.44
		subtotal	-	-	2166.00	72.20
Zv	ZV - ZONA VERDE PUBLICA, LOC DE JOACA PENTRU COPII	subtotal	-	-	150.00	5.00
ZC	ZC - ZONA CIRCULATII AUTO SI PIETONALE	subtotal	-	-	684.00	22.80
TE	TE - TEREN AGRICOL, EXTRAVILAN		3000.00	100	-	-
TOTAL ZONA STUDIATA		total	3000.00	100	3000.00	100

2. ZONA ZV – zona spatii plantate, loc de joaca:

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Utilizari admise:

- amenajari pentru joaca/sport
- plantatii de arbori si arbusti

Utilizari interzise:

- Nu se admit constructii inchise si acoperite.

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A TERENULUI

Amplasarea constructiilor fata de aliniament

Nu este cazul.

Amplasarea constructiilor unele față de altele pe aceeași parcela

Nu este cazul

Amplasarea constructiilor fata de limitele laterala si posterioara

Nu este cazul.

Regimul de inaltime

Regim inaltime: -

POT max = -

CUT max = -

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Alimentarea cu apa

Conform avizului nr. 816/12.04.2023, emis de Compania Apa Brasov si a avizului cu nr 125/25.07.2023, emis de SGA Brasov, alimentarea cu apa se va realiza prin extinderea retelei de apa, ce se afla in curs de executie conform POIM.

Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

- se va asigura o distanță egală cu cel puțin jumătate din înălțimea construcției măsurată din orice punct, dar nu mai puțin de 3.00 m față de limitele laterale și posterioare;

Amplasarea constructiilor unele față de altele pe aceeași parcela

- Se va avea în vedere atât valorificarea optimă a zonei edificabile – raport spațiu construit / spațiu neconstruit, cât și realizarea unui ansamblu unitar (compoziție, scară, finisaje) și funcțional. De asemenea se va avea în vedere asigurarea însoririi construcțiilor destinate locuirii, conform normelor sanitare în vigoare.

Circulații și accese

Circulația principală în zona se desfășoară pe str. Triajului (DE480/5) – situată la N-ul parcelei, cu acces din str. Galaxiei, acesta fiind drum de acces, de 3.32 m lățime. Se propune modernizarea drumului de acces la parcela de la 3.32 m lățime - existent la 10,00 m (7,00 m carosabil și trotuare laterale de 1,50 m), pe o lungime de 188.00 m, până la parcela studiată. Regimul de aliniere propus este de 5,00 m de la limita trotuarului drumurilor modernizate.

Se va asigura min. 1 loc parcare/locuință;

Regimul de înălțime

Regim înălțime: max. P+E+M

H.max. la streșină = 6,00 m

H. max. la coamă = 10,00 m

Aspectul exterior al clădirilor

În ceea ce privește imaginea generală se vor avea în vedere următoarele:

- aspectul clădirilor va exprima caracterul funcțiunii;
- materialele și cromatica propusă își vor aduce aportul la armonizarea plasticii exterioare generale a imobilului cu ansamblul propus;
- privind configurația acoperișului, se recomandă acoperișuri de tip șarpantă;

Spații libere și spații plantate

Se va menține un procent de zone verzi însumând min. 20%, dispus cât mai compact în cadrul incintei și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

Împrejmuiri

Împrejmuirile pot fi transparente sau opace, cu înălțimea maximă de 2,00 m, în funcție de necesitățile specifice. Tratatamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

procent maxim de ocupare a terenului - POT max= 30%

coeficient maxim de utilizare a terenului CUT max= 0.90

Evacuarea apelor uzate menajere

Conform avizului nr. 816/12.04.2023, emis de Compania Apa Brasov si a avizului cu nr 125/25.07.2023, emis de SGA Brasov , evacuarea apelor menajere se va realiza in reseaua de canalizare menajera ce se afla in curs de executie conform POIM.

Evacuarea apelor pluviale

Apele pluviale conventional curate de pe acoperisurile constructiilor se vor colecta prin jgheaburi, burlane si se vor descarca liber pe zonele verzi din jurul acestora.

Aparare impotriva inundatiilor: terenul studiat nu se afla in zona inundabila.

Alimentare energie electrica

Conform avizului nr.7010230433186/22.06.2023, emis de Electrica SA Brasov, avand in vedere situatia retelelor electrice de distributie existente in zona si necesarul de putere estimat pentru obiectivul studiat / viitorii consumatori, pentru alimentarea cu energie electrica se propun urmatoarele lucrari :

- **Montare post de transformare PT 20/0,40 kV – 1x63 kVA proiectat**, de tip prefabricat in anvelopa de beton, amplasat pe terenul utilizatorului Untaru Savita (initiator PUZ), la limita de proprietate cu acces direct din domeniul public, prevazut cu urmatoarele echipamente si dotari :
 - 2 Celule 20 kV de linie de tip modular, prevazute cu sistem de bare din cupru 24 kV, 630 A, 16 kA, echipate cu separator de sarcina in SF6 24 kV, 630 A, 16 kA, cu 3 pozitii, cu CLP, cu mecanism de actionare a separatorului cu motor 24 V c.c., cu butoane de actionare electrica a separatorului si cu cheie de comutare a regimului de comanda local sau de la distanta montate pe panoul frontal al celulei, cu rezistenta de incalzire anticondens termostata 230 V c.a., cu indicatori capacitivi de semnalizare prezenta tensiune cu contact auxiliar, cu contacte auxiliare de semnalizare a pozitiei echipamentelor de comutatie primara, cu releu de semnalizare a scurtcircuitelor mono si polifazate cu contact auxiliar si lampi de semnalizare montate in exterior, spre calea de acces, si cu compartiment separat de circuite secundare ;
 - 1 Celula 20 kV de transformator de tip modular, prevazuta cu sistem de bare din cupru 24 kV, 630 A, 16 kA, echipata cu separator de sarcina in SF6 24 kV, 630 A, 16 kA, cu 3 pozitii, cu 2 CLP-uri, combinat cu sigurante fuzibile de interior de tip Fin 24 kV, 4 A, cu percutor, cu mecanism de actionare a separatorului cu motor 24 V c.c. si cu resort precomprimat, cu butoane de actionare electrica a separatorului montate pe panoul frontal al celulei, cu bobina 230 V c.a. de declansare a separatorului la arderea unui fuzibil de 20 kV, cu rezistenta de incalzire anticondens termostata 230 V c.a., cu indicatori capacitivi de semnalizare prezenta tensiune cu contact auxiliar, si cu compartiment separat de circuite secundare ;
 - 1 Transformator trifazat de putere 20/0,40 kV – 63 kVA, de tip etans, in ulei, cu pierderi reduse, prevazut cu termometru cu 2 contacte si cu releu de protectie la

supratemperatura cu 2 trepte de declansare ; Boxa trafo se va dimensiona astfel incat sa permita montarea unui transformator de putere 20/0,40 kV – 630 kVA ;

- 1 Tablou electric de distributie 0,40 kV de tip TDRI 1-8, realizat in confectie metalica, prevazut cu sistem de bare din cupru electrolitic $I_n = 1000$ A, echipat cu 1 intrerupator automat debrosabil pe sasiu 3P, $I_n = 250$ A, $I_{th} = (0,40 \div 1) \times I_n$, cu protectii electronice, cu motor de armare si cu bobina de declansare 24 V c.c., cu butoane de actionare electrica, cu analizor de retea cu afisaj digital U/I, cu bloc de protectie la intreruperea nulului de tip BPNTT, cu descaratoare de protectie la supratensiuni 40 kA, cu 8 circuite de plecare realizate cu separatoare tripolare verticale de tip NH2 – 400 A actionare pol cu pol, cu sigurante fuzibile de tip MPR, si cu 3 x TC 100/5 A, 0,6 kV, clasa 0,5, pentru masura generala de balanta pe transformatorul de putere ;
- 1 Grup de masura generala pentru balanta pe transformatorul de putere, in montaj semidirect, format din 3 x TC 100/5 A, 0,6 kV, clasa 0,5, si contor trifazat electronic de energie activa+reactiva, inductiv+capacitiv, $I_n = 5-10$ A, clasa 0,5, amplasat in tabloul de distributie 0,40 kV ;
- 1 Compartiment de masura de tip nisa metalica, sigilabil, montat incastrat in peretele exterior al anvelopei, prevazut cu sistem de inchidere antiefractie si cu vizor pentru realizarea citirilor energetice direct din exterior ;
- 1 Tablou electric de servicii interne TSI 230 V c.a. / 24 V c.c., prevazut cu circuite de alimentare pentru servicii interne, iluminat interior, prize utile, protectii trafo, relee de semnalizare, tablou de pregatire pentru UCMT, rezistente de incalzire anticondens, sistem antiincendiu si antiefractie, si cu circuite de rezerva ;
- 1 Tablou electric de pregatire pentru UCMT, prevazut cu circuite de alimentare pentru servicii interne, cu sir de cleme pentru semnalizari si protectii, cu echipamente de comanda, semnalizare si protectie, si cu spatiu pentru montare ulterioara echipament RTU si telecomunicatii ;
- 1 Sursa auxiliara de alimentare in lipsa tensiunii operative, formata din redresor automatizat 230 V c.a. / 24 V c.c., 16 A c.c., si baterii de acumulatori 24 V c.c., minim 75 Ah, etanse, stationare, fara intretinere, montate intr-un cofret metalic cu ventilatie naturala ;
- Rezerva de spatiu de minim 0,75 m, pentru extinderea ulterioara a tabloului 20 kV ;
- Priza de pamant de dirijare cu 3 contururi inchise, cu $R_p < 4$ ohm, realizata cu electrozi verticali (tarusi) din OI-Zn 1,50 m si electrozi orizontali (platbanda) din OI-Zn 40x4 mmp.

Amplasarea orientativa a postului de transformare 20/0,40 kV proiectat este prezentata in plansa nr. E347-02.

- Racordare PT 20/0,40 kV proiectat la RED 20 kV existenta – nu face obiectul prezentei documentatii – se stabileste ulterior, prin fisa sau studiu de solutie, de catre operatorul de distributie Societatea Distributie Energie Electrica Romania SA – Sucursala Brasov, la emiterea avizului / avizelor tehnice de racordare.

- **Realizare RED 0,40 kV la viitorii consumatori**, in LES 0,40 kV, retea buclata cu functionare radiala, constand in executarea urmatoarelor lucrari :
- Montare pe terenul utilizatorului Untaru Savita (initiator PUZ), la limita de proprietate cu acces direct din domeniul public, un numar de 3 cutii de distributie 0,40 kV proiectate, configurate si echipate corespunzator tipului si numarului de abonati deserviti, realizate din poliester armat cu fibra de sticla, prevazute cu sistem de bare din cupru stanat, echipate cu circuite de sosire-plecare realizate cu separatoare tripolare verticale de tip NH2 – 400 A actionare pol cu pol, cu sigurante fuzibile de tip MPR, cu circuite de plecare realizate cu separatoare tripolare verticale de tip NH00 – 160 A actionare pol cu pol, cu sigurante fuzibile de tip MPR, si cu compartiment separat de masura pentru viitorii consumatori, prevazut cu vizoare pentru contoare si cu fante de acces securizabile pentru actionarea protectiilor de bransament din exterior, fara deschiderea usilor ;
- Montare 2 circuite LES 0,40 kV proiectate, pentru alimentarea cutiilor de distributie 0,40 kV proiectate, realizate cu cablu de tip AC2XAbY 3x150+70 mmp, cu o lungime totala de aproximativ 230 m, cu racordare in bucla din tabloul de distributie 0,40 kV aferent PT 20/0,40 kV proiectat ;
- RED 0,40 kV proiectata la viitorii consumatori din cadrul obiectivului studiat va consta din :
- LES 0,40 kV de tip AC2XAbY 3x150+70 mmp, cu lungime totala de :cca. 230 m
Cutie de distributie 0,40 kV de tip E3+2a+2t : 1 buc
Cutie de distributie 0,40 kV de tip E2+2a+2t : 2 buc

Amplasarea orientativa a cutiilor de distributie 0,40 kV proiectate si traseul de principiu pentru LES 0,40 kV de racord proiectate sunt prezentate in plansa nr. E347-02.

Cutiile de distributie 0,40 kV proiectate se vor racorda la prize de pamant liniare, cu $R_p < 4$ ohm, realizate cu electrozi verticali (tarusi) din OI-Zn 1,50 m si electrozi orizontali (platbanda) din OI-Zn 40x4 mmp.

LES 0,40 kV proiectate se vor realiza cu cablu 0,6/1 kV, cu conductoare multifilare din aluminiu, cu izolatie XLPE, cu manta din PVC si cu armatura din benzi de otel laminat.

In zona viitoarelor trotuare, acostamentelor si spatiilor verzi, LES 0,40 kV proiectate se vor poza in profile de tip "M", la adancimea de minim 0,80 m, inglobate in strat de nisip de minim 20 cm, iar prezenta acestora se va semnaliza cu 2 straturi de folie avertizoare din PVC.

In zonele cu solicitari mecanice (subtraversari de drumuri, cai de acces auto, etc.), LES 0,40 kV proiectate se vor poza in profile de tip "T", la adancimea de minim 1,00 m, protejate in tevi din PVC-G inglobate in strat de beton B150 de minim 20 cm, iar prezenta acestora se va semnaliza cu 1 strat de folie avertizoare din PVC.

- **Realizare bransamente individuale la viitorii consumatori – nu fac obiectul prezentei documentatii** – se realizeaza ulterior, in baza avizelor tehnice de racordare individuale obtinute de utilizatorii finali / viitorii consumatori, si vor consta in executarea urmatoarelor lucrari :
 - Montare in compartimentele de masura aferente cutiilor de distributie 0,40 kV proiectate blocuri de protectii de bransament individuale pentru utilizatorii finali / viitorii consumatori, realizate dupa caz, cu intreruptoare automate 3P+N / 1P+N, In corespunzator puterii absorbita de fiecare consumator in parte, $I_d = 300$ mA, si dispozitive de protectie la supratensiuni de frecventa industrială de tip DPST ;
 - Montare in compartimentele de masura aferente cutiilor de distributie 0,40 kV proiectate grupuri de masura individuale pentru decontarea energiei absorbita de utilizatorii finali / viitorii consumatori, realizate dupa caz, cu contoare electronice trifazate / monofazate de energie corespunzatoare fiecarui tip de consumator in parte.

Lucrari care se vor executa pe fonduri utilizatori finali, in aval de punctul de delimitare

- **Realizare racorduri individuale la viitorii consumatori – nu fac obiectul prezentei documentatii** – se realizeaza ulterior, in baza avizelor tehnice de racordare individuale obtinute de utilizatorii finali / viitorii consumatori, si vor consta in executarea urmatoarelor lucrari :
 - Montare coloane electrice de utilizare individuale LES 0,40 kV la utilizatorii finali / viitorii consumatori, realizate cu cablu de sectiune corespunzatoare, cu alimentare din cutiile de distributie 0,40 kV proiectate.

Conform avizului nr.5854/15.05.2023, emis de Transelectrica SA Sibiu, amplasamentul studiat se afla in afara zonei de protectie si de siguranta a LEA 400kV Bradu-Brasov, la aprox. 100 m de axul acesteia. Accesul la obiectivele propuse prin PUZ se va face din str Triajului dinspre str. Galaxiei, astfel incat sa nu interfereze cu zona de protectie a LEA 400 kV Sibiu Sud-Brasov. Modernizarea str. Triajului se va face pe o distanta de 118 m, pornind din str. Galaxiei, fara a intra in zona de protectie si siguranta a LEA 400 kV Bradu-Brasov, respectiv LEA 400 kV Sibiu Sud-Brasov.

Alimentare cu gaz metan

Conform avizului nr.28791/318650816/11.04.2023, emis d Distrigaz Sud Retele Brasov, obiectivele se vor racorda la reseaua de gaze naturale. Adancimea de pozare a

conductelor este de minim 0.9 m fata de generatoarea superioara a acestora sau a tubului de protectie, bransamentele sunt racordate prin intermediul unui teu de bransament cu o inaltime de aprox. 0.2 m; adancime de pozare a bransamentelor scade pana la 0.5 m la capatul acestora. Adancimea de pozare poate suferi modificari in timp din cauza lucrarilor derulate in zona studiata (reabilitari trama stradala, spatiu verde transformat in trama stradala, trotuar, parcare etc).

Instalatii Tc subterane

In zona studiata nu exista retea de cabluri Tc.

3.7. Protectia mediului

Destinatiile propuse nu prezinta riscul ca prin activitatea ce se va desfasura in viitor sa apara surse de poluare a mediului peste limitele permise de legislatia in vigoare.

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 Zone plantate in suprafata de minim 20% din zona studiata

3.8. Obiective de utilitate publica

Tipul de proprietate si circulatia terenurilor

Pentru realizarea modernizarii drumului de acces in zona studiata, este necesara trecerea unei suprafete de aprox. 684.00 mp in domeniul public.

Tipul de proprietate si circulatia terenurilor sunt prezentate in plansa U05.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

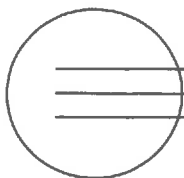
Propunerile de dezvoltare urbanistica facute prin prezenta documentatie se inscriu in cerintele temei de proiectare cat si in directiile de dezvoltare ale zonei.

In vederea stabilirii categoriilor de interventii, a reglementarilor si restrictiilor impuse au fost efectuate analize aprofundate cu privire la:

- incadrarea in Planul Urbanistic General;
- circulatii si echipare edilitara;
- tipul de proprietate al terenurilor;
- introducerea in intravilanul localitatii a zonei studiate.



Întocmit,
Arh. Ungvari Didona



REGULAMENT AFERENT PUZ

Regulamentul explica si detaliază sub forma unor prescripții si recomandări Planul Urbanistic Zonal, in vederea urmării aplicării acestuia.

In conformitate cu prevederile Legii nr.50/91, certificatele de urbanism si autorizațiile se vor elibera la cerere, numai cu respectarea stricta a tuturor prevederilor PUZ si a regulamentului aferent acestuia in cazul in care nu se intocmeste o documentație in faza PUD.

Regulamentul cuprinde prescripții si recomandări generale la nivelul zonei studiate si recomandări specifice la nivelul subzonelor stabilite in cadrul PUZ.

PRSCRIPTII SI RECOMANDARI GENERALE LA NIVELUL ZONEI STUDIATE

Prescripții si recomandări generale

Regulamentul aferent Planului Urbanistic Zonal cuprinde următoarele precizări, condiții si masuri urbanistice privind organizarea zonei de interes local.

- stabilirea destinatiei zonei studiate, in zona locuinte individuale;
- organizarea arhitectural-urbanistica a zonei prin stabilirea amplasamentelor obiectivelor prevazute a se realiza si incadrarea lor intr-o solutie de ansamblu;
- organizarea circulatiei carosabile si pietonale si asigurarea unor legaturi corespunzatoare cu localitatea sanpetru;
- realizarea infrastructurii tehnico-edilitare
- construirea locuinte individuale, avand regimul de inaltime P+E+M
- amenajarea unor locuri de parcare
- amenajarea unor platforme auto si pietonale dalate
- amenajarea unor spatii verzi
- se vor promova si încuraja acele lucrări si operațiuni urbanistice care contribuie la dezvoltarea armonioasa a zonei studiate, conform PUZ;
- se va respecta cu strictete zonificarea teritoriului, tinand seama de funcțiunile stabilite
- asigurarea condițiilor de echipare tehnico – edilitara, a acceselor carosabile, etc.
- respectarea regimului de aliniere propus, regimului de inaltime, functiune
- amenajarea complexa funcțional - arhitecturala a spatiilor verzi si de protectie;

Aspecte compozitionale si functionale privind organizarea arhitectural – urbanistica a zonei

Sunt necesare masuri de promovare a lucrărilor si operațiunilor urbanistice care contribuie la organizarea funcționala si spațiala a zonei studiate si anume:

- Respectarea amplasamentelor prevăzute in cadrul Planului Urbanistic Zonal pentru zona studiata cu destinatia: teren pentru locuinte individuale.

Recomandari privind organizarea circulatiei

Lucrarile privind circulatia vor respecta Planul Urbanistic General atat de alcatuire a retelei generale de strazi, cat si ca rezolvare a profilurilor de artere, categoria tehnica a străzilor etc.

De asemenea se va tine seama de seria de standarde pentru lucrări de strazi nr. 10144/1-6 si normativul pentru proiectarea parcajelor.

Noile drumuri prevazute se vor executa numai pe baza unor proiecte de specialitate, care vor fi precedate de sondaje geotehnice astfel incat realizarea lor sa cuprinda gama necesara de lucrari specifice drumurilor si explicarea lor sa se faca cu un efort cat mai mic.

Amplasarea constructiilor fata de drumul de acces auto in zona trebuie sa respecte profilurile transversale caracteristice ale arterelor de circulatie si regimul de aliniere propus (vezi plansa U04).

Executia aleilor carosabile si pietonale si a lucrarilor de sistematizare verticala se va face pe baza unui program corelat cu programul de constructii si instalatii, respectandu-se prevederile tehnice de executie din normative si standarde.

Amenajarea si intretinerea spatiului public si mobilierului urban

Amenajarea spatiilor publice si a mobilierului urban se va realiza numai pe baza documentațiilor de specialitate aprobate si a autorizațiilor de construire eliberate conform legii 50/1991 si 453/2001.

PRESCRIPTII SI RECOMANDARI SPECIFICE LA NIVELUL SUBZONELOR COMPONENTE

Data fiind suprafața de teren studiată si functiunea unica de zona destinata locuintelor individuale (Z.L.), se vor face urmatoarele prescriptii si recomandari:

1. ZONA ZL – zona de locuire si dotari complementare:

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Utilizari admise:

- locuințe individuale cu regim maxim de inaltime P+ E+ M, dispuse izolat;
- anexe gospodaresti (garaje, foișoare, magazii);
- dotari complementare: comert de mici dimensiuni, servicii manufacturiere;

Utilizari interzise:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat;
- orice utilizări în afara celor admise;

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A TERENULUI

Caracteristici ale parcelelor

- suprafața minimă a parcelei – 400 mp
- front minim la stradă – 12 m
- asigurarea accesului auto și pietonal la un drum public: Se va urmări asigurarea accesului la toate terenurile, direct sau prin servitute, dintr-un drum public dimensionat corespunzător.

Amplasarea construcțiilor fata de aliniament

Construcțiile se propun a se retrage fata de str. Triajului (DE480/5) la 5,00 m, iar fata de drumul interior de acces, la 3,00 m.

Amplasarea construcțiilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

- se va asigura o distanță egală cu cel puțin jumătate din înălțimea construcției măsurată din orice punct, dar nu mai puțin de 3.00 m față de limitele laterale și posterioare;

Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcela

- Se va avea în vedere atât valorificarea optimă a zonei edificabile – raport spațiu construit / spațiu neconstruit, cât și realizarea unui ansamblu unitar (compoziție, scară, finisaje) și funcțional. De asemenea se va avea în vedere asigurarea însoțirii construcțiilor destinate locuirii, conform normelor sanitare în vigoare.

Categoriile de materiale de construcție

Organizarea fiecărui santier in parte va fi facuta cu mare grija in sensul neperturbari vecinatatii si urmaririi operativitatii executiei.

Materialele de construcție vor fi din gama celor durabile: caramida, piatra naturala sau artificiala, lemn la tamplarie, acoperis tip sarpanta cu tigla sau tabla tip Lindab.

Plantatii si imprejmuiuri

Imprejmuirile vor fi la limita terenului. Se recomanda ca inaltimea acestora sa fie $h_{max} = 2,00$ m.

Regimul de inaltime

Regim inaltime: max. P+E+M

H.max. la streășină = 6,00 m

H. max. la coamă = 10,00 m

POT max= 30%

CUT max= 0.90

Întocmit,
Arh. Ungvari Didona

