

# INTENTIE DE ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

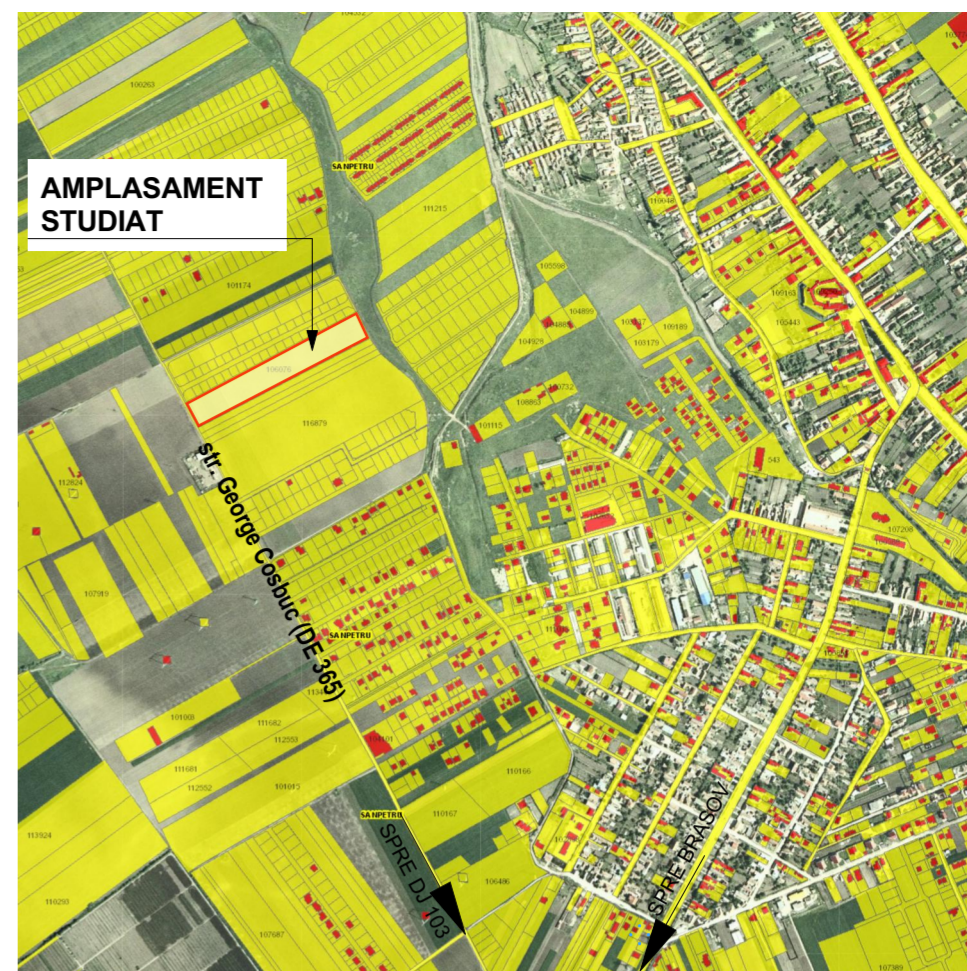
Denumire lucrare: ELABORARE PUZ - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

Amplasament: com. Sanpetru, CF 106076

Initiatori: RADU MARIA SI RADU VASILE-RADU

Elaborator: S.C. ARHIHABIT S.R.L.

Argumentare: initiatorii proiectului doresc inscrierea terenului in categoria de folosinta- teren constructibil, in vederea parcelarii, pentru construirea de locuinte si functiuni complementare si de amenajare a zonei cu drumuri de acces, spatii pietonale, respectand zonele verzi de utilitate publica si extinzand utilitatile in zona



**PUBLICUL ESTE INVITAT SA CONSULTE DOCUMENTATIA DISPONIBILA LA SEDIUL PRIMARIEI SAU PE SITE-UL ACESTEIA SI SA TRANSMITA OBSERVATIILE SI PROPUNERILE** privind intentia de elaborare a planului urbanistic zonal, in 14.12.2023- 04.01.2024

Persoana responsabila cu informarea si consultarea publicului: responsabil Serviciu Urbanism Primaria Comunei Sanpetru

Adresa: str. Republicii, nr. 655, telefon 0268360028

e-mail: urbanism@primaria-sanpetru.ro

website: www.primaria-sanpetru.ro

Observatiile sunt necesare in vederea stabilirii cerintelor de elaborare

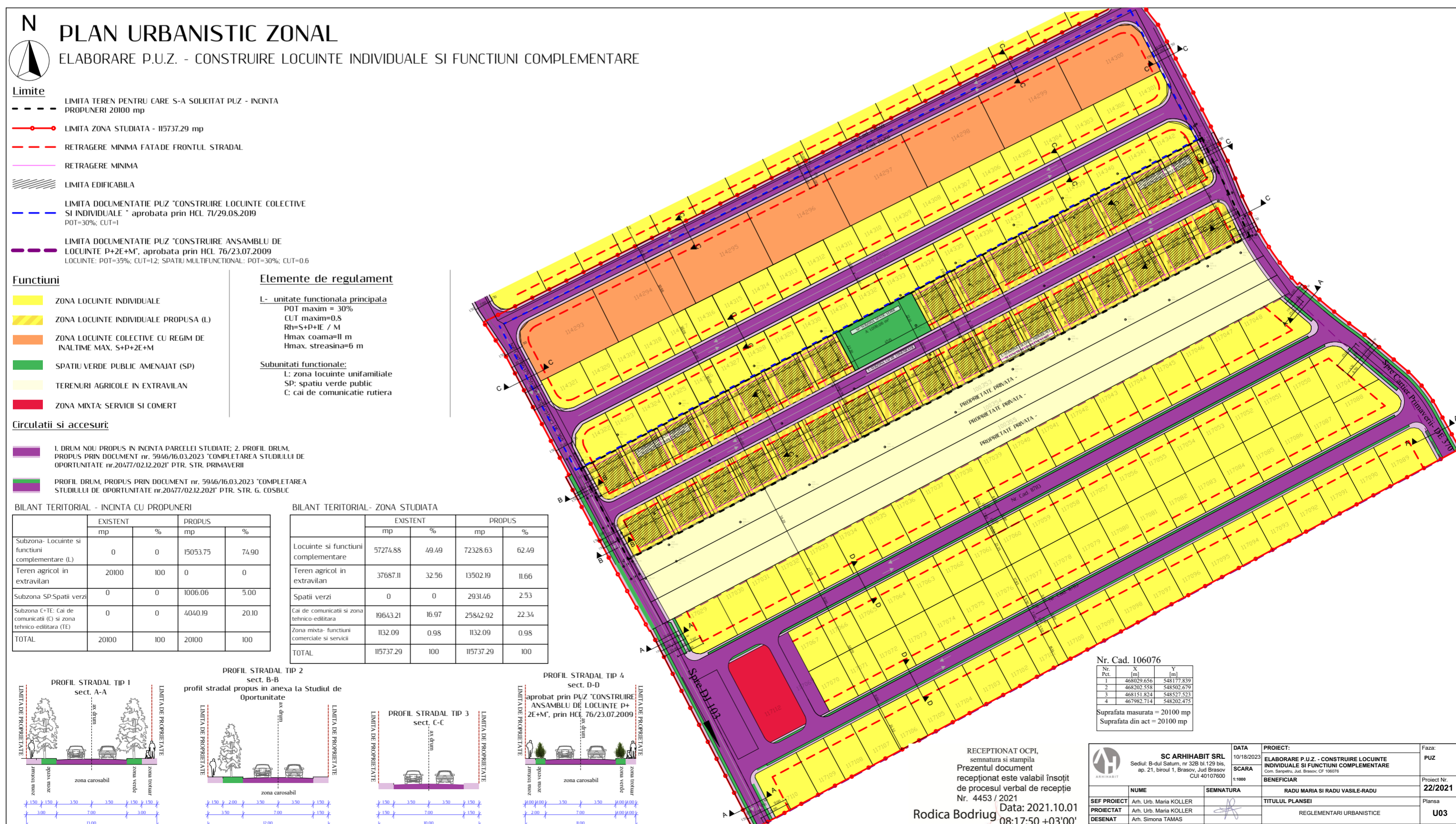
Raspunsul la observatiile transmise va fi comunicat direct, la Primaria Comunei Sanpetru, prin posta sau prin e-mail.

Etapele preconizate pentru consultarea publicului pana la aprobarea planului:

Etapa pregatitoare- anuntarea intentiei de elaborare

Etapa elaborarii propunerilor ce vor fi supuse procesului de avizare

Etapa aprobarii Planului Urbanistic zonal



Nr. Cad. 106076		DATA: 10/16/2023		PROIECT: ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE		Faza: PUZ	
Suprafata masurata = 20100 mp		SCARA: 1:1000		BENEFICIAR: RADU MARIA SI RADU VASILE-RADU		Proiect Nr: 22/2021	
Suprafata din act = 20100 mp		SEMNATURA: [Signature]		TITULUL PLANSEI: REGLAMENTARI URBANISTICE		Planşa: U03	
RECEPTIONAT OCPL: semnatura si stampila		SC ARHIHABIT SRL		SEF PROIECT: Arh. Lito. Maria KOLLER		PROIECTAT: Arh. Lito. Maria KOLLER	
Prezentul document receptionat este valabil insozit de procesul verbal de insocit		Sediu: B-dul Salutar, nr 52B si 129 km, ap. 21, biroul 1, Brasov, Jud. Brasov		DESENAT: Arh. Simona TAMAS		Data: 2021.10.01	
de procesul verbal de insocit		Data: 2021.10.01		08:17:50 +03'00'		Rodica Budiurg	



INTOCMIRE  
P.U.Z. SI R.L.U. AFERENT

pentru

ELABORARE P.U.Z. – CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI  
COMPLEMENTARE

COM. SANPETRU, JUD. BRASOV, CF 106076

BENEFICIAR: RADU MARIA SI RADU VASILE-RADU



## FOAIE DE CAPAT

**beneficiar** RADU MARIA SI RADU VASILE-RADU  
**denumire lucrare** INTOCMIRE P.U.Z. SI R.L.U. AFERENT pentru  
“ELABORARE P.U.Z. – CONSTRUIRE LOCUINTE  
INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ”  
-JUD. BRASOV, COM. SANPETRU

**amplasament** jud. BRASOV, com. Sanpetru, CF nr.106076  
**proiectant general** S.C. ARHIHABIT S.R.L.

**Specialist RUR:** SC MK ARCHITECTURE SRL

**număr proiect** 22/2021

## **BORDEROU**

### **I INTRODUCERE**

#### **I.1.Date de recunoastere a investitiei**

#### **I.2. Obiectul documentatiei PUZ**

#### **I.3. Surse de documentare**

### **II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

#### **II.1. Evolutia zonei**

#### **II.2.Potential de dezvoltare**

#### **II.3. Incadrarea in localitate**

#### **II.4. Elemente ale cadrului natural**

#### **II.5.Circulatia**

#### **II.6. Ocuparea terenurilor**

#### **II.7. Echiparea edilitara**

#### **II.8. Problemem de mediu**

#### **II.9. Optiuni ale populatiei**

### **III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

#### **III.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

#### **III.2. Prevederi PUG**

**III.3. Valorificarea cadrului natural**

**III.4. Modernizarea circulatiei**

**III.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici**

**III.6. Dezvoltarea echiparii edilitare**

**III.7. Protecția mediului**

**III.8. Obiective de utilitate publică**

**III.9. Tipuri proprietate teren**

**IV. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE**



## MEMORIU DE PREZENTARE

### **I. INTRODUCERE:**

#### **I.1. Date de recunoaștere a investiției:**

**Denumirea lucrării:** ELABORARE P.U.Z. – CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI  
FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

**Beneficiarul investiției:** RADU MARIA SI RADU VASILE-RADU

**Amplasament:** Județul Brașov, Com. Sânpetru – Carte Funciara, nr. 106076 nr. cad. 106076

**Proiectant general:** S.C. ARHIHABIT S.R.L.

**Specialist RUR:** S.C. MK ARCHITECTURE S.R.L.; Arh. Urb. Maria Koller

**Nr. proiect:** 22/19.01.2021

**Faza:** Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.)

**Data elaborării:** noiembrie 2021

#### **I.2.Obiectul documentației PUZ**

Prezenta documentație s-a întocmit în baza **Certificatului de Urbanism nr. 4927/ 20.04.2021 emis de Primăria Com. Sânpetru și Avizul de Oportunitate nr.20477/ 02.12.2021** ca răspuns al solicitării investitorului în vederea întocmirii unui PUZ și RLU aferent pentru "ELABORARE PUZ - CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIALE"-pentru următorul amplasament: Jud. Brasov, Com. Sanpetru, CF nr. 106076

Conform extras CF nr. 106076 terenul studiat are o suprafață de 20100 mp, cu categoria de folosință de teren arabil, liber de construcții, fiind în proprietatea următoarelor persoane: MARIA RADU, RADU VASILE-RADU, FRUNZA GABRIELA, POPESCU OANA SI POPESCU ROXANA.

Prezenta documentație are ca obiect:

- a. introducerea terenului cu nr. CF 106076 din extravilan în categoria intravilan
- b. schimbarea destinației zonei, din categoria teren arabil în zona de locuințe și funcțiuni complementare
- c. stabilirea de reglementări specifice zonei, referitoare la: organizarea/ modernizarea rețelei stradale existente, organizarea arhitectural-urbanistica, dezvoltarea

infrastructurii edilitare, modul concret de utilizare a terenurilor precum si de amplasare a construcțiilor viitoare prin delimitarea perimetrului edificabil, stabilirea profilelor stradale pentru căile noi de circulație, a accesului pe teren, a zonelor destinate parcărilor, amenajărilor si plantațiilor.

- d. Stabilirea indicilor urbanistici de utilizare si ocupare ai terenului, regimul de înălțime si înălțimea maxima admisibila la coama si cornișa, destinația si activitățile admise

**Obiectul P.U.Z.-ului constă în analiza, evaluarea și reanalizarea problemelor funcționale și tehnice din zonă, ținându-se cont de noua strategie de dezvoltare urbană a administrației locale.**

**Pentru zona studiată nu s-a întocmit până în prezent niciun proiect de investiție.**

### **I.3. Surse de documentare:**

Pentru întocmirea prezentei documentații au fost studiate următoarele documente:

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin ordin 176/2000.
- Certificatul de Urbanism eliberat de Primăria Com. Sânpetru
- Documentație PUG Comuna Sânpetru
- Baza topografică și identificarea cadastrală
- Studiu geotehnic

## **II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **II.1. Evoluția zonei**

Terenul pentru care se realizează investiția se află în extravilanul comunei Sânpetru și a făcut parte din zona agricolă periferică a comunei.

De-a lungul străzii G. Coșbuc se află mai multe zone pentru care s-au elaborat și aprobat planuri urbanistice zonale cu funcțiuni preponderent rezidențiale. Pe terenul situat în Nordul parcelei, prin Hotărârea Consiliului Local nr. 71/29.08.2019 s-a aprobat documentația PUZ „Construire locuințe colective și individuale”, iar pentru a 4-a parcelă din Sudul amplasamentului studiat s-a aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 76/23.07.2009 documentația „Construire ansamblu de locuințe P+2E+M”.

Prin urmare, datorită bunei poziții pe care o are amplasamentul și a noilor funcțiuni introduse, funcțiunea propusă răspunde noii strategii de dezvoltare a localității. Se preconizează că acest tip de funcțiuni se vor dezvolta în continuare în zonele învecinate ramase neconstruite.

## **II.2. Potențial de dezvoltare**

### **Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității, Potențial de dezvoltare**

În urma analizării datelor obținute despre amplasament și context urbanistic, se concluzionează ca:

- poziția terenului oferă posibilitatea de conexiuni relativ facile cu centrul comunei, cu municipiul Brașov prin intermediul străzii George Coșbuc și drumului județean DJ103 și localitățile învecinate prin intermediul E574
- soluțiile propuse pentru rezolvarea circulațiilor în zonă vor ține cont atât de parcelări, precum și de concluziile avizelor obținute și de trama majoră propusă în Studiul de Circulație, întocmit în vederea actualizării PUG-ului comunei Sânpetru.
- zona este protejată de zgomot și poluare prin retragerea de la artera principală de circulație (DJ103/E574)
- se propune extinderea rețelelor existente

Astfel, se definește un potențial crescut de dezvoltare pentru destinația rezidențială.

Se impune corelarea intențiilor de dezvoltare a proprietarilor de terenuri și a investitorilor din zonă, atât la nivelul propunerii unor proiecte comune de asigurare a utilităților în variante centralizate de echipare, precum și realizarea unor soluții de acces în concordanță cu avizele obținute

## **II.3. Încadrarea în localitate**

Terenul studiat se încadrează în extravilanul comunei Sânpetru, în partea de Vest, la aprox. 1.5 km de DJ103, cu acces din str. George Coșbuc (DE 365) și DE370 și este delimitat de :

- la Nord – proprietăți private, având numerele CAD cuprinse între 114322 și 114342
- la Vest- str. George Coșbuc (DE365), neasfaltată
- la Est- drum de pământ (DE370)
- la Sud- – proprietate privată Nr CAD. 100353

Suprafața terenului este de 20100 mp, conform CF nr.106076 Sânpetru

## **II.4. Elemente ale cadrului natural**

- Relief  
Terenul se prezintă în suprafața plană cu o ușoară denivelare pe latura nord-estică, cotele de nivel fiind cuprinse între + 526.16 și + 523.18m.
- Rețeaua hidrografică  
Pe amplasamentul studiat nu există suprafețe de apă. Pe terenul învecinat există un canal de desecare.

Perimetrul cercetat nu este afectat de artere hidrografice, apele pluviale nu baltesc, iar panza de apă freatică se găsește la o adâncime de peste 5,00 m.

- Vegetație

Elemente ale cadrului natural în mare varietate nu sunt prezente, caracteristic pentru terenul agricol. Terenul este în totalitate neamenajat, fără plantații, existând vegetație liberă la nivelul solului

- Condiții geotehnice

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

Schităta la finele cretacicului prin scufundarea unei catene carpatice, Depresiunea Brașovului a funcționat ca mediu lacustru marin până la finele pliocenului, când prin exondare a redevenit uscat.

În perioada cât a fost sub imperiul apelor, în fosa depresiunara a Brașovului au avut loc intense acumulări de aluviuni, constituite predominant din conglomerate, marne, argile, bolovanisuri, prafuri și nisipuri dispuse stratiform sau lenticular încrucișat.

În cuaternar și postcuaternar, apele de siroire, torenții și organismele fluviatile nou formate, au transportat din versanții nordici ai Munților Brașovului, însemnate cantități de deluvii (bolovanisuri, pietrisuri, prafuri, nisipuri și argile), clădind din aria depresiunara numeroase conuri de dejecție din a căror întrepatrundere a rezultat un relief cu aspect de câmpie ușor înclinată de la sud la nord și de la vest către est, de unde și denumirea de Câmpia Barsei atribuită zonei de către unii geografi.

Cercetările geologice și geotehnice efectuate în zona au stabilit că aici nu se găsesc goluri carstice, hurube, zăcăminte de săruri solubile, carbuni, hidrocarburi și formațiuni litologice cu efecte negative asupra construcțiilor (mal, turba). Terenul este în perfect echilibru litostatic.

Potrivit STAS 6054/77, în zona la care ne referim adâncimea de îngheț masoară 1,00 m raportată de la cota terenului amenajat exterior.

Pe amplasamentul studiat s-au efectuat trei foraje manuale (conform planului de situație din studiu geotehnic).

În forajele efectuate, stratul vegetal are grosimea de 40cm, urmat de un strat de praf argilos nisipos brun cafeniu până la adâncimea de aprox. 1 m. Sub 1 m se întâlnește argila galbenă prafoasă, iar sub 3 m, până la adâncimea maximă de forare (5m) se întâlnește un strat de pietris cu nisip.

Conform "Cod de proiectare seismică" Partea I "Prevederi pentru clădiri", indicativ P100-1/2013, pentru perimetrul cercetat se va lua în considerare: accelerația terenului pentru proiectare  $a_g=0,20g$  și perioada de control (colt)  $T_c=0,7$  s.

- Riscuri naturale

Nu este cazul.

Zona nu este expusă riscurilor naturale, terenul are stabilitatea asigurată. Zona nu este inundabilă.

## **II.5. Circulația**

În prezent accesul principal pe parcelă se poate face din str. George Coșbuc, accesul nefiind încă modernizat sau dimensionat corespunzător pentru noua funcțiune. Accesul secundar, de pe DE370 este și mai greoi, cele două artere fiind drumuri de exploatare, de pământ, cu lățimi variabile.

DE 365 și DE 370 sunt propuse pentru modernizare în documentațiile PUZ învecinate, aprobate anterior. Conform PUZ „Construire locuințe colective și individuale”, aprobat prin Hotărârea nr. 71/29.08.2019, atât profilul stradal al străzii George Coșbuc, cât și profilul străzii DE370 sunt de 10 m, cu 7 m carosabil - o bandă de circulație pe fiecare sens și trotuare de 1.5 m, de-o parte și alta a carosabilului. Conform PUZ „Construire ansamblu de locuințe P+2E+M”, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 76/23.07.2009, profilul stradal al celor două artere este de 13 m, cu 2 benzi de circulație destinate autovehiculelor (7m), spațiu verde de 1.5m și trotuar de 1.5m de-o parte și alta a carosabilului.

Accesul spre terenul studiat se face direct, dinspre str. G. Cosbuc(DE 365) sau DE 370, terenul având ca limită aceste două drumuri. Conform document nr. 5946/16.03.2023 “Completarea Studiului de Oportunitate nr. 20477/02.12.2021” Str. George Cosbuc va avea următorul profil transversal: o bandă auto pe fiecare sens (carosabil 7 m, 3.5 lățime bandă), pe latura vestică a străzii, spațiu verde cu o lățime de 2 m și trotuar de 1.5 m de-o parte și alta a carosabilului.

Profilul străzii Primaverii (DE370), conform document nr. 5946/16.03.2023 “Completarea Studiului de Oportunitate nr. 20477/02.12.2021”, este: 7 m carosabil (cate o bandă pe fiecare sens, bandă de 3.5m lățime) și trotuar de 1.5 m, de-o parte și alta a carosabilului

În zonă nu există transport în comun.

## **II.6. Ocuparea terenurilor**

Conform extras CF nr. 106076 Sanpetru terenul studiat are o suprafață de 20100 mp, cu categoria de folosință de teren arabil, liber de construcții, fiind proprietatea lui RADU MARIA SI RADU VASILE-RADU, FRUNZA GABRIELA, POPESCU OANA SI POPESCU ROXANA.

În momentul actual terenul studiat este neconstruit.

În zonă terenurile au avut categoria de folosință "teren arabil", însă, în ultima perioadă se observă o trecere la categoria de folosință curți-construcții, prin PUZ-uri noi, inițiate de beneficiari persoane fizice sau juridice. PUZ-urile învecinate au funcțiunea de locuințe și funcțiuni complementare.

Nu există conflicte între funcțiunea propusă prin PUZ-ul și funcțiunea PUZ-urilor învecinate. Cea mai stringentă problemă este aceea a asigurării acceselor carosabile coerente, în concordanță cu trama

stradală existentă a comunei Sânpetru si totodată eliminarea disfuncionalitatilor precum lipsa unor dotari tehnico-edilitare necesare unei zone rezidentiale.

## **II.7.Echipare edilitară**

Stadiul echipării edilitare a zonei, in prezent :

### **a. Alimentarea cu apă**

Pe amplasamentul studiat nu există rețele de apă curentă.

Conform aviz de principiu conditionat, nr. 1284/07.06.2021, obtinut de la Compania Apa Brasov, alimentarea cu apa potabila a constructiilor ce se vor edifica in zona studiata se poate realiza printr-o noua retea de distributie ce se va racorda la conducta PEHD De 110 mm existenta pe Str. Primaverii, la Nord de terenul studiat.

### **b. Canalizare menajeră**

Pe amplasamentul studiat nu există rețea de canalizare menajeră, dar conform avizului nr. 1284/07.06.2021 obtinut de la Compania Apa se poate realiza extinderea de retea. Apele uzate se vor deversa in colectorul menajer PVC KG De 315 existent pe Str. Primaverii, la Nord de terenul studiat.

### **c. Canalizare pluviala**

Pe amplasamentul studiat si zona inconjuratoare nu exista canalizare pluviala, conform avizului nr. 1284/07.06.2021 primit de la Compania Apa Brasov.

### **d. Gaze naturale**

Conform aviz nr. 316449917/11.06.2021, nu există rețea de gaze naturale în lungul strazii G. Cosbuc si nici pe amplasamentul studiat. Distrigaz Sud Retele are in derulare un program de extindere de retea. Pana la implementarea proiectului, incalzirea se va realiza din alte surse.

### **e. Alimentarea cu energie electrică**

În zona studiată nu există rețea de instalații electrice.

### **f. Alimentarea cu energie termică**

Nu există distribuitor de energie termică produsă centralizat, in zona sau in apropiere.

### **g. Telefonizare**

Pe amplasamentul studiat nu există rețea de linie telefonică aeriană.

## **II.8. Probleme de mediu**

### **Situatie existenta :**

#### a. Relația cadru natural – cadru construit

Fondul construit existent in zona apropiata sitului studiat nu afecteaza cadrul natural. Terenul – incinta PUZ- este liber de constructii.

#### b. Poluarea solului

Terenul încadrat în zona de studiu are categoria de folosință de teren arabil, deci fără surse de poluare semnificativă a solului.

#### c. Poluarea apei

Terenul încadrat în zona de studiu are categoria de folosință de teren arabil, deci fără surse de poluare semnificativă a mediului, respectiv a canalelor din zona.

#### d. Poluarea aerului

În zona studiată nu există surse permanente de poluare a aerului (activități industriale cu emisii de fum sau pulberi, respective locuințe) terenul fiind pur arabil.

#### e. Poluarea sonoră

Activitățile desfășurate in zona nu constituie surse perturbatoare la nivel sonor.

### **Evidențierea riscurilor naturale și antropice:**

-nu există.

### **Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri în zonă**

Disfuncționalitățile remarcate în zonă sunt legate în principal de trama stradala insuficienta ca lățime/ inexistentă, lipsa amenajării de alei pietonale și zone verzi adiacente carosabilului, absenta rețelelor tehnico-edilitare.

### **Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție:**

Nu este cazul.

### **Evidențierea potențialului balnear și turistic:**

Din punct de vedere turistic zona este foarte atractiva, fiind suficient de aproape de obiectivele din Brașov, dar si de alte situri istorice si culturale importante: Situl Unesco Prejmer, com. Hărman, com. Bod, com. Cristian, toate acestea cunoscute pentru cetățile lor fortificate, pitorescul așezărilor si

festivalurile pe care le găzduiesc. În Sânpetru, Dealul Lemeș, cu altitudine de 704 metri (Vârful Cetății) este Rezervație Naturală, declarat arie protejată prin Legea 5 din 6 martie 2000 și se suprapune sitului Natura 2000- Dealul Cetății Lemeș- Mlaștina Hărman. Ansamblul de case de pe străzile Meschendorfer și Republicii din Sânpetru alcătuiesc zona de protecție a Bisericii Fortificate din localitate.

## **II.9. Opțiuni ale populației**

Populația din comuna este de acord cu extinderea în zona a funcțiunii rezidențiale. Din punct de vedere al administrației locale, investiția propusă se încadrează în planul de dezvoltare urbanistică a zonei. Solicitățile beneficiarilor – conform Temei de proiectare – au fost introduse în prezentul P.U.Z. și adaptate la condițiile de zonă, precum și la restricțiile impuse de avizatori.

Conform Ordin nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism etapa de instiintare și consultare a populației a fost parcursă fără constatări suplimentare.

## **III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

### **III.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

Nu au fost întocmite alte documentații pentru acest amplasament, anterior sau concomitent cu prezentul P.U.Z.

Conform PUG Sânpetru, terenul se afla într-o zonă de terenuri agricole, în partea de Sud-Vest a localității. Prin prezenta documentație se dorește schimbarea destinației zonei, din zona de terenuri agricole în zona locuințe și funcțiuni complementare.

### **III.2. Prevederi PUG**

Întrucât terenul este situat în extravilanul comunei Sânpetru, nu există prevederi specifice pentru această zonă. Acestea se vor enunța prin prezenta documentație P.U.Z.

### **III.3. Valorificarea cadrului natural**

Comuna Sânpetru prezintă o particularitate în ceea ce privește cadrul natural, prezintă rezervația naturală Dealul Lemeș, aflată în cealaltă parte a localității față de zona studiată în această documentație.

Zona studiată nu are un cadru natural valoros și nici forme de relief care să poată fi valorificate.

Se propune realizarea unui spațiu verde central pe sit, care să deservească zona.

### **III.4. Modernizarea circulației**

**Organizarea circulației și a transportului în comun** (modernizarea și completarea arterelor de circulație, asigurarea locurilor de parcare, amenajarea de intersecții, sensuri unice, etc.).

#### **Circulația carosabilă**

Strada nou propusă pe terenul studiat va avea un profil stradal de 10m; Carosabilul de 7.00 m va funcționa în dublu sens și va fi flancat pe ambele laturi de trotuare de 1,50 m.

Accesibilitatea în incinta propusă se face dinspre str. G. Cosbuc (DE 365) sau DE 370. Conform document nr. 5946/16.03.2023 "Completarea Studiului de Oportunitate nr. 20477/02.12.2021" Str. George Cosbuc va avea următorul profil transversal: o bandă auto pe fiecare sens (carosabil 7 m, 3.5 latime bandă), pe latura vestică a străzii, spațiu verde cu o latime de 2 m și trotuar de 1.5 m de-o parte și alta a carosabilului.

Profilul străzii Primaverii (DE370), conform document nr. 5946/16.03.2023 "Completarea Studiului de Oportunitate nr. 20477/02.12.2021", este: 7 m carosabil (cate o bandă pe fiecare sens, bandă de 3.5m latime) și trotuar de 1.5 m, de-o parte și alta a carosabilului

Intersecțiile, între străzile existente (DE 365 și DE 370) și strada nou propusă sunt intersecții la nivel.

Sistemul rutier adoptat va fi unul elastic, cu îmbrăcăminte din mixtură asfaltică. Trotuarele propuse se vor realiza din dale montate pe un strat de balast sau vor primi îmbrăcăminte asfaltică. Accesele carosabile sau trecerile de pietoni vor coborî până la cota drumului, conform N 051/2001.

**Organizarea circulației feroviare** - nu este cazul.

**Organizarea circulației navale** - nu este cazul.

**Organizarea circulației aeriene** - nu este cazul.

#### **Parcaje**

Parcajele se vor realiza în incinta proprietății conform HG 525/1996 – Regulamentul general de urbanism, atât la subsolurile clădirilor cât și la suprafața terenului amenajat.

Pentru locuințe se impune crearea a minimum 2 locuri de parcare/ proprietate.

Serviciile medicale și cele de înfrumusețare se vor admite numai cu condiția să dețină 2 locuri parcare pentru fiecare încăpere cu funcțiunea de cabinet, în incinta proprietății.

Birourile individuale se vor admite cu condiția să dețină 2 locuri parcare pentru fiecare încăpere cu funcțiunea de birou.

Pentru clădirile cu funcțiuni mixte numărul locurilor de parcare se vor cumula astfel: cele două locuri de parcare aferente funcțiunii de locuință plus câte un loc de parcare suplimentar pentru fiecare încăpere cu funcțiunea de birou, cabinet...

Funcțiunile propuse nu trebuie să atragă mai mult de 5 autoturisme.

### Circulația pietonală

Trotuarele publice vor avea lățimea de minim 1.50m, astfel încât să permită accesul persoanelor cu handicap

### **III.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici**

**Funcțiunea zonei studiate este: zona de locuințe individuale și funcțiuni complementare.**

Terenul studiat nu este împărțit în unități teritoriale de referință (UTR-uri) deoarece se propune o singură funcțiune, cea rezidențială, completată de funcțiunile complementare acesteia.

Prin acest PUZ se propune o zonă funcțională L, cu mai multe subzone funcționale:

- Subzona de locuințe unifamiliale și funcțiuni complementare – L
- Subzona spațiu verde public amenajat – Sp
- Subzona căilor de comunicație rutieră și amenajări aferente -C
- Subzona echipării tehnico-edilitare - TE

Intervențiile urbanistice propuse au drept scop eliminarea disfuncționalităților semnalizate și au condus la următoarele principii de lucru:

- generarea unei zone de locuințe individuale și funcțiuni complementare
- regim maxim de înălțime S+P+1E/M
- înălțime maximă la coama: 11 m.
- înălțime maximă străsin 6 m
- asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilităților pentru zonă
- spațiu central public, care să deservească zona ca spațiu verde

Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. este cel care reglementează posibilitățile de edificare.

În cadrul incintei cu propuneri se identifică o unitate funcțională principală: Locuire și funcțiuni complementare (de tip permanent în sistem individual, cu regim de înălțime maxim S+P+1E) și următoarele funcțiuni complementare locuirii:

- cai de comunicație rutieră
- spațiu verde amenajat, amplasat la mijlocul parcelei
- echipare edilitară
- dotările complementare admise (se vor autoriza direct, fără a fi necesare documentații PUZ sau PUD): servicii de înfrumusețare, servicii medicale, educație (After-school), servicii profesionale: birou arhitectură, notarial, de avocatură, etc și mici activități manufacturiere: atelier ceramica, pictura, pielărie, etc, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească indicii prevăzuți în documentație admisibile, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste ora 22:00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.

**Clădirile vor fi amplasate retras fata de frontul stradal, după cum urmează:**

**Regim de aliniere la frontul stradal:**

Clădirile vor fi amplasate retras fata de frontal stradal, după cum urmează:

Pentru strada nou creata prin prezentul PUZ, pentru toate constructiile de pe parcelele propuse se impune:

- retragerea minima obligatorie de 3.00m fata de frontul stradal (domeniul public)
- retragerea minima de 8.00 m din axul strazii

Fata de str. George Cosbuc (DE365):

- retragerea minima obligatorie de 4.00m fata de frontul stradal (domeniul public)
- retragerea inima de 9.00 m din axul strazii

Fatad de str. Primaverii (DE370)

- retragerea minima obligatorie de 4.00m fata de frontul stradal (domeniul public)
- retragerea minima de 9.00 m din axul strazii

**Amplasarea în interiorul parcelei**

Amplasarea constructiilor față de limitele laterale ale parcelei se va face respectând conditiile:

Pentru parcelele situate pe partea dreapta cum se intra de pe Str. George Coșbuc:

- retragere 4 m de la limita laterala din dreapta
- retragere 2 m de la limita laterala din stânga
- retragere 4 m fata de limita posterioara

Pentru parcelele situate pe partea stânga cum se intra de pe Str. George Coșbuc

- retragere 2 m de la limita laterala din dreapta
- retragere 4 m de la limita laterala din stanga
- retragere 4 m fata de limita posterioara

Se asigură omogenitate, prin propunerea de suprafețe la loturi asemănătoare, cu valori cuprinse între 449.88 mp si 523.17 mp si frontul stradal minim este de 20.49 m si maxim de 24.44 m

Toate loturile respectă prevederile din HG 525/1996 privind suprafața, frontul la stradă, asigurarea accesului și a tuturor utilităților necesare funcționării, conform Legii 114/1996, P118/1999, etc.

Se propun loturi cu locuințe individuale cu următoarele prevederi:

**Regim de înălțime minim=parter;**

**Regim maxim de înălțime: S+P+1E/M;**

**POT max. 30%;**

**Hmax streășina=6m;**

**Hmax coama=11 m;**

**CUT = 0.8;**

Se admite mansardarea cu conditia ca aceasta sa nu fie o falsa mansardare si sa se inscrie in volumul unui acoperis cu panta de minimum 30 de grade.

Suprafata nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria nivelului curent.

În fiecare lot se asigură acces carosabil către parcare– garajul din incintă; accesul va avea minim 3,00m

#### Bilant teritorial:

AMPLASAMENT STUDIAT		EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1	Locuinte individuale si functiuni complementare	0	0	15063.29	74.94
2	Teren agricol in extravilan	20100	100	0	0
3	Spatii verzi publice	0	0	1006.06	5.00
4	Cai de comunicatii si zona tehnico-edilitara	0	0	4030.65	20.06
TOTAL		20100	100	20100	100

ZONA STUDIATA		EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1	Locuinte individuale si functiuni complementare	57247.44	49.51	72310.73	62.54
2	Teren agricol in extravilan	37586.68	32.51	17486.68	15.12
3	Spatii verzi publice	0	0	1006.06	0.87
4	Cai de comunicatii si zona tehnico-edilitara	19661.47	17.00	23692.12	20.49
5	Zona mixta- functiuni comerciale si servicii	1132,09	0.98	1132.09	0.98
TOTAL		115737.29	100	115737.29	100

### III.6. Dezvoltarea echipării edilitare

**Precizăm că toate lucrările de drumuri si utilități se vor realiza din fondurile beneficiarului**, prin racord la utilitățile existente din afara zonei ce face obiectul PUZ. Modalitatea si locul de racord al rețelelor interioare cu cele exterioare vor face obiectul studiului de soluție, la capitolul de instalații, prin documentația anexata.

#### III.6.1. Alimentarea cu apă

Pe amplasamentul propus nu exista conducte de apa potabila.

Conform aviz de principiu conditionat, nr. 1284/07.06.2021, obtinut de la Compania Apa Brasov, alimentarea cu apa potabila a constructiilor ce se vor edifica in zona studiata se poate realiza printr-o noua retea de distributie ce se va racorda la conducta PEHD De 110 mm existenta in zona, amplasata pe DE 370 – Str. Primaverii. Din noua conducta de distributie PEHD De 110 mm se vor executa bransamentele de apa ale viitoarelor imobile.

Calculul pentru necesarul de apă după SR 1343/1/95 și STAS 1478/90 cuprinde elemente pentru :

01. nevoi gospodărești,
02. nevoi publice,
03. spălare, întreținere spații verzi,
04. întreținere restituție apă,
05. rezervă incendiu.

### III.6.2. Canalizare

Se propune extinderea rețelei de canalizare menajeră până la zona cu locuințe propusă în vederea preluării și transmiterii apei menajere la stația de epurare.

Fiecare tip de ape evacuate are un sistem propriu de tratare si evacuare, după cum urmează:

- Conform avizului nr. 1284/07.06.2021 obținut de la Compania Apa se poate realiza extinderea de rețea. Apele uzate se vor deversa in colectorul menajer PVC KG De 315 existent pe DE 370- Str. Primaverii..  
Fiecare imobil propus a se realiza se va racorda la rețelele de canalizare in baza unei documentații avizata de Compania APA Brașov
- Apele meteorice, convențional curate de pe acoperișurile construcțiilor se vor colecta prin jgheaburi, burlane si conducte si se vor descarca liber pe zonele verzi din jurul acestora sau se vor retine intr-un bazin cu supraplin, apa ce se va folosi apoi pentru nevoi gospodărești.

### III.6.3. Alimentarea cu energie electrică

Conform Avizului de amplasament al S.D.E.E. Brasov nr. 7010210605856/08.12.2021, zona studiata se va alimenta cu energie electrica in conformitate cu planul E276-02 elaborat de S.C. 66 PRO S.R.L. si vizat spre neschimbare de către SDEE Brasov si COR mt jt Brașov Mun, respectiv prin intermediul unui post de transformare 20/0.4 kV, amplasat pe terenul studiat, cu acces din drumul public.

Distribuția la viitorii consumatori se va face printr-o rețea electrica de distributie 0.4 kV, pozata ingropat pe caile de circulatie- domeniul public.

Iluminatul stradal va fi asigurat prin stâlpi cu corpuri de iluminat tip LED alimentați cu fir, amplasați la intervale conform normativelor de proiectare in vigoare.

Atat racordarea la RED a rețelilor proiectate pentru zona studiata in PUZ, cat si stabilirea sursei de alimentare (a punctului de racordare) se vor concretiza la faza DTAC in baza unui studiu de solutie.

Terenurile ocupate de RED proiectate la faza PUZ, se vor delimita si se vor trece in domeniul public sau se va încheia act notarial pentru uz si servitute (la faza DTAC), conform planului avizat de SDEE.

Datele energetice prezentate la faza PUZ se vor mentine si vor fi identice cu cele din chestionarul energetic pentru studiul de solutie.

#### III.6.4. Telecomunicații

-nu se propune

#### III.6.5. Alimentarea cu energie termică

Nu se propune utilizarea energiei termice produsă centralizat – termoficarea cartierului – atât din lipsa sursei cât și pentru evitarea dependenței de un furnizor aflat la peste 5 km. Clădirile din zonă se propun a fi încălzite prin centrale proprii. Se pot prevedea și instalații de aer condiționat și climatizare sau utilizarea surselor alternative ca panourile solare si pompele de căldura.

#### III.6.6. Alimentarea cu gaze naturale

Conform aviz nr. 316449917/11.06.2021, nu există rețea de gaze naturale în lungul strazii G. Cosbuc si nici pe amplasamentul studiat. Distrigaz Sud Rețele are in derulare un program de extindere de rețea. Distribuția la viitorii consumatori se va face printr-o conductă de distribuție gaze naturale pozată ingropat pe caile de circulație- domeniul public.

Racordarea la rețeaua de distribuție gaze naturale se va face in regim de medie presiune, in functie de solicitarile din zona respectiva in conformitate cu Regulamentul privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 178/2020.

Amplasarea de obiective noi, construcții noi si/sau lucrari de orice natura in zona de protecție a conductelor de distribuție a gazelor naturale, a stațiilor de reglare sau reglare-masurare a gazelor naturale, a racordurilor sau instalațiilor de utilizare a gazelor naturale se realizeaza numai cu respectarea Normelor Tehnice pentru proiectarea, executarea si exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE- 2018, aprobate prin Ordin ANRE nr. 89/2018, a prevederilor Legii energiei electrice si a gazelor naturale nr. 123/2012, cu modificarile si completarile ulterioare, precum si a Ordinului MEC nr. 47/2003.

Conform prevederilor NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018, constrcțiile si / sau intalatiile subterane propuse care se realizeaza ulterior retelelor de distributie sau intalatiilor de utilizare a gazelor naturale montate subteran si care intersecteaza traseul acestora se vor monta/ amplasa la o distanta de siguranta minima admisa pentru regimul de medie presiune.

Distantele intre reseaua de distributie si conductele care transporta fluide combustibile, depozite de carburanti, statiile de distributie carburanti, statiile de imbuteliere GPL/SKID, se stabilesc conform reglementarilor si prescriptiilor tehnice specifice domeniului respectiv.

In zona de protectie se interzice executarea lucrarilor de orice natura fara aprobarea prealabila a operatorului de distributie gaze naturale.

Prin Certificatele de Urbanism emise in vederea construirii si amenajarii terenului, veti solicita si avizul societatii Distrigaz.

Pana la implementarea proiectului, incalzirea se va realiza din alte surse.

#### III.6.7. Gospodărie comunală

##### Deșeuri menajere și urbane

Depozitarea deșeurilor menajere se va realiza in pubele in cadrul fiecarei incinte de locuit. Deseurile se vor colecta de catre o firma de salubritate in urma unui contract incheiat si vor fi transportate la rampa de gunoi ecologică a Mun. Brașov. Se va asigura accesul autovehiculelor de transport la aceste platforme. Deșeurile vor fi colectate selectiv, în vederea reciclării acestora.

#### III.6.8. Transport în comun, parcaje

În zonă nu există transport în comun. Cea mai apropiată statie de autobuz se află la cca. 1.5 km Sud, la intersectia DE 103 cu str. George Cosbuc.

Pentru locuințe se impune crearea a minimum 2 locuri de parcare/ proprietate.

Serviciile medicale si cele de înfrumusețare se vor admite numai cu condiția sa dețină 2 locuri parcare pentru fiecare încăpere cu funcțiunea de cabinet, in incinta proprietății.

Birourile individuale se vor admite cu condiția sa dețină 2 locuri parcare pentru fiecare încăpere cu funcțiunea de birou.

Pentru clădirile cu funcțiuni mixte numărul locurilor de parcare se vor cumula astfel: cele doua locuri de parcare aferente funcțiunii de locuința plus cate un loc de parcare suplimentar pentru fiecare încăpere cu funcțiunea de birou, cabinet....

Funcțiunile propuse nu trebuie sa atraga mai mult de 5 autoturisme

### **III.7. Protecția mediului**

Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări, etc.)

Poluarea solului și apei nu este posibilă, deoarece:

- în zonă nu se desfășoară activități ce să creeze noxe ce sunt periculoase pentru sol;
- nu se creează emisii de gaze sau alte substanțe toxice ce pot periclita – în combinație cu precipitațiile – calitatea apei sau a solului,
- în zonă toți consumatorii de apă sunt sau vor fi racordați la sistemul comunal de distribuție a apei potabile și canalizare

Poluarea aerului, fonică sau prin emisii de gaze este posibilă numai în zonele cu trafic auto, dar se încadrează în limitele legal admise .

Beneficiarii obiectivului de investiție vor lua măsuri corespunzătoare de a nu degrada terenurile și culturile din zona limitrofa, altele decât cele prevăzute în documentație, prin depozitarea de materiale ori deseuri de pietris, moloz, nisip, prefabricate, construcții metalice, reziduuri, resturi menajere, gunoaie și alte asemenea.

Beneficiarii obiectivului vor lua măsuri corespunzătoare de a nu ocupa terenurile limitrofe precum măsuri pentru a evita afectarea terenurilor limitrofe prin reziduuri provenite din activitatea de producție și prin scurgeri de orice fel.

Beneficiarii obiectivului de investiție amplasat pe terenul agricol sunt obligați să ia măsuri prealabile executării construcției obiectivului, de decopertare a stratului de sol fertil de pe suprafețele amplasamentelor aprobate, pe care să-l depoziteze și să-l niveleze pe terenurile neproductive sau slab productive, indicate de Direcția pentru Agricultură Județeană Brașov, în vederea punerii în valoare sau ameliorării acestora, conform prevederilor art. 100 din Legea nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Se interzice evacuarea de ape uzate neepurate sau insuficient epurate în apele de suprafață, pe sol sau acviferul freatic, atât pe perioada executării construcțiilor cât și după punerea în funcțiune a acestora.

Orice poluare accidentală produsă de beneficiar va fi anunțată în timp util la dispecerat SGA Brașov; se vor lua măsuri operative de stopare, eliminare a cauzelor ce au produs-o și înlăturarea efectelor acestora.

Prevenirea producerii riscurilor naturale

Nu este cazul.

### III.7.1. Organizarea sistemelor de spații verzi

Se propune realizarea unui spațiu verde compact și amenajat corespunzător cu mobilier urban de către investitor care va deservi locuitorilor cartierului propus ca grădina publică.

**Costurile realizării spațiului verde va fi suportat în întregime de către beneficiarii prezentului PUZ.**

După amenajare, zona verde va fi donată către Primăria Com. Sânpetru, și va avea drept de folosință publică.

### III.7.2. Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul.

### III.7.3. Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore

Prin finalizarea lucrărilor preconizate în prezenta documentație, dispar disfuncționalitățile datorate lipsei dotărilor tehnico-edilitare necesare bunei-funcționări a unui cartier rezidențial.

### III.8. Obiective de utilitate publică

Pentru toate lucrările rutiere propuse și care urmăresc realizarea unor noi trasee de străzi sau lărgirea profilului transversal - în zonele unde profilul stradal nu este asigurat - se impune rezervarea suprafețelor de teren necesare. Eliberarea autorizațiilor de construcție se va face cu impunerea măsurilor necesare de asigurare a condițiilor juridice pentru finalizarea măsurilor de modernizare a circulației.

#### Lista obiectivelor de utilitate publică

Conform celor specificate la cap III.5, zona adăpostește doar funcțiuni de interes local - locuințe și funcțiuni complementare ce să asigure la nivelul ansamblului o corectă funcționare cât și condiții de siguranță pentru mediu și utilizatori.

Prin propunerea făcută, o suprafață de 5% din totalul studiat va deveni zona verde de utilitate publică și se va ceda UAT Sânpetru.

Strada nou propusă, în interiorul incintei, va avea trotuare pe ambele părți ale carosabilului și următorul profil transversal: 7 m carosabil (două benzi) și trotuare de 1.5 m.

Obținerea profilului pe G Cosbuc, conform document nr. 5946/16.03.2023 "Completarea Studiului de Oportunitate nr. 20477/02.12.2021" respectiv o bandă auto pe fiecare sens (carosabil 7 m, 3.5 lățime bandă), pe latura vestică a străzii, spațiu verde cu o lățime de 2 m și trotuar de 1.5 m de-o parte și alta a carosabilului, este posibilă prin cedarea unei fașii de 2 m lățime din terenul aflat pe partea cealaltă a arterei DJ103, față de situl studiat.

Se propune extinderea utilităților tehnico-edilitare.

**Costurile extinderii rețelelor tehnico-edilitare și costul drumului nou propus în incinta vor fi suportate în întregime de către beneficiarii prezentului PUZ.**

**Strada nou propusa va trece în proprietatea publică de interes local după tragerea utilitatilor și asfaltarea părții carosabile și a trotuarului.**

### **III.9. Tipuri de proprietate teren**

În incinta studiată nu există terenuri proprietate publică de interes național și județean; nu există terenuri proprietate privată de interes național sau județean sau local.

Terenul studiat este proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice.

#### **Circulația terenurilor**

**Strada nou propusa și zonele verzi aflate în domeniul privat al persoanelor fizice sau juridice vor trece în proprietatea publică de interes local după amenajarea acestora.**

## **IV. CONCLUZII, MASURI ÎN CONTINUARE**

### **Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG**

Propunerea propune respectarea relației dintre cadrul urban și vecinătăți, astfel înscriindu-se în linia definită prin PUG.

### **Categorii principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare**

Principalele categorii de intervenție vor fi cele legate de modernizarea circulației, extinderea infrastructurii tehnico – edilitare, realizarea de spații verzi și zone construibile, necesare unei astfel de dezvoltări.

### **Priorități de intervenție**

**Amenajarea terenului în vederea definirii unor parcele edificabile atractive implică realizarea căilor de comunicație precum și a infrastructurii edilitare, care se vor realiza din fondurile beneficiarului.**

### **Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, eventuale restricții**

Ca elaboratori al documentației, considerăm că ea reflectă posibilitățile și cerințele zonei, respectiv comunei, asigurând la finalizarea proiectului o locuire individuală de calitate în zonă, cu influențe pozitive la nivelul comunei.

Lucrările de elaborat în perioada următoare :

- a. **Adâncirea propunerilor pentru unele amplasamente (prin PUD – uri) :**  
nu este cazul.
- b. **Proiecte prioritare de investiții** - realizarea căilor de comunicație, a infrastructurii edilitare precum și studiul unor mobilări de parcele atractive pentru cumpărători.



- 
- c. **Montaje ale etapelor viitoare**-datorita naturii juridice a terenului, investitorul este actorul principal implicat, care in derularea investitiei va apela, va corela si aplica cerintele administratiei locale, ale proiectantilor de specialitate precum si a potentialior cumparatori.

**Sef proiect:**

**Arh. Urb. Maria KOLLER**

**Intocmit:**

**Arh. Simona Tamas**



## PLAN DE ACTIUNE

### IMPLEMENTARE INVESTITII PROPUSE PRIN PUZ

Aferente PUZ: CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI  
COMPLEMENTARE

COM. SANPETRU, JUD. BRASOV, CF 106076

BENEFICIAR: RADU MARIA SI RADU VASILE-RADU



## FOAIE DE CAPAT

**beneficiar** RADU MARIA SI RADU VASILE-RADU  
**denumire lucrare** INTOCMIRE P.U.Z. SI R.L.U. AFERENT pentru  
“ELABORARE P.U.Z. – CONSTRUIRE LOCUINTE  
INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ”  
-JUD. BRASOV, COM. SANPETRU

**amplasament** jud. BRASOV, com. Sanpetru, CF nr.106076  
**proiectant general** S.C. ARHIHABIT S.R.L.

**Specialist RUR:**  
Arh. Urb. Maria Koller  
SC MK ARCHITECTURE SRL

**număr proiect** 22/2021

## PLAN DE ACTIUNE- IMPLEMENTARE INVESTITII PROPUSE PRIN PUZ

### **I. DATE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI:**

**Denumirea lucrării:** ELABORARE P.U.Z. – CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI  
FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

**Beneficiarul investiției:** RADU MARIA SI RADU VASILE-RADU

**Amplasament:** Județul Brașov, Com. Sânpetru – Carte Funciara, nr. 106076 nr. cad. 106076

**Proiectant general:** S.C. ARHIHABIT S.R.L.

**Subcontractant:** S.C. MK ARCHITECTURE S.R.L.

**Nr. proiect:** 22/19.01.2021

**Faza:** Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.)

**Data elaborării:** noiembrie 2021

### **II. ETAPIZARE INVESTITII PROPUSE PRIN PUZ:**

Pentru realizarea obiectivelor propuse prin prezentul P.U.Z. se propune urmatoarea  
esalonare in timp a lucrarilor :

1. Se va face parcelarea terenului conform P.U.Z  
-32parcele locuinte  
-1 parcela drum  
- 1 parcela spatiu verde public  
Timp finalizare 10. 2024
2. Se vor realiza retelele edilitare energie electrica  
Timp finalizare 10. 2025
3. Se vor realiza retelele edilitare apa si canalizare si alimentarea cu apa pentru stingerea  
incendiilor  
Timp finalizare 06. 2026
4. Se vor realiza retelele edilitare de gaz  
Timp finalizare 03. 2027
5. Se vor amenaja peisagistic zonele verzi  
Timp finalizare:10.2027
6. Se vor executa drumurile: strada nou propusa si racorduri la str.G. Cosbuc si Primaverii

- se vor realiza circulatiile carosabile si pietonale si accesele la loturi

Timp finalizare 05.2028

7. Se vor vinde parcelele si se vor construi cladirile de locuit

Toate aceste lucrari se vor executa pe baza unor proiecte aprobate . Toate aceste lucrari intra in sarcina investitorilor privati, pe cheltuiala lor, si se vor executa etapizat . Timp finalizare 12 2028

**Sef proiect:**

**Arh. Urb. Maria KOLLER**

**Intocmit:**

**Arh. Urb. Maria KOLLER**



**Beneficiari:**

**Radu Maria  
Radu Vasile-Radu**



INTOCMIRE  
P.U.Z. SI R.L.U. AFERENT

pentru

ELABORARE P.U.Z. – CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI  
COMPLEMENTARE

COM. SANPETRU, JUD. BRASOV, CF 106076

BENEFICIAR: RADU MARIA SI RADU VASILE-RADU



## **FOAIE DE CAPAT**

**beneficiar** RADU MARIA SI RADU VASILE-RADU  
**denumire lucrare** INTOCMIRE P.U.Z. SI R.L.U. AFERENT pentru  
“ELABORARE PUZ – CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE  
SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ”  
-JUD. BRASOV, COM. SANPETRU

**amplasament** jud. BRASOV, com. Sanpetru, CF nr.106076  
**proiectant general** S.C. ARHIHABIT S.R.L.

**Specialist RUR** SC MK ARCHITECTURE SRL  
Arh. Urb. Maria Koller

**număr proiect** 22/2021

## **BORDEROU**

### **PIESE SCRISE**

Foaie de capăt  
Fișa de responsabilitati  
Borderou vol. II  
Regulament aferent PUZ

#### **I. Dispoziții generale**

1. Rolul Regulamentului local de urbanism
2. Baza legala
3. Domeniul de aplicare.

#### **II. Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor**

1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
2. Reguli cu privire la siguranțe construcțiilor și la apărarea interesului public
3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
5. Reguli cu privire la echiparea edilitară
6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții
7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmui

#### **III. Zonificarea funcțională**

Unități, subunități funcționale

#### **IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale**

#### **V. Unități teritoriale de referință**

Regulament local de urbanism – U.T.R propus

**Întocmit,**

**Arh. Simona Tamas**

**Sef proiect,**

**Arh. Maria Koller**

## **REGULAMENT DE URBANISM**

### **Aferent P.U.Z. : ELABORARE P.U.Z. – CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ”-JUD. BRASOV, COM. SANPETRU**

## **I DISPOZIȚII GENERALE**

### **ROLUL RLU**

Regulamentul local de urbanism este sistemul unitar de norme tehnice si juridice care stă la baza elaborării planurilor urbanistice zonale si de detaliu precum si a regulamentelor aferente care se vor elabora ulterior în zona studiată.

Regulamentul local de urbanism stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor si de amplasare a construcțiilor si amenajărilor aferente acestora.

Planul urbanistic zonal si Regulamentul local de urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

Regulamentul local de urbanism se aplică, în cazul de față, la zona cu o suprafață de 20100 mp identificat prin CF nr.106076 Sânpetru, situat în extravilanul comunei Sânpetru.

### **BAZA LEGALA A ELABORARII**

La baza elaborării prezentului Regulamentul local de urbanism stau, în principal:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, republicată
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor si unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată
- H.G. 525 / 1996, republicată, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- Alte acte legislative specifice sau complementare domeniului amenajării teritoriului.

În cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau toate prevederile cuprinse în documentatiile de urbanism si amenajare a teritoriului aprobate conform legii, în cazul de față:

- PUG Sanpetru

---

## DOMENIU DE APLICARE

Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan, cât și în extravilan.

Zonificarea funcțională propusă prin PUZ va asigura compatibilitatea dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei și este prezentată în planșa Reglementări urbanistice. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor respecta în cadrul fiecărei zone funcționale. Această zonificare este în concordanță cu prevederile din PUG + regulamentul aferent.

După aprobare zona figurată în planșa de Reglementări urbanistice a Planului urbanistic zonal, va fi marcată pe teren prin borne, potrivit Legii cadastrului și publicității imobiliare nr.7/1996.

Unitățile Teritoriale de Referință (UTR) reprezintă suportul grafic al prescripțiilor din regulament. UTR – urile, sunt instrumente operaționale în sprijinul reglementărilor din PUZ, delimitate convențional, pe baza criteriilor de omogenitate morfologică și funcțională; se conturează pe străzi, limite cadastrale, după caz, pe baza funcțiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de interese.

Stabilirea UTR se face în cadrul PUG, preluându-se ca atare și se detaliază pe unități și subunități funcționale în cadrul PUZ. Pentru unitățile și subunitățile cu caracteristici similare se pot formula și aplica același set de prescripții.

### Asigurarea compatibilității funcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie.

Funcțiunea principală a zonei stabilită prin prezentul PUZ este de locuințe și funcțiuni complementare.

Condiția de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității sunt prevăzute în anexa 1 la HG 525/96.

---

## **II REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR**

### **II.1. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT**

#### **Art.3 - Terenuri agricole din extravilan**

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege.

Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.

#### **Art.4 - Terenuri agricole din intravilan**

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

#### **Art.5 - Suprafețe împădurite**

Nu este cazul.

#### **Art.6. Resursele solului**

Nu este cazul

#### **Art.7 - Resurse de apă și platforme meteorologice**

Nu este cazul.

#### **Art.8 - Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate**

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paleta cromatică etc. -, depreciază valoarea peisajului este interzisă.

### **II.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC**

#### **Art.10 - Expunerea la riscuri naturale**

Nu este cazul.

#### Art.11 - Expunerea la riscuri tehnologice

Nu este cazul.

#### Art.13 - Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul realizării racordării la rețelele edilitare (canalizare, alimentare cu apă, energie electrică).

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitara ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă

#### Art.14- Asigurarea compatibilității funcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită prin Planul Urbanistic Zonal, și anume locuințe și funcțiuni complementare.

#### Art.15 - Procentul de ocupare a terenului/ coeficientul de utilizare al terenului

Prezentul PUZ prevede un POT maxim de 30%.și un Cut maxim de 0.8.

#### Art.16 - Lucrări de utilitate publică

Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în prezentul Plan Urbanistic Zonal pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentațiilor de urbanism aprobate conform legii.

### II.3. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII SI VALORI MAXIME PENTRU POT SI CUT

#### Art.17 - Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei 3 din Regulamentul general de urbanism - RGU .

Se va asigura pentru fiecare parcelă posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare, spre a se evita orientarea exclusiv la nord.

Amplasarea construcțiilor se va face astfel încât pentru toate încăperile de locuit să se asigure durata minimă de însorire de 1,5 h /zi la solstiul de iarnă.(Normele de Igiena referitoare la zonele de locuit, Ordinul 119/2014)

#### Art.18 - Amplasarea față de drumuri publice

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii. In cazul de fata zonele de protectie ale drumului public nu intra in zona supusa parcelarii.

#### Art.23 – Amplasarea față de frontal stradal:

Clădirile vor fi amplasate retras fata de frontal stradal, după cum urmează:

Pentru strada nou creata prin prezentul PUZ, pentru toate constructiile de pe parcelele propuse se impune:

- retragerea minima obligatorie de 3.00m fata de frontul stradal (domeniul public)
- retragerea minima de 8.00 m din axul strazii

Fata de str. George Cosbuc (DE365):

- retragerea minima obligatorie de 4.00m fata de frontul stradal (domeniul public)
- retragerea minima de 9.00 m din axul strazii

Fatad de str. Primaverii (DE370)

- retragerea minima obligatorie de 4.00m fata de frontul stradal (domeniul public)
- retragerea minima de 9.00 m din axul strazii

#### Art.24 - Amplasarea în interiorul parcelei

Amplasarea constructiilor față de limitele laterale ale parcelei se va face respectând conditiile:

Pentru parcelele situate pe partea dreapta cum se intra de pe Str. George Coșbuc:

- retragere 4 m de la limita laterala din dreapta
- retragere 2 m de la limita laterala din stânga
- retragere 4 m fata de limita posterioara

Pentru parcelele situate pe partea stânga cum se intra de pe Str. George Coșbuc

- retragere 2 m de la limita laterala din dreapta
- retragere 4 m de la limita laterala din stanga
- retragere 4 m fata de limita posterioara

Amplasarea constructiilor se va face cu respectarea normelor de însorire conform normelor de igienă cuprinse în O.M.S. nr. 536 din 1997.

în cazul prezentului regulament, pentru zona de locuit si functiuni complementare se prevede un POT=30% si CUT=0.8

## II.4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII, (auto, pietonale) A PARCARILOR

### Art.25 - Accese carosabile

Numărul și configurația acceselor se determină în cadrul zonei studiate în funcție de destinația clădirilor, conform anexei 4 la RGU, adică :

- accese carosabile pentru locatari;
- acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții la rețeaua de circulație și transport este obligatorie.
- Autorizarea execuției construcțiilor se va face doar în cazul asigurării posibilităților de acces la drum public, sau privat, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, apărare contra incendiilor și protecției civile.
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
- se vor prevedea alei carosabile și parcaje în interiorul parcelelor pentru fiecare locuință

### Art.26 - Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale potrivit importanței și destinației construcției.

Prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată gravate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

Astfel accesele pietonale în incintă se vor realiza prin intermediul trotuarelor de 1.5 m latime, de o parte și alta a carosabilului.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Rampele de acces auto nu trebuie să aducă modificări la nivelul trotuarelor, se vor respecta, în toate situațiile, prevederile N051/2001, privind accesul persoanelor cu handicap.

### Art.33 - Parcaje

- a. Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei 5 din Regulamentul General de Urbanism și al RLU prezent, asigurându-se minim 2 locuri de parcare în incintă, de tip garaj, pergola sau în aer liber.
- b. Nu se vor autoriza construcții cu funcțiuni complementare locuirii care necesită locuri de parcare care nu pot fi asigurate în limitele proprietății private, conform Anexei nr.5 la HG 525/1996 corelată cu prezentul Regulament.
- c. Amplasarea parcajelor și garajelor față de clădirile învecinate se va face avându-se în vedere asigurarea distanțelor necesare securității deplină în caz de incendiu, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.
- d. Intrările și ieșirile la parcaje și garaje vor fi astfel dispuse încât să asigure o circulație fluentă și să nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersectează.

## II.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

### Art.27 - Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Autorizarea executiei construcțiilor se va face doar în cazul existenței posibilității de racordare la rețelele de apă, canalizare și energie electrică.

Beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de Consiliul Local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

### Art.28 - Realizarea de rețele edilitare

Investitorul sau beneficiarul va fi obligat, să execute toate lucrările edilitare de echipare necesare, de apă, canal, electricitate pentru amenajarea străzilor nou înființate, lucrări ce se vor racorda (suportat tot de către investitor/beneficiar) la rețelele publice existente.

Lucrările de echipare a clădirilor (apa, canal, alimentare cu energie electrică) se vor proiecta și organiza evitând traseele aparente, fiind de regula îngropate. Se admit în cazuri bine justificate și pozarea supraterană a rețelelor de echipare a clădirilor.

În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, telecomunicații. Montarea echipamentelor tehnice prevăzute la alin. precedent, se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/ construcțiilor și fără afectarea circulației publice.



Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.

Montarea rețelelor edilitare se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea.

Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/extindere/modernizare/reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii.

#### Art.29 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare – rețelele de apă, canalizare, drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei.

Retelele de alimentare cu gaze naturale și energie electrică sunt proprietate privată a persoanelor juridice.

#### Alimentarea cu apă

Pe amplasamentul propus nu există conducte de apă potabilă. În apropierea zonei studiate există rețele de distribuție de apă potabilă,

Calculul pentru necesarul de apă după SR 1343/1/95 și STAS 1478/90 cuprinde elemente pentru :

01. nevoi gospodărești,
02. nevoi publice,
03. spălare, întreținere spații verzi,
04. rezervă incendiu.

Alimentarea cu apă potabilă a construcțiilor ce se vor edifica în zona studiată se poate realiza printr-o nouă rețea de distribuție ce se va racorda la conducta PEHD De 110 mm existentă în zona, amplasată pe DE 370 – Str. Primaverii, conform aviz Compania Apa Brașov, nr. 1284/07.06.2021. Din noua conductă de distribuție PEHD De 110 mm se vor executa bransamentele de apă ale viitoarelor imobile.

Dupa extinderea retelelor publice de apa si canalizare si preluarea acestora in exploatare de catre Compania de Apa Brasov S.A., bransarea si racordarea imobilului/imobilelor la sistemul (sistemele) publice de alimentare cu apa si sau de canalizare se va face de agenti economici agrementati de Compania de Apa Brasov, cu respectarea procedurilor specifice de proiectare-avizare-autorizare-executie-receptie-contractare-furnizare in baza unor cereri de bransare/racordare inaintata de proprietari ori imputernici legali si pe cheltuiala acestuia in baza unui Aviz de Solutie Tehnica.

Conditiiile generale privind asigurarea utilitatilor publice de apa/canal la obiectiv se previzeaza de operator in avizul de Solutie Tehnica.

Extinderea retelelor existente se face pe cheltuiala beneficiarilor prezentului PUZ.

### Canalizare menajeră

Pe amplasamentul propus nu există rețele de canalizare menajeră.

Se propune extinderea rețelei de canalizare menajeră până la strada nou propusă prin colectorul menajer PVC KG De 315 mm, existent in zona, în vederea preluării și transmiterii apei menajere la stația de epurare, conform aviz Compania Apa Brasov, nr. 1284/07.06.2021.

Noua retea de canalizare stradala va fi realizata din conducte PVC-KG De 250 mm.

Extinderea colectorului de canalizare menajera se va poza pe calea de circulatie- domeniu public.

Fiecare locuință se va racorda la rețeaua de canalizare menajeră propusă, prin câte un racord menajer, care va avea un cămin de inspecție amplasat la limita de proprietate, in baza unei documentații avizata de Compania APA Brașov.

Extinderea retelelor existente se face pe cheltuiala beneficiarilor prezentului PUZ.

### Canalizare pluvială

Conform propunerilor de mobilare a loturilor, drumuri, platforme, etc., cca 50% din suprafata totală a incintei cu propuneri rămâne zonă verde ce absoarbe în mare măsura precipitatiile. Ca funcționare se preconizează colectarea precipitațiilor de pe clădiri prin jgheaburi, burlane si rigole ce vor conduce apa catre zona verde.

### Alimentarea cu energie electrică

Se face conform aviz de amplasament favorabil nr. 7010210605856 / 08.12.2021

Se va asigura racordul distinct pentru fiecare casă + iluminat stradal corespunzător normelor. Această soluție este comună pentru zonă, pentru a ridica interdicția de construire.

Zona studiata se va alimenta cu energie electrica prin intermediul unui post de transformare 20/0.4 kV, amplasat pe terenul studiat, cu acces din drumul public.

Distribuția la viitorilor consumatori se va face printr-o rețea electrica de distributie 0.4 kV, pozata ingropat pe caile de circulatie- domeniul public.

Atat racordarea la RED a rețelelor proiectate pentru zona studiata in PUZ, cat si stabilirea sursei de alimentare (a punctului de racordare) se vor concretiza la faza DTAC in baza unui studiu de solutie.

Terenurile ocupate de RED proiectate la faza PUZ, se vor delimita si se vor trece in domeniul public sau se va incheia act notarial pentru uz si servitute (la faza DTAC), conform planului avizat de SDEE.

Datele energetice prezentate la faza PUZ se vor mentine si vor fi identice cu cele din chestionarul energetic pentru studiul de solutie.

#### Telecomunicații

-nu se propune

#### Alimentarea cu gaze naturale sau GPL

Distrigaz Sud Rețele are in derulare un program de extindere de rețea.

Distributia la viitorii consumatori se va face printr-o conducta de distributie gaze naturale pozata ingropat pe caile de circulatie- domeniul public.

Proprietarul terenului va acorda distribuitorului de gaze naturale un drept de uz și servitute pentru conductele proiectate, conform Legii nr. 123 / 2012, modificată și completată prin Legea nr. 155 / 2020.

Proprietarul va solicita distribuitorului de gaze naturale avize tehnice de racordare pentru fiecare imobil în parte. Proiectul de execuție se va realiza pe baza studiului tehnico-economic întocmit de distribuitor în urma acestor solicitări. Totodată distribuitorul va stabili parametrii tehnici ai investiției (presiune, diametre) și va realiza investiția din fondurile proprii conform legii.

Racordarea la rețeaua de distributie gaze naturale se va face in regim de medie presiune, in functie de solicitarile din zona respectiva in conformitate cu Regulamentul privind racordarea la sistemul de distributie a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 178/2020.

Amplasarea de obiective noi, constructii noi si/sau lucrari de orice natura in zona de protectie a conductelor de distributie a gazelor naturale, a statiilor de reglare sau reglare-masurare a gazelor naturale, a racordurilor sau instalatiilor de utilizare a gazelor naturale se realizeaza numai cu respectarea Normelor Tehnice pentru proiectarea, executarea si exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE- 2018, aprobate prin Ordin ANRE nr. 89/2018, a prevederilor Legii energiei electrice si a gazelor naturale nr. 123/2012, cu modificarile si completarile ulterioare, precum si a Ordinului MEC nr. 47/2003.

Conform prevederilor NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018, constrcțiile si / sau instalatiile subterane propuse care se realizeaza ulterior retelelor de distributie sau instalatiilor de utilizare a gazelor naturale montate subteran si care intersecteaza traseul acestora se vor monta/ amplasa la o distanta de siguranta minima admisa pentru regimul de medie presiune.

Distantele intre rețeaua de distributie si conductele care transporta fluide combustibile, depozite de carburanti, statiile de distributie carburanti, statiile de imbuteliere GPL/SKID, se stabilesc conform reglementarilor si prescriptiilor tehnice specifice domeniului respectiv.

In zona de protectie se interzice executarea lucrarilor de orice natura fara aprobarea prealabila a operatorului de distributie gaze naturale.

Prin Certificatele de Urbanism emise in vederea construirii si amenajarii terenului, veti solicita si avizul societății Distrigaz.

Pana la implementarea proiectului, încălzirea se va realiza din alte surse

#### Alimentarea cu energie termică

Nu se propune utilizarea energiei termice produsă centralizat – termoficarea cartierului – atât din lipsa sursei cât și pentru evitarea dependenței de un furnizor aflat la peste 5 km. Clădirile din zonă se propun a fi încălzite prin centrale proprii.

În situații deosebite se pot prevedea și instalații de aer condiționat și climatizare; Totodată după posibilități se recomanda utilizarea surselor alternative ca panourile solare sau pompe de căldura.

## II.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENISIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

### Art.30 - Parcelarea

Se vor asigura prin parcelare conditiile necesare obtinerii a 32 loturi construibile pentru locuinte individuale si functiuni complementare, avand suprafete cuprinse intre 449.88 mp si 523.17 mp, o parcela pentru zona verde, reprezentand 5% din suprafata initiala a terenului (1006.06), o parcela cu functiunea de drum, o parcela pentru zona tehnico-edilitara (transformatorul electric-23.98 mp) si 4 parcele de capat, cedate pentru realizarea profilului stradal propus pentru strazile Primaverii si G. Cosbuc.

Strada nou propusa imparte terenul in doua parti, deasupra drumului (la Nord) se vor amplasa 15 loturi construibile, cu latimea medie de 21.13 m si adancime variabila, intre 21.70 m si 23.28 m, iar la Sud 17 parcele, cu latimea medie de 20.80m, iar adancimea cuprinsa intre 21.63 m si 23.10 m.

Frontul minim al loturilor construibile este de: 20.49 m, si corespunde parcelei cu nr. 15.

### Art.31 - Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate; clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

CTN maximă a sitului= 526.30

CTN minimă a sitului= 523.18

Conform avizului Autorității Aeronautice Civile Române, terenul se situează atât în zona II conică (panta 1/150), cât și în zona III, aparținând fâșiei în care NU este necesară avizarea AACR în faza PUZ/DTAC, deoarece se încadrează SUB cota maximă admisă față de cota Mării Negre, specifică zonei II conică cât și zonei III, iar înălțimea construcțiilor, conform reglementărilor PUZ, nu poate depăși 11 m. AACR impune obținerea avizului pentru construcții care depășesc 25m înălțime în zona II conică și 30 m în zona III.

Cota maximă admisă ref. sistem de cote Marea Neagră pentru zona III conică este +564.80

Cota maximă admisă ref. sistem de cote Marea Neagră pentru zona II conică este +560.

H max. propus pentru construcții=11 m, deci Hmax. construcții se va încadra, în sistemul de coordonate având ca referință sistemul Marea Neagră până în 538 m.

. Numărul maxim de niveluri admis pentru parcelele propuse cu destinație locuințe individuale și funcțiuni complementare este: S+P+1E/ M.

Se admite mansardarea cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare și să se înscrie în volumul unui acoperiș cu panta de minimum 30 de grade.

Suprafața nivelului mansardei va fi de maximum 60% din aria nivelului curent.

Înălțimea maximă admisă la cornișă se normează la 6 m, iar la coamă până la maximum 11 m.

### Art.32 - Aspectul exterior al construcțiilor

Închiderea, la partea superioară a construcțiilor, va fi de tip șarpantă. Invelitoarea va fi realizată din:

- țiglă ceramică sau țiglă din beton, culoare brun-roșcat sau gri,
- ardezie,
- lemn (sita, șindrila, draniță...)- culoare natur sau bălțuită,
- tablă dublu fălțuită sau prefălțuită, culoare brun roșcat sau gri,
- paie.

Sunt interzise invelitorile: metalice (excepție tablă dublu fălțuită și prefălțuită), din carton asfaltat (șindrila bituminoasă), policarbonat, panouri termoizolante metalice...

Dintre elementele de decorație și protecție a fațadelor sunt interzise: detaliile aurite, baluștrii, balustradele sau elemente decorative din fier forjat.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care prin aspect arhitectural, conformare și amplasarea golurilor, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, volumetrie și aspect exterior depreciază valoarea peisajului, este interzisă.

Fațadele laterale și posterioare vor fi tratate în mod obligatoriu la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.

## II.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

### Art.34 - Spații verzi și plantate

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției, conform anexei 6 din Regulamentul General de Urbanism (nu mai puțin de 2 mp./locuitor). De asemenea se vor respecta prevederile Legii nr. 24 din 15 ianuarie 2007 republicată și actualizată privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților (un minimum de 5% spații verzi publice).

Prin prezentul PUZ se va asigura o zonă verde compactă cu destinație publică în suprafața de 1006.06 mp, reprezentând 5% din incinta PUZ, care se va dona Comunei Sanpetru după ce toate dotările prevăzute prin documentația de urbanism au fost autorizate, realizate și recepționate conform proiectelor de specialitate. Zona verde compactă propusă va fi amenajată corespunzător și cu acces direct din strada nouă propusă, fiind amenajată ca parc, pentru toate generațiile. Aceasta poate fi utilizată de către toți utilizatorii, mai ales de locuitorii cartierului propus.

Orice proiect de construire atrage după sine obligația de a planta minimum un arbore la fiecare 150 mp de spațiu liber în jurul construcției

Suprafața minimă de spațiu verde pentru fiecare parcelă este de: minimum 20%.

Este obligatorie amenajarea și plantarea spațiilor verzi aferente circulațiilor carosabile și a dotărilor edilitare comune.

### Art.35 - Împrejmuiri

Înălțimea admisă a gardurilor la frontul stradal va fi de maximum 2.00 m de la nivelul terenului/trotuarului. Înălțimea maximă a soclului va fi de 60 cm de la nivelul trotuarului (terenului), iar partea superioară a gardului va fi obligatoriu semitransparentă. Între parcele și în spatele lotului, se pot realiza împrejmuiri opace, cu o înălțime de max. 2,00 m.

Se interzice realizarea împrejmuirii din panouri prefabricate din beton, panouri metalice de orice fel, placările cu policarbonat sau alte materiale plastice similare, cu elementele decorative din fier forjat sau plase pentru umbră/ protecție.

Se recomandă împrejmuiri transparente îmbrăcate în vegetație, atât la împrejmuirea posterioară, cât și între proprietăți.

### **III ZONIFICARE FUNCTIONALA**

#### **UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE**

**În cadrul zonei studiate în Planul urbanistic zonal se identifica o unitate funcțională principală:**

**L. Locuințe individuale si functiuni complementare**

de tip permanent

**Si urmatoarele subunitati functionale:**

**L** – Locuințe individuale si functiuni complementare locuirii, cu regim mic de inaltime,

in sistem individual

**C** – Cai de comunicatie rutiera

-Circulatii carosabile

-circulatii pietonale

-accese auto si parcaje

**SP** - Spații plantate, agrement, sport

-spatii verzi compacte amenajate pentru petrecerea timpului liber: parc

-plantații de aliniament

**TE** -Echipare tehnico-edilitara:

TEa – apă

TEm – canalizare menajera

Tee – energie electrica

#### **Utilizare funcțională**

Locuințe individuale și funcțiuni complementare

**Utilizari permise, functiuni complementare zonei** – locuinte individuale, birouri individuale profesii liberale: sedii firme, birouri de arhitectura, cabinete medicale, stomatologie, notar, etc cu conditia ca pot asigura locurile de parcare necesare in limitele proprietatii (conform Anexa 5 din HGR 525/1996

corelata cu prezentul regulament), lucrari de echipare tehnico-edilitara, amenajare spatii verzi, platforme carosabile/parcaje și drumuri, platformă gospodărească

#### Utilizari interzise:

- construcții pentru activități de producție industrială sau agrozootehnică și de depozitare, care prin specificul lor generează trafic intens, noxe, fum, miros neadecvat, depozitare deșeuri toxice, industrie poluantă

- funcțiunile care creează discomfort urban și perturbă funcțiunea de locuire: stații de comercializare a carburanților, lacase de cult, pompe funebre, parcuri, ambulanta, unitati de cazare

### **IV PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE**

Unitățile teritoriale de referință sunt delimitate de limite fizice existente: axul drumurilor publice, limite parcele.

Unităților teritoriale de referință li se aplică atât prescripțiile prevăzute la cap. 1 "Dispoziții generale", cât și prescripțiile prevăzute în "Regulamentul de urbanism la nivelul unităților teritoriale de referință".

Bilanț teritorial – Zonificarea funcțională

AMPLASAMENT STUDIAT		EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1	Locuinte si functiuni complementare	0	0	15063.29	74.94
2	Teren agricol in extravilan	20100	100	0	0
3	Spatii verzi publice	0	0	1006.06	5.00
4	Cai de comunicatii si zona tehnico-edilitara	0	0	4030.65	20.06
TOTAL		20100	100	20100	100

ZONA STUDIATA		EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1	Locuinte si functiuni complementare	57247.44	49.51	72310.73	62.54
2	Teren agricol in extravilan	37586.68	32.51	17486.68	15.12
3	Spatii verzi publice	0	0	1006.06	0.87
4	Cai de comunicatii si zona tehnico-edilitara	19661.47	17.00	23692.12	20.49
5	Zona mixta- functiuni comerciale si servicii	1132,09	0.98	1132.09	0.98
TOTAL		115737.29	100	115737.29	100

	EXISTENT	PROPUS
POT	0.00%	30%
CUT	0	0.8

- Regim maxim de înălțime S+P+1E/M
- Spațiul verde min 5% din suprafața lotului studiat de 20100 mp.
- spațiul verde minim pe fiecare parcela individuala este de 20% din suprafața parcelei respective.

#### **IV.1. LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII, CU REGIM MIC DE INALTIME, IN SISTEM INDIVIDUAL (SUBZONA L)**

##### **a) Utilizarea functionala a terenului**

###### Funcțiuni permise:

- funcțiune dominantă: locuire individuală în regim izolat
- funcțiuni admise / funcțiuni complementare: platforme carosabile/parcaje și drumuri de incinta, amenajări tehnico-edilitare, platformă gospodărească, zone verzi
- funcțiuni permise cu condiții:
  - o birou individual profesii liberale: sedii firme, birouri de arhitectura, cabinete medicale, stomatologie, notar, etc),
  - o servicii de înfrumusețare,
  - o servicii medicale,
  - o educație (Afterschool)- cu acordul vecinilor
  - o ateliere artisti: ceramica, pictura, pielărie, croitorie....

Toate funcțiunile sunt permise cu condiția ca suprafața acestora sa nu depășească indicii prevăzuți in documentație admisibili, sa nu genereze transporturi grele, sa nu atragă mai mult de 5 autoturisme, sa nu fie poluante, sa nu aibă program prelungit peste ora 22:00 si sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare si producție, cu condiția ca pot asigura locurile de parcare necesare in limitele proprietății (conform Anexa 5 din HGR 525/1996 corelata cu prezentul regulament).

Birourile individuale se vor admite cu condiția sa dețină 2 locuri parcare/ încăpere cu funcțiunea de birou.

Pentru clădirile cu funcțiuni mixte numărul locurilor de parcare se vor cumula astfel: cele doua locuri de parcare aferente funcțiunii de locuința plus cate un loc de parcare suplimentar / încăpere cu funcțiunea de birou/cabinet....

###### Funcțiuni interzise:

- construcții pentru activități de producție industrială sau agrozootehnică și de depozitare, care prin specificul lor generează trafic intens, noxe, fum, miros neadecvat,depozitare deșeuri toxice, industrie poluantă
- funcțiunile care creează discomfort urban și perturbă funcțiunea de locuire: pompe funebre, ambulanta, statii de comercializare a carburantilor, parcar, functiuni turistice, lacase de cult

- functiuni comerciale

#### **b) Modul de ocupare al terenului**

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor:

Parcelarea: Incinta cu propuneri este impartita in 32 loturi cu functiunea de locuinte si functiuni complementare.

- suprafata parcelelor între 449.88 mp si 523.17 mp
- adâncimea parcelei este mai mare decât lățimea acesteia
- frontul stradal minim este de 20.49 m si maxim de 24.44 m

Indicatori de utilizare a terenului:

- P.O.T. 30,00 %
- C.U.T. 0.8

Regim de înălțime:

Înălțimea maximă admisă S+P+1E/M – cu înălțime maximă la cornișa de 6.00 m si 11,00 m la coama.

Conform avizului Autoritatii Aeronautice Civile Romane, terenul se situeaza atat in zona II conica (panta 1/150), cat si in zona III , apartinand fasiei in care NU este necesara avizarea AACR in faza PUZ/DTAC, deoarece se incadreaza SUB cota maxima admisa fata de cota Marii Negre, specifica zonei II conica cat si zonei III, iar inaltimea constructiilor, conform reglementarilor PUZ, nu poate depasi 11 m. AACR impune obtinerea avizului pentru constructii care depasesc 25m inaltime in zona II conica si 30 m in zona III.

Regim de aliniere la frontul stradal:

Clădirile vor fi amplasate retras fata de frontul stradal, după cum urmează:

Pentru strada nou creata prin prezentul PUZ, pentru toate constructiile de pe parcelele propuse se impune:

- retragerea minima obligatorie de 3.00m fata de frontul stradal (domeniul public)
- retragerea minima de 8.00 m din axul strazii

Fata de str. George Cosbuc (DE365):

- retragerea obligatorie de 4.00m fata de frontul stradal (domeniul public)
- Retragerea minima de 9.00 m din axul strazii

Fatad de str. Primaverii (DE370)

- retragerea minima obligatorie de 4.00m fata de frontul stradal (domeniul public)
- retragerea minima de 9.00 m din axul strazii

Amplasarea în interiorul parcelei

Amplasarea constructiilor față de limitele laterale ale parcelei se va face respectând conditiile:

Pentru parcelele situate pe partea dreapta cum se intra de pe Str. George Coșbuc:

- retragere 4 m de la limita laterala din dreapta
- retragere 2 m de la limita laterala din stânga
- retragere 4 m fata de limita posterioara

Pentru parcelele situate pe partea stânga cum se intra de pe Str. George Coșbuc

- retragere 2 m de la limita laterala din dreapta
- retragere 4 m de la limita laterala din stanga

- retragere 4 m fata de limita posterioara

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

Asigurarea acceselor carosabile pentru fiecare lot edificabil la rețeaua de circulație este obligatorie, parcela fiind construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,00m lățime dintr-o circulație publică în mod direct;

Autorizarea executiei constructiilor se va face doar în cazul asigurării posibilităților de acces la drum public, sau privat, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, aparare contra incendiilor și protecției civile.

Accese pietonale – căile de comunicație se vor amplasa astfel încât să se asigure accese pietonale pentru toate obiectivele.

Strada nou propusa va fi flancata de trotuare de 1.50m, înalțate fata de cota strazii și realizate din dale sau îmbrăcăminte asfaltică.

Nu se propun piste separate pentru cicliști, traficul spre loturi se poate derula fără probleme pe căile rutiere propuse.

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi:

Nu se vor autoriza decât acele construcții care vor avea asigurate locurile de parcare în interiorul incintei cu propuneri conform Anexa 5 din HGR 525/1996, coroborate cu prezentul Regulament.

Parcarea autovehiculelor pe spațiile verzi este interzisă

Pentru locuire vor fi prevăzute minim 2 locuri de parcare (garare) în cadrul fiecărui lot.

Birourile individuale se vor admite cu condiția să dețină 2 locuri parcare/ începere cu funcțiunea de birou.

Serviciile medicale și cele de înfrumusețare se vor admite numai cu condiția să dețină 2 locuri de parcare/ cabinet, în incinta proprietății.

Pentru cladirile cu funcțiuni mixte numărul locurilor de parcare se vor cumula astfel: cele două locuri de parcare aferente funcțiunii de locuință plus câte un loc de parcare suplimentar / încăpere cu funcțiunea de birou/cabinet/atelier....

Pentru fiecare parcelă trebuie asigurat accesul auto și cel pietonal.

Spații verzi, plantate – în cadrul fiecărui lot se vor propune spații verzi de min.20mp/loc și min 20% din suprafața parcelei

Reguli cu privire la echiparea edilitară:

Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară

– locuirea este permisă cu asigurarea racordării la rețelele publice de echipare edilitară, odată cu realizarea lor: alimentare cu apă, canalizare, rețele electrice.

Realizarea de rețele edilitare

- locuirea este permisă cu condiția conectării la rețelele edilitare, o dată cu realizarea lor: bransament la rețeaua de alimentare cu apă, racord la canalizare, bransament electric, suportate în întregime de beneficiarii prezentului PUZ.

### Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă potabilă a construcțiilor ce se vor edifica în zona studiată se va realiza printr-o nouă rețea de distribuție ce se va racorda la conducta PEHD De 110 mm existentă în zona, amplasată pe DE 370 – Str. Primaverii, conform aviz Compania Apa Brașov, nr. 1284/07.06.2021. Din noua conductă de distribuție PEHD De 110 mm se vor executa bransamentele de apă ale viitoarelor imobile.

După extinderea rețelelor publice de apă și canalizare și preluarea acestora în exploatare de către Compania de Apă Brașov S.A., bransarea și racordarea imobilului/imobilelor la sistemul (sistemele) publice de alimentare cu apă și sau de canalizare se va face de agenți economici agrementati de Compania de Apă Brașov, cu respectarea procedurilor specifice de proiectare-avizare-autorizare-execuție-recepție-contractare-furnizare în baza unor cereri de bransare/racordare înaintate de proprietari ori împuterniciți legali și pe cheltuiala acestuia în baza unui Aviz de Soluție Tehnică.

Condițiile generale privind asigurarea utilitatilor publice de apă/canal la obiectiv se prevăd de operator în avizul de Soluție Tehnică.

Extinderea rețelelor existente se face pe cheltuiala beneficiarilor prezentului PUZ.

### Canalizare menajeră

Se propune extinderea rețelei de canalizare menajeră până la strada nouă propusă prin colectorul menajer PVC KG De 315 mm, existent în zona, în vederea preluării și transmiterii apei menajere la stația de epurare, conform aviz Compania Apa Brașov, nr. 1284/07.06.2021.

Noua rețea de canalizare stradală va fi realizată din conducte PVC-KG De 250 mm.

Extinderea colectorului de canalizare menajera se va realiza pe calea de circulație- domeniu public.

Extinderea rețelelor existente se face pe cheltuiala beneficiarilor prezentului PUZ.

Fiecare locuință se va racorda la rețeaua de canalizare menajeră propusă, prin câte un racord menajer, care va avea un cămin de inspecție amplasat la limita de proprietate, în baza unei documentații avizată de Compania APA Brașov.

### Alimentarea cu energie electrică

Se face conform aviz de amplasament favorabil nr. 7010210605856 / 08.12.2021

Se va asigura racordul distinct pentru fiecare casă + iluminat stradal corespunzător normelor. Această soluție este comună pentru zonă, pentru a ridica interdicția de construire.

Extinderea rețelelor existente se face pe cheltuiala beneficiarilor prezentului PUZ.

Zona studiată se va alimenta cu energie electrică prin intermediul unui post de transformare 20/0.4 kV, amplasat pe terenul studiat, cu acces din drumul public.

Distribuția la viitorilor consumatori se va face printr-o rețea electrica de distributie 0.4 kV, pozata ingropat pe caile de circulatie- domeniul public.

Atat racordarea la RED a rețelelor proiectate pentru zona studiata in PUZ, cat si stabilirea sursei de alimentare (a punctului de racordare) se vor concretiza la faza DTAC in baza unui studiu de solutie.

Terenurile ocupate de RED proiectate la faza PUZ, se vor delimita si se vor trece in domeniul public sau se va incheia act notarial pentru uz si servitute (la faza DTAC), conform planului avizat de SDEE.

Datele energetice prezentate la faza PUZ se vor mentine si vor fi identice cu cele din chestionarul energetic pentru studiul de solutie.

#### Telecomunicații

-nu se propune

#### Alimentarea cu gaze naturale sau GPL

Distrigaz Sud Rețele are in derulare un program de extindere de rețea.

Distributia la viitorii consumatori se va face printr-o conducta de distributie gaze naturale pozata ingropat pe caile de circulatie- domeniul public.

Proprietarul terenului va acorda distribuitorului de gaze naturale un drept de uz și servitute pentru conductele proiectate, conform Legii nr. 123 / 2012, modificată și completată prin Legea nr. 155 / 2020.

Proprietarul va solicita distribuitorului de gaze naturale avize tehnice de racordare pentru fiecare imobil în parte. Proiectul de execuție se va realiza pe baza studiului tehnico-economic întocmit de distribuitor în urma acestor solicitări. Totodată distribuitorul va stabili parametrii tehnici ai investiției (presiune, diametre) și va realiza investiția din fondurile proprii conform legii.

Racordarea la rețeaua de distributie gaze naturale se va face in regim de medie presiune, in functie de solicitarile din zona respectiva in conformitate cu Regulamentul privind racordarea la sistemul de distributie a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 178/2020.

Amplasarea de obiective noi, constructii noi si/sau lucrari de orice natura in zona de protectie a conductelor de distributie a gazelor naturale, a statiilor de reglare sau reglare-masurare a gazelor naturale, a racordurilor sau instalatiilor de utilizare a gazelor naturale se realizeaza numai cu respectarea Normelor Tehnice pentru proiectarea, executarea si exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE- 2018, aprobate prin Ordin ANRE nr. 89/2018, a prevederilor Legii energiei electrice si a gazelor naturale nr. 123/2012, cu modificarile si completarile ulterioare, precum si a Ordinului MEC nr. 47/2003.

Conform prevederilor NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018, constrcțiile si / sau intalatiile subterane propuse care se realizeaza ulterior retelelor de distributie sau intalatiilor de utilizare a gazelor naturale montate subteran si care intersecteaza traseul acestora se vor monta/ amplasa la o distanta de siguranta minima admisa pentru regimul de medie presiune.

Distantele intre reseaua de distributie si conductele care transporta fluide combustibile, depozite de carburanti, statiile de distributie carburanti, statiile de imbuteliere GPL/SKID, se stabilesc conform reglementarilor si prescriptiilor tehnice specifice domeniului respectiv.

In zona de protectie se interzice executarea lucrarilor de orice natura fara aprobarea prealabila a operatorului de distributie gaze naturale.

Prin Certificatele de Urbanism emise in vederea construirii si amenajarii terenului, veti solicita si avizul societatii Distrigaz.

Pana la implementarea proiectului, încălzirea se va realiza din alte surse

#### Alimentarea cu energie termică

Nu se propune utilizarea energiei termice produsă centralizat – termoficarea cartierului – atât din lipsa sursei cât și pentru evitarea dependenței de un furnizor aflat la peste 5 km. Clădirile din zonă se propun a fi încălzite prin centrale proprii.

În situații deosebite se pot prevedea și instalații de aer condiționat și climatizare; Totodată după posibilități se recomanda utilizarea surselor alternative ca panourile solare sau pompe de căldura.

## IV.2. CAI DE COMUNICATIE (SUBZONA C)

### **a) Generalitati**

Accesibilitatea in incinta propusa se face dinspre str. G. Cosbuc(DE 365) sau DE 370. Conform document nr. 5946/16.03.2023 "Completarea Studiului de Oportunitate nr. 20477/02.12.2021" Str. George Cosbuc va avea urmatorul profil transversal: o banda auto pe fiecare sens (carosabil 7 m, 3.5 latime banda), pe latura vestica a strazii, spatiu verde cu o latime de 2 m si trotuar de 1.5 m de-o parte si alta a carosabilului.

Profilul strazii Primaverii (DE370), conform document nr. 5946/16.03.2023 "Completarea Studiului de Oportunitate nr. 20477/02.12.2021", este: 7 m carosabil (cate o banda pe fiecare sens, banda de 3.5m latime) si trotuar de 1.5 m, de-o parte si alta a carosabilului

Strada nou propusa pe terenul studiat va avea un profil stradal de 10m; Carosabilul de 7.00 m va funcționa in dublu sens si va fi flancat pe ambele laturi de trotuare de 1,50 m.

Intersecțiile, intre strazile existente (DE 365 si DE 370) si strada nou propusa sunt intersecții la nivel.

Pentru moment, transportul public este prezent la aprox. 1.5 km in Sud printr-o linie de bus, care deserveste com. Sanpetru si leaga Mun. Brasov de Sanpetru.

Nu se propun piste separate pentru cicliști, traficul spre loturi se poate derula fără probleme pe căile rutiere propuse.

Circulația pietonilor se desfășoară pe trotuarele propuse, cu o lățime de 1.5m.

#### Utilizarea funcțională a terenurilor :

##### Utilizări permise

Rețea stradală nouă, modernizare și lărgire drumuri existente, parcaje, trotuare, spații plantate, plantații în aliniament, echipare edilitară.

##### Utilizări permise cu condiții – nu sunt

Interdicții temporare – de construire: alte funcțiuni decât cele menționate la „utilizări permise”.

#### **b) Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor**

##### Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Expunerea la riscuri naturale

Căile de comunicație se pot amplasa pe terenuri pe care au fost luate măsuri de prevenire a riscurilor naturale (efectele excesului de umiditate, drenarea apelor pluviale).

Expunerea la riscuri tehnologice

Căile de comunicație se pot amplasa în zone neexpuse la riscuri tehnologice.

Asigurarea echipării edilitare – căile de comunicație se vor amplasa cu condiția stabilirii obligației de a se rezerva un culoar aferent pentru amplasarea tuturor rețelelor de echipare edilitară necesare care vor deserveți toate obiectivele din zonă.

Asigurarea compatibilității funcțiilor – căile de comunicație se pot amplasa cu condiția asigurării compatibilității cu celelalte funcțiuni.

Procentul de ocupare a terenului: nu este cazul.

Lucrări de utilitate publică – căile de comunicație se vor amplasa pe terenuri care nu sunt ocupate cu canale de desecare.

##### Reguli de amplasare și retragerile minime obligatorii:

Orientarea față de punctele cardinale: nu este cazul.

Amplasarea față de drumuri publice: nu este cazul.

Amplasarea față de căi ferate din administrația SNCFR: nu este cazul.

Amplasarea față de aeroporturi: nu e cazul.

Amplasarea față de aliniament – Se vor respecta profilurile transversale din PUZ.

Amplasarea în interiorul parcelei – căile de comunicație se vor amplasa conform PUZ, astfel încât să se asigure accesul mijloacelor de intervenție în interiorul parcelei.

##### Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

Accese carosabile – căile de comunicație se vor amplasa astfel încât să asigure accese carosabile la drumurile publice, directe sau cu servitute de trecere, pentru toate obiectivele.

Accese pietonale – căile de comunicație se vor amplasa astfel încât să se asigure accese pietonale pentru toate obiectivele.

Strada propusă are trotuare de 1,50m, realizate din dale sau îmbrăcăminte asfaltică.

Nu se propun piste separate pentru cicliști, traficul spre loturi se poate derula fără probleme pe calea rutieră propusă. Accesul carosabil sau trecerile de pietoni vor coborî până la cota drumului, conform N 051/2001

Costul realizarea accesului carosabil si pietonal spre parcelele propuse si a strazii nou create in prezentul PUZ, va fi suportat în întregime de beneficiarii prezentului PUZ.

Reguli cu privire la echiparea edilitară:

Realizarea de rețele edilitare – căile de comunicare se vor realiza cu conditia asigurării posibilității conectării la rețelele edilitare, o dată cu realizarea acestora.

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare – rețelele de apă, canalizare, drumuri publice si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica a comunei. Rețelele de alimentare cu gaze naturale si energie electrica sunt proprietate privata a persoanelor juridice.

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor:

Căile de comunicare vor fi proiectate la parametri conformi cu caracterul urban al zonei. Se va respecta profilul stradal propus prin prezentul PUZ.

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si împrejuriri

Căile de comunicare nu prezinta spatii de parcare in lungul lor. Parcajele sunt amplasate in interiorul fiecarei parcele, minim 2 locuri de parcare/locuinta.

Accesele carosabile sau trecerile de pietoni vor coborî până la cota drumului, conform N 051/2001.

Spatii verzi si plantate – sunt prevazute plantatii de aliniament avand o latime de 2.00 m, adiacenta trotuarelor, pe partea vestica a strazii G. Cosbuc propuse prin document nr. 5946/16.03.2023 "Completarea Studiului de Oportunitate nr. 20477/02.12.2021 .

Împrejuriri: nu este cazul.

### IV.3. SPATII PLANTATE, AGREMENT (SUBZONA SP)

**a. Generalități:**

Se propune un spatiu verde dedicat destinderii locuitorilor, accesibil de catre toti locuitorii zonei inasa gandit a deservi in mod principal cartierul nou propus aferent PUZ.

Utilizarea functională a terenurilor:

Utilizări permise

Parcuri pentru locuitori, cu dotari pentru agrement (locuri de discutii, sah, cursuri in aer liber), sport (dotari sportive in aer liber) si loisir (bancute, amfiteatru in aer liber).

Utilizări permise cu conditii – evenimente festive temporare.

Se pot amplasa pe un spațiu verde: alei pietonale, pergola, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă, grupuri sanitare, dar numai în baza unei documentații de urbanism pentru întreaga suprafață a spațiului verde și cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească POT=10% din suprafața totală a spațiului verde

Interdicții definitive – interdicția de construire in spatiul verde astfel definit. intr-un procent mai mare de 10% conform art.18, alin(7) din Legea 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor actualizata

## **b. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor**

### Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public:

#### Expunerea la riscuri naturale

Parcurile se pot amplasa pe terenuri pe care au fost luate măsuri de prevenire a riscurilor naturale (efectele excesului de umiditate, drenarea apelor pluviale).

#### Expunerea la riscuri tehnologice

Parcurile se pot amplasa în zone neexpuse la riscuri tehnologice.

Asigurarea echipării edilitare – parcurile se vor amplasa cu condiția stabilirii obligației de a se rezerva un culoar aferent pentru amplasarea tuturor rețelelor de echipare edilitară necesare care vor deservi obiectivele din zonă.

Asigurarea compatibilității funcțiilor – parcurile se pot amplasa cu condiția asigurării compatibilității cu celelalte funcțiuni.

Procentul de ocupare a terenului: nu este cazul.

Lucrări de utilitate publică – parcurile se vor amplasa pe terenuri care nu sunt ocupate cu canale de desecare.

### Reguli de amplasare și retragerile minime obligatorii:

Orientarea față de punctele cardinale: nu este cazul.

Amplasarea față de drumuri publice: la strada propusă prin prezentul PUZ.

Amplasarea față de căi ferate din administrația SNCFR: nu este cazul.

Amplasarea față de aeroporturi: nu e cazul.

Amplasarea față de aliniament – nu e cazul.

Amplasarea în interiorul parcelei – nu e cazul.

### Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

Accese carosabile – se vor asigura accese carosabile ocazionale pentru interetinare.

Accese pietonale – căile de comunicație se vor amplasa astfel încât să se asigure accesul pietonal la parcul propus.

### Reguli cu privire la echiparea edilitară:

Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară de apă pentru interetinare și energie electrică pentru iluminare.

Realizarea de rețele edilitare – parcul se va amplasa cu condiția asigurării posibilității conectării la rețelele edilitare, o dată cu realizarea acestora.

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare – rețelele de apă, canalizare, drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei.

### Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor:

Parcelarea: nu este cazul.

Înălțimea construcțiilor : nu este cazul.

Aspectul exterior al construcțiilor :

Parcul va fi proiectat la parametri conformi cu caracterul urban al zonei.



---

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejurii:

Parcaje – nu este cazul.

Împrejurii: nu este cazul.

**Sef proiect:**  
**Arh. Urb. Maria KOLLER**

**Intocmit:**  
**Arh. Simona Tamas**

LEGENDA

- LIMITE
  - LIMITA INTRAVILANULUI PROPUS
  - LIMITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV AL UNITATII 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 EDILITARE
  - ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE
  - APE
  - ZONA DESTINATIE SPECIALA - AEROCULUB
- ZONE DE PROTECTIE/INTERDICTIE
  - ZONA DE PROTECTIE FATA DE OBICIVELE CU VALOARE DE PATRIMONIU
  - ZONE PROTEJATE PE BAZA NORMELOR SANITARE (SURSELE DE APA, STATILE DE TRATARE, IMAGAZINARI, 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, RELE 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

**P.U.G. PLAN URBANISTIC GENERAL**  
**COMUNA SANPETRU**  
**SAT SANPETRU**  
 REGLEMENTARI


ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPOS		TOTAL	
	Suprafata (ha)	Procent % din total intravilan	Suprafata (ha) Nucleu principal	Suprafata (ha) Trupuri	Suprafata (ha)	Procent % din total intravilan
LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	311.40	40.53	311.40		311.40	66.53
UNITATI MICA INDUSTRIE, PRESTATII SERVICII	55.70	10.33	21.75		21.75	4.64
UNITATI AGRO-ZOOTEHNICE	59.30	11.00	52.55		52.55	11.22
INSTITUTII SI SERVICII DE INTERES PUBLIC	17.00	3.15	12.15	6.50	18.65	3.98
CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORT, RUTIER	27.10	6.02	38.55		38.55	8.30
SPATII VERZI, SPORT, AGREMENT, PROTECTIE	9.00	1.67	5.15		5.15	1.10
CONSTRUCTII TEHNICO-EDILITARE			2.20		2.20	0.47
GOSPODARIE COMUNALA, CIMITIRE	6.50	1.20	4.75		4.75	1.01
DESTINATIE SPECIALA (aerodrom)	100.00	18.54	3.40		3.40	0.72
TERENURI LIBERE	41.70	7.70	6.10		6.10	1.30
TERENURI NEPRODUCTIVE-APE	4.00	0.74	2.20		2.20	0.47
<b>TOTAL INTRAVILAN</b>	<b>539.20</b>	<b>100.00</b>	<b>458.30</b>	<b>8.70</b>	<b>468.00</b>	<b>100.00</b>

**AMPLASAMENT STUDIAT**

LEGENDA

- LIMITE
  - LIMITA INTRAVILANULUI PROPUS
  - LIMITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV AL UNITATII 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 EDILITARE
  - ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE
  - APE
  - PADURI
- ZONE DE PROTECTIE/INTERDICTIE
  - ZONA DE PROTECTIE FATA DE OBICIVELE CU VALOARE DE PATRIMONIU
  - ZONE PROTEJATE PE BAZA NORMELOR SANITARE (SURSELE DE APA, STATILE DE TRATARE, IMAGAZINARI, 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, RELE 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

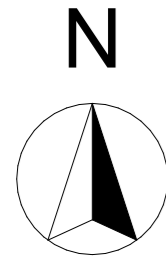
S.C. PROIECT BRASOV S.A.      Proiectat P.U.G. - urî in Jud. Brasov NR. PR 30660  
 Beneficiar Comuna Sanpetru/4  
 Beneficiar Primaria Comunei Sanpetru  
 Satul Sanpetru      FAZA  
 P.U.G.  
 PL. NR. 504-  
 Proiectat Arh. Isa L.      Data Obiectul  
 Desenat Arh. Isa L.      dec.      Scara Titlul plansei Reglementari  
 Verificat Arh. Simona M.      2000      Scara Titlul plansei Reglementari  
 Sef sectie Arh. Corniciuc M.      1:25000

 <b>SC ARHIHABIT SRL</b> Sediul: B-dul Saturn, nr 32B bl.129 bis, ap. 21, biroul 1, Brasov, Jud Brasov CUI 40107600	DATA	10/18/2023	PROIECT:	ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE Com. Sanpetru, Jud. Brasov, CF 106076	Faza: PUZ
	SEMNATURA		RADU MARIA SI RADU VASILE-RADU		Proiect Nr. <b>22/2021</b>
SEF PROIECT	Arh. Urb. Maria KOLLER		TITULUL PLANSEI	PLAN INCADRARE IN PUG CU MARCAREA MONUMENTELEOR ISTORICE	Plansa <b>U01-A</b>
PROIECTAT	Arh. Urb. Maria KOLLER				
DESENAT	Arh. Simona TAMAS				

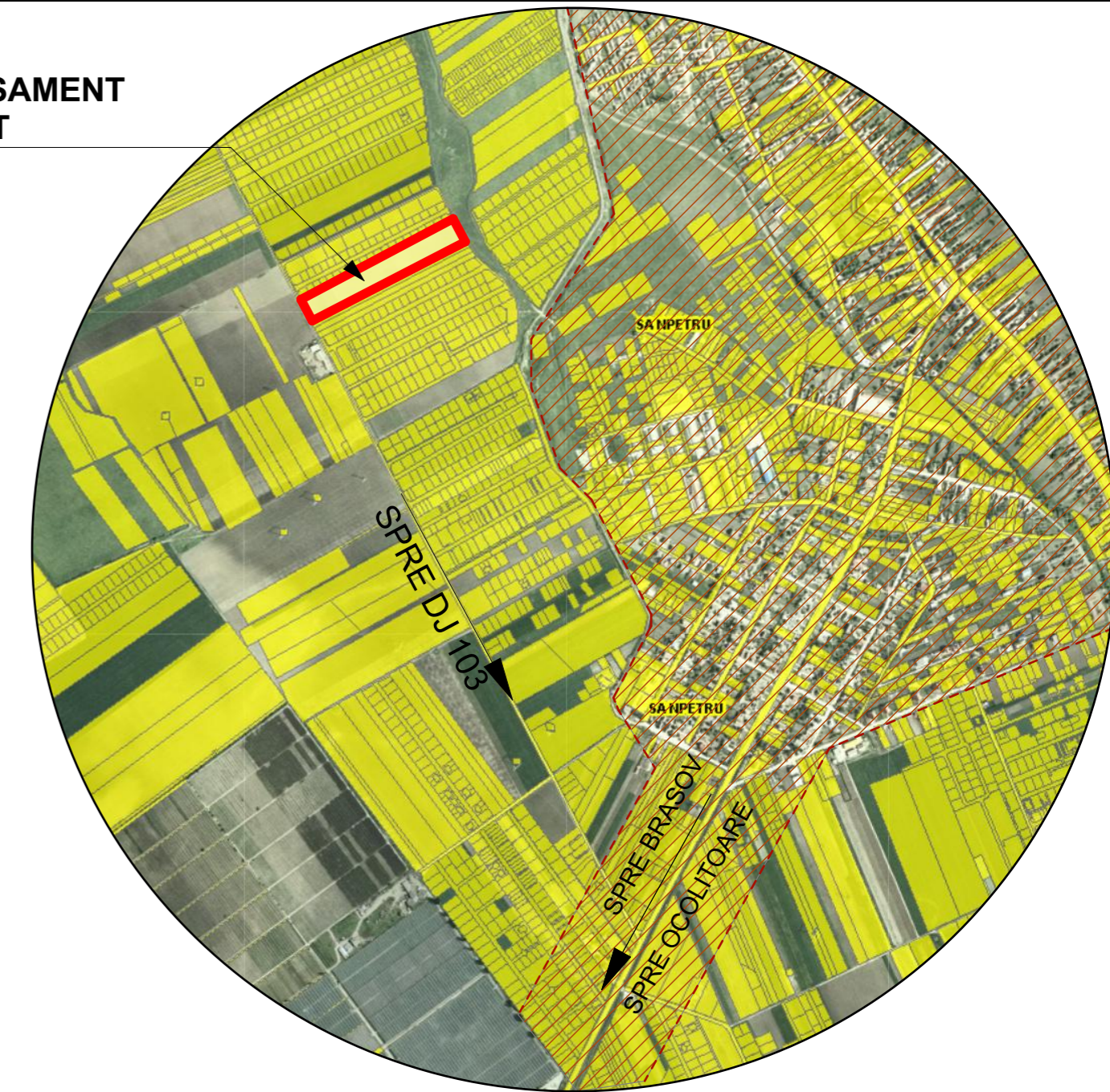
Acest proiect este proprietatea ARHIHABIT S.R.L. si asupra sa functioneaza legile copyright-ului. Este interzisa reproducerea si folosirea lui fara acordul autorului.

# ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

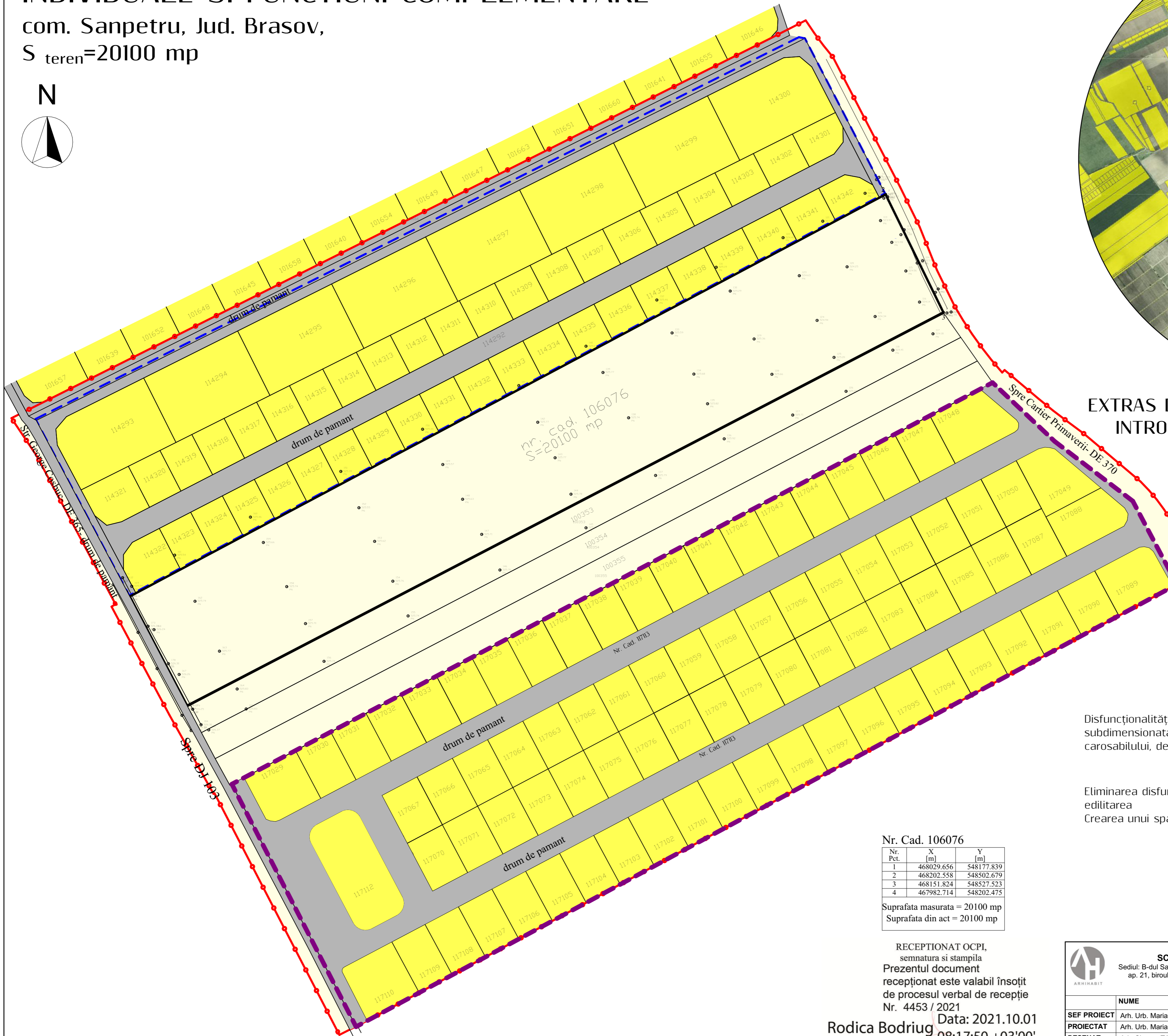
com. Sanpetru, Jud. Brasov,  
S<sub>teren</sub>=20100 mp



AMPLASAMENT  
STUDIAT



EXTRAS DIN GEOPORTAL- ACTUALIZARE TERENURI INTRODUSE IN INTRAVILAN- COM SANPETRU



### LEGENDA

- LIMITA TEREN PENTRU CARE S-A SOLICITAT PUZ
- TERENURI CONSTRUIBILE IN INTRAVILAN
- TERENURI AGRICOLE IN EXTRAVILAN
- DRUM DE PAMANT EXISTENT
- DOCUMENTATIE PUZ "CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI INDIVIDUALE" aprobata prin HCL 71/29.05.2019
- DOCUMENTATIE PUZ "CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINTE P+2E+M," aprobata prin HCL 76/23.07.2019
- LIMITA INTRAVILAN PROPUZ IN PUG SANPETRU
- LIMITA ZONA STUDIATA

### DISFUNCTIONALITATI:

Disfuncționalitățile remarcate în zonă sunt legate în principal de trama stradala, subdimensionata/ inexistentă, lipsa aleilor pietonale și a zonelor verzi adiacente carosabilului, de absența rețelelor tehnico-edilitare și a spațiilor verzi publice.

### PRIORITATI:

Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare  
Crearea unui spațiu verde compact, public.

Nr. Cad. 106076

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	468029.656	548177.839
2	468202.558	548502.679
3	468151.824	548527.523
4	467982.714	548202.475

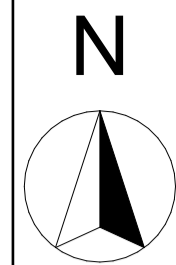
Suprafata masurata = 20100 mp  
Suprafata din act = 20100 mp

RECEPTIONAT OCPI,  
semnatura si stampila  
Prezentul document  
receptionat este valabil însoțit  
de procesul verbal de recepție  
Nr. 4453 / 2021

Rodica Bodriug Data: 2021.10.01  
08:17:50 +03'00'

	<b>SC ARHIHABIT SRL</b> Sediul: B-dul Saturn, nr 32B bl.129 bis, ap. 21, biroul 1, Brasov, Jud Brasov CUI 40107600	DATA	10/18/2023	PROIECT:	ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	Faza:	PUZ
		SCARA	1:1000	BENEFICIAR	RADU MARIA SI RADU VASILE-RADU	Proiect Nr.	22/2021
SEF PROIECT	Arh. Urb. Maria KOLLER	SEMNTURA		TITULUL PLANSEI		Plansa	
PROIECTAT	Arh. Urb. Maria KOLLER						
DESENAT	Arh. Simona TAMAS				PLAN SITUATIE EXISTENTA		U02

Acest proiect este proprietatea ARHIHABIT S.R.L. si asupra sa functioneaza legea copyright-ului. Este interzisa reproducerea si folosirea lui fara acordul autorului.



# PLAN URBANISTIC ZONAL

## ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

### Limite

- LIMITA TEREN PENTRU CARE S-A SOLICITAT PUZ - INCINTA PROPUNERI 20100 mp
- LIMITA ZONA STUDIATA - 115737.29 mp
- RETRAGERE MINIMA FATADE FRONTAL STRADAL
- RETRAGERE MINIMA
- LIMITA EDIFICABILA
- LIMITA DOCUMENTATIE PUZ "CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI INDIVIDUALE" aprobata prin HCL 71/29.08.2019  
POT=30%; CUT=1
- LIMITA DOCUMENTATIE PUZ "CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINTE P+2E+M", aprobata prin HCL 76/23.07.2009  
LOCUINTE: POT=35%; CUT=1.2; SPATIU MULTIFUNCTIONAL: POT=30%; CUT=0.6

### Funciuni

- ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE
- ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE PROPUSE (L)
- ZONA LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME MAX. S+P+2E+M
- SPATIU VERDE PUBLIC AMENAJAT (SP)
- TERENURI AGRICOLE IN EXTRAVILAN
- ZONA MIXTA: SERVICII SI COMERT

### Elemente de regulament

L- unitate functionala principala

Subunitati functionale:

- L: zona locuinte unifamiliale si functiuni complementare  
POT maxim = 30%  
CUT maxim=0,8  
Rh=S+P+IE / M  
Hmax coama=11 m  
Hmax. streasina=6 m
- SP: spatiu verde public
- C: cai de comunicatie rutiera

### Circulatii si accesuri:

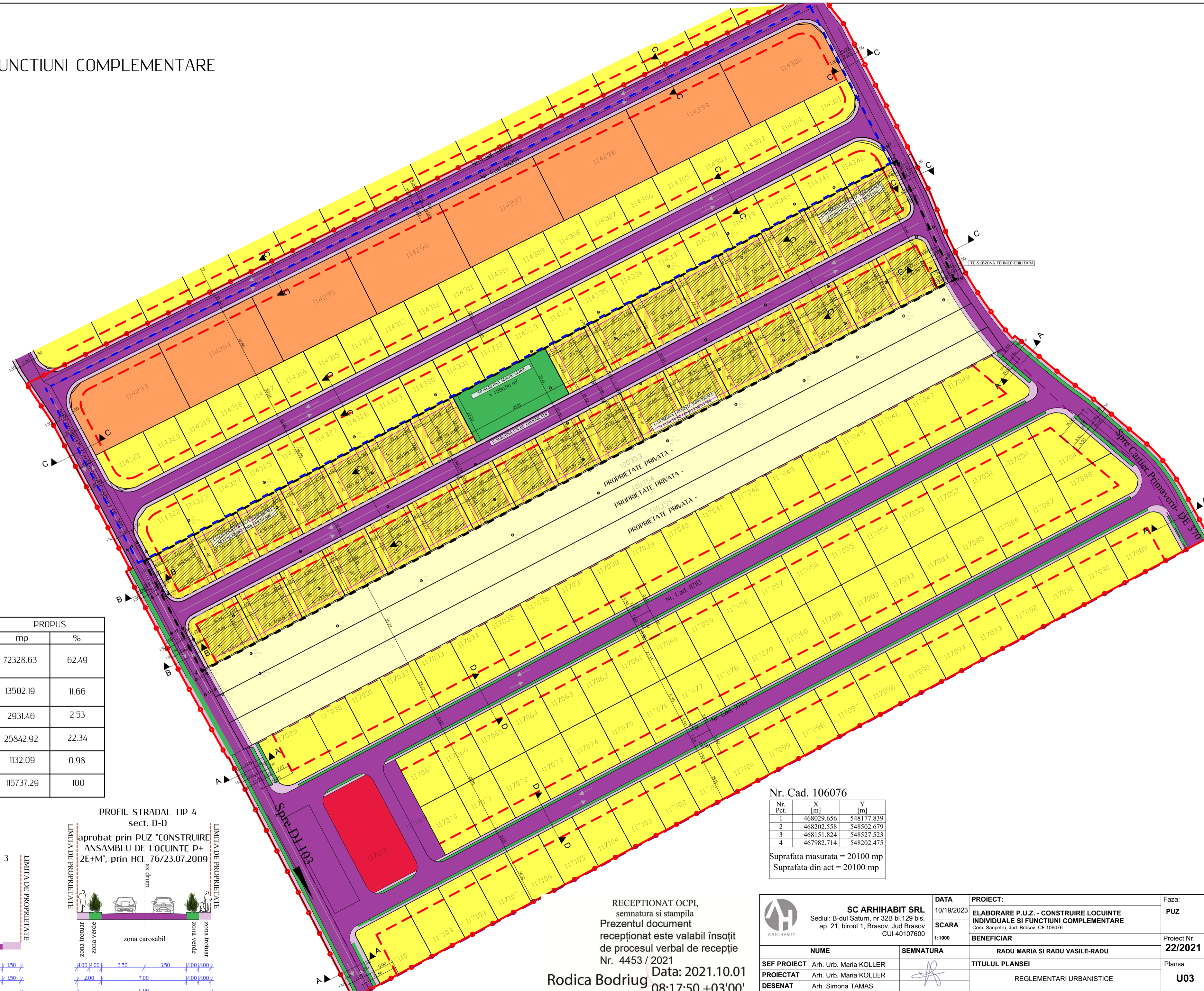
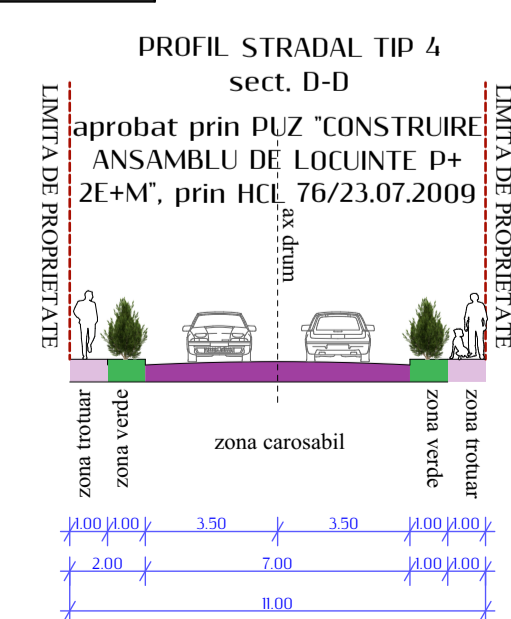
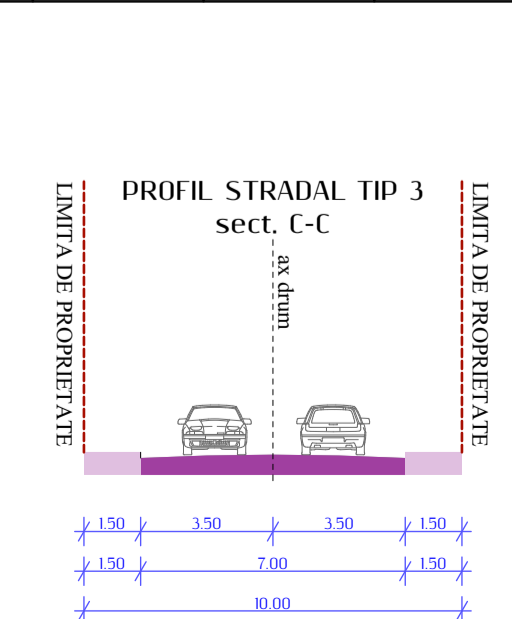
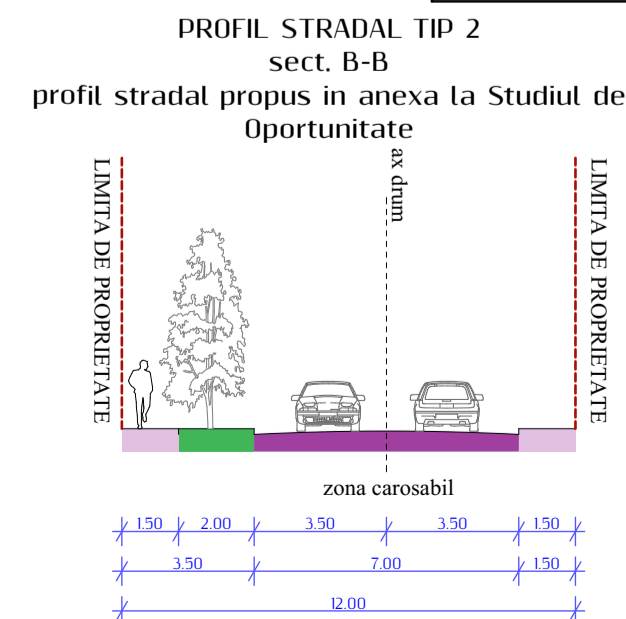
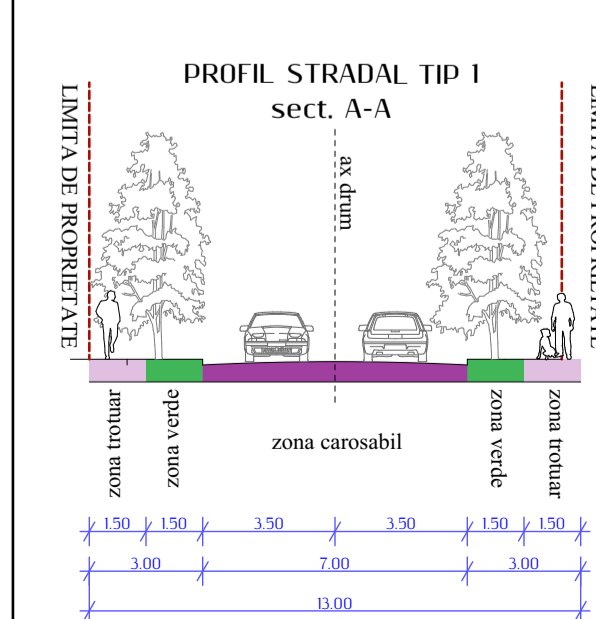
- 1. DRUM NOU PROPUSE IN INCINTA PARCELI STUDIATE; 2. PROFIL DRUM, PROPUSE PRIN DOCUMENT nr. 5946/16.03.2023 "COMPLETAREA STUDIULUI DE OPORTUNITATE nr.20477/02.12.2021" PTR. STR. PRIMAVERII
- PROFIL DRUM, PROPUSE PRIN DOCUMENT nr. 5946/16.03.2023 "COMPLETAREA STUDIULUI DE OPORTUNITATE nr.20477/02.12.2021" PTR. STR. G. COSBUC

### BILANT TERITORIAL - INCINTA CU PROPUNERI

	EXISTENT		PROPUSE	
	mp	%	mp	%
Subzona- Locuinte si functiuni complementare (L)	0	0	15053.75	74.90
Teren agricol in extravilan	20100	100	0	0
Subzona SP:Spatii verzi	0	0	1006.06	5.00
Subzona C+TE: Cai de comunicatii (C) si zona tehnico-edilitara (TE)	0	0	4040.19	20.10
TOTAL	20100	100	20100	100

### BILANT TERITORIAL- ZONA STUDIATA

	EXISTENT		PROPUSE	
	mp	%	mp	%
Locuinte si functiuni complementare	57274.88	49.49	72328.63	62.49
Teren agricol in extravilan	37687.11	32.56	13502.19	11.66
Spatii verzi	0	0	2931.46	2.53
Cai de comunicatii si zona tehnico-edilitara	19643.21	16.97	25842.92	22.34
Zona mixta- functiuni comerciale si servicii	1132.09	0.98	1132.09	0.98
TOTAL	115737.29	100	115737.29	100



Nr. Cad. 106076

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	468029.656	548177.839
2	468202.558	548502.679
3	468151.824	548527.523
4	467982.714	548202.475

Suprafata masurata = 20100 mp  
Suprafata din act = 20100 mp

RECEPTIONAT OCPI,  
semnatura si stampila  
Prezentul document  
receptionat este valabil insofit  
de procesul verbal de receptie  
Nr. 4453 / 2021  
Data: 2021.10.01  
08:17:50 +03'00'

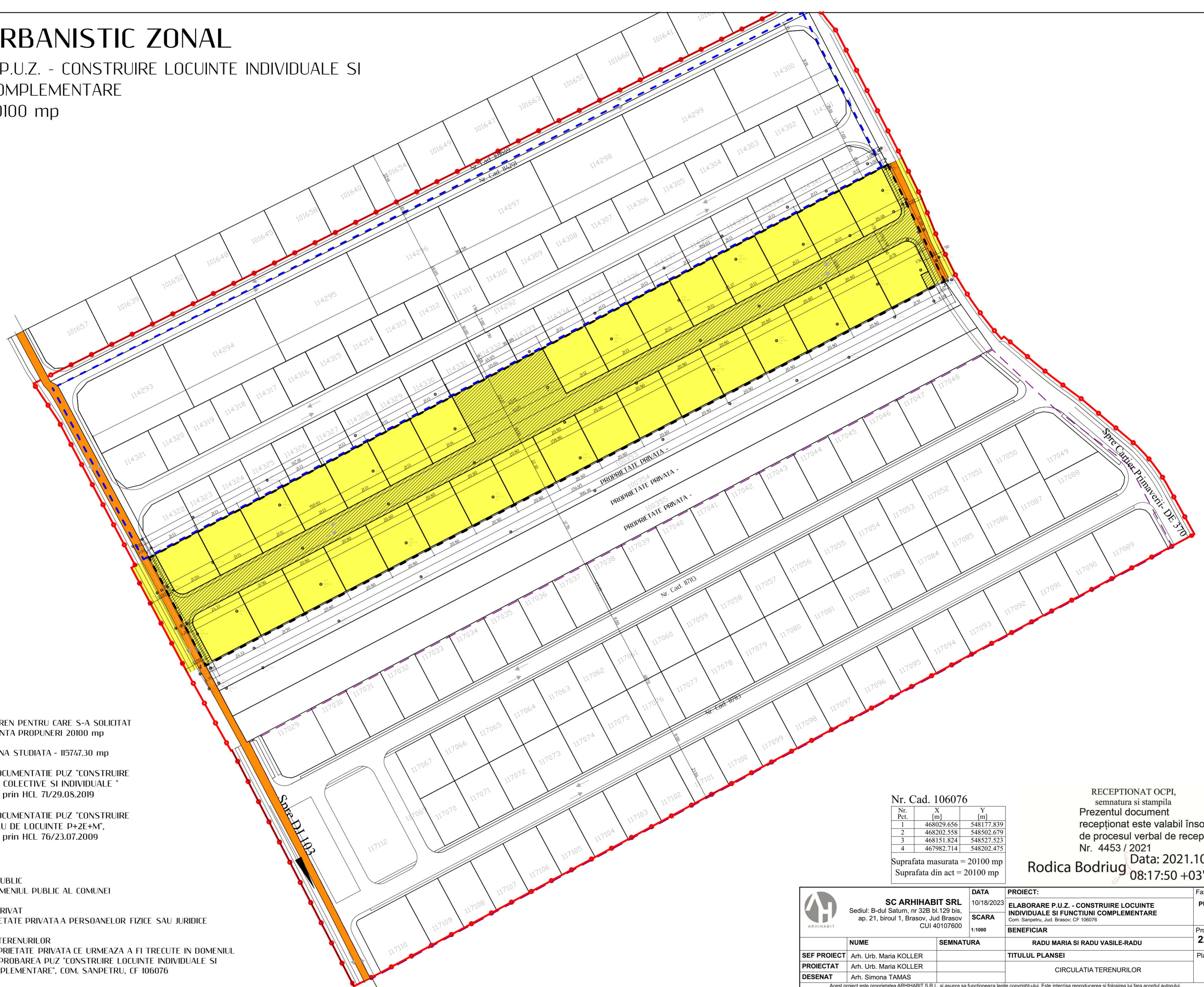
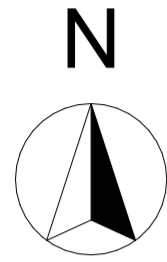
Rodica Bodriug

	<b>SC ARHIHABIT SRL</b> Sediul: B-dul Saturn, nr 32B bl.129 bis, ap. 21, biroul 1, Brasov, Jud Brasov CUI 40107600		DATA 10/19/2023	PROIECT: ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	Faza: PUZ
	SEMNTURA Arh. Urb. Maria KOLLER	SEMNTURA Arh. Urb. Maria KOLLER	SCARA 1:1000	BENEFICIAR RADU MARIA SI RADU VASILE-RADU	Proiect Nr. 22/2021
SEF PROIECT Arh. Simona TAMAS	TITULUL PLANSEI REGLEMENTARI URBANISTICE			Planşa U03	

Acest proiect este proprietatea ARHIHABIT S.R.L. si asupra sa functioneaza legea copyright-ului. Este interzisa reproducerea si folosirea lui fara acordul autorului.

# PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI  
FUNCTIUNI COMPLEMENTARE  
Suprafata-20100 mp



## LEGENDA

- Limite**
- LIMITA TEREN PENTRU CARE S-A SOLICITAT P.U.Z. - INCINTA PROPUNERI 20100 mp
  - LIMITA ZONA STUDIATA - 115747.30 mp
  - LIMITA DOCUMENTATIE P.U.Z. "CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI INDIVIDUALE" aprobata prin HCL 71/29.08.2019
  - LIMITA DOCUMENTATIE P.U.Z. "CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINTE P+2E+M", aprobata prin HCL 76/23.07.2009

## Funciuni

- a) DOMENIUL PUBLIC  
TEREN DIN DOMENIUL PUBLIC AL COMUNEI
- b) DOMENIUL PRIVAT  
TEREN PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE
- c) CIRCULATIA TERENURILOR  
TERENURI PROPRIETATE PRIVATA CE URMEAZA A FI TRECUTE IN DOMENIUL PUBLIC PRIN APROBAREA P.U.Z. "CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE", COM. SANPETRU, CF 106076

Nr. Cad. 106076

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	468029.656	548177.839
2	468202.558	548502.679
3	468151.824	548527.523
4	467982.714	548202.475

Suprafata masurata = 20100 mp  
Suprafata din act = 20100 mp

RECEPTIONAT OCPI,  
semnatura si stampila  
Prezentul document  
receptionat este valabil insoțit  
de procesul verbal de recepție  
Nr. 4453 / 2021

Rodica Bodriug  
Data: 2021.10.01  
08:17:50 +03'00'

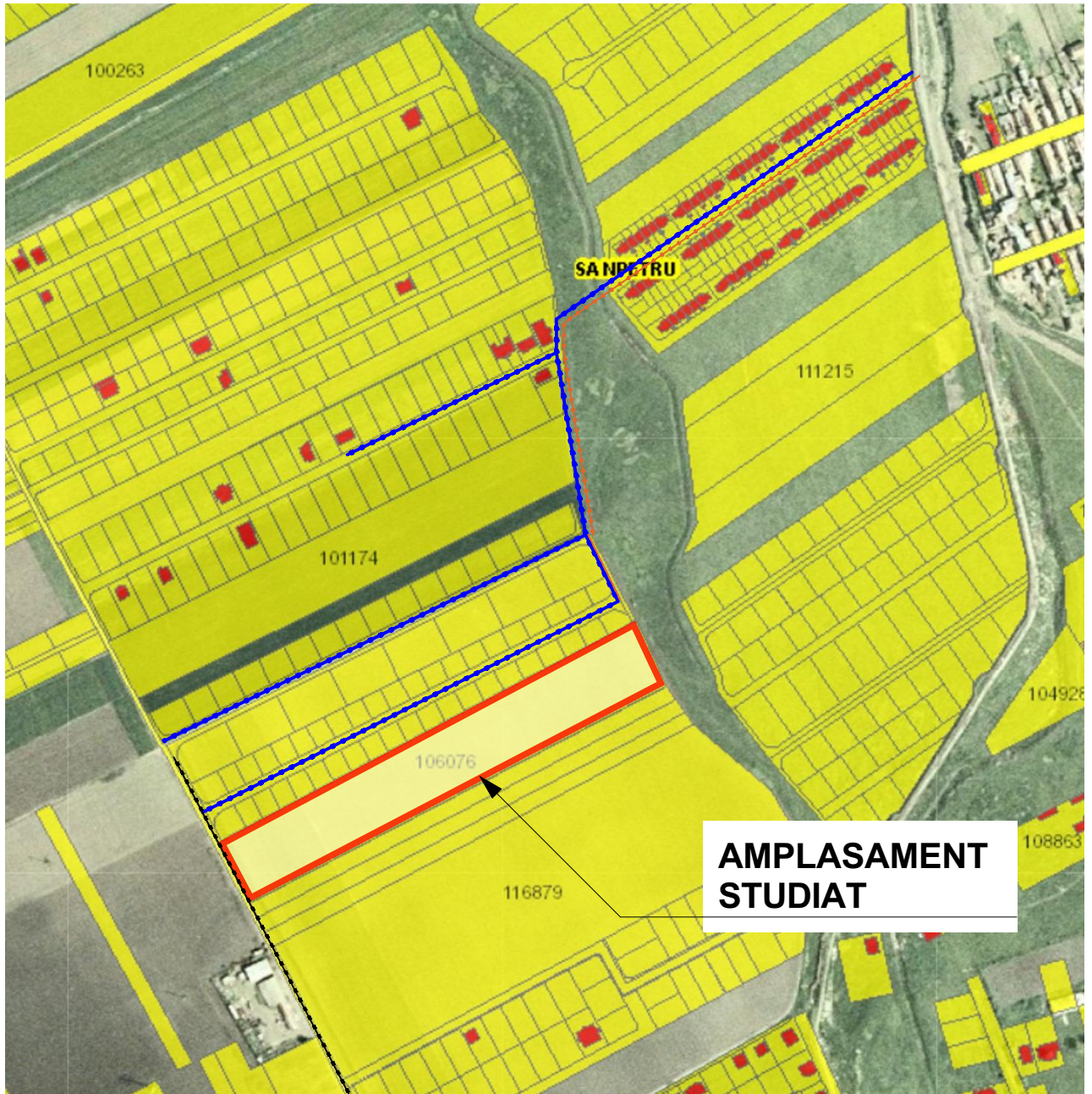
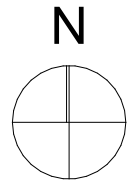
	<b>SC ARHIHABIT SRL</b> Sediul: B-dul Saturn, nr 32B bl.129 bis, ap. 21, birou 1, Brasov, Jud Brasov CUI 40107600		DATA 10/18/2023	PROIECT: ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE <small>Com. Sanpetru, Jud. Brasov; CF 106076</small>	Faza: <b>PUZ</b>
			SCARA 1:1000	BENEFICIAR RADU MARIA SI RADU VASILE-RADU	Proiect Nr. <b>22/2021</b>
SEF PROIECT Arh. Urb. Maria KOLLER	NUME	SEMNATURA			Plansa <b>U04</b>
PROIECTAT Arh. Urb. Maria KOLLER			TITULUL PLANSEI CIRCULATIA TERENURILOR		
DESENAT Arh. Simona TAMAS					

Acest proiect este proprietatea ARHIHABIT S.R.L. si asupra sa functioneaza legea copyright-ului. Este interzisa reproducerea si folosirea lui fara acordul autorului.






# RETELE EXISTENTE

## CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE



### LEGENDA:

-  Retea de distributie apa potabila existenta PEHD De 110 mm
-  Retea de canalizare menajera existenta PVC-KG De 315 mm
-  Retea de distributie gaze naturale in curs de proiectare/executie

 <b>SC ARHIHABIT SRL</b> Sediul: B-dul Saturn, nr 32B bl.129 bis, ap. 21, biroul 1, Brasov, Jud Brasov CUI 40107600	<b>DATA</b>	<b>PROIECT:</b>	Faza:
	10/18/2023	<b>ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE</b> Com. Sanpetru, Jud. Brasov, CF 106076	<b>PUZ</b>
	<b>SCARA</b>	<b>BENEFICIAR</b>	Proiect Nr.
	1:5000, 1:1200	<b>RADU MARIA SI RADU VASILE-RADU</b>	<b>22/2021</b>
<b>SEF PROIECT</b>	<b>NUME</b>	<b>SEMNATURA</b>	Plansa
	Arh. Urb. Maria KOLLER		<b>U05-A</b>
<b>PROIECTAT</b>	Arh. Urb. Maria KOLLER		
<b>DESENAT</b>	Arh. Simona TAMAS		
		<b>TITULUL PLANSEI</b>	
		RETELE EXSTENTE	