

CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR DE PLAN URBANISTIC ZONAL

Denumire lucrare: **INTOCMIRE P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**

Argumentare: initiatorii proiectului, doresc reglementarea terenului in vederea construirii de locuinte individuale si functiuni complementare

Initiator: **PĂDINEANU VLAD**

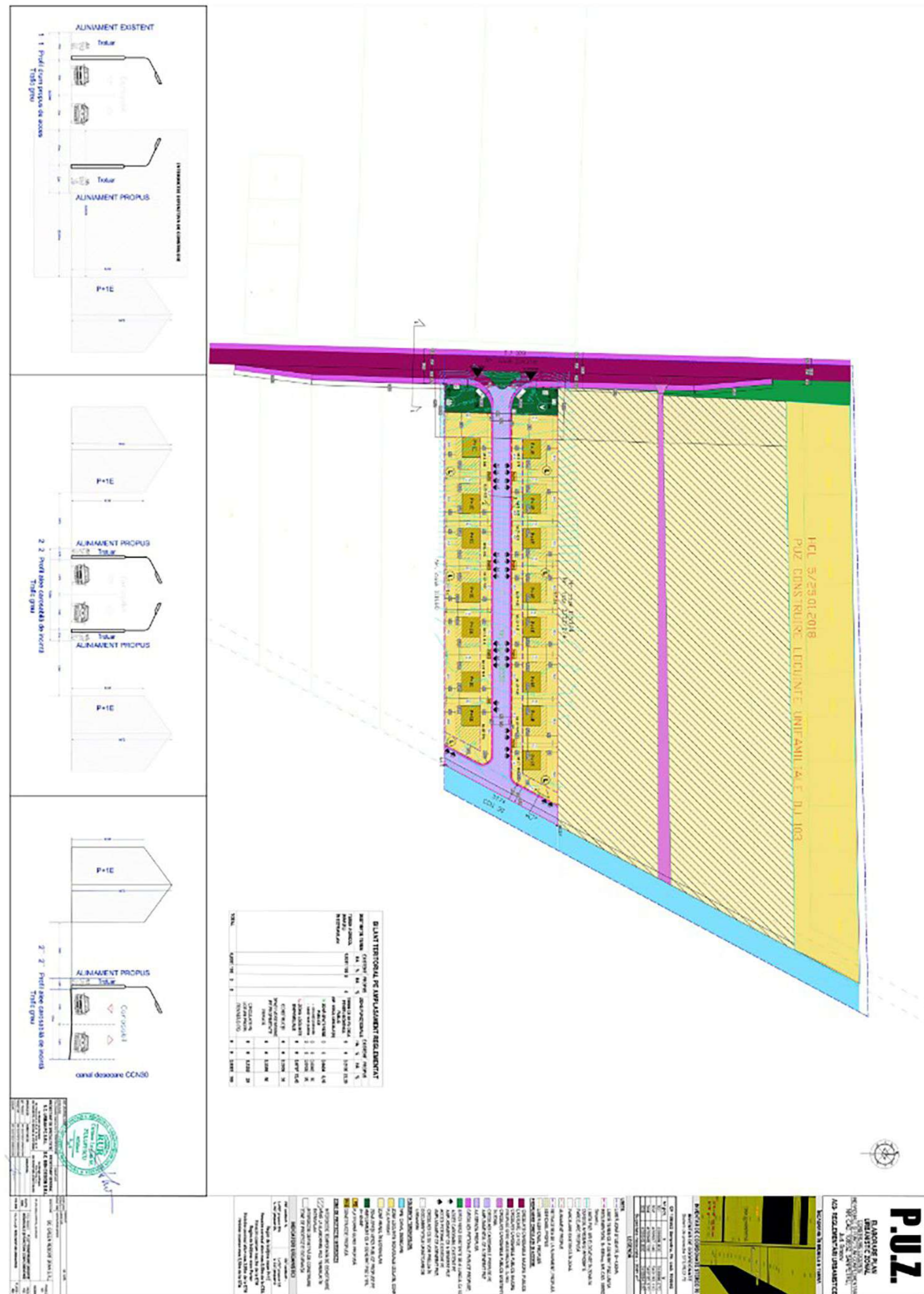
PUBLICUL ESTE INVITAT SA CONSULTE DOCUMENTATIA DISPONIBILA LA SEDIUL PRIMARIEI SAU PE SITE-UL ACESTEIA SI SA TRANSMITA OBSERVATIILE SI PROPUNERILE privind propunerile din planului urbanistic zonal, in perioada

09.01.2024 - 23.01.2024

Persoana responsabila cu informarea si consultarea publicului: responsabil Serviciu Urbanism Primaria Comunei Sanpetru
Adresa: str. Republicii, nr. 655, telefon 0268 360 028
e-mail: urbanism@primaria-sanpetru.ro

Observatiile sunt necesare in vederea: aprobarii documentatiei PUZ
Raspunsul la observatiile transmise, va fi comunicat prin posta.

ÎNCADRARE ÎN GOOGLE-MAPS



PRIMĂRIA COMUNEI SĂRGETIU

CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR DE PLAN URBANISTIC ZONAL

Denumire scara: **INTOCMIRE P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIONI COMPLEMENTARE**
Argumentare: **realizarea planului urbanistic zonal pentru construirea locuințelor individuale și funcțiilor complementare**

Localitate: **PRĂCĂȘTIU JUDEȚ**

PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ VERIFICE PE DOCUMENTAȚIA DISPONIBILĂ LA BUCURIA PRĂCĂȘTIU SAU PE SITE-UL ACESTORA SI SĂ PREZINTE OPIȘNILE SI PROPUNERILE SAU
Observații pe planșă la Primăria comunei în perioada:

09.01.2024 - 23.01.2024

Persoana responsabilă cu organizarea și consultarea publicului: **responsabil Serviciu Urbanism Primăria Comunei Sărgeti**
Adresa: **Str. Republicii nr. 600, localitatea PRĂCĂȘTIU JUDEȚ**
e-mail: **urbanism@primaria.sargetiu.ro**

Documentele sunt necesare în vederea semnării documentației P.U.Z.
Responsabil la observarea planșelor: **VA 6 COMUNICAT PRIN POSTĂ**

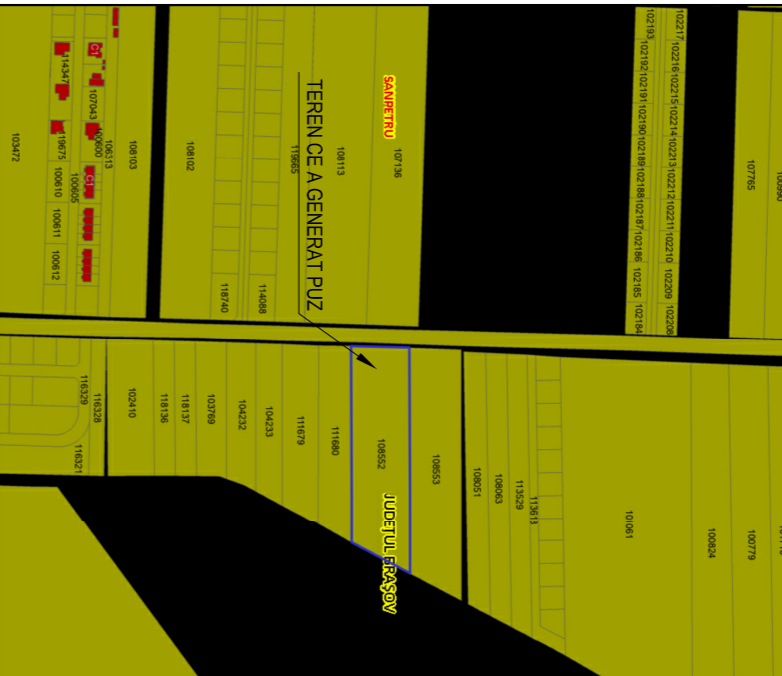


P.U.Z.

P.U.Z.

**ELABORARE PLAN
URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE LOCUINTE
INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**
NR. CAD. 108552, SANPETRU,
Jud. Brasov
**A04- PROPRIETATEA ASUPRA
TERENURILOR**

INCADRARE IN MOBILE E-TERRA



INVENTAR DE COORDONATE STEREO 70
INVENTAR DE COORDONATE
Sistem de proiecte STEREO 70

Nr. pct.	X	Y
501	469696.800	548996.070
832	469697.140	549193.110
644	469646.180	549165.970
609	469645.880	548994.530

Suprafata masurata = 9381 m²

LEGENDA

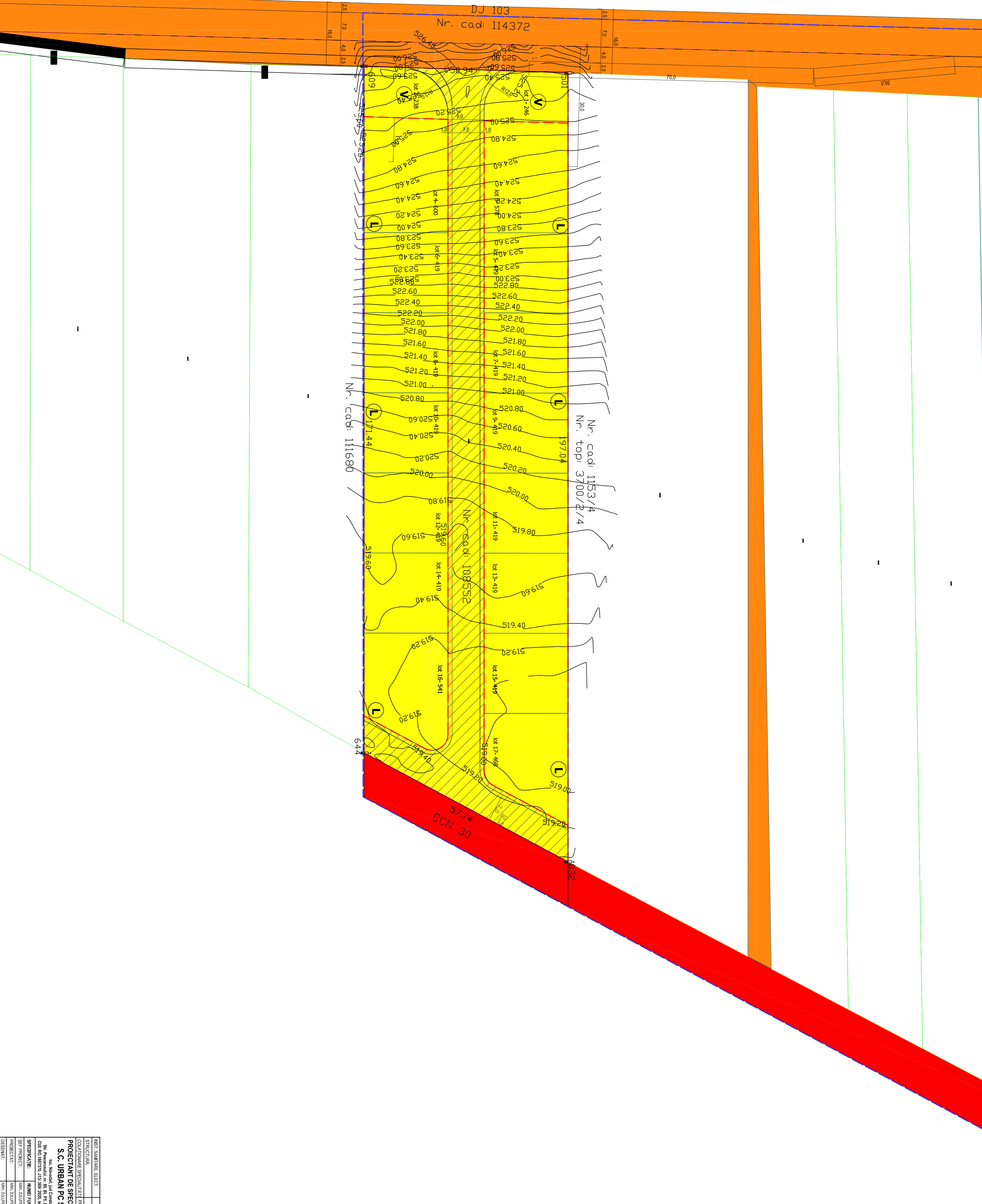
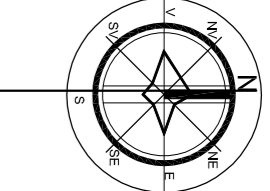
- LIMITE:
 - LIMITA ZONA STUDIIAȚĂ, S= 4,50HA.
 - LIMITA TEREN CE A GENERAT PUZ LIMITA REGLEMENTAȚĂ, s= 3981mp, NR. CAD. 108552
- Săpătur:
- LIMITA PUZ- URI ELOCUINTE IN ZONA IN CURS DE APROBARE/ APROBATE
- PARCELE PROPUSE
- PARCELE EXISTENȚĂ IN ZONA
- ALINIAMENT PROPUSE

TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR IN INTRAVILAN

- a) PROPRIETATE PUBLICA
 - TERENURI PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES JUDEȚEAN
 - TERENURI PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES LOCAL
- b) PROPRIETATE PRIVATA
 - TERENURI PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE
 - CIRCULAȚIA TERENURILOR
 - TERENURI CE SE INTENTIONEAȚĂ A FI TRECUTE IN DOMENIUL PUBLIC, A= 2100MP

113606	113607	113608	113609	113610	113611	113612	113613	113614	113615	113616	113617
--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

HCL 5/25.01.2018
PUZ CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIALE DJ 103



PROIECTANT	SC. URBAN PC S.R.L.	PROIECTANT GENERAL	SC. BBN DESIGN S.R.L.
PROIECTANT	SC. GREEN RESORT BRAN S.R.L.	PROIECTANT GENERAL	SC. BBN DESIGN S.R.L.

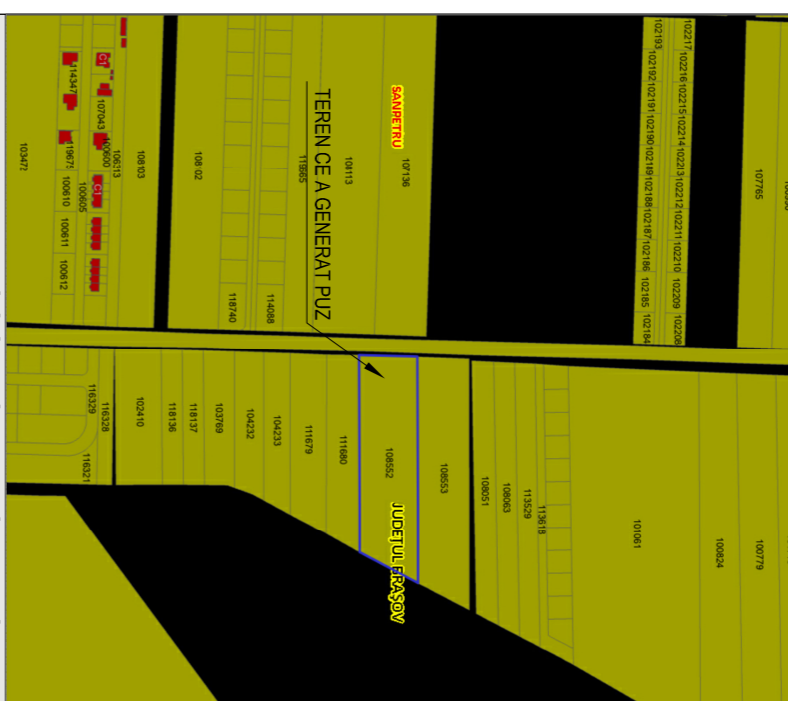


DR. ING. ZORAN
ING. ZORAN
ING. ZORAN

PUZ

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL
 CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCIIUNI COMPLEMENTARE
 NR. CAD. 108552, SANPETRU, Jld. Brasov
AC-E-03- REGLEMENTARI URBANISTICE

INCADRARE IN IMOBILE E-TERRA



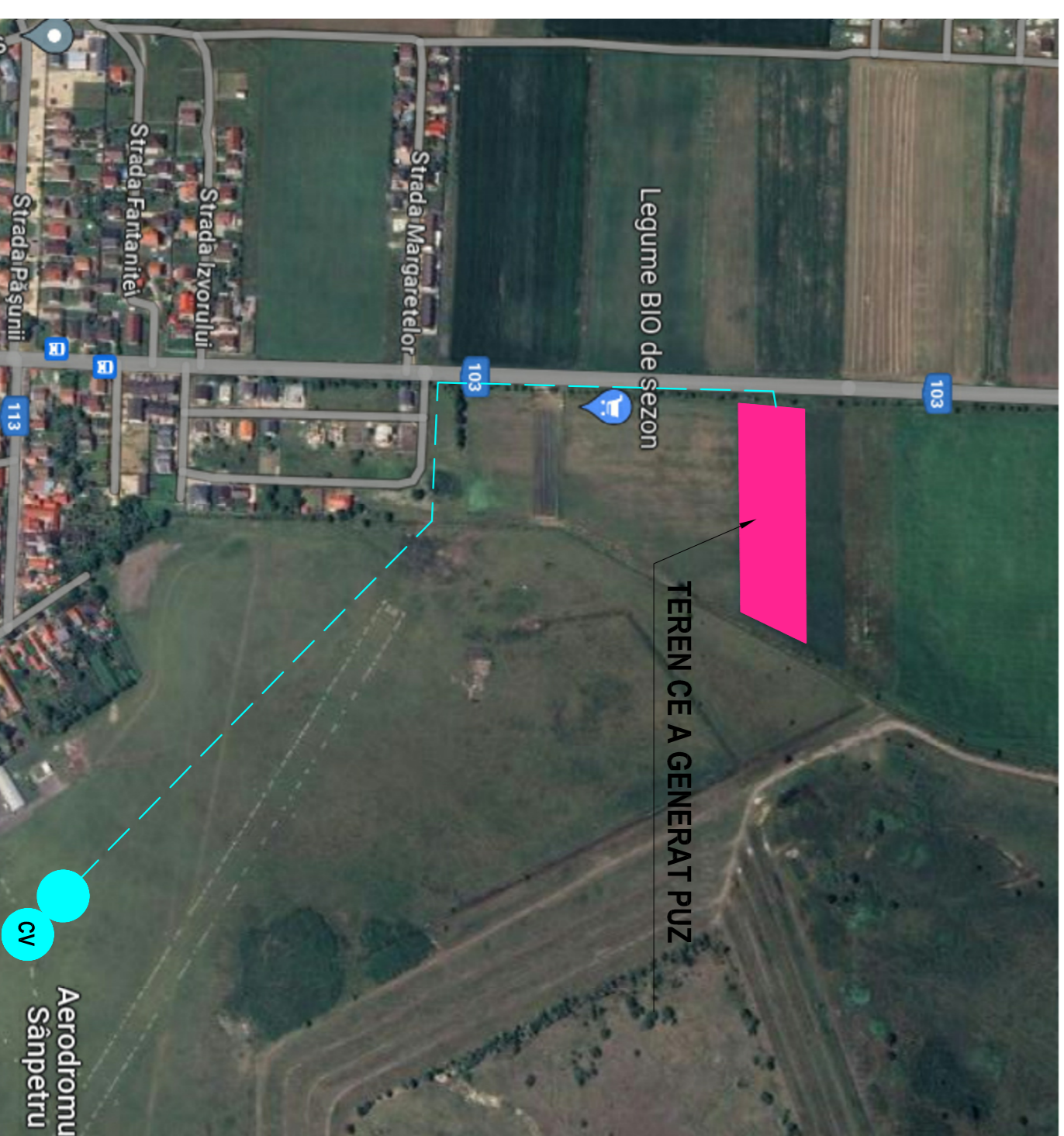
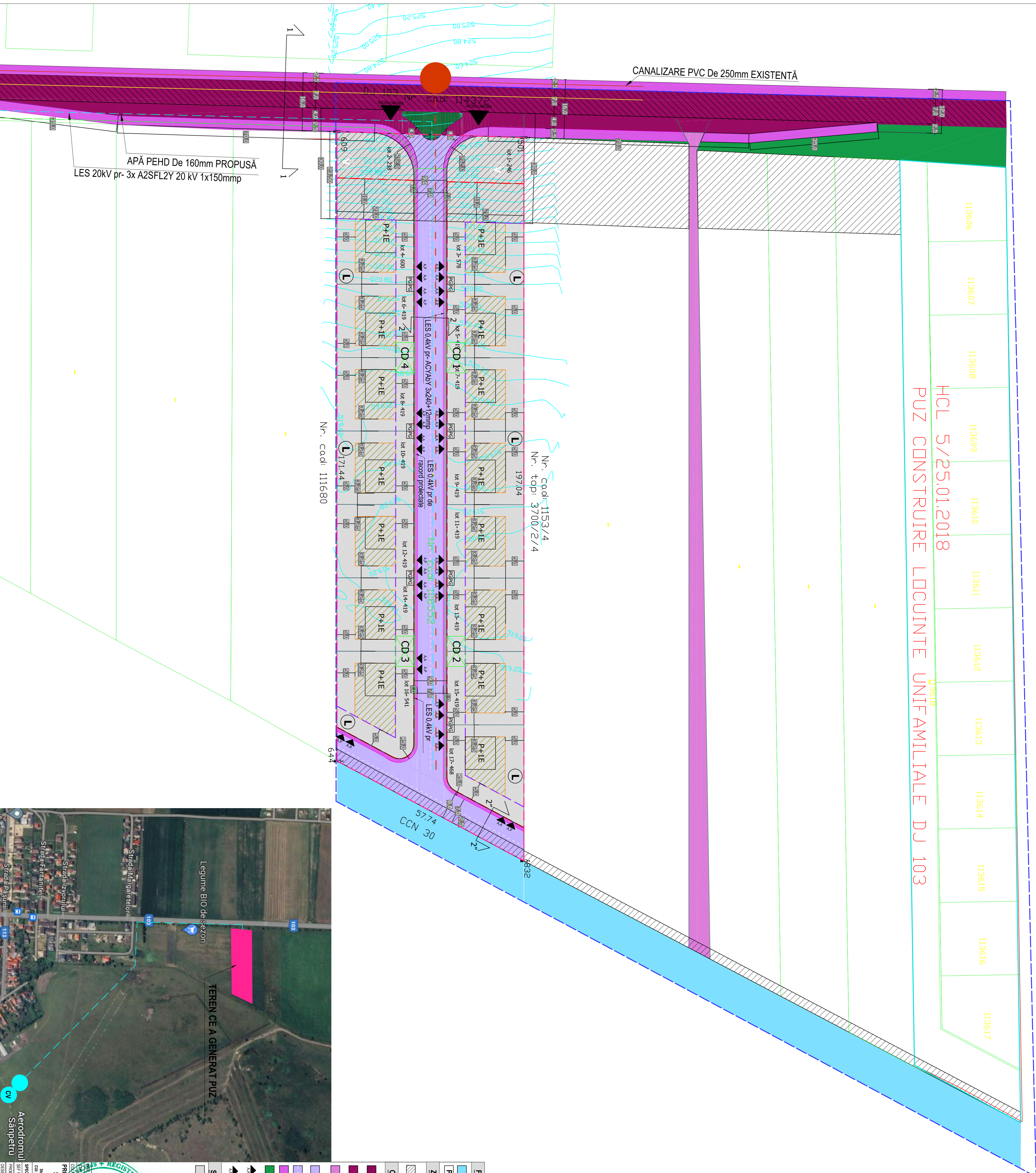
INVENTAR DE COORDONATE STEREO 70

Nr.pct.	X	Y
501	469696.800	548996.070
832	469697.140	549193.110
644	469646.180	549165.970
609	469645.880	548994.530

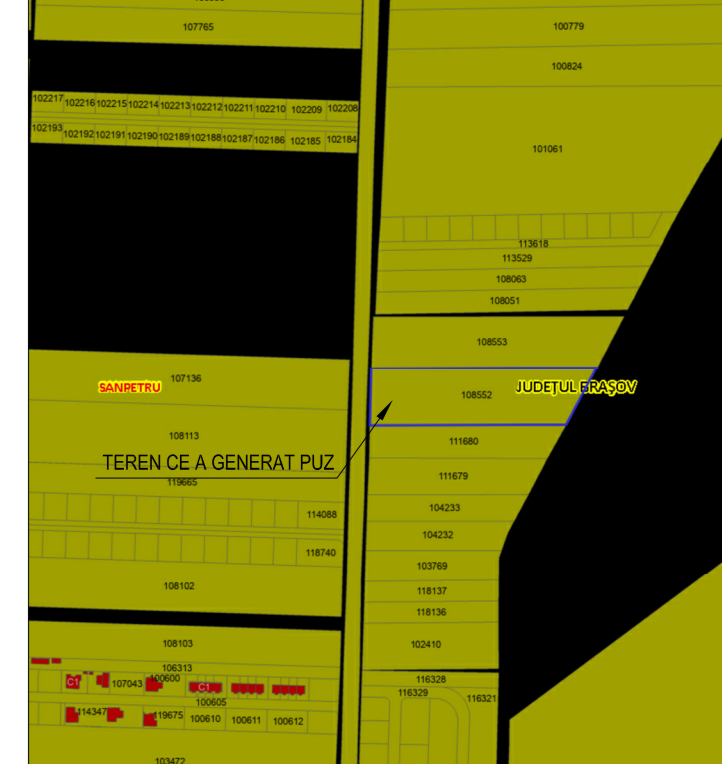
Suprafata masurata = 9381 m²

LEGENDA

- LIMITE:
 - LIMITA ZONA STUDIATA S=4.50HA.
 - LIMITA TEREN CE A GENERAT PUZ, LIMITA Saimepu.
 - LIMITA PUZ URI ELOCVENTE IN ZONA IN CURS DE APROBARE/ APROBATE
 - PARCELE EXISTENTE IN ZONA
 - ALINIAMENT PROPUZ
 - RETRAGAREA DE LA ALINIAMENT PROPUZ EDIFICABIL PROPUZ
 - LIMITA EDIFICABIL, PROPUZ
- ECHIPARE EDILITARA:
 - ALIMENTARE CU APA
 - CV-CAMINUL DE VANE EXISTENT
 - RACORD LA RETEAUA DE DISTRIBUTIE A APEI POTABILE PROPUZ
 - RETEA MAJORA DE DISTRIBUTIE A APEI POTABILE EXTINSA IN ZONA, De= 160mm;
 - CANALIZARE
 - RETEA MAJORA DE CANALIZARE A APEI UZATE MENAJERE EXISTENTA IN ZONA, De=250MM;
 - RETEA MAJORA DE CANALIZARE A APEI UZATE MENAJERE EXTINSA IN ZONA;
 - RACORD LA RETEA MAJORA DE CANALIZARE A APEI UZATE MENAJERE PROPUZ
 - ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA
 - PT PROIECTAT 100kVA
 - LES 20kV PROIECTATA- 3X AX2SFL2Y 20kV 1X 150mmmp
 - OP. CUTE DE DISTRIBUTIE PROIECTATA
 - RETELE TELECOMUNICATI
 - RETEA ORANGE ROMANIA, EXISTENTA
 - SUBTERANA

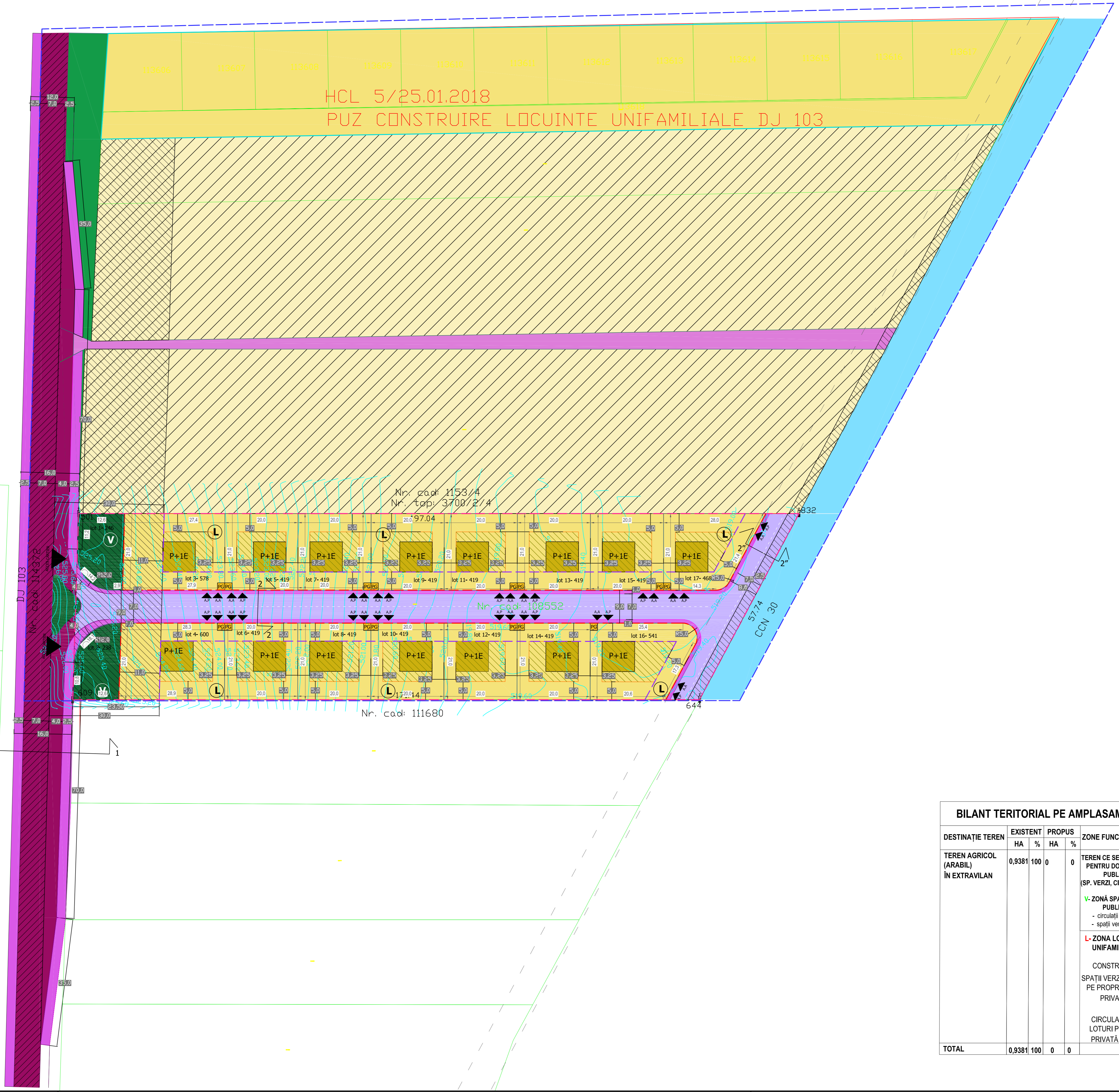


		VERIFICARE: REZERVAT GENERALA AI: SESIUNTAI DESIINTELE VERIFICATORUL EXPERT:	
ZONARE SPECIFICATA IN PLANUL DE PROIECTARE:		SEMNATURA:	
PROIECTANT DE SPECIFICANT:		PROIECTANT GENERAL:	
S.C. URBAN P.C.S. S.R.L.		S.C. GREEN RESORTS BRAN S.R.L.	
Nr. Cad. 108552, Sanpetru, Jld. Brasov Str. Izvoarelor, Nr. 44 CUI NO 307709, SA DEBITATA 4414		Nr. Cad. 108552, Sanpetru, Jld. Brasov Str. Izvoarelor, Nr. 44 CUI NO 307709, SA DEBITATA 4414	
SERVICIUL:		PLANIFICARE:	
NR. SCHEM. M.P.U.		PLANIFICARE:	
TITLUL PROIECT:		PLANIFICARE:	
INDIVIDUALE SI FUNCIIUNI COMPLEMENTARE		PLANIFICARE:	
TITLUL PLANUL DE REGLEMENTARI URBANISTICE		PLANIFICARE:	
PLANIFICARE:		PLANIFICARE:	
PLANIFICARE:		PLANIFICARE:	



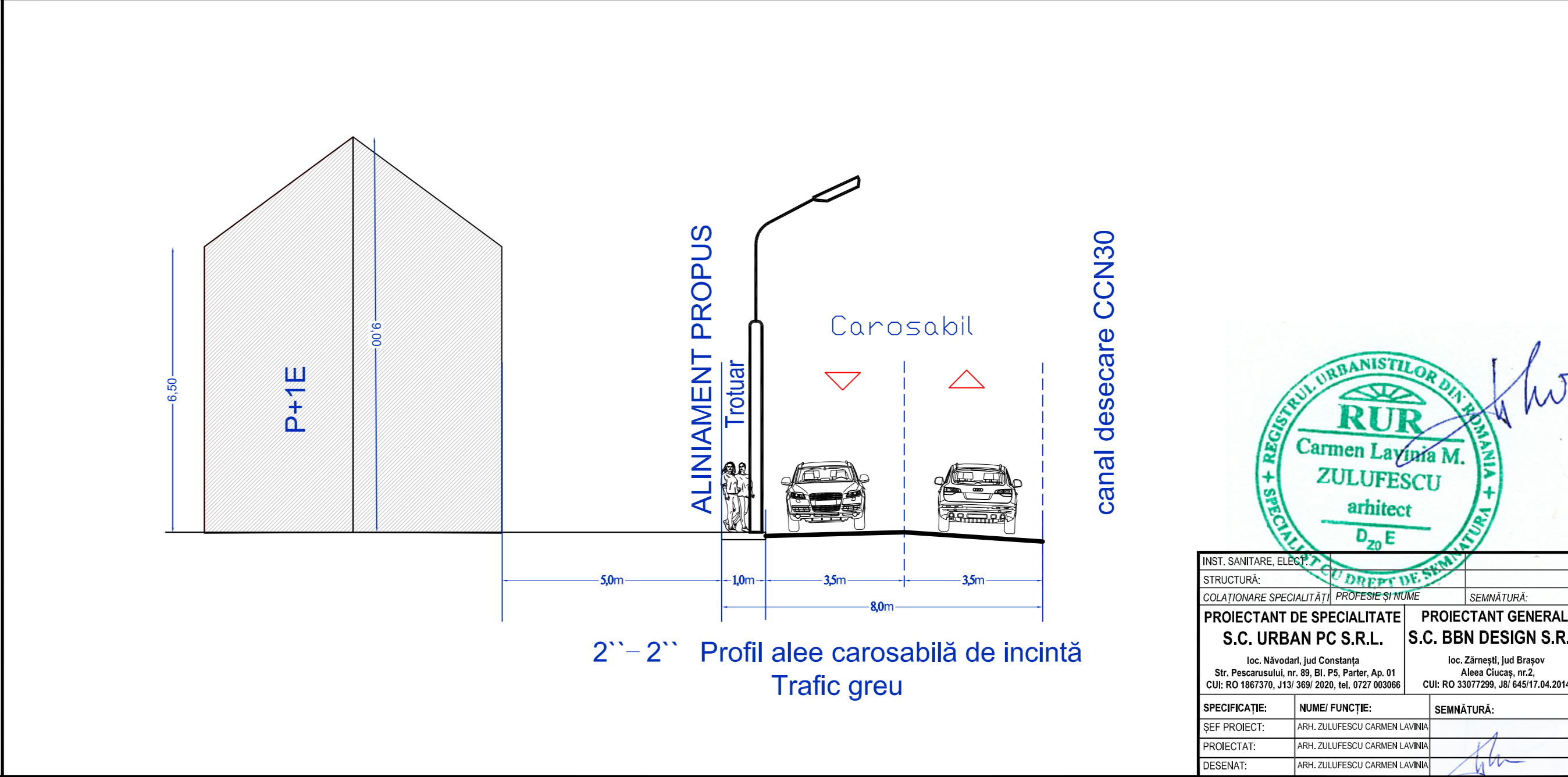
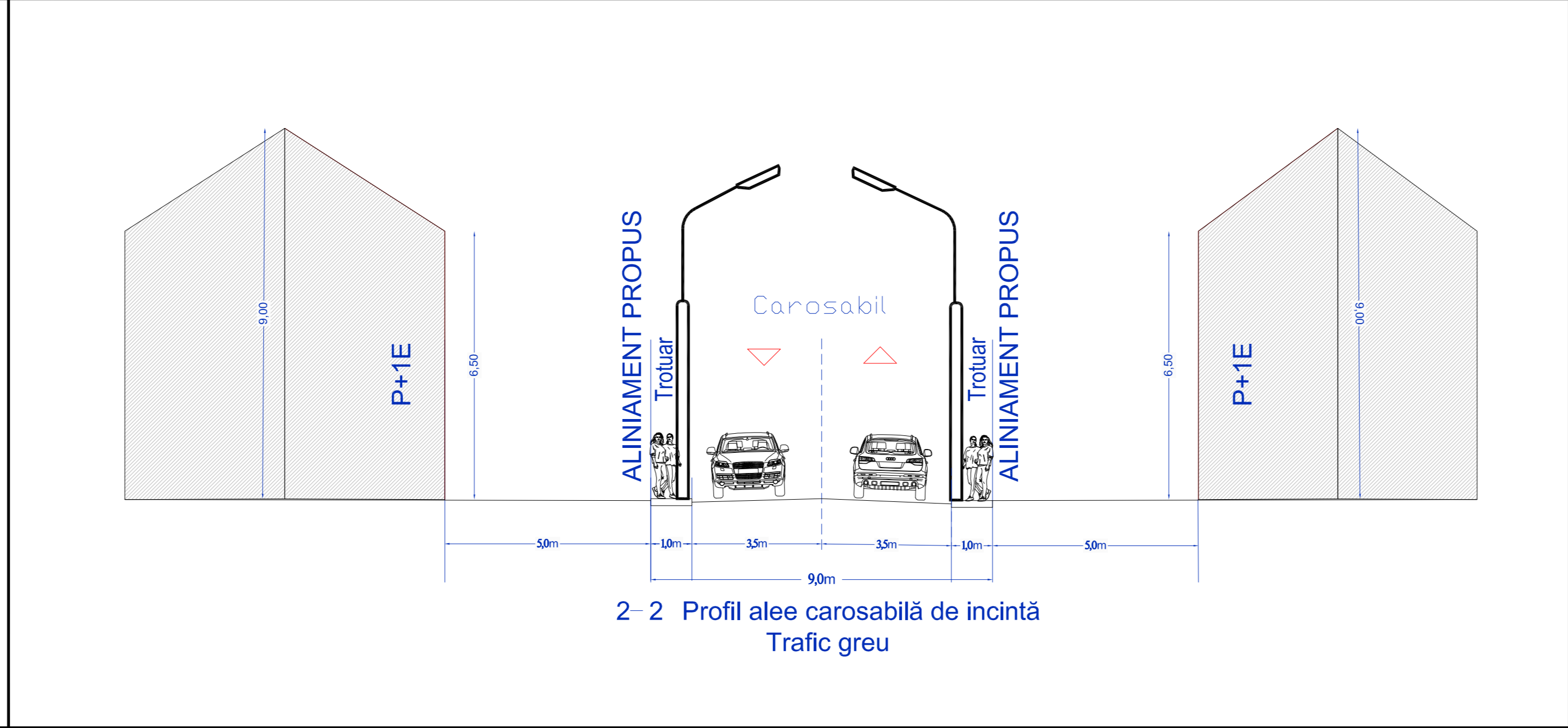
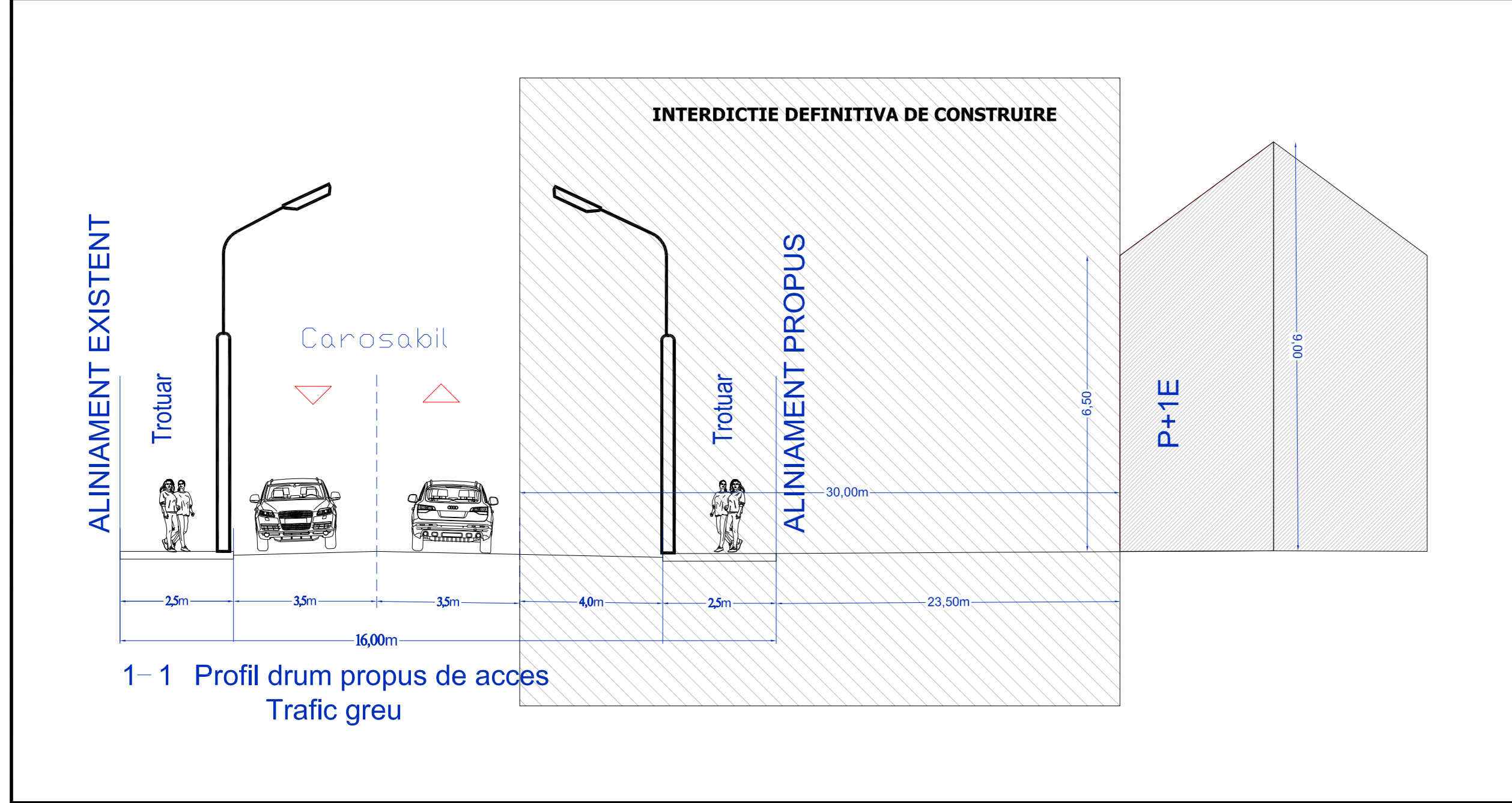
Nr.pct.	x	y
501	469696.800	548996.070
832	469697.140	549193.110
644	469646.180	549165.970
609	469545.880	548994.530
Suprafata masurata = 9381 m ²		

- LIMITE:**
- LIMITA ZONA STUDIATA, S=4,50HA:
 - LIMITA TEREN CE A GENERAT PUZ, LIMITA
 - REGLEMENTATA, S= 9381mp, NR. CAD. 108552 Sânpetru;
 - LIMITA PUZ- URI ELOCVENTE IN ZONA IN CURS DE APROBARE/ APROBATE
 - PARCELARE PROPUASA
 - PARCELARE EXISTENTA IN ZONA
 - ALINIAMENT PROPUZ
 - RETRAGAREA DE LA ALINIAMENT, PROPUZ
 - EDIFICABIL PROPUZ
 - LIMITA EDIFICABIL, PROPUZ
- POZITIVITATE SI ACES:**
- CIRCULATI CAROSABILE MAJORE, PUBLICE EXISTENTE- DJ 103;
 - CIRCULATI CAROSABILE MAJORE PROPUZ SI MODERNIZARE- DJ103;
 - CIRCULATI CAROSABILE PUBLICE EXISTENTE IN ZONA;
 - CIRCULATI CAROSABILE PROPUZ PE AMPLASMENTUL CE A GENERAT PUZ
 - AX STRADA PROPUZ
 - CIRCULATI PIETONALE PUBLICE PROPUZ;
 - SPATII VERZI EXISTENTE DE-A LUNGUL DJ 103;
 - ACES CAROSABIL EXISTENT PE AMPLASMENT CE A GENERAT PUZ
 - ACES PIETONAL EXISTENT PE AMPLASMENT CE A GENERAT PUZ;
 - CIRCULATI CE SE VOR PRELUIA IN DOCUMENTATIILE URMATOARE DE URBANISM.
- FOLOSINTA TERENURILOR:**
- APE- CANAL DESECARA
 - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE ISOLATE, CONF. PUZ APROBAT
 - ZONA ARABIL IN EXTRAVILAN
 - ZONA SPATII VERZI PUBLICE PROPUZ PE AMPLASMENT CE A GENERAT PUZ S.16%, A= 484MP
 - PG PLATFORMA GUNOI PROPUZ
 - PHB CONSTRUCTIE PROPUZ
- ZONE DE PROTECTIE/ INTERDICTII**
- INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE PANEA LA ELABORARE PUZ- TERENURI IN EXTRAVILAN
 - INTERDICTIE DEFINITIVA DE CONSTRUIRE ZONE DE PROTECTIE/ SIGURANTA
- INDICATORI URBANISTICI**
- | | |
|--------------------|--------------------|
| POT existente -% | CUT existente -% |
| L- POT propus= 30% | L- CUT propus= 0.6 |
| V- POT propus= 0% | V- CUT propus= 0% |
- Regim de inaltime max= P+1E
Hmaxim cornisai/ atice= max.6.50m de la CTA
Hmaxim coama= max.9m de la CTA
Regim de inaltime min= Parter
Hminim cornisai/ atice= max.3.00m de la CTA
Hminim coama= max.5.50m de la CTA



BILANT TERITORIAL PE AMPLASMENT REGLEMENTAT

DESTINATIE TEREN	EXISTENT		PROPUZ		ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUZ	
	HA	%	HA	%		HA	%	HA	%
TEREN AGRICOL (ARABIL) IN EXTRAVILAN	0,9381	100	0	0	TEREN CE SE VA CEDA PENTRU DOMENIUL PUBLIC (SP. VERZI, CIRCULATI)	0	0	0,2100	22,39
					V- ZONA SPATII VERZI PUBLICE	0	0	0,0484	5,16
					- circulati pietonale	0	0	0,0048	10
					- spatii verzi publice	0	0	0,0436	90
					L- ZONA LOCUINTE UNIFAMILIALE	0	0	0,6797	72,45
					CONSTRUCTII SPATII VERZI MINIME PE PROPRIETATE PRIVATA	0	0	0,2039	30
					CIRCULATI PE LOTURI PROPRIETATE PRIVATA SI PG	0	0	0,3399	50
						0	0	0,1359	20
TOTAL	0,9381	100	0	0		0	0	0,9381	100



PROIECTANT DE SPECIALITATE S.C. URBAN PC S.R.L.	PROIECTANT GENERAL S.C. BBN DESIGN S.R.L.	REVISOR S.C. GREEN RESORT BRAN S.R.L.	NR. DATA
INSTRUCIUNAR S.C. URBAN PC S.R.L.	VERIFICATOR S.C. BBN DESIGN S.R.L.	VERIFICATOR S.C. GREEN RESORT BRAN S.R.L.	PROIECT NR.
NUMAR PROIECT 1/2024	SCALA 1:500	TITLU PROIECT PUZ 'CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE'	FAZA PUZ
PROIECTANT S.C. URBAN PC S.R.L.	PROIECTANT S.C. BBN DESIGN S.R.L.	TITLU PLANSA REGLEMENTARI URBANISTICE	PLANSA NR. A03



CUPRINSUL MEMORIULUI DE PREZENTARE PUZ:

CAP. 1	INTRODUCERE	4
1.1.	Date de recunoaştere a documentaţiei	4
1.1.1.	Amplasament obiectiv	4
1.1.2.	Vecinătăţi teren care a generat PUZ	4
1.1.4.	Proiectant general	4
1.1.5.	Beneficiarul Lucrărilor	5
1.2.	Obiectul lucrării	5
1.3.	Surse documentare	5
1.3.1.	Cadrul legislativ	5
1.3.3.	Sursele de informaţii utilizate	5
1.3.4.	Suportul topografic în coordonate Stereo 70	5
CAP. 2.	STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII	6
2.1.	Evoluţie	6
2.1.1.	Date privind evoluţia zonei	6
2.1.2.	Caracteristici semnificative ale zonei, relaţionate cu evoluţia localităţii	6
2.2.	Elemente ale cadrului natural	6
2.2.1.	Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, reţeaua hidrografică, clima, condiţii geotehnice, riscuri naturale	6
2.2.2.	Studiu de impact asupra stării de sănătate a populaţiei în relaţie cu proiectul PUZ	8
2.3.	Relaţii în teritoriu	9
2.3.1.	Prevederi ale PUG	9
2.4.1.	Valorificarea cadrului natural	10
2.4.2.	Principalele caracteristici ale funcţiunilor ce ocupă zona studiată	10
2.4.3.	Relaţionări între funcţiuni	10
2.4.4.	Gradul de ocupare a zonei cu fondul construit	10
2.4.5.	Aspecte calitative ale fondului construit	10
2.4.6.	Asigurarea cu spaţii verzi	10
2.4.7.	Principalele disfuncţionalităţi	10
2.5.	Populaţia. Elemente demografice şi sociale	11
2.5.1.	Numărul de locuitori (populaţie stabilă) şi evoluţia populaţiei	11
2.5.2.	Structura populaţiei pe principalele grupe de vârstă. Disfuncţionalităţi	11
2.6.	Circulaţie	11
2.6.1.	Aspecte critice privind desfăşurarea, în cadrul zonei, a circulaţiei rutiere, feroviare, navale şi aeriene, după caz	11
2.6.2.	Capacităţi de transport, greutate în fluenta circulaţiei, incomodări între tipurile de circulaţie, precum şi între acestea şi alte funcţiuni ale zonei, necesităţi de modernizare ale traseelor existente, şi de realizare ale unor artere noi, capacităţi şi trasee ale transportului în comun, intersecţii cu probleme, priorităţi, etc.	11
2.7.	Intravilan existent. Zone funcţionale. Bilanţ teritorial	11
2.7.1.	Intravilan existent	11
2.7.2.	Zone funcţionale	11
2.7.3.	Bilanţ teritorial existent	12
2.7.4.	Indicatori urbanistici existenţi	12
2.8.	Zone cu riscuri naturale	12
2.9.1.	Alimentare cu apă	12
2.9.2.	Canalizare menajeră	12
2.9.3.	Canalizare pluvială	13



2.9.4. Gaze naturale.....	13
2.9.5. Telefonie.....	13
2.9.6. Alimentare cu căldură.....	13
2.9.7. Alimentare cu energie electrică.....	13
2.9.8. Salubritate.....	15
2.10. Probleme de mediu.....	15
2.10.1. Studiul geotehnic.....	15
2.10.2. Studiu de impact asupra stării de sănătate a populației în relație cu proiectul PUZ.....	17
2.10.2. Priorități în intervenție.....	18
2.11. Disfuncționalități.....	19
2.11.1. Circulații:.....	19
2.11.2. Spații plantate:.....	19
2.11.3. Probleme de mediu:.....	19
2.12. Necesități și opțiuni ale populației.....	19
3. PROPUNERI DE ORGANIZARE URBANISTICĂ:	19
3.1. Studii de fundamentare. Concluzii.....	19
3.1.1. Reambularea topografică a fost verificata/ aprobata de <i>Ing. Mihai Prodan</i>	19
3.1.2. <i>Studiul geotehnic</i> a fost întocmit de <i>ing. Geolog Crăciun Ioan Petru</i>	20
3.1.3. Echiparea majoră edilitară.....	21
3.1.4. Organizarea circulației.....	21
3.1.5. Raport de diagnostic arheologic.....	21
nicio structură arheologică, în zona avută în vedere, nu a fost reliefată;.....	22
nu au fost descoperite materiale cu caracter arheologic, fie ele găsite în poziție stratigrafică secundară;.....	22
nu au fost identificați indici revelatori care să ateste prezențe antropice mai vechi de secolul XX.....	22
3.1.6. Studiu de impact asupra stării de sănătate a populației în relație cu proiectul PUZ.....	22
3.2. Evoluție posibilă. Priorități.....	23
3.2.1. Evoluție posibilă.....	23
3.2.2. Priorități:.....	23
3.3. Optimizarea relațiilor în teritoriu.....	24
3.3.1. Încadrarea în localitate.....	24
3.3.2. Optimizarea relațiilor în teritoriu. Circulații.....	24
3.3.3. Mutații intervenite în folosința terenurilor.....	24
3.4. Dezvoltarea activităților.....	24
3.5. Evoluția populației.....	25
3.6. Organizarea circulației.....	25
3.6.3. Organizarea locurilor de parcare	25
3.7. Intravilan propus. Zonificare funcțională. Bilanț teritorial.....	26
3.7.1. Organizarea arhitectural – urbanistică.....	26
3.7.3. BILANȚ TERITORIAL ÎN LIMITA AMPLASAMENTULUI REGLEMENTAT (EXISTENT/ PROPUS)-suprafață teren totala St=9381mp.	26
3.8. Măsuri în zonele cu riscuri naturale.....	27
3.9. Dezvoltarea echipării edilitare.....	27
3.10. Protecția mediului.....	27
3.10.1. IMPLEMENTAREA LEGISLAȚIEI DE MEDIU (REGULAMENTE PRIVIND DEZVOLTAREA ZONELOR CONSTRUIRE ȘI NECONSTRUIRE - PRESCRIPTII ȘI RECOMANDĂRI).....	27
3.10.2. Pentru diminuarea până la eliminare a surselor de poluare a mediului, se recomandă:.....	28



3.10.3. RELAȚIA PLANULUI ANALIZAT CU ALTE PLANURI ȘI PROGRAME, OBIECTIVE DE MEDIU (OBIECTIVE LA NIVEL INTERNAȚIONAL ȘI REGIONAL, LA NIVEL NAȚIONAL ȘI LOCAL, RELEVANȚA PLANULUI PENTRU INTEGRAREA OBIECTIVELOR DE MEDIU)	28
3.10.4. PROIECTE APROBATE/LUCRĂRI ÎN CURS DE REALIZARE/LUCRĂRI PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI	29
3.11. REGLEMENTĂRI URBANISTICE	29
3.11.2. SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	29
3.11.3. SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	30
3.11.4. SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	38
3.12. Obiective de utilitate publică	38
4. CONCLUZII. MĂSURI ÎN CONTINUARE	38
4.1. MĂSURI ÎN MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI	39
4.2. PROIECTE PRIORITYARE DE INVESTIȚII	39



MEMORIU GENERAL

CAP. 1 INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaştere a documentaţiei

Denumirea lucrării:	PUZ- "CONSTRUIRE LOCUINŢE INDIVIDUALE ŞI FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE"
Amplasament:	comuna SÂNPETRU, zona DJ103, nr. FN, CF 108552 Sânpetru, Judeţ Braşov
Beneficiar:	SC. GREEN RESORT BRAN SRL CUI: 38333525 prin PĂDINEANU VLAD CNP: 1900508080016
Proiectant:	S.C. URBAN PC S.R.L.
Data elaborării:	OCTOMBIE 2023
Faza:	PUZ

1.1.1. Amplasament obiectiv

Terenurile sunt proprietate privată a **PĂDINEANU VLAD** conf. CF actualizate, anexate. Zona studiată se află în partea de nord a comunei Sânpetru, între DJ103 la vest, canal de desecare la est şi terenuri proprietate privată a persoanelor fizice/ juridice la nord şi sud. Terenul care a iniţiat PUZ este liber de construcţii, iar pentru a realiza investiţiile solicitate este necesară elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal conform prevederilor PUG comuna Sânpetru.

Terenul se situează în extravilanul comunei Sânpetru, în partea de nord a acestuia, având categoria de folosinţă agricol- arabil, cu interdicţie temporară de construire conf. Certificatului de Urbanism nr. 179 din 09,03,2022 si a extrasului C.F anexat, a documentaţiei de urbanism PUG nr 36060/2000, aprobată cu HCL 46/ 29,08,2002.

TOTAL SUPRAFAŢĂ REGLEMENTATĂ: 9381 mp.

Zona studiată este de 45000 mp, care cuprinde atât zona reglementată, cât şi vecinătăţile.

1.1.2. Vecinătăţi teren care a generat PUZ

Terenul reglementat **se învecinează** după cum urmează:

- nord cu terenuri proprietate privată a persoanelor fizice/ juridice nr. Cad. 1153/4;
- est canal de desecare CCN 30;
- sud cu terenuri proprietate privată a persoanelor fizice/ juridice nr. Cad. 111680
- vest cu drum asfaltat- DJ103;

1.1.4. Proiectant general:

Societatea BBN DESIGN SRL- Arh. Blaj Brezeanu Nicolae

Localitatea Zărneşti, jud. Braşov, aleea Ciucaş, nr.2

Proiectant de specialitate:

Societatea URBAN PC SRL- Arh. Urb. Zulfescu Carmen Lavinia

Oraş Năvodari, jud. Constanţa, str. Pescăruşului nr 89, bloc P5, Parter, Ap.01



Telefon 0727 003 066

1.1.5. Beneficiarul Lucrărilor:

PĂDINEANU VLAD, CNP: 1900508080016 cu domiciliul în jud. Braşov.

Reprezentant SC. GREEN RESORT BRAN SRL, CUI: 38333525

1.2. Obiectul lucrării

La solicitarea beneficiarului se întocmeşte Planul Urbanistic Zonal în vederea lucrărilor de CONSTRUIRE LOCUINŢE INDIVIDUALE ŞI FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE.

Obiectul prezentei documentaţii îl constituie analiza în vederea aprobării PUZ pentru terenul delimitat de drumul DJ 103- nr. Cad. 114372 la vest, teren proprietate privată persoane fizice/ juridice nr. Cad. 11153/4 la nord, CCN 30- canal de desecare la est şi cu terenuri proprietate privată a persoanelor fizice/ juridice nr. Cad. 111680 Sânpetru la sud , **reglementarea indicatorilor urbanistici** pentru zona mai sus menţionată, prin corelare cu tendinţele dezvoltării zonei şi cu solicitările beneficiarilor, deoarece, pentru orice investiţie este OBLIGATORIE elaborarea PUZ conform PUG comuna Sânpetru pentru terenurile situate în zonă cu interdicţie temporară de construire până la elaborare PUZ.

1.3. Surse documentare

1.3.1. Cadrul legislativ

- Ordonanţa de Guvern 43/1997 – privind regimul drumurilor
- Legea 50/1991 – a autorizării construcţiilor
- Legea 18/1991 – a fondului funciar
- Legea 33/1994 – privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică
- Legea 265/2006 – privind protecţia mediului
- Ordinul 119/2014 – al Ministerului Sănătăţii pentru aprobarea Normelor de igienă a populaţiei şi a **recomandărilor privind mediul de viaţă al populaţiei.**
- H.G.R. 930/2005 – pentru aprobarea Normelor Speciale privind caracterul şi mărimea zonelor de protecţie sanitară şi hidrogeologică
- Legea 350/2001 – privind amenajarea teritoriului şi urbanismul

1.3.2. Documentaţii întocmite anterior P.U.Z.

- **Plan Urbanistic General al comunei Sânpetru, jud. Braşov;**
- **Plan Urbanistic Zonal „Construire locuinţe unifamiliale DJ 103„- HCL 5/ 25,01,2018**

1.3.3. Sursele de informaţii utilizate

- Legislaţia privind urbanismul şi protecţia mediului;
- Documentare de teren.

1.3.4. Suportul topografic în coordonate Stereo 70

Suportul topografic este realizat pe teren prin grija proprietarului terenului care a declanşat elaborarea P.U.Z.



CAP. 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluție

2.1.1. Date privind evoluția zonei

Zona este încadrată în PUG în extravilanul comunei Sânpetru.

Regimul economic al terenului se va modifica în urma aprobării prezentului PUZ din teren agricol (arabil) în teren de construcții. Zona studiată se situează în extravilanul comunei Sânpetru, fiind o zonă nereglementată urbanistic, cu interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ.

Folosirea actuală a terenului care a generat PUZ este: arabil, liber de construcții conform înscrisurilor din extrasul de carte funciară. Celelalte terenuri din zona studiată sunt parțial ocupate cu clădiri, având funcțiunea de locuințe unifamiliale.

2.1.2. Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Odată cu evoluția comunei Sânpetru, se urmărește valorificarea eficientă a terenurilor, situate în puncte cheie - în zone importante pentru comună.

2.1.3. Potențial de dezvoltare

Zona dispune de rețelele de utilități cu posibilitatea extinderii: alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, telecomunicații. Pe lângă evoluția firească a zonei, potențialul acesteia va crește în ceea ce privește reglementarea indicatorilor urbanistici, reglementarea locurilor de parcare și a circulațiilor, stabilirea înălțimii maxime admise, etc.

2.2. Elemente ale cadrului natural

2.2.1. Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale.

Studiul geotehnic a fost întocmit de *ing. Geolog Crăciun Ioan Petru* și are următoarele concluzii:

Amplasamentul studiat se încadrează în unitatea morfostructurală cunoscută în literatura de specialitate sub numele de Depresiunea Brașovului.

2.2.1.1. Date hidrologice-hidrogeologice

Perimetrul studiat nu este afectat de artere hidrografice, apele pluviale nu băltesc, iar pânza de apă freatică se întâlnește sub cota de -6,00m adâncime, așadar din acest punct de vedere nu sunt probleme.

2.2.1.2. Zonarea seismică

Conform "Cod de proiectare seismică –Partea –I- Prevederi pentru clădiri", indicativ P100-1/2013, pentru perimetrul cercetat se va lua în considerare :

-acelerația terenului $a_g=0,20g$. (Fig.2)

- perioada de control (colț) $T_c= 0,7s$ (Fig.3)

2.2.1.3. Încadrarea climatică (conform Enciclopediei Geografice a României)



Clima județului este temperat-continentală, mai precis caracterizată de nota de tranziție între clima temperată de tip oceanic și cea temperată de tip continental; mai umedă și răcoroasă în zonele montane, cu precipitații relativ reduse și temperaturi ușor scăzute în zonele mai joase.

Pe vârful Omul se înregistrează cea mai joasă temperatură medie anuală (-2,6 °C) și cea mai ridicată medie de precipitații anuale din țară (1.346 mm). Temperatura medie anuală în județ este de 8 °C. Temperatura minimă absolută pe țară a fost înregistrată la 25 ianuarie 1942 în localitatea Bod (-38,5 °C). Vânturile nu prea străbat depresiunile, dar pe culmile munților ajung chiar și la 25-30 m/s. Vânturile de vest aduc ploi, iar cele dinspre nord și nord-est concură la păstrarea timpului frumos. (Fig.4)

2.2.1.4. Condiții de fundare

Terenul este omogen, fiind un teren bun de fundare, presiunea conventionala fiind de $P_{conv}=260-350kPa$.

Pentru dimensionarea fundațiilor se vor respecta următoarele relații :

-la încărcări centrice

$$P_{ef} \leq P_{conv}$$

$$P'_{ef \max} \leq 1,2 P_{conv}$$

-la încărcări cu excentricitate după o singură direcție

$$P_{ef} \leq 1,2 P_{conv} \text{ în gruparea fundamentală;}$$

$$P'_{ef \max} \leq 1,4 P_{conv} \text{ în gruparea specială;}$$

-la încărcări după ambele direcții

$$P_{ef} \leq 1,4 P_{conv} \text{ în gruparea fundamentală;}$$

$$P'_{ef \max} \leq 1,6 P_{conv} \text{ în gruparea specială;}$$

Conform STAS 3300/85 presiunea convențională corespunde fundațiilor având adâncimea $D_f=2,00m$ raportată de la cota terenului amenajat și lățimea $B=1,00m$.

Pentru alte adâncimi și lățimi de fundare se vor aplica corecții conform STAS 3300/2/85, punctele B 2.1, B 2.2, B 2.

2.2.1.5. Stabilirea categoriei geotehnice

Riscul geotehnic este scăzut, categoria geotehnică 1, deci cu risc geotehnic redus.

Această încadrare în categoria geotehnică este orientativă; ea poate fi modificată pe parcursul etapelor de proiectare de către geolog împreună cu proiectantul de structură.

2.2.1.6. Concluzii și recomandări ale studiului geotehnic.

Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, climă, condiții geotehnice, riscuri naturale.

Amplasamentul în cauză nu prezintă riscuri de alunecări de teren sau inundații, iar în vecinătate nu există obiective sau unități industriale care ar putea genera riscuri în situații normale sau accidentale.

La faza DTAC,PT se vor avea în vedere un minim de măsuri constructive, care să permită preluarea împingerilor sau deplasărilor neuniforme cauzate de umezirea, respectiv uscarea terenului de fundare (având în vedere sensibilitatea la umezire a nisipurilor argiloase) și anume :



-conducele purtatoare de apă vor fi montate aparent, pentru a se putea interveni rapid în caz de avarii și vor fi prevăzute cu racorduri elastice și etanșe la traversarea zidurilor sau a fundațiilor ;

-realizarea de trotuare perimetrare etanșe în jurul construcțiilor, cu lățimea de min. 1,00 m, așezate pe un strat de pământ local, cu grosime de min. 0,20 m și pantă spre exterior ;

-evacuarea apelor superficiale (rigole, drenuri), pentru a se evita stagnarea apelor la distanțe mai mici de 10 m în jurul construcției ;

-apele de pe acoperiș vor fi colectate de jgheaburi și burlane și dirijate prin rigole impermeabile către un colector (sistem de canalizare, fosă septică etc.) ;

-umpluturile în jurul fundațiilor se vor executa imediat după ce construcția a depășit nivelul terenului natural .

Săpăturile pentru fundații se vor executa în ritm alert, cu sprijiniri adecvate, în perioade lipsite de precipitații și nu vor fi lăsate deschise timp îndelungat (mai ales în timpul iernii), pentru a nu risca prăbușiri ale pereților săpăturii, datorită ciclurilor repetate de umezire-uscăre sau de îngheț-dezghet.

În zonele cu pantă și la construcțiile cu demisol/subsol, datorită apelor de infiltrație se recomandă realizarea de drenaje în jurul construcțiilor pe latura din amonte și pe flancuri.

Taluzurile se vor amenaja sub un unghi care să le asigure stabilitatea, astfel ca tangenta unghiului de înclinare față de orizontală să nu depășească valoarea de 1/1,25 în cazul nisipurilor prăfoase sau argiloase și 2/1.....4/1 în cazul rocilor stâncoase. În situația că terenul poate fi astfel amenajat, la baza taluzurilor se vor realiza ziduri simple de sprijin.

Nu se vor amplasa construcții în albia majoră(zona inundabilă) și în apropierea malurilor râului.

NOTA:

Prezentul studiu se referă strict la faza PUZ, nefiind permis a se utiliza în etapa DTAC, PT.

Pentru fazele DTAC, PT, se va elabora studiu geotehnic pentru fiecare lot și respectiv construcție , neadmițându-se asimilarea din suprafețele adiacente.

Nerespectarea acestei prevederi, degreveză proiectantul geotehnician de oricare răspundere, riscul aparținând organului emitent al autorizației de construire, proiectantului structurist și beneficiarului.

2.2.2. Studiu de impact asupra stării de sănătate a populației în relație cu proiectul PUZ

A fost întocmit de dr. Anca Elena Gurzau și are următoarele concluzii și recomandări:

- Factorii de risc posibili în zona sunt reprezentați de contaminarea solului datorită învecinării cu fostul depozit de zgură și cenușă al CET Brașov de noxe specifice acestui tip de activitate. Conform specificului activității de depozitare, oprita din anul 2015, se ia în considerare poluarea cu metale grele.

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



- Interpolarea concentrațiilor măsurate ale metalelor normate în sol și a caror concentrație a fost peste limita de cuantificare a metodei arată valori mult sub pragul de alertă pentru întreaga suprafață a terenului.
- Pe terenul studiat (localitatea Sanpetru, jud. Brașov) coeficienții de hazard calculați pe baza concentrațiilor substanțelor periculoase măsurate în punctele stabilite în zona amplasamentului s-au situat mult sub valoarea 1 ceea ce ne arată că nu se ia în calcul probabilitatea unei toxicități potențiale asupra sănătății grupurilor populationale a metale evaluate.
- Dozele de expunere calculate pentru contaminanții specifici zonei propuse pentru construcții de locuințe, pentru concentrațiile măsurate ale metalelor (Pb, Cr, As), la momentul actual, în cazul expunerii pe cale respiratorie și orală, s-au situat sub valorile care asigură protecția stării de sănătate a populației.
- În condițiile de bază evaluate elaborarea a unui plan urbanistic zonal (PUZ) în scopul construirii de locuințe individuale în comuna Sanpetru, jud. Brașov nu se estimează efecte asupra stării de sănătate a viitorilor locatari.
- Concluziile formulate se referă strict la situația descrisă și evaluată și sunt valabile pentru actualul amplasament. Orice modificare de orice natură în caracteristicile obiectivului poate să conducă la modificări ale expunerii, riscului și implicit a impactului asociat acestuia.
- Locuințe individuale și funcțiunile complementare propuse în localitatea Sanpetru, jud. Brașov CF/CAD 108552, pot fi construite pe amplasamentul propus cu aplicarea condițiilor obligatorii.

CONDITII OBLIGATORII

Respectarea integrală a proiectului privind constituirea spațiilor verzi

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

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

2.3. Relații în teritoriu

2.3.1. Prevederi ale PUG

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru terenul cuprins în zona ce face obiectul PUZ: Zonă terenuri în extravilan cu interdicție temporară de construire până la elaborarea PUZ. Dinamica dezvoltării comunei este de *clădiri rezidențiale pentru locuințe unifamiliale*.

Dezvoltarea unei zone de locuințe unifamiliale are un efect benefic, atât din punct de vedere economic, cât și social, ridicând valoarea zonei prin îmbunătățirea fondului construit și a calității vieții din zonă.

2.4. Activități economice



2.4.1. Valorificarea cadrului natural

Cadrul natural actual al zonei nu este controlat, amenajat, există terenuri libere atât pe domeniul public cât și pe cel privat, însă în ambele cazuri acestea sunt neamenajate. Prin amenajările propuse și indicatorii urbanistici definiți, se vor menține valorile ca procent de ocupare a spațiilor verzi raportat la teren și îmbunătățirea relației cadru construit – cadru natural amenajat, specific țesutului rural periferic.

Excavațiile rezultate din săpăturile pentru fundații și demisol (după caz) se vor transporta la groapa de gunoi a comunei.

2.4.2. Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Zona studiată se află într-o zonă de interes cu potențial locuibil. În zonă se găsesc locuințe în procesul de avizare/ autorizare/ execuție, etc, observându-se tendința dezvoltării zonei cu locuințe unifamiliale.

2.4.3. Relaționări între funcțiuni

Funcțiunile identificate în zona studiată sunt compatibile cu locuirea.

2.4.4. Gradul de ocupare a zonei cu fondul construit

Pentru terenul studiat indicatorii urbanistici existenți au următoarele valori:

POT maxim existent = -%

CUT maxim existent = -

2.4.5. Aspecte calitative ale fondului construit

Imobilele din zonă nu reprezintă valori arhitecturale sau ambientale, iar starea fondului construit în aceste zone este bună, în general.

2.4.6. Asigurarea cu spații verzi

Spațiile verzi în zonă reprezintă un aspect important. Se vor respecta prevederile actelor normative în vigoare privind suprafața minimă de spațiu verde amenajat și plantat. Se propun 5,16% (484mp) spații verzi publice și 50% (3399mp) pe fiecare lot propus.

2.4.7. Principalele disfuncționalități:

2.4.7.1. Circulații:

- parcaje și platforme de gunoi insuficiente.
- lipsa circulațiilor pietonale

2.4.7.2. Spații plantate:

- spații verzi amenajate în procent mic și nesecurizate.

2.4.7.3. Probleme de mediu:

- existența surselor de poluare (aer)
- spații verzi insuficiente



- existența poluării. În zonă se află depozite deșeuri (cenuși și zgură) ale SC. CET SA BRAȘOV la o distanță de 200m, conf. aviz Agenția pentru Protecția Mediului Brașov nr. 11935/ 24,11,2022.

2.5. Populația. Elemente demografice și sociale.

2.5.1. Numărul de locuitori (populație stabilă) și evoluția populației

Populația comunei Sânpetru prezintă un spor natural la 1000 locuitori populație după domiciliu (‰) în 2015 -0,7 și în 2020 de 7,4.

2.5.2. Structura populației pe principalele grupe de vârstă. Disfuncționalități.

Ponderea populației în vârstă de muncă femei (20-64 ani) aproape s-a dublat în anul 2020 față de 2015, de la 3691 la 5868. Grupa de vârstă 0-19 ani prezintă, deasemenea, o dublare a numărului de persoane de la 1194 în 2015 la 2159 în anul 2020.¹

2.6. Circulație

2.6.1. Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale și aeriene, după caz.

Artera de comunicație cu centrul comunei o reprezintă DJ103 (profil transversal 1- 1)cu legătură spre centrul Sânpetru spre sud, amplasamentul ce a generat PUZ situându- se la est de acesta. Drumul județean DJ 103 are îmbrăcăminte din asfalt, fără trotuare pietonale și iluminat stradal. Drumul DJ103 este reglementat prin documentația PUZ „ Construire locuințe unifamiliale DJ103, Sânpetru„ cu HCL 5/ 25,01,2018 pe tronsonul aferent lot ce a generat PUZ- la nord de amplasament, după cum urmează: două sensuri de circulație cu câte o bandă pe sens- 7,00m parte carosabilă și rigole, 2 x 2,50m trotuare și o ampriză a drumului de 12,00m.

Accesul carosabil pe terenul care a generat PUZ se face direct din Drumul DJ 103 situat la vest.

2.6.2. Capacități de transport, greutate în fluența circulației, incomodări între tipurile de circulație, precum și între acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare ale traseelor existente, și de realizare ale unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități, etc.

Zona este în continuă dezvoltare datorită numeroaselor locuințe unifamiliale ce se întind de- a lungul arterei principale DJ 103.

2.7. Intravilan existent. Zone funcționale. Bilanț teritorial

2.7.1. Intravilan existent.

Terenul studiat se află în extravilanul comunei Sânpetru, conf. PUG aprobat prin HCL 46/ 29,08,2002.

2.7.2. Zone funcționale

În zona studiată se întâlnesc unități cu funcțiuni de locuire unifamilială, conf. PUZ cu o dinamicitate către dezvoltarea locuințelor unifamiliale.

¹ <https://brasov.insse.ro/wp-content/uploads/2020/07/Populatia-la-1-ianuarie-2020.pdf>



2.7.3. Bilanț teritorial existent

Zone funcționale	Existent	
	Suprafață (ha)	%
ZONĂ AGRICOL (ARABIL) ÎN EXTRAVILAN	0,9381	100
ZONĂ AGRICOL (ARABIL) ÎN EXTRAVILAN- TEREN CE URMEAZĂ A FI INTRODUS ÎN INTRAVILAN	0,9381	100
CĂI DE COMUNICAȚIE EXISTENTE PE AMPLASAMENT	0	0
TOTAL TEREN	0,9381	100

2.7.4. Indicatori urbanistici existenți

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT = mp AC /mp teren * 100)

- conform PUZ

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT = mp Adc /mp teren)

- conform PUZ

2.8. Zone cu riscuri naturale

Nu este cazul, conform Studiu geotehnic, anexat.

2.9. Echipare edilitară

Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție de apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, posibilități alimentare cu gaze naturale – după caz). În zona studiată există posibilitatea extinderii de rețele de alimentare cu apă potabilă, canalizare, energie electrică, telecomunicații, după cum urmează:

2.9.1. Alimentare cu apă

S.C. COMPANIA APA BRAȘOV SA., a emis avizul cu nr. 1210/ 07,06,2022 potrivit căruia alimentarea cu apă a viitoarelor construcții se poate face prin extinderea rețelei de distribuție PEHD De 160mm existentă în zonă (punct de racord căminul de vane CV indicat pe planul de situație anexat).

2.9.2. Canalizare menajeră

S.C. COMPANIA APA BRAȘOV SA., a emis avizul cu nr. 1210/ 07,06,2022 potrivit căruia evacuarea apelor uzate menajere se poate realiza în conducta de canalizare PVC De 260mm existentă pe partea opusă a DJ 103 (conf. plan anexat).



2.9.3. Canalizare pluvială

S.C. COMPANIA APA BRAŞOV SA., a emis avizul cu nr. 1210/ 07,06,2022 potrivit căruia este interzisă deversarea apelor pluviale colectate din zona studiată în reţeaua de canalizare menajeră. Evacuarea apelor meteorice se va realiza conform avizului nr. 184/ 23,08,2022 de gospodărire a apelor eliberat de Administraţia Naţională Apele Române, Administraţia Bazinală de Apă Olt, Sistemul de Gospodărire a Apelor Braşov potrivit căruia apele pluviale convenţional curate, provenite de pe acoperişul clădirilor, se vor descărca liber la nivelul solului pentru infiltrarea în zona verde.

2.9.4. Gaze naturale

Conf. Aviz Distrigaz Sud Reţele nr. 9557/ 317597205 din 19,05,2022 operatorul sistemului de distribuţie Distrigaz Sud Reţele SRL (DGSR) nu deţine reţea de distribuţie în zonă.

2.9.5. Telefonie

În zona de interes, ORANGE ROMÂNIA COMMUNICATIONS are amplasate cabluri/ echipamente de telecomunicaţii/ fibră optică instalate, conf. aviz eliberat de SC. ORANGE ROMÂNIA COMMUNICATIONS SA nr. 107BV din 24,05,2022.

2.9.6. Alimentare cu căldură

În zonă nu există reţea de încălzire în sistem centralizat.

2.9.7. Alimentare cu energie electrică

conf. Aviz nr. 7010220518466/ 19,08,2022 eliberat de Distribuţie Energie Electrică România- Sucursala Braşov, terenurile ocupate de RED proiectate la faza PUZ se vor delimita şi se vor trece în domeniul public, sau se va încheia act notarial pentru uz şi servitute (la faza DTAC), conform planului vizat de SDEE

Echiparea edilitară se va face conf. următoarelor date:

Pentru alimentarea cu energie electrică a ansamblului de locuinţe individuale si funcţiuni complementare aparţinând GREEN RESORT BRAN SRL (beneficiara drept de suprafaţă) s-a prevăzut realizarea unui post de transformare anvelopă de beton 20/0,4 kV – 1x 100 kVA, amplasat la limită de proprietate (pe marginea drumului de acces proiectat) ?i realizarea unei RED 0,4 kV – 5 buc. CD tip constructiv E2+4a+4M şi LES 0,4 kV.

Lucrări pe taxă de racordare:

- Realizare Post Transformare în Anvelopă 20/0,4 kV - 100 kVA – PT proiectat - în anvelopă de metal/beton, amplasat la marginea trotuarului proiectat aferent drumului de acces, echipat cu 2 celule 20 kV de Linie, o celulă 20 kV Trafo, Transformator de putere 20/0,4 kV– 100 kVA, tablou de distribuţie:

- Se va dimensiona anvelopa astfel încât să se realizeze spaţiu de rezervă pentru o celulă de tip PT+Măsură (spaţiu de 750 mm);

1.Celulele de Linie vor fi prevăzute cu echipament de comutaţie 24 kV - 630 A - 16 kA în SF6/vid – separatoare de sarcină cu CLP, cu motor de acţionare 24/48 Vcc, rezistenţă de încălzire anticondens, indicator capacitiv de prezenţă a tensiunii cu contact auxiliar, indicator de semnalizare a scurtcircuitelor mono şi trifazice, inclusiv torii (montare lămpi de semnalizare şi în exterior înspre drumul de acces);

2.Celula Trafo va fi prevăzută cu echipament de comutaţie 24 kV - 200 A - 16 kA în SF6/vid, cu separator de sarcină combinat cu siguranţe fuzibile (declanşare separator la arderea unei siguranţe), 2 CLP-uri, rezistenţă de încălzire anticondens, indicator capacitiv de prezenţă a tensiunii.



- 3.Transformator de putere 20/0,4 kV – 100 kVA etanş în ulei, inclusiv releul de declanşare la supratemperatură;
- 4.Tablou de distribuţie de joasă tensiune TDRI – echipat cu întreruptor automat debroşabil 400 A (cu posibilităţi de reglaj $I_r = 160 - 4000$ A), cu 8 circuite cu separatoare verticale cu siguranţe fuzibile; bara simplă;
- grup de măsură balanţă pe post cu TC jt 150/5 A şi spaţiu pentru contor electronic de energie electrică activă+reactivă;
- 5.Pregătire pentru UCMT;
- 6.Sursă de putere neîntreruptibilă (redresor + BAcc 230 Vca // 24/48 Vcc);
- 7.Priză de pământ cu electrozi verticali din ţeavă diametru $2^{1/2}$ OL-Zn şi platbandă Ol-Zn 40x4 mm²; se va avea în vedere ca valoarea de dispersie a prizei de pământ să fie de maxim 4ohm, la realizarea lucrării, dacă nu se obţine valoarea proiectată, se va completa priza de pământ cu electrozi până la obţinerea valorii impuse;
- Racordare la RED 20 kV din zonă, prin efectuarea următoarelor lucrări:
- 8.LES 20 kV de racord - LES 20 kV în sistem buclat cu funcţionare radială, cu utilizare cablu cu izolaţie XLPE cu dublă barieră la pătrunderea umezelii tip 3x A2XSFL2Y 20 kV 1x150 mm² pe terenul studiat şi pe viitorul domeniu public.
- 2Realizare RED 0,4 kV (LES 0,4 kV + 5 buc. CD tip constructiv E2+4a+4M):
- Se va realiza RED 0,4 kV – 2 circuite – în sistem buclat cu funcţionare radială - cu cablu tip AC2XAbY 3x240+120 mm² între CD aferentă PT proiectat (circuitele 1, 2) şi montare la limită de proprietate cu acces din domeniul public 5 buc. CD policarbonat/poliester armat cu fibră de sticlă tip E2+4a+4M (pentru 4 grupuri de măsură trifazate).
- Lungime LES 0,4 kV proiectat: 400 m;
- CD proiectat tip E2+4a+4M: 5 buc.
- 4 CD proiectate vor fi de tip constructiv policarbonat/poliester armat cu fibră de sticlă tip E2+4a+4M pentru 4 grupuri de măsură si 1 CD proiectat tip E2+4a+4M echipat pentru 2 grupuri de măsură) , prevăzut cu separatoare verticale cu siguranţe fuzibile acţionare pol cu pol, montate distanţat, racordare LES cu cleme V, modul separat pentru măsură prevăzut cu spaţii pentru 4 contoare electronice trifazate de energie electrică activă + reactivă 100 A şi 4 întreruptoare trifazate $I_r = 25$ A, echipate fiecare cu protecţie diferenţială, DPST-MN.
- LES 0,4 kV se va monta în profile tipizate (pe traseu comun) la $h = 0,80$ m, între două straturi de nisip de 0,010 m grosime şi semnalizat cu plăci PVC şi folie avertizoare
- ⇒5Protecţia instalaţiilor proiectate (afereente PT proiectat):
- ⇒6Protecţia LES 20 kV de racord se va realiza în ST 110/20 kV;
- În PT proiectat, protecţia transformatorului de putere se va realiza pe MT prin calibrarea siguranţelor 20 kV şi în TDRI aferent şi pe jt prin reglajul corespunzător al protecţiilor electronice a întreruptoarelor automate debroşabile ale TDRI.
- Se va realiza la PT proiectat centura interioară de pământ la care se vor racorda următoarele elemente:
- părţile metalice ale celulelor 20 kV;
- cuva transformatorului de putere 20/0,4 kV;
- nului transformatorului de putere 20/0,4 kV;
- învelișurile metalice ale cablurilor;
- alte elemente care nu fac parte din circuitele de lucru.
- ⇒7Protecţia instalaţiilor proiectate (afereente LES 0,4 kV):
- Protecţia LES 0,4 kV de racord se va realiza în PT proiectat prin calibrarea corespunzătoare a siguranţelor fuzibile cu care sunt echipate circuitele aferente TDRI pe care sunt racordate LES 0,4 kV
- 8Lucrări pe fonduri consumator:



- 9 Montare în CD (compartiment măsură) în aval de contoare întreruptoare $I_r = 25$ A, echipate fiecare cu protecție diferențială, DPST-MN;
- 10 Coloane LEC între CD (compartiment măsură) și TEG abonat;
- 11 Instalații interioare.

Lucrări care se vor efectua pentru respectarea condițiilor de siguranță mărită conform NTE 003/04/00 :

- 12 nu este cazul.

8.3.8 Măsura energiei electrice

- 13 1 grup de măsură balanță PT, în montaj semidirect, echipat cu 3 transformatoare de curent și spațiu pentru contor electronic de energie electrică activă și reactivă amplasat în TDRI corespondent;
- 14 grupuri de măsură de decontare aferente locuințelor, în montaj direct, realizat fiecare cu contor electronic trifazat de energie electrică activă și reactivă - amplasat în CD / modul măsură corespondent.

8.3.9 Delimitarea instalațiilor din punctul de vedere al gestiunii:

- 15 la bornele de ieșire ale grupurilor de măsură de decontare în montaj direct realizate cu contor electronic de energie electrică activă și reactivă.

8.3.10 Exploatarea instalațiilor:

Măsurile 0,4 kV de balanță pe post (reductori de curent, cleme, transformatori de tensiune, circuite secundare, contoare) vor fi în gestiunea Sucursala Brasov – Centrul de Exploatare MjMunicipiu.

8.3.11 Măsuri de protecție a instalațiilor

La proiectare se vor prevedea măsuri de protecție a instalațiilor împotriva tensiunilor de atingere și de pas, conform condițiilor din STAS 6616/83 și Îndrumarului de Proiectare 1 RE-lp 35/2-92:

- Priza de pământ a CD proiectate se vor realiza în mod corespunzător pentru a se obține rezistență de dispersie de max. 4 Ω cu electrozi verticali din țevă OL-Zn diametru 2 $\frac{1}{2}$ " și platbandă OL-Zn 40x4 mm;
- Prizele de pământ ale instalațiilor interioare ale locuințelor se vor lega împreună prin intermediul nulurilor și armăturilor metalice ale cablurilor ce alimentează consumatorii, nuluri care vor fi racordate direct la barele de nul.
- La prizele de legare la pământ ale TEG aferente instalațiilor interioare ale locuințelor se vor lega toate părțile metalice ale TEG, care nu fac parte din circuitele de curent.
- Protecția circuitelor de joasă tensiune va fi realizată cu întreruptoare cu protecții electronice și cu siguranțe fuzibile calibrate corespunzător caracteristicilor circuitelor protejate;
- TEG se vor lega la prize de pământ cu o rezistență de dispersie de maximum 4 Ω cu racordare la priza de pământ a construcției

2.9.8. Salubritate

Deseurile menajere și din construcții vor fi preluate de către operatorul specializat, după încheierea Contractului de Prestări Servicii, în care se vor stabili cantitățile de deseuri și modul de preluare.

2.10. Probleme de mediu

2.10.1. Studiul geotehnic

Studiul geotehnic a fost întocmit de *ing. Geolog Crăciun Ioan Petru* și are următoarele concluzii:

Amplasamentul studiat se încadrează în unitatea morfostructurală cunoscută în literatura de specialitate sub numele de Depresiunea Brașovului.



2.2.1.1. Date hidrologice-hidrogeologice

Perimetrul studiat nu este afectat de artere hidrografice, apele pluviale nu baltesc, iar panza de apă freatică se întâlnește sub cota de -6,00m adâncime, asadar din acest punct de vedere nu sunt probleme.

2.2.1.2. Zonarea seismică

Conform "Cod de proiectare seismică –Partea –I- Prevederi pentru clădiri", indicativ P100-1/2013, pentru perimetrul cercetat se va lua în considerare :

-accelerația terenului $a_g=0,20g$. (Fig.2)

- perioada de control (colț) $T_c= 0,7s$ (Fig.3)

2.2.1.3. Încadrarea climatică (conform Enciclopediei Geografice a României)

Clima județului este temperat-continentală, mai precis caracterizată de nota de tranziție între clima temperată de tip oceanic și cea temperată de tip continental; mai umedă și răcoroasă în zonele montane, cu precipitații relativ reduse și temperaturi ușor scăzute în zonele mai joase.

Pe vârful Omul se înregistrează cea mai joasă temperatură medie anuală (-2,6 °C) și cea mai ridicată medie de precipitații anuale din țară (1.346 mm). Temperatura medie anuală în județ este de 8 °C. Temperatura minimă absolută pe țară a fost înregistrată la 25 ianuarie 1942 în localitatea Bod (-38,5 °C). Vânturile nu prea străbat depresiunile, dar pe culmile munților ajung chiar și la 25-30 m/s. Vânturile de vest aduc ploi, iar cele dinspre nord și nord-est concură la păstrarea timpului frumos. (Fig.4)

2.2.1.4. Condiții de fundare

Terenul este omogen, fiind un teren bun de fundare, presiunea convențională fiind de $P_{conv}=260- 350kPa$.

Pentru dimensionarea fundațiilor se vor respecta următoarele relații :

-la încărcări centrice

$$P_{ef} \leq P_{conv}$$

$$P'_{ef \max} \leq 1,2 P_{conv}$$

-la încărcări cu excentricitate după o singură direcție

$$P_{ef} \leq 1,2 P_{conv} \text{ în gruparea fundamentală;}$$

$$P'_{ef \max} \leq 1,4 P_{conv} \text{ în gruparea specială;}$$

-la încărcări după ambele direcții

$$P_{ef} \leq 1,4 P_{conv} \text{ în gruparea fundamentală;}$$

$$P'_{ef \max} \leq 1,6 P_{conv} \text{ în gruparea specială;}$$

Conform STAS 3300/85 presiunea convențională corespunde fundațiilor având adâncimea $D_f=2,00m$ raportată de la cota terenului amenajat și lățimea $B=1,00m$.

Pentru alte adâncimi și lățimi de fundare se vor aplica corecții conform STAS 3300/2/85, punctele B 2.1, B 2.2, B 2.

2.2.1.5. Stabilirea categoriei geotehnice

Riscul geotehnic este scăzut, categoria geotehnică 1.



Aceasta incadrare in categoria geotehnica este orientativa; ea poate fi modificata pe parcursul etapelor de proiectare de catre geolog impreuna cu proiectantul de structura.

2.2.1.6. Concluzii și recomandări ale studiului geotehnic.

Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica: relieful, rețeaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale.

Amplasamentul in cauza nu prezinta riscuri de alunecari de teren sau inundatii, iar in vecinatate nu exista obiective sau unitati industriale care ar putea genera riscuri in situatii normale sau accidentale.

La faza DTAC,PT se vor avea in vedere un minim de masuri constructive, care sa permita preluarea impingerilor sau deplasarilor neuniforme cauzate de umezirea, respectiv uscarea terenului de fundare (avand in vedere sensibilitatea la umezire a nisipurilor argiloase) si anume :

-conducele purtatoare de apa vor fi montate aparent, pentru a se putea interveni rapid in caz de avarii si vor fi prevazute cu racorduri elastice si etanse la traversarea zidurilor sau a fundatiilor ;

-realizarea de trotuare perimetrice etanse in jurul constructiilor, cu latimea de min. 1,00 m, asezate pe un strat de pamant local, cu grosime de min. 0,20 m si panta spre exterior ;

-evacuarea apelor superficiale (rigole, drenuri), pentru a se evita stagnarea apelor la distante mai mici de 10 m in jurul constructiei ;

-apele de pe acoperis vor fi colectate de jgheaburi si burlane si dirijate prin rigole impermeabile catre un colector (sistem de canalizare, fosa septica etc.) ;

-umpluturile in jurul fundatiilor se vor executa imediat dupa ce constructia a depasit nivelul terenului natural .

Sapaturile pentru fundatii se vor executa in ritm alert, cu sprijiniri adecvate, in perioade lipsite de precipitatii si nu vor fi lasate deschise timp indelungat (mai ales in timpul iernii), pentru a nu risca prabusiri ale peretilor sapaturii, datorita ciclurilor repetate de umezire-uscarea sau de inghet-dezghet.

In zonele cu panta si la constructiile cu demisol/subsol, datorita apelor de infiltratie se recomanda realizare de drenaje in jurul constructiilor pe latura din amonte si pe flancuri.

Taluzurile se vor amenaja sub un unghi care sa le asigure stabilitatea, astfel ca tangenta unghiului de inclinare fata de orizontala sa nu depaseasca valoarea de 1/1,25 in cazul nisipurilor prafoase sau argiloase si 2/1.....4/1 in cazul rocilor stancoase. In situatia ca terenul poate fi astfel amenajat, la baza taluzurilor se vor realiza ziduri simple de sprijin.

Nu se vor amplasa constructii in albia majora(zona inundabila) si in apropierea malurilor raului.

NOTA:

Prezentul studiu se refera strict la faza PUZ, nefiind permis a se utiliza in etapa DTAC, PT.

Pentru fazele DTAC, PT, se va elabora studiu geotehnic pentru fiecare lot si respectiv constructie , neadmitandu-se asimilarea din suprafetele adiacente.

Nerespectarea acestei prevederi, degreveaza proiectantul geotehnician de oricare raspundere, riscul apartinand organului emitent al autorizatiei de construire, proiectantului structurist si beneficiarului.

2.10.2. Studiu de impact asupra stării de sănătate a populației în relație cu proiectul PUZ

A fost întocmit de dr. Anca Elena Gurzau și are următoarele concluzii și recomandări:

- Factorii de risc posibili in zona sunt reprezentati contaminarea solului datorita invecinarii cu fostul depozit



de zgura si cenusa al CET Brasov de noxe specifice acestui tip de activitate. Conform specificului activitatii de depozitare, oprita din anul 2015, se ia in considerare poluarea cu metale grele.

- In niciun punct de prelevare si pentru niciun metal analizat nu a fost atins pragul de alerta pentru soluri sensibile, solul putand fi catalogat ca si corespunzator pentru folosinta sensibila (constructii locuinte). In cazul nichelului si arsenului concentratiile s-au situate sub sau putin peste valoarea de mijloc a intervalului norma-alerta. Concentratia manganului si plumbului in cate un punct de prelevare a de_posit nesemnificativ valoarea normala.
- Interpolarea concentratiilor masurate ale metalelor normate in sol si a caror concentratie a fost peste limita de cuantificare a metodei arata valori mult sub pragul de alerta pentru intreaga suprafata a terenului.
- Pe terenul studiat (localitatea Sanpetru, jud. Barsova) coeficientii de hazard calculati pe baza concentratiilor substantelor periculoase masurate in punctele stabilite in zona amplasamentului s-au situat mult sub valoarea 1 ceea ce ne arata ca nu se ia in calcul probabilitatea unei toxicitati potentiale asupra sanatatii grupurilor populationale a metale evaluate.
- Dozele de expunere calculate pentru contaminantii specifici zonei propuse pentru constructii de locuinte, pentru concentratiile masurate ale metalelor (Pb, Cr, As), la momentul actual, in cazul expunerii pe cale respiratorie si orala, s-au situat sub valorile care asigura protectia starii de sanatate a populatiei.
- In conditiile de baza evaluate elaborare a unui plan urbanistic zonal (PUZ) in scopul construirii de locuinte individuale in comuna Sanpetru, jud. Brasov nu se estimeaza efecte asupra starii de sanatate a viitorilor locatari.
- Concluziile formulate se refera strict la situatia descrisa si evaluata si sunt valabile pentru actualul amplasament. Orice modificare de orice natura in caracteristicile obiectivului poate sa conduca la modificari ale expunerii, riscului si implicit a impactului asociat acesteia.
- Locuinte individuale si functiunile complementare propuse in localitatea Sanpetru, jud. Brasov CF/CAD 108552, pot fi construite pe amplasamentul propus cu aplicarea conditiilor obligatorii.

CONDITII OBLIGATORII

Respectarea integrala a proiectului privind constituirea spatiilor verzi

Crearea unei perdele de protectie din conifere/arbusti (ex. Tuya) pe intregul perimetru al amplasamentului. Pe latura de Est se vor planta 2 randuri de conifere/arbusti (ex. Tuya). Plantarea se va face inainte de inceperea oricaror lucrari de constructie pe parcelele de pe amplasament

Interzicerea utilizarii apei din primul strat freatic pentru alimentarea cu apa potabila a locuintelor si impunerea racordarii la sistemul public de alimentare cu apa al localitatii.

2.10.2. Priorități în intervenție

- respectarea cu strictete a măsurilor și prevederilor autorizațiilor, avizelor și acordurilor
- respectarea măsurilor privind organizarea de șantier
- reecologizarea terenurilor rămase libere după terminarea lucrărilor de construire/desființare
- întreținerea spațiilor verzi amenajate



- colectarea selectivă a deșeurilor
 - utilizarea energiei alternative
-

Amplasamentul fiind situat în vecinătatea zonei de terenuri de construcții, această propunere nu crează noi probleme de mediu.

2.11. Disfuncționalități

2.11.1. Circulații:

- parcaje și platforme de gunoi insuficiente.
- lipsa circulațiilor pietonale

2.11.2. Spații plantate:

- spații verzi amenajate în procent mic și nesecurizate.

2.11.3. Probleme de mediu:

- existența surselor de poluare (aer)
- spații verzi insuficiente
- existența poluării. *În zonă se află depozite deșeuri (cenuși și zgură) ale SC. CET SA BRAȘOV la o distanță de 200m, conf. aviz Agenția pentru Protecția Mediului Brașov nr. 11935/ 24,11,2022.*

2.12. Necesități și opțiuni ale populației

Primăria comunei Sânpetru a eliberat Avizul de oportunitate cu nr. 11014/ 15,06,2022. Urmarea consultării opiniei populației și a punctelor de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare a comunei, s- au relevat următoarele necesități:

- Asigurarea unei diversități funcționale ce va urmări o dezvoltare coerentă a zonei de locuire
- Rezolvarea disfuncționalităților privind pubelele de gunoi.
- Securizarea spațiilor verzi.
- Rezolvarea dotărilor tehnico-edilitare necesare funcționării corespunzătoare a viitoarelor construcții, în corelare cu dotările existente în zonele adiacente
- Dezvoltarea infrastructurii rezidențiale pentru dezvoltarea comunei Sânpetru.

3. PROPUNERI DE ORGANIZARE URBANISTICĂ:

3.1. Studii de fundamentare. Concluzii.

3.1.1. Reambularea topografică a fost verificată/ aprobată de Ing. Mihai Prodan

Coordonatele în Sistem de proiecție STEREO 70 ale teritoriului propus spre reglementare sunt conform următorului tabel:



INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiectie STEREO 70

CF 108552 Sanpetru, Nr. cad: 108552		
Nr.pct.	x	y
501	469696.800	548996.070
832	469697.140	549193.110
644	469646.180	549165.970
609	469645.880	548994.530
Suprafata masurata = 9381 m ²		

3.1.2. Studiul geotehnic a fost întocmit de ing. Geolog Crăciun Ioan Petru

și are următoarele concluzii și recomandări :

Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica:relieful, rețeaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale.

Amplasamentul in cauza nu prezinta riscuri de alunecari de teren sau inundatii, iar in vecinatate nu exista obiective sau unitati industriale care ar putea genera riscuri in situatii normale sau accidentale.

La faza DTAC,PT se vor avea in vedere un minim de masuri constructive, care sa permita preluarea impingerilor sau deplasarilor neuniforme cauzate de umezirea, respectiv uscarea terenului de fundare (avand in vedere sensibilitatea la umezire a nisipurilor argiloase) si anume :

-conductele purtatoare de apa vor fi montate aparent, pentru a se putea interveni rapid in caz de avarii si vor fi prevazute cu racorduri elastice si etanse la traversarea zidurilor sau a fundatiilor ;

-realizarea de trotuare perimetrare etanse in jurul constructiilor, cu latimea de min. 1,00 m, asezate pe un strat de pamant local, cu grosime de min. 0,20 m si panta spre exterior ;

-evacuarea apelor superficiale (rigole, drenuri), pentru a se evita stagnarea apelor la distante mai mici de 10 m in jurul constructiei ;

-apele de pe acoperis vor fi colectate de jgheaburi si burlane si dirijate prin rigole impermeabile catre un colector (sistem de canalizare, fosa septica etc.) ;

-umpluturile in jurul fundatiilor se vor executa imediat dupa ce constructia a depasit nivelul terenului natural .

Sapaturile pentru fundatii se vor executa in ritm alert, cu sprijiniri adecvate, in perioade lipsite de precipitatii si nu vor fi lasate deschise timp indelungat (mai ales in timpul iernii), pentru a nu risca prabusiri ale peretilor sapaturii, datorita ciclurilor repetate de umezire-uscarea sau de inghet-dezghet.

In zonele cu panta si la constructiile cu demisol/subsol, datorita apelor de infiltratie se recomanda realizare de drenaje in jurul constructiilor pe latura din amonte si pe flancuri.

Taluzurile se vor amenaja sub un unghi care sa le asigure stabilitatea, astfel ca tangenta unghiului de inclinare fata de orizontala sa nu depaseasca valoarea de 1/1,25 in cazul nisipurilor prafoase sau argiloase si 2/1.....4/1 in cazul rocilor stancoase. In situatia ca terenul poate fi astfel amenajat, la baza taluzurilor se vor realiza ziduri simple de sprijin.

Nu se vor amplasa constructii in albia majora(zona inundabila) si in apropierea malurilor raului.



NOTA:

Prezentul studiu se refera strict la faza PUZ, nefiind permis a se utiliza in etapa DTAC, PT.

Pentru fazele DTAC, PT, se va elabora studiu geotehnic pentru fiecare lot si respectiv constructie , neadmitandu-se asimilarea din suprafetele adiacente.

Nerespectarea acestei prevederi, degreveaza proiectantul geotehnician de oricare raspundere, riscul apartinand organului emitent al autorizatiei de construire, proiectantului structurist si beneficiarului.

3.1.3. Echiparea majoră edilitară

La amplasarea construcțiilor în lot se va ține seama de restricțiile generate de zonele de protecție ale conductelor de apă, conductelor de canalizare și a liniilor electrice aeriene existente/ extinse în zonă, telecomunicații, etc.

3.1.4. Organizarea circulației

Circulația în zonă se desfășoară pe DJ 103. O importanță deosebită este stabilirea numărului minim de locuri de parcare ce trebuie asigurate pentru fiecare investiție.

3.1.5. Raport de diagnostic arheologic

Raportul de Evaluare de Teren- Diagnostic Arheologic a fost întocmit de Dr. Cristinel Plantos și are următoarele concluzii:

Diagnosticul arheologic, de tip intruziv, s-a efectuat la cererea beneficiarilor (Pădineanu Vlad/Green Resort Bran SRL), urmare a solicitării DJC Brașov (nr. 2813/28.09.2022), în extravilanul localității Sânpetru, pe terenul identificat prin CF CF108552, în suprafață de 9381 mp. Cercetarea s-a efectuat în baza Autorizației de Diagnostic Arheologic nr. 699/31.10.2022.

Pentru determinarea potențialului arheologic a perimetrului, s-au realizat un număr de 6 unități de cercetare care, prin dispunerea lor, au acoperit în mod relevant întreaga suprafață a proiectului investițional.

În urma cercetării, s-a constatat existența unei coloane stratigrafice liniare unde, cu excepția stratului vegetal/arabil, s-a constatat existența unui nivel de argilă, de consistență plastică, de culoare neagră, cu aspect metalic, în anumite zone suprapusă de un strat de argilă cenușie, respectiv un nivel de argilă de culoare cafenie, de consistență plastică. Nu a fost sesizat, în niciun dintre straturile descrise mai sus, vreun element antropic de interes arheologic, situație explicabilă și din perspectiva documentelor cartografice ce atestă, pentru arealul studiat, acoperirea terenului, în cea mai mare parte, de mlaștină, cel puțin în perioada secolelor XVII-XVIII.

Așadar, în baza cercetării efectuate în teren și a informațiilor recuperate din literatura de specialitate formulăm următoarele concluzii:



nicio structură arheologică, în zona avută în vedere, nu a fost reliefată;

nu au fost descoperite materiale cu caracter arheologic, fie ele găsite în poziție stratigrafică secundară;

nu au fost identificați indici revelatori care să ateste prezențe antropice mai vechi de secolul XX.

Prin urmare, propunem avizarea favorabilă a proiectului fără alte condiții în ceea ce privește legislația specifică de protejare a patrimoniului cultural.

3.1.6. Studiu de impact asupra stării de sănătate a populației în relație cu proiectul PUZ

A fost întocmit de dr. Anca Elena Gurzau și are următoarele concluzii și recomandări:

- Factorii de risc posibili în zona sunt reprezentați de contaminarea solului datorită învecinării cu fostul depozit de zgură și cenușă al CET Brașov de noxe specifice acestui tip de activitate. Conform specificului activității de depozitare, oprită din anul 2015, se ia în considerare poluarea cu metale grele.
- În niciun punct de prelevare și pentru niciun metal analizat nu a fost atins pragul de alertă pentru soluri sensibile, solul putând fi catalogat ca și corespunzător pentru folosința sensibilă (construcții locuințe). În cazul nichelului și arsenului concentrațiile s-au situat sub sau puțin peste valoarea de mijloc a intervalului norma-alertă. Concentrația manganului și plumbului în câte un punct de prelevare a deosebit nesemnificativ valoarea normală.
- Interpolarea concentrațiilor măsurate ale metalelor normate în sol și a căror concentrație a fost peste limita de cuantificare a metodei arată valori mult sub pragul de alertă pentru întreaga suprafață a terenului.
- Pe terenul studiat (localitatea Sanpetru, jud. Brașov) coeficienții de hazard calculați pe baza concentrațiilor substanțelor periculoase măsurate în punctele stabilite în zona amplasamentului s-au situat mult sub valoarea 1 ceea ce ne arată că nu se ia în calcul probabilitatea unei toxicități potențiale asupra sănătății grupurilor populaționale a metale evaluate.
- Dozele de expunere calculate pentru contaminanții specifici zonei propuse pentru construcții de locuințe, pentru concentrațiile măsurate ale metalelor (Pb, Cr, As), la momentul actual, în cazul expunerii pe cale respiratorie și orală, s-au situat sub valorile care asigură protecția stării de sănătate a populației.
- În condițiile de bază evaluate elaborarea unui plan urbanistic zonal (PUZ) în scopul construirii de locuințe individuale în comuna Sanpetru, jud. Brașov nu se estimează efecte asupra stării de sănătate a viitorilor locatari.
- Concluziile formulate se referă strict la situația descrisă și evaluată și sunt valabile pentru actualul amplasament. Orice modificare de orice natură în caracteristicile obiectivului poate să conducă la modificări ale expunerii, riscului și implicit al impactului asociat acestuia.
- Locuințe individuale și funcțiunile complementare propuse în localitatea Sanpetru, jud. Brașov CF/CAD 108552, pot fi construite pe amplasamentul propus cu aplicarea condițiilor obligatorii.

CONDITII OBLIGATORII



Respectarea integrala a proiectului privind constituirea spatiilor verzi

Crearea unei perdele de protectie din conifere/arbusti (ex. Tuya) pe intregul perimetru al amplasamentului. Pe latura de Est se vor planta 2 randuri de conifere/arbusti (ex. Tuya). Plantarea se va face inainte de inceperea oricaror lucrari de constructie pe parcelele de pe amplasament

Interzicerea utilizarii apei din primul strat freatic pentru alimentarea cu apa potabila a locuintelor si impunerea racordarii la sistemul public de alimentare cu apa al localitatii.

3.2. Evoluție posibilă.Priorități.

3.2.1. Evoluție posibilă

Relaționarea acestei zone cu localitatea- PUZ „Construire locuințe unifamiliale DJ 103,- HCL 5/ 25,01,2018 la nord de amplasament va ține cont de dimensionarea drumului DJ103 cu preluarea și menținerea profilului 1-1, funcționalitatea și aspectul arhitectural al clădirilor, integrarea și armonizarea noilor construcții cu cele existente, echiparea cu utilități edilitare, elemente de protecția mediului.

Necesitatea întocmirii planului urbanistic zonal pentru zona studiată, a rezultat din următoarele considerente:

- Obligatorietatea întocmirii PUZ pentru terenurile situate în zona cu interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ.

Oportunitatea întocmirii planului urbanistic zonal pentru zona studiată, a rezultat din următoarele considerente:

- amplasamentul este favorabil, situat din punct de vedere funcțional în extravilanul comunei Sânpetru, fiind situat într-o zonă cu tendința dezvoltării funcțiunii rezidențiale.
- Aprofundarea și rezolvarea complexă a problemelor funcționale, tehnice și estetice ale zonei, având în vedere situarea terenului într-o zonă rezidențială importantă a comunei Sânpetru.

3.2.2. Priorități:

- Managementul deșeurilor: diminuarea până la eliminare a resurselor de poluare: emisii, revărsări, etc.,epurarea și preepurarea apelor uzate acolo unde este cazul;
- depozitarea controlată a deșeurilor;
- realizarea și amenajarea de spații verzi;
- eliminarea disfuncționalităților căilor de comunicație și a rețelelor edilitare majore.
- dimensionarea corespunzătoare a traseelor existente
- studii și proiecte de amenajare
- prevederi dotare și echipare
- măsuri de eliminare noxe și protejare
- realizarea și amenajarea de spații verzi atât pe domeniul public cât și pe cel aparținând persoanelor fizice/ juridice
- realizarea LES



3.3. Optimizarea relațiilor în teritoriu

3.3.1. Încadrarea în localitate

3.3.1.1. Poziția zonei față de intravilanul localității

Terenul este situat în nordul comunei Sânpetru, situat între Drumul DJ103 la vest, terenuri proprietate privată a persoanelor fizice/ juridice la nord – nr. Cad 1153/4, la est canal de desecare CCN 30 și terenuri proprietate privată a persoanelor fizice/ juridice la sud – nr. Cad 111680

3.3.1.2. Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general, etc.

Accesul la terenul care a generat PUZ se face direct din Drumul DJ103.

3.3.2. Optimizarea relațiilor în teritoriu. Circulații

Se mențin profilele stradale reglementate prin documentațiile anterioare. Conform aviz nr. 160 din 09,12,2022 eliberat de Consiliul Județean Brașov- Direcția de Drumuri Județene și Servicii Publice, se prevăd următoarele:

- Se va respecta art. 47 alin 1 al OG 7/2010 „Pentru evitarea congestionării traficului în afara localităților„ se interzice amplasarea oricăror construcții care generează un trafic suplimentar la o distanță mai mică de 30,00m de marginea îmbrăcămintei asfaltice în cazul drumurilor județene.

- Lărgirile, benzile de accelerare, de decelerare, de viraj, de stocare și penele de racordare aferente amenajării intersecțiilor se realizează cu aceeași îmbrăcămintă rutieră și cu un sistem rutier echivalent cu cel existent pe drum.

- Lățimea benzii de accelerare/ decelerare va fi de 4,00m pe toată lungimea ei. La amenajarea intersecției trebuie asigurată scurgerea apelor pluviale în lungul drumului, sau după caz, îndepărtarea acestora de drum (se vor executa rigole carosabile).

- Condiții de refacere a părții carosabile, acostamente, șanțuri, zone verzi:

- Partea carosabilă se va racorda la DJ103 prin încastrare pe o lățime de 50cm și armare cu geocompozit antifisură, pe toată lungimea de racordare

- acostamentul și șanțul se va reface și completa cu material pietros pe o lungime de 20m înainte și după intersecție

- zona verde se va aduce la starea inițială.

3.3.3. Mutații intervenite în folosința terenurilor

Se prevăd suprafețe de teren private ce vor trece în domeniul public de interes local, pentru modernizarea circulațiilor la nivel de PUZ A= cca.2100mp (22,39% din suprafața reglementată) .

3.4. Dezvoltarea activităților

Se crează noi locuri de muncă prin dezvoltarea zonei cu funcțiunea rezidențială.



3.5. Evoluția populației

Se observă o creștere demografică în zonă și un interes față de zona rezidențială, în creștere la comunei Sânpetru.

3.6. Organizarea circulației

3.6.1. Accesul carosabil

pe amplasamentul cu nr. Cadastral 108552 Sânpetru se face de pe latura vestică din drumul DJ103.

a.1) Artera de comunicație cu centrul comunei o reprezintă Drumul DJ103 (profil transversal 1-1) cu legătură spre centrul Sânpetru spre sud, amplasamentul ce a generat PUZ situându-se la est de acesta. Drumul DJ are îmbrăcăminte din asfalt, fără trotuare pietonale și iluminat stradal. Drumul Glăjeriei este reglementat prin documentația cu HCL 5/ 25,01,2018, pe tronsonul aferent lot ce a generat PUZ după cum urmează: 7,00m parte carosabilă și rigole de o parte și de alta, 2x 2,50m trotuare și o ampriză a drumului de 12,00m.

Se propune stradă de incintă după cum urmează:

a.2) Profil 2-2- este reglementat cu profilul transversal după cum urmează: două sensuri de circulație cu o bandă pe sens - 7,00m parte carosabilă și rigole de o parte și de alta, 2x 1,00m trotuar. Drumul cu profil 2-2 are o ampriză a drumului de 9,00m. Accesul carosabil și pietonal pe stradă cu profil 2-2 se face direct din Drumul DJ103 situat la vest.

a.3) Profil 2``-2``- este reglementat de-a lungul canalului de desecare CCN 30 la estul amplasamentului, după cum urmează: două sensuri de circulație cu o bandă pe sens -7,00m parte carosabilă și rigole de o parte și de alta, 1x 1,00m trotuar. Drumul cu profil 2``-2`` are o ampriză a drumului de 8,00m. Accesul carosabil și pietonal pe stradă cu profil 2``-2`` se face direct din stradă de incintă cu profil 2-2. Acest profil de drum se va prelua ca modernizare viitoare a circulațiilor publice prin documentațiile ulterioare de urbanism.

3.6.2. Accesul pietonal

De pe trotuarele aferente profilelor transversale 1-1, 2-2, 2``-2``.

3.6.3. Organizarea locurilor de parcare

La străzile propuse spre modernizare se racordează platforme de parcare pentru autoturisme.

Locurile de parcare aferente construcțiilor vor fi asigurate pe amplasament, ținându-se seama și de prevederile H.G. nr. 525/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare, referitoare la dimensiunea necesarului de parcaje, având în vedere gradul de motorizare, NP 24/1997 actualizat în 2023.

Conform aviz de Oportunitate nr. 11014/ 15,06,2022, locurile de parcare se vor asigura în interiorul parcelei și vor fi calculate astfel: un loc de parcare pentru locuințele cu o suprafață utilă mai mică sau egală cu 100mp și două locuri de parcare pentru locuințele cu o suprafață utilă mai mare de 100mp, la care se adaugă un loc de parcare pentru vizitatori.

Spațiile amenajate pentru gararea și parcare a autovehiculelor populației din zona respectivă vor fi situate la distanțe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit.



3.7. Intravilan propus. Zonificare funcțională. Bilanț teritorial

3.7.1. Organizarea arhitectural – urbanistică

Criteriile principale de organizare arhitectural – urbanistică ale zonei au fost următoarele:

- Asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru noile construcții stabilite prin tema de proiectare
- Asigurarea orientărilor corecte față de punctele cardinale
- Organizarea circulațiilor carosabile și pietonale la nivelul terenului studiat, și legătura lor cu arterele de circulație
- Asigurarea acceselor adecvate în imobilele propuse
- Stabilirea obiectivelor de utilitate publică, a terenurilor și rețelelor tehnico-edilitare în domeniul privat
- Integritatea și armonizarea cadrului construit cu cel natural existent

3.7.2. Zonificarea funcțională

Prezentul PUZ tratează mobilarea și reglementările urbanistice a unor suprafețe ce îndeplinesc condiții generale de constructibilitate, în conformitate cu elementele de temă stabilite cu inițiatorii prezentului PUZ, astfel încât acestea să se înscrie în tipologia zonei prefigurate și să se utilizeze în mod echilibrat particularitățile configurației terenului (forma planimetrică și de nivel).

3.7.3. BILANȚ TERITORIAL ÎN LIMITA AMPLASAMENTULUI REGLEMENTAT (EXISTENT/ PROPUS)-suprafață teren totala St=9381mp.

Destinație teren	Existent		Propus		Zone funcționale	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%		mp	%	mp	% din total
Teren agricol (arabil) în extravilan	9381	100	0	0	Teren ce se intenționează a se trece în domeniul public pentru spații verzi, modernizarea circulației publice	0	0	2100	22,39
					Spații verzi publice- V	0	0	484	5,16
					- circulații pietonale	0	0	48,4	10
- spații verzi publice	0	0	435,6	90					
Teren agricol (arabil) în extravilan (Teren ce urmează a fi introdus în intravilan)	9381	100	0	0	- Zonă locuințe unifamiliale	0	0	6797	72,45
					- Construcții	0	0	2039	30
					- Spații verzi minime	0	0	3399	50



					pe proprietate privată - Circulații pe loturi proprietate privată și PG	0	0	1359	20
Circulații existente pe amplasament (teren ce se intenționează a trece în domeniul public pentru modernizarea drumurilor)	0	0	0	0					
TOTAL	9381	100	0	0		0	0	9381	100

3.8. Măsuri în zonele cu riscuri naturale

Nu este cazul.

3.9. Dezvoltarea echipării edilitare

Echiparea edilitară se propune spre extindere în zonă.

3.10. Protecția mediului

Lucrările preconizate vor respecta condițiile de igienă ale mediului și se vor reface zonele afectate de lucrări.

3.10.1. IMPLEMENTAREA LEGISLAȚIEI DE MEDIU (REGULAMENTE PRIVIND DEZVOLTAREA ZONELOR CONSTRUIRE ȘI NECONSTRUIRE - PRESCRIȚII ȘI RECOMANDĂRI)

Se impune respectare cu strictețe a reglementărilor din domeniul specific:

- OUG 79/24.08.2000, MODIFICATĂ, COMPLETATĂ ȘI APROBATĂ PRIN LEGEA NR. 55/16.01.2002;
- OUG 195/2005- PRIVIND PROTECȚIA MEDIULUI, APROBATĂ PRIN LEGEA 265/2006 CU MODIFICĂRILE ȘI COMPLETĂRILE ULTERIOARE;
- LEGEA 211/2011 PRIVIND REGIMUL DESEURILOR;
- HG856/2002 PRIVIND EVIDENTA GESTIUNII DESEURILOR SI PENTRU APROBAREA LISTEI CUPRINZAND DESEURILE, INCLUSIV DESEURILE PERICULOASE;
- HG 349/2005 PRIVIND DEPOZITAREA DESEURILOR;
- O.M. 95/2005 CU MODIFICARILE ULTERIOARE, PRIVIND STABILIREA CIRETIILOR DE ACCEPTARE SI PROCEDURTIOR PRELIMINARE DE ACCEPTARE A DESEURILOR LA DEPOZITARE SI LISTA NATIONALA DE DESEURI ACCEPTATE IN FIECARE CLASA DE DEPOZIT DE DESEURI;
- LEGEA 249/2015 PRIVIND MODALITATEA DE GESTIONARE A AMBALAJELOR SI A DESEURILOR DE AMBALAJE;



- OUG 5/2015 PRIVIND DESEURILE DE ECHIPAMENTE ELECTRICE SI ELECTRONICE;
- OM1281/1121/2005 PRIVIND STABILIREA MODALITATILOR DE IDENTIFICARE A CONTAINERELOR PENTRU DIFERITE TIPURI DE MATERIALE IN SCOPUL COLECTARII SELECTIVE;
- HG 1061/2008 PRIVIND TRANSPORTUL DESEURILOR PERICULOASE SI NEPERICULOASE PE TERITORIUL ROMANIEI;
- HG674/2007 PENTRU MODIFICAREA SI COMPLETAREA HG 321/2005 PRIVIND EVALUAREA SI GESTIONAREA ZGOMOTULUI AMBIENTAL;
- STAS 10009-88 ACUSTICA URBANA. LIMITE ADMISIBILE ALE NIVELULUI DE ZGOMOT URBAN;
- LEGEA 107/1996 LEGEA APELOR, CU MODIFICARILE SI COMPLETARILE ULTERIOARE;
- LEGEA 101/2006 LEGEA SERVICIUL DE SALUBRIZARE A LOCALITATILOR;
- ORDIN 119/2014 PRIVIND APROBAREA NORMELOR DE IGIENA SI A RECOMANDARILOR PRIVIND MEDIUL DE VIATA AL POPULATIEI.

3.10.2. Pentru diminuarea până la eliminare a surselor de poluare a mediului, se recomandă:

- respectarea cu strictețe a măsurilor și prevederilor autorizațiilor, avizelor și acordurilor
- diminuarea până la eliminare a surselor de poluare majoră (emisii, deversări, etc)
- epurarea și preepurarea apelor uzate
- respectarea măsurilor privind organizarea de șantier
- reecologizarea terenurilor rămase libere după terminarea lucrărilor de construire/desființare
- întreținerea, crearea și securizarea sistemelor de spații verzi amenajate.
- colectarea selectivă a deșeurilor
- utilizarea energiei alternative
- Respectarea integrala a proiectului privind constituirea spatiilor verzi
- Crearea unei perdele de protectie din conifere/arbusti (ex. Tuya) pe intregul perimetru al amplasamentului. Pe latura de Est se vor planta 2 randuri de conifere/arbusti (ex. Tuya). Plantarea se va face inainte de inceperea oricaror lucrari de constructie pe parcelele de pe amplasament
- Interzicerea utilizarii apei din primul strat freatic pentru alimentarea cu apa potabila a locuintelor si impunerea racordarii la sistemul public de alimentare cu apa al localitatii.

3.10.3. RELAȚIA PLANULUI ANALIZAT CU ALTE PLANURI ȘI PROGRAME, OBIECTIVE DE MEDIU (OBIECTIVE LA NIVEL INTERNAȚIONAL ȘI REGIONAL, LA NIVEL NAȚIONAL ȘI LOCAL, RELEVANȚA PLANULUI PENTRU INTEGRAREA OBIECTIVELOR DE MEDIU)

Plan urbanistic zonal – **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL „CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE,,**, nu este de o amploare anvergură astfel încât să genereze un impact semnificativ asupra mediului.

Prin poziția amplasamentului se înscrie în prevederile legale impuse de domeniul protecției mediului precum și cele ale urbanismului cu privire la indicatorii urbanistici.



3.10.4. PROIECTE APROBATE/LUCRĂRI ÎN CURS DE REALIZARE/LUCRĂRI PENTRU PROTECŢIA MEDIULUI

Pe ansamblul unei parcele /incinte cu funcţiunea rezidenţială, spaţiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 50% din suprafaţa totală şi vor cuprinde exclusiv vegetaţie (joasă, medie şi înaltă). Suprafeţele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spaţiilor libere.

Spre stradă/ spaţiul public, în cadrul fâşiilor neconstruite dintre aliniament şi platformele de parcare / clădiri, minim 60% din suprafeţe vor fi organizate ca spaţii verzi.

În cadrul platformelor de parcare/ de- a lungul lor se vor integra arbori, după caz.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepţia situaţiilor în care aceştia reprezintă un pericol iminent pentru siguranţa persoanelor sau a bunurilor, sau împiedică realizarea construcţiilor.

3.11. REGLEMENTĂRI URBANISTICE

3.11.1. OBIECTIVUL SOLICITAT PRIN TEMA PROGRAM- Se solicită **CONSTRUIRE LOCUINŢE INDIVIDUALE ŞI FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE**, cu regim de înălţime max. P+1E+M.

Astfel, zona reglementată va conţine zonele funcţionale după cum urmează:

Zonă locuinţe individuale unifamiliale- L- 15 loturi- lot 3-15, delimitat în partea desenata, planşa A03- Reglementări Urbanistice

Zonă spaţii verzi publice- V- 2 loturi- lot 1-2 delimitat în partea desenata, planşa A03- Reglementări Urbanistice.

3.11.2. SECŢIUNEA I: UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Zonă locuinţe- L

locuinţe individuale, echipamente publice aferente zonelor de locuinţe, funcţiuni aferente echipării tehnico-edilitare, străzi, alei pietonale, accese, parcaje la sol, garaje, foişor, grădini de folosinţă privată.

Zonă spaţii verzi- V

Spaţii verzi.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Zonă locuinţe- L

- a. servicii aferente funcţiunii de locuire :
 - i. Activităţile de birou se pot organiza şi la alte etaje ale imobilelor de locuit, dacă se obţine acceptul vecinilor direcţi.
- b. prestate în general de proprietari, cu următoarele condiţii :
 - i. Suprafaţa utilă ocupată de acestea să nu depăşească 100mp ;
 - ii. Să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală ;
 - iii. Să se asigure locuri de parcare calculate conf. Acte normative în vigoare.

Zonă spaţii verzi- V

- i. Alei pietonale în limita a 10%.



ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

Zonă locuințe- L

- i. locuințele colective, locuințele înșiruite și locuințele cuplate ;
- ii. lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente ; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine, sau care implică evacuarea și colectarea rapidă a apelor pluviale.
- iii. unități de producție și prestări servicii industriale, funcțiuni generatoare de zgomot, trepidații, noxe, deșeuri periculoase, ș.a. neprevăzute la punctele anterioare.
- iv. anexe pentru creșterea animalelor.

Zonă spații verzi- V

Altele neprevăzute la punctele anterioare.

3.11.3. SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni)

În procesul de parcelare s-a ținut cont de următoarele considerente, prevăzute în AO nr. 11014/ 15,06,2022 eliberat de Primăria Comunei Sânpetru:

Pentru a putea fi construite se vor respecta cumulativ următoarele condiții:

- suprafața minimă a parcelei pentru a putea fi construită: 400mp;
- front la stradă de minim 12,00m pentru locuințele individuale izolate;
- adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei;
- *Soluția de amenajare este propusă ca un ansamblu, nefiind necesară reparcelarea.*

Atfel, s-au creat 17 loturi cu următoarele caracteristici:

Zonă Spații verzi:

Lot 1- cu o deschidere la stradă de incintă cu profil transversal 2-2 la sud de 17,10m, deschidere la Drumul DJ103 de 11,20m la vest, la nord de 12,60m și 21,00m la est- A= 246mp;

Lot 2- cu o deschidere la stradă de incintă cu profil transversal 2-2 la nord de 18,10m, deschidere la Drumul DJ103 de 10,80m la vest, la sud de 12,60m și 21,00m la est- A= 238mp;

Zonă rezidențială:

Lot 3- cu o deschidere la stradă de incintă cu profil transversal 2-2 la sud de 27,90m, de 21,00m la est și vest și de 27,40m la nord- A= 578mp;

Lot 4- cu o deschidere la stradă de incintă cu profil transversal 2-2 la nord de 28,30m, de 21,00 la est și vest și de 28,90m la sud- A= 600mp;

Lot 5- cu o deschidere la stradă de incintă cu profil transversal 2-2 la sud de 20,00m, de 21,00 la est și vest și de 20,00m la nord- A= 419mp;

Lot 6- cu o deschidere la stradă de incintă cu profil transversal 2-2 la nord de 20,00m, de 21,00 la est și vest și de 20,00m la sud- A= 419mp;

Lot 7- cu o deschidere la stradă de incintă cu profil transversal 2-2 la sud de 20,00m, de 21,00 la est și vest și de 20,00m la nord- A= 419mp;



Lot 8- cu o deschidere la stradă de incintă cu profil transversal 2-2 la nord de 20,00m, de 21,00 la est și vest și de 20,00m la sud- A= 419mp;

Lot 9- cu o deschidere la stradă de incintă cu profil transversal 2-2 la sud de 20,00m, de 21,00 la est și vest și de 20,00m la nord- A= 419mp;

Lot 10- cu o deschidere la stradă de incintă cu profil transversal 2-2 la nord de 20,00m, de 21,00 la est și vest și de 20,00m la sud- A= 419mp;

Lot 11- cu o deschidere la stradă de incintă cu profil transversal 2-2 la sud de 20,00m, de 21,00 la est și vest și de 20,00m la nord- A= 419mp;

Lot 12- cu o deschidere la stradă de incintă cu profil transversal 2-2 la nord de 20,00m, de 21,00 la est și vest și de 20,00m la sud- A= 419mp;

Lot 13- cu o deschidere la stradă de incintă cu profil transversal 2-2 la sud de 20,00m, de 21,00 la est și vest și de 20,00m la nord- A= 419mp;

Lot 14- cu o deschidere la stradă de incintă cu profil transversal 2-2 la nord de 20,00m, de 21,00 la est și vest și de 20,00m la sud- A= 419mp;

Lot 15- cu o deschidere la stradă de incintă cu profil transversal 2-2 la sud de 20,00m, de 21,00 la est și vest și de 20,00m la nord- A= 419mp;

Lot 16- cu o deschidere la stradă de incintă cu profil transversal 2-2 la nord de 25,40m, de 21,00 la vest, la stradă propusă cu profil transversal 2``-2`` - 17,30m la est și de 20,60m la sud- A= 541mp;

Lot 17- cu o deschidere la stradă de incintă cu profil transversal 2-2 la sud de 14,30m, de 21,00 la vest, la stradă propusă cu profil transversal 2``-2`` - 21,40m la est și de 28,00m la nord- A= 468mp;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Criteriile care au stat la baza determinării regimului de aliniere au fost:

- existența unor aliniamente stabilite prin PUZ din zonele învecinate, documentații autorizate anterior.
- forma parcelei și găsirea unei soluții benefice de amplasare a construcției în parcelă, ținând cont de context.
- rețele existente și/ sau în faza de avizare/ aprobare/ execuție

Retragerea față de aliniamentul:

- din vest- față de DJ103- pentru lot 3 și lot 4 va fi de minim 11,00 m de la aliniamentul propus spre Drumul DJ103- profil 1-1- propus prin HCL 5/25,01,2018 și menținut, respectiv 30,00m față de limita existentă a drumului DJ 103;
- profilului 2-2 va fi de minim 5,00m pentru loturile 3-17;
- profilului 2``-2`` va fi de minim 5,00m pentru loturile 16-17;

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- retragerile față de limitele laterale ale proprietăților vor fi de minim 3,25m (min. H/2), conf. Parte desenată- Reglementări urbanistice- planșa A03;
- retragerea față de fundul de lot va fi de min.5,00m pentru loturile 1- 17.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

° (1) Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de



minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

° (2) În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1), conf. ord. 119/2014.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

8.1. Accesul carosabil pe amplasamentul ce a generat PUZ se realizează din drumul DJ103 situat la vestul amplasamentului.

a.1) Artera de comunicație cu centrul comunei o reprezintă Drumul DJ103 (profil transversal 1-1) cu legătură spre centrul Sânpetru spre sud, amplasamentul ce a generat PUZ situându-se la est de acesta. Drumul DJ are îmbrăcăminte din asfalt, fără trotuare pietonale și iluminat stradal. Drumul Glăjeriei este reglementat prin documentația cu HCL 5/ 25,01,2018, pe tronsonul aferent lot ce a generat PUZ după cum urmează: 7,00m parte carosabilă și rigole de o parte și de alta, 2x 2,50m trotuare și o ampriză a drumului de 12,00m.

Se propune stradă de incintă după cum urmează:

a.2) Profil 2-2- este reglementat cu profilul transversal după cum urmează: două sensuri de circulație cu o bandă pe sens - 7,00m parte carosabilă și rigole de o parte și de alta, 2x 1,00m trotuar. Drumul cu profil 2-2 are o ampriză a drumului de 9,00m. Accesul carosabil și pietonal pe stradă cu profil 2-2 se face direct din Drumul DJ103 situat la vest.

a.3) Profil 2``-2``- este reglementat de-a lungul canalului de desecare CCN 30 la estul amplasamentului, după cum urmează: două sensuri de circulație cu o bandă pe sens -7,00m parte carosabilă și rigole de o parte și de alta, 1x 1,00m trotuar. Drumul cu profil 2``-2`` are o ampriză a drumului de 8,00m. Accesul carosabil și pietonal pe stradă cu profil 2``-2`` se face direct din stradă de incintă cu profil 2-2. Acest profil de drum se va prelua ca modernizare viitoare a circulațiilor publice prin documentațiile ulterioare de urbanism.

8.2. Accesul pietonal De pe trotuarele aferente profilelor transversale 1-1, 2-2, 2``-2``.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

La străzile propuse spre modernizare se racordează platforme de parcare pentru autoturisme.

Locurile de parcare aferente construcțiilor vor fi asigurate pe amplasament, ținându-se seama și de prevederile H.G. nr. 525/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare, referitoare la dimensiunea necesarului de parcaje, având în vedere gradul de motorizare, NP 24/1997 actualizat în 2023.

Conform aviz de Oportunitate nr. 11014/ 15,06,2022, locurile de parcare se vor asigura în interiorul parcelei și vor fi calculate astfel: un loc de parcare pentru locuințele cu o suprafață utilă mai mică sau egală cu 100mp și două locuri de parcare pentru locuințele cu o suprafață utilă mai mare de 100mp, la care se adaugă un loc de parcare pentru vizitatori.

Spațiile amenajate pentru gararea și parcare a autovehiculelor populației din zona respectivă vor fi situate la distanțe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ/MINIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Locuințe individuale izolate

- regim de înălțime maxim P+1E;



- regim de înălţime minim Parter;
 - înălţimea maximă la cornişă/atic= max. 6,50m de la CTA;
 - înălţimea minimă la cornişă/atic= min. 3,00m de la CTA;
 - înălţime maximă la coamă H coamă= 9.00m de la CTA
 - înălţime minimă la coamă H coamă= 5.50m de la CTA
- Construcţiile nou propuse vor avea acoperişuri tip terasă/ şarpantă.
-

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora şi nu depreciază aspectul general al zonei. Se va menţine aspectul de zonă montană.

Clădirile vor fi executate din materiale durabile, cu finisaje exterioare estetice şi de calitate. Se va avea în vedere caracterul de zonă reprezentativă pentru intrarea în comună, astfel încât aspectul estetic este esenţial în configurarea spaţială a zonei. Se va interzice abordarea de stiluri arhitecturale diferite pe aceeaşi parcelă.

- Din punct de vedere al *compoziţiei spaţiale*, volumele vor fi curate şi ordonate, formele simple, corect ierarhizate păstrând scara rurală a sitului.

- Se va menţine o bună relaţionare cu peisajul.

- Din punct de vedere al *compoziţiei faţadei*: raportul plin-gol va fi favorabil plinului, suprafeţele vitrate fiind reduse, reflectând contextul. Se admit doar goluri de faţadă cu forme şi proporţii specific zonei- dreptunghiulare, orientate pe vertical, sau pătrate.

- sunt interzise ferestrele cu forme nejustificate :triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale, ş.a.

- Eforturile de *sistematizare verticală* vor fi minime, propunerile adaptându-se la relief.

Elementele decorative, acolo unde este cazul, vor fi stilizate şi se vor subordona volumelor permiţând astfel un echilibru copoziţional definitoriu limbajului arhitectural.

○ FAŢADE

- Construcţiile se vor finisa la exterior cu materiale specific zonei montane- placări cu piatră, lemn şi tencuiei.
- Este interzisă imitarea materialelor naturale.
- Piatra îşi va păstra culoarea sa natural, nefiind vopsită
- Nu se recomandă maim ult de trei tonuri/ nuanţe de culoare pe întreg ansamblul clădirii.
- Se admit tencuielile texturate şi tencuielile tradiţionale de var.
- Se admit doar tâmplării din lemn masiv sau stratificat, băiţuit sau vopsit.
- Sunt interzise materiale din finisaje nespecifice zonei- gresie, faianţă, marmură, granit, materiale plastice, sticlă, aluminiu, panouri prefabricate, sticlă reflectorizantă, tablă şi alte suprafeţe din metal nevopsite, oglinzi, lacuri lucioase.
- Culoarele folosite vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale.
- Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, vii, chimice, închise
- Este interzisă montarea rulourilor din PVC sau a celor metalice, acestea vor fi realizate din lemn.
- Nu se admit ferestrele din cărămidă de sticlă.

○ ACOPERIŞURI

- Se admit acoperişuri în doi sau patru versanţi dreupţi. Nu se admit jocurile de acoperiş cu mai mulţi versanţi, cu pante diferite, cu diferenţe de nivel la coamă, cu pante frânte.



- Se admite utilizarea ferestrelor tip Velux, cu ramă din lemn, pe o suprafaţă de maxim 20% din suprafaţa învelitorii
- Sunt interzise învelitori din azbest, tablă, plăci din fibre organice şi bitum
- Sunt interzise ornamentele ceramice pentru acoperiş (tip rozetă, spin, con, etc)
- Părţile vizibile ale coşurilor pentru sobe, şeminee sau centrale termice vor fi realizate/ finisate cu piatră sau cărămidă aparentă, urmărind armonizarea cu construcţia, dar şi integrarea în peisaj. Se interzic coşurile din beton aparent, metalice şi cu diverse sisteme de ventilaţie mecanică amplasate aparent.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

12.1. ALIMENTARE CU APĂ

S.C. COMPANIA APA BRAŞOV SA., a emis avizul cu nr. 1210/ 07,06,2022 potrivit căruia alimentarea cu apă a viitoarelor construcţii se poate face prin extinderea reţelei de distribuţie PEHD De 160mm existentă în zonă (punct de racord căminul de vane CV indicat pe planul de situaţie anexat).

12.2. CANALIZARE MENAJERĂ

S.C. COMPANIA APA BRAŞOV SA., a emis avizul cu nr. 1210/ 07,06,2022 potrivit căruia evacuarea apelor uzate menajere se poate realiza în conducta de canalizare PVC De 260mm existentă pe partea opusă a DJ 103 (conf. plan anexat).

12.3. CANALIZARE PLUVIALĂ

S.C. COMPANIA APA BRAŞOV SA., a emis avizul cu nr. 1210/ 07,06,2022 potrivit căruia este interzisă deversarea apelor pluviale colectate din zona studiată în reţeaua de canalizare menajeră. Evacuarea apelor meteorice se va realiza conform avizului nr. 184/ 23,08,2022 de gospodărire a apelor eliberat de Administraţia Naţională Apele Române, Administraţia Bazinală de Apă Olt, Sistemul de Gospodărire a Apelor Braşov potrivit căruia apele pluviale convenţional curate, provenite de pe acoperişul clădirilor, se vor descărca liber la nivelul solului pentru infiltrarea în zona verde.

12.4. GAZE NATURALE

Conf. Aviz Distrigaz Sud Reţele nr. 9557/ 317597205 din 19,05,2022 operatorul sistemului de distribuţie Distrigaz Sud Reţele SRL (DGSR) nu deţine reţea de distribuţie în zonă.

12.5. TELEFONIE

În zona de interes, ORANGE ROMÂNIA COMMUNICATIONS are amplasate cabluri/ echipamente de telecomunicaţii/ fibră optică instalate, conf. aviz eliberat de SC. ORANGE ROMÂNIA COMMUNICATIONS SA nr. 107BV din 24,05,2022.

12.6. SALUBRITATE

Deseurile menajere si din constructii vor fi preluate de catre operatorul specializat, dupa incheierea Contractului de Prestari Servicii, în care se vor stabili cantităţile de deseuri si modul de preluare.

Colectarea şi gestionarea deşeurilor

Deşeurile rezultate exploatării construcţiilor se vor colecta diferenţiat, în pubele acoperite şi aşezate pe o platformă din beton pentru gunoi (Pg), amplasată într-un spaţiu special destinat pe amplasament, respectându-se distanţa minimă legală conform Normă de igienă şi recomandări privind mediul de viaţă al populaţiei cu modificările şi completările ulterioare Ord. 119/2014 actualizată 2019.



Platformele de gunoi vor fi amenajate la distanţă de minimum 10 m de ferestrele locuinţelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere şi vor fi prevăzute cu sistem de spălare şi sifon de scurgere racordat la canalizare. Vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului şi a ritmului de evacuare a acestuia şi vor fi întreţinute în permanentă stare de curăţenie; platformele pot fi cuplate cu instalaţii pentru bătut covoare.

Acolo unde constrângerile de spaţiu nu permit amenajarea de platforme care să îndeplinească condiţiile enunţate anterior, se pot amplasa pubele pentru colectarea selectivă a deşeurilor în spaţii protejate şi asigurate, cu cale de acces pentru evacuare, la distanţă de minimum 5 metri de faţada neprevăzută cu ferestre a celei mai apropiate locuinţe/imobil, cu condiţia ca ritmul de evacuare a acestor deşeuri să fie zilnic.

Colectarea la locul de producere (precolectarea primară) a reziduurilor se face selectiv, în recipiente acoperite, dimensionate în funcţie de cantitatea produsă, de ritmul de evacuare şi de categoria în care se încadrează reziduurile; gunoiul menajer nu se colectează direct în recipient, ci într-o pungă de polietilenă biodegradabilă, aflată în recipient şi care să aibă un volum mai mare decât volumul recipientului.

Precolectarea secundară, adică strângerea şi depozitarea provizorie a pungilor cu deşeuri menajere în pubele se face selectiv în recipiente dimensionate corespunzător, acoperite, prevăzute cu dispozitive de prindere adaptate modului de golire, uşor transportabile, concepute astfel încât să nu producă răniri în timpul manipulării şi să nu favorizeze maladiile asociate efortului fizic excesiv. Pubelele vor fi concepute în aşa fel încât accesul la ele să fie rapid şi uşor, iar sistemul lor de acoperire să fie uşor de manevrat şi să asigure etanşeitatea.

Recipientele, indiferent de categoria lor, vor fi confecţionate din materiale rezistente la solicitări mecanice sau agresiuni chimice şi care să se poată spăla şi dezinfecta uşor. Acestea vor fi menţinute în bună stare şi vor fi înlocuite imediat, la primele semne de pierdere a etanşeităţii. Vor fi amplasate în spaţii special destinate (conform specificaţiilor prezentate anterior) şi vor fi menţinute în condiţii salubre.

Administraţia locală, prin firme autorizate, va asigura colectarea selectivă, îndepărtarea şi neutralizarea reziduurilor stradale. Colectarea reziduurilor stradale la locul de producere se va face în recipiente acoperite, menţinute în bună stare, amplasate în condiţii salubre, în spaţii special destinate. Este interzisă depozitarea reziduurilor stradale după colectarea lor direct pe sol, pe domeniul public sau privat, în conformitate cu Normă de igienă şi recomandări privind mediul de viaţă al populaţiei cu modificările şi completările ulterioare Ord. 119/2014.

Deşeurile sunt preluate de utilaje speciale ale unor societăţi specializate, prin contract de prestări servicii, urmând filiera de neutralizare şi valorificare aferentă acestora.

Deşeurile rezultate din activităţile desfăşurate pe amplasament vor fi preluate şi valorificate cu respectarea normelor bunelor practici şi a cadrului legislativ specific în vigoare.

Prin respectarea acestor reguli se vor implementa măsurile de protecţie a mediului cuprinse în strategiile judeţene de gestionare a deşeurilor şi de dezvoltare durabilă.

Se propune PG- platformă gunoi în imediata vecinătate a accesului carosabil din stradă propusă, conf. Planşa U03, Reglementări urbanistice.

12.7. ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

Conf. aviz 7010220518466/ 19,08,2022 eliberat de Distrigaz Energie Electrică România- Sucursala Braşov:

Pentru alimentarea cu energie electrică a ansamblului de locuinţe individuale si funcţiuni complementare aparţinând GREEN RESORT BRAN SRL (beneficiara drept de suprafaţă) s-a prevăzut realizarea unui post de transformare



anvelopă de beton 20/0,4 kV – 1x 100 kVA, amplasat la limită de proprietate (pe marginea drumului de acces proiectat) și realizarea unei RED 0,4 kV – 5 buc. CD tip constructiv E2+4a+4M și LES 0,4 kV.

Lucrări pe taxă de racordare:

- Realizare Post Transformare în Anvelopă 20/0,4 kV - 100 kVA – PT proiectat - în anvelopă de metal/beton, amplasat la marginea trotuarului proiectat aferent drumului de acces, echipat cu 2 celule 20 kV de Linie, o celulă 20 kV Trafo, Transformator de putere 20/0,4 kV– 100 kVA, tablou de distribuție:


- Se va dimensiona anvelopa astfel încât să se realizeze spațiu de rezervă pentru o celulă de tip PT+Măsură (spațiu de 750 mm);

9.Celulele de Linie vor fi prevăzute cu echipament de comutație 24 kV - 630 A - 16 kA în SF6/vid – separatoare de sarcină cu CLP, cu motor de acționare 24/48 Vcc, rezistență de încălzire anticondens, indicator capacitiv de prezență a tensiunii cu contact auxiliar, indicator de semnalizare a scurtcircuitelor mono și trifazice, inclusiv torii (montare lămpi de semnalizare și în exterior înspre drumul de acces);

10.Celula Trafo va fi prevăzută cu echipament de comutație 24 kV - 200 A - 16 kA în SF6/vid, cu separator de sarcină combinat cu siguranțe fuzibile (declanșare separator la arderea unei siguranțe), 2 CLP-uri, rezistență de încălzire anticondens, indicator capacitiv de prezență a tensiunii.

11.Transformator de putere 20/0,4 kV – 100 kVA etanș în ulei, inclusiv releul de declanșare la supratemperatură;

12.Tablou de distribuție de joasă tensiune TDRI – echipat cu întreruptor automat debroșabil 400 A (cu posibilități de reglaj $I_r = 160 - 4000$ A), cu 8 circuite cu separatoare verticale cu siguranțe fuzibile; bara simplă;

➤  grup de măsură balanță pe post cu TC jt 150/5 A și spațiu pentru contor electronic de energie electrică activă+reactivă;

13.Pregătire pentru UCMT;

14.Sursă de putere neîntreruptibilă (redresor + BAcc 230 Vca // 24/48 Vcc);

15.Priză de pământ cu electrozi verticali din țevă diametru 2^{1/2"} OL-Zn și platbandă OI-Zn 40x4 mm²; se va avea în vedere ca valoarea de dispersie a prizei de pământ să fie de maxim 4ohm, la realizarea lucrării, dacă nu se obține valoarea proiectată, se va completa priza de pământ cu electrozi până la obținerea valorii impuse;


➤  Racordare la RED 20 kV din zonă, prin efectuarea următoarelor lucrări:

16.LES 20 kV de racord - LES 20 kV în sistem buclat cu funcționare radială, cu utilizare cablu cu izolație XLPE cu dublă barieră la pătrunderea umezelii tip 3x A2XSFL2Y 20 kV 1x150 mm² pe terenul studiat și pe viitorul domeniu public.

• 18 Realizare RED 0,4 kV (LES 0,4 kV + 5 buc. CD tip constructiv E2+4a+4M):

Se va realiza RED 0,4 kV – 2 circuite – în sistem buclat cu funcționare radială - cu cablu tip AC2XAbY 3x240+120 mm² între CD aferentă PT proiectat (circuitul 1, 2) și montare la limită de proprietate cu acces din domeniul public 5 buc. CD policarbonat/poliester armat cu fibră de sticlă tip E2+4a+4M (pentru 4 grupuri de măsură trifazate).

➤  Lungime LES 0,4 kV proiectat: 400 m;

➤  CD proiectat tip E2+4a+4M: 5 buc.

4 CD proiectate vor fi de tip constructiv policarbonat/poliester armat cu fibră de sticlă tip E2+4a+4M pentru 4 grupuri de măsură și 1 CD proiectat tip E2+4a+4M echipat pentru 2 grupuri de măsură), prevăzut cu separatoare verticale cu siguranțe fuzibile acționare pol cu pol, montate distanțat, racordare LES cu cleme V, modul separat pentru măsură prevăzut cu spații pentru 4 contoare electronice trifazate de energie electrică activă + reactivă 100 A și 4 întreruptoare trifazate $I_r = 25$ A, echipate fiecare cu protecție diferențială, DPST-MN.



LES 0,4 kV se va monta în profile tipizate (pe traseu comun) la $h = 0,80$ m, între două straturi de nisip de 0,010 m grosime și semnalizat cu plăci PVC și folie avertizoare

⇒21 Protecția instalațiilor proiectate (afere PT proiectat):

⇒22 Protecția LES 20 kV de racord se va realiza în ST 110/20 kV;

În PT proiectat, protecția transformatorului de putere se va realiza pe MT prin calibrarea siguranțelor 20 kV și în TDRI aferent și pe jț prin reglajul corespunzător al protecțiilor electronice a întreruptoarelor automate debroșabile ale TDRI.

Se va realiza la PT proiectat centura interioară de pământ la care se vor racorda următoarele elemente:

părțile metalice ale celulelor 20 kV;

-cuva transformatorului de putere 20/0,4 kV;

-nului transformatorului de putere 20/0,4 kV;

-învelișurile metalice ale cablurilor;

- alte elemente care nu fac parte din circuitele de lucru.

⇒23 Protecția instalațiilor proiectate (afere LES 0,4 kV):

Protecția LES 0,4 kV de racord se va realiza în PT proiectat prin calibrarea corespunzătoare a siguranțelor fuzibile cu care sunt echipate circuitele aferente TDRI pe care sunt racordate LES 0,4 kV

○24 Lucrări pe fonduri consumator:

●25 Montare în CD (compartiment măsură) în aval de contoare întreruptoare $I_r = 25$ A, echipate fiecare cu protecție diferențială, DPST-MN;

●26 Coloane LEC între CD (compartiment măsură) și TEG abonat;

●27 Instalații interioare.

Lucrări care se vor efectua pentru respectarea condițiilor de siguranță mărită conform NTE 003/04/00 :

●28 nu este cazul.

8.3.8 Măsură energiei electrice

●291 grup de măsură balanță PT, în montaj semidirect, echipat cu 3 transformatoare de curent și spațiu pentru contor electronic de energie electrică activă și reactivă amplasat în TDRI corespondent;

●30 grupuri de măsură de decontare aferente locuințelor, în montaj direct, realizat fiecare cu contor electronic trifazat de energie electrică activă și reactivă - amplasat în CD / modul măsură corespondent.

8.3.9 Delimitarea instalațiilor din punctul de vedere al gestiunii:

●31 la bornele de ieșire ale grupurilor de măsură de decontare în montaj direct realizate cu contor electronic de energie electrică activă și reactivă.

8.3.10 Exploatarea instalațiilor:

Măsurile 0,4 kV de balanță pe post (reductori de curent, cleme, transformatori de tensiune, circuite secundare, contoare) vor fi în gestiunea Sucursala Brasov – Centrul de Exploatare Mjț Municipiu.

8.3.11 Măsuri de protecție a instalațiilor

La proiectare se vor prevedea măsuri de protecție a instalațiilor împotriva tensiunilor de atingere și de pas, conform condițiilor din STAS 6616/83 și Îndrumarului de Proiectare 1 RE-lp 35/2–92:

- Priza de pământ a CD proiectate se vor realiza în mod corespunzător pentru a se obține rezistență de dispersie de max. $4 \text{ } \Omega$ cu electrozi verticali din țevă OL-Zn diametru $2^{1/2}$ " și platbandă OL-Zn 40x4 mm;



- Prizele de pământ ale instalațiilor interioare ale locuințelor se vor lega împreună prin intermediul nulurilor și armăturilor metalice ale cablurilor ce alimentează consumatorii, nuluri care vor fi racordate direct la baretele de nul.
- La prizele de legare la pământ ale TEG aferente instalațiilor interioare ale locuințelor se vor lega toate părțile metalice ale TEG, care nu fac parte din circuitele de curent.
- Protecția circuitelor de joasă tensiune va fi realizată cu întreruptoare cu protecții electronice și cu siguranțe fuzibile calibrate corespunzător caracteristicilor circuitelor protejate;
- TEG se vor lega la prize de pământ cu o rezistență de dispersie de maximum 4?? cu racordare la priza de pământ a construcției

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se vor prevedea spații verzi private pe amplasament, min. 50% pe proprietate privată/ lot propus și 5,16% spații verzi publice.

Plantațiile din cadrul acestor spații verzi vor fi: gazon, plante floricole și arbuști ornamentali pitici în apropierea clădirilor, și/ sau altele. *Toate aceste amenajări de spații verzi se recomandă a se aprofunda printr-un studiu peisagistic.*

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirea spre stradă va fi transparentă, cu înălțimea de 2,00m. Aceasta se va realiza din materiale locale, cu o înălțime a soclului de 60cm. Împrejmuirea spre limitele laterale va avea înălțimea de maxim 2,20m și va fi de tip transparentă, dublată (eventual) de gard viu.

3.11.4. SECTIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT = mp AC /mp teren * 100)

- | |
|-------------------------|
| - POT maxim propus= 30% |
|-------------------------|

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT = mp Adc /mp teren)

- | |
|-------------------------|
| - CUT maxim propus= 0,6 |
|-------------------------|

3.12. Obiective de utilitate publică

- LISTAREA OBIECTIVELOR DE UTILITATE PUBLICĂ: racordurile tehnico-edilitare

NU SUNT EVIDENȚIATE CHELTUIELI ALE ADMINISTRAȚIEI PUBLICE.

- TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA BUNULUI IMOBIL:

- proprietate privată- terenurile ale persoanelor fizice/ juridice din zonă

- proprietate publică de interes local- străzile

- terenuri ce se intenționează a fi trecute în domeniul public al unităților administrativ- teritoriale- S= cca 2100mp (22,39%)- străzile.

4. CONCLUZII. MĂSURI ÎN CONTINUARE

Anterior stabilirii categoriilor de intervenții, a reglementărilor, a restricțiilor ce se impun, au fost făcute analize și propuneri referitoare la:



- Analiza situației existente și adecvarea elementelor temei de proiectare la acestea:
- Analiza circulației existente și posibilitatea de dezvoltare a acesteia
- Analiza echipării tehnico-edilitare
- Compatibilitatea funcțiilor propuse cu cadrul construit și natural existent
- Înscrierea noilor construcții în dezvoltarea zonei
- Măsurile necesare pentru lucrările de elaborat în perioada următoare
- Proiecte prioritare de investiții

4.1. MĂSURI ÎN MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

- Aportul unor noi imobile în zonă necesită și crearea unor accese facile care să nu influențeze circulația din zonă. Accesul auto pe proprietate se va realiza fără a afecta trotuarul aferent DJ103.
- *Locurile de parcare* aferente construcțiilor vor fi asigurate pe amplasament.

La străzile propuse spre modernizare se racordează platforme de parcare pentru autoturisme.

Locurile de parcare aferente construcțiilor vor fi asigurate pe amplasament, ținându-se seama și de prevederile H.G. nr. 525/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare, referitoare la dimensiunea necesarului de parcaje, având în vedere gradul de motorizare, NP 24/1997 actualizat în 2023.

Conform aviz de Oportunitate nr. 11014/ 15.06.2022, locurile de parcare se vor asigura în interiorul parcelei și vor fi calculate astfel: un loc de parcare pentru locuințele cu o suprafață utilă mai mică sau egală cu 100mp și două locuri de parcare pentru locuințele cu o suprafață utilă mai mare de 100mp, la care se adaugă un loc de parcare pentru vizitatori.

Spațiile amenajate pentru gararea și parcare a autovehiculelor populației din zona respectivă vor fi situate la distanțe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit.

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

4.2. PROIECTE PRIORITARE DE INVESTIȚII

Prin prezentul PUZ rezultă că amplasamentul este judicios ocupat, nu se produc factori nocivi în zonă, drept pentru care se propune spre avizare prezenta documentație la faza PUZ, investiția fiind una oportună pentru dezvoltarea durabilă, potențarea zonei și sporirea fondului locativ specific mediului rural în localitate.

Întocmit,

Arh. Carmen Lavinia Zulufescu



Sef proiect,

Arh. Carmen Lavinia Zulufescu



PLANUL DE ACŢIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIŢIILOR PROPUSE

După aprobarea fazei PUZ, investitorul va demara procedurile de realizare a investiţiei. Acestea vor fi elaborate în conformitate cu normele tehnice şi cu respectarea fazei PUZ aprobate. Lucrările de construcţii şi instalaţii vor fi executate în baza autorizaţiei de construire. La finalizarea lucrărilor, acestea vor fi recepţionate în conformitate cu reglementările tehnice. În cadrul etapei de execuţie a lucrărilor, sub supravegherea dirigintelui de şantier, se vor întocmi actele privind calitatea lucrărilor de construcţii. Pentru punerea în funcţiune vor fi obţinute de către investitor toate autorizaţiile necesare. Toate costurile legate de realizarea investiţiei (reţele edilitare, drum) vor fi suportate de investitor. Pentru realizarea obiectivelor se propune eşalonarea în timp a lucrărilor.

PLAN DE ACŢIUNE

Pentru implementarea investițiilor propuse prin Planul Urbanistic Zonal (PUZ)

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

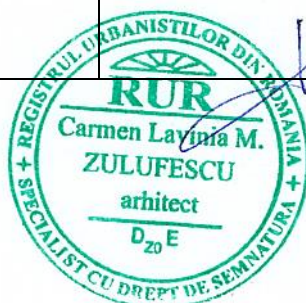
pentru teritoriul zona DJ103, nr. Cad. 108552

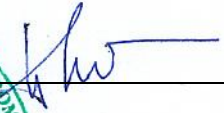
Comuna Sânpetru, Județul Braşov

BENEFICIAR/ INIȚIATOR: SC. GREEN RESORT BRAN SRL.

Nr. Crt.	OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ ŞI OBIECTIVE PRIVATE	DENUMIRE INVESTIȚII	IMPLEMENTARE INVESTIȚII- Responsabil finanțare
1.	Realizare rețea infrastructură rutiera și parcaje.	Realizarea căilor de circulație carosabilă și pietonală și a parcajelor în zona reglementată a PUZ	Proprietarii de terenuri din zona reglementată a PUZ/ investitori
2.	Racorduri la rețele edilitare - Apă- canal - Electricitate - Pluvială	EXTINDEREA rețelei de alimentare cu apă și canalizare în zona reglementată Asigurarea alimentării cu electricitate în zona reglementată a PUZ Asigurarea infrastructurii de canalizare pluvială și date în zona reglementată a PUZ	Proprietarii de terenuri din zona reglementată a PUZ/ investitori
4.	Realizare construcții	Construirea proprietăților private	Proprietarii de terenuri din zona reglementată a PUZ/ investitori


Arh. Carmen Lavinia Zulufescu




Șef proiect,
Arh. Carmen Lavinia Zulufescu