

PRIMĂRIA COMUNEI SÂNPETRU



<https://www.uberhause.ro/>

CONSULTAREA ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE
“ELABORARE PUZ - Construire ansamblu de locuințe individuale P+1E+M.”
Etapa a II-a -Notificarea vecinilor
Adresa: Jud. Brașov, Comuna Sânpetru, Str. Poarta Campului, Nr. Cad. 109249

DATA ANUNTULUI: 30.09.2024

Argumentare:
Pe terenul identificat prin Nr. Cad. 109249, se propune reglementarea acestuia în vederea construirii unui ansamblu de locuințe individuale P+1E+M.

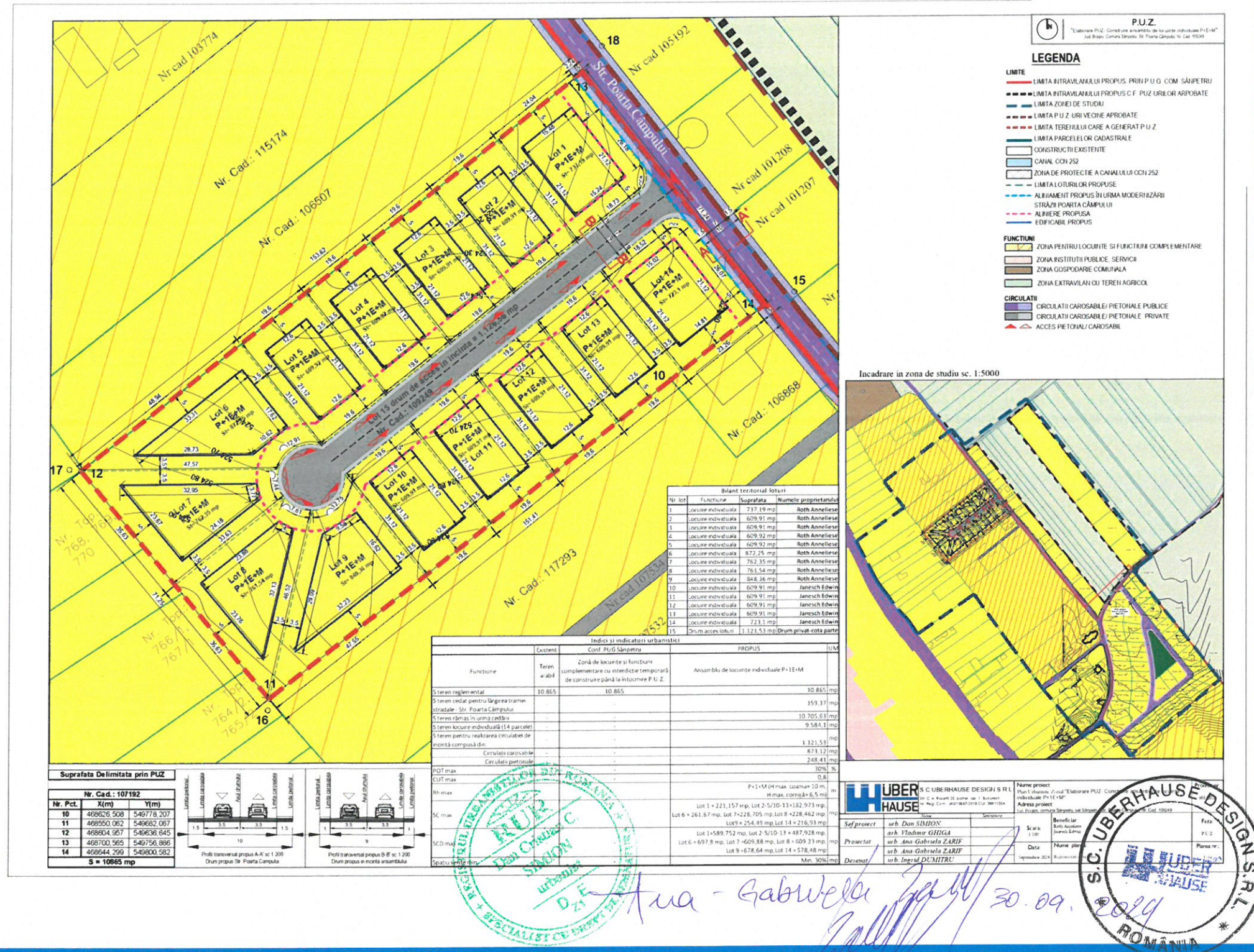
Initiator: Roth Anneliese.
Elaborator: S.C. UBERHAUSE DESIGN S.R.L.
Adresa: Str. Poarta campului, nr. 50, com. Sânpetru, jud. Brașov
Telefon: 0749750000

PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ȘI PROPUNERI privind intenția de elaborare a Planului Urbanistic Zonal în perioada 30.09.2024 - 19.10.2024 (20 zile)

Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului:
BIROUL DE REGLEMENTĂRI URBANISTICE ȘI ARHIVA:
Adresa: Comuna Sânpetru, județul Brașov, Str. Republicii, nr. 655, COD 507190
Telefon: (0040)-0268-360172
Email: urbanism@primaria-sanpetru.ro

Observațiile publicului sunt necesare în vederea stabilirii cerințelor de elaborare a PLANULUI URBANISTIC ZONAL.

PERIOADA: 20 ZILE CALENDARISTICE DE LA DATA PUBLICĂRII



ANUNȚ DE INTENȚIE

Privind CONSULTAREA ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE

“ELABORARE PUZ - Construire ansamblu de locuințe individuale P+1E+M.”

Etapa a II-a -Notificarea vecinilor

Adresa: Jud. Brașov, Comuna Sânpetru, Str. Poarta Campului, Nr. Cad. 109249

Initiator:

Denumire: **ROTH ANNELIESE SI JANESCH EDWIN**

Adresa: 74379 INGERSHEIM KARL- BRAUN- STR. 37

Elaborator:

Denumire : S.C. UBERHAUSE DESIGN S.R.L.

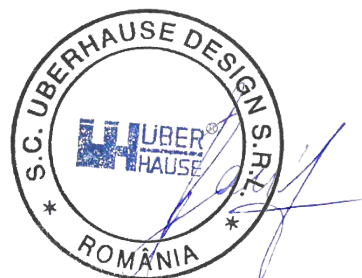
Adresa: Str. Poarta campului, nr. 50, com. Sânpetru, jud. Brașov

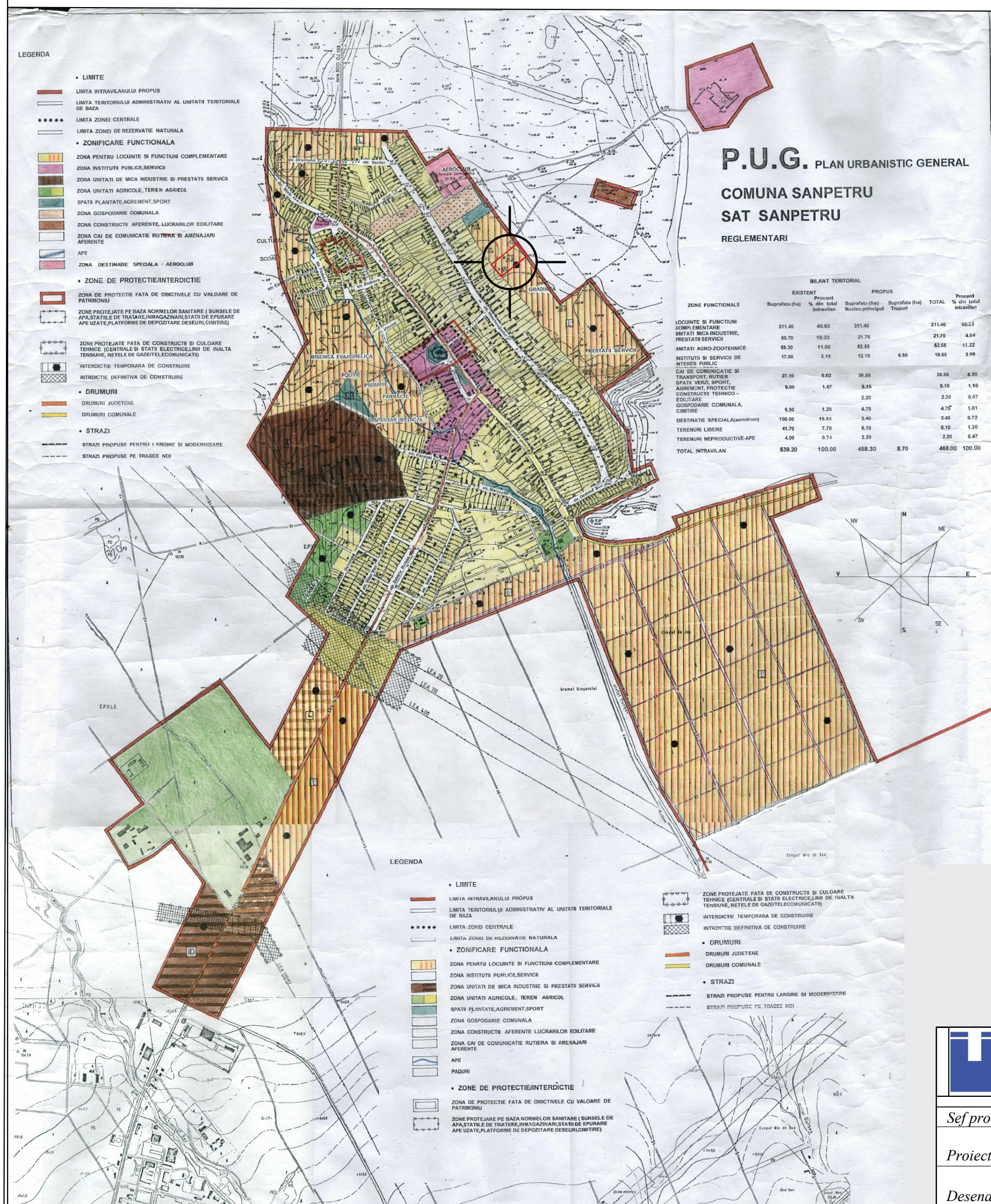
Telefon: 0749 750 000

Argumentare: Pe terenul identificat prin Nr. Cad. 109249, se propune reglementarea acestuia în vederea construirii unui ansamblu de locuințe individuale P+1E+M. Accesul principal în teren se va realiza din Str. Poarta Campului .

PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ȘI PROPUNERI privind intenția de elaborare a Planului Urbanistic Zonal în perioada 30.09.2024 - 19.10.2024 (20 zile)
Responsabilitatea informării și consultării revine PRIMĂRIEI COMUNEI SÂNPETRU, JUDEȚ BRAȘOV, prin Serviciul de Urbanism.

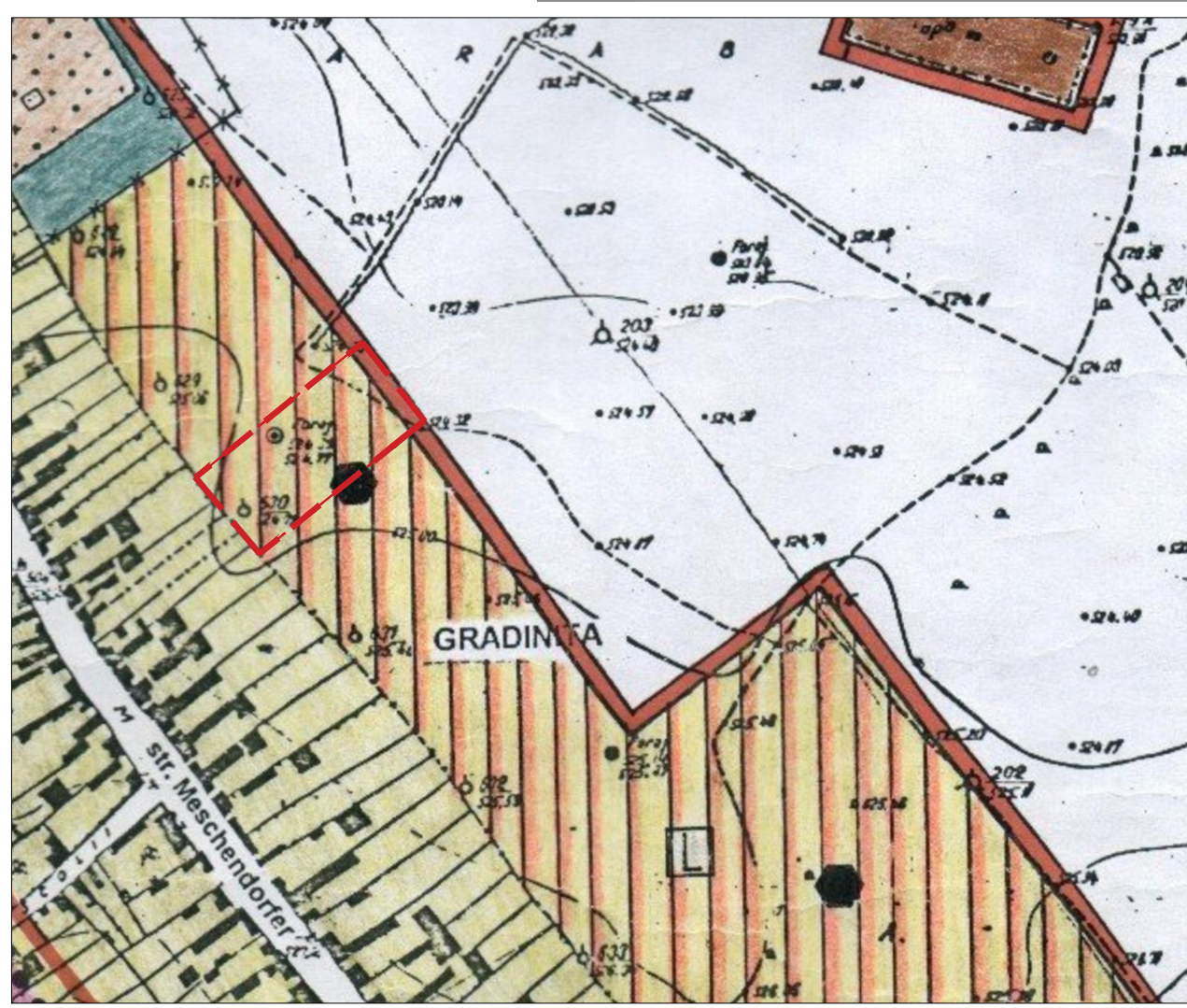
Observațiile și propunerile pot fi transmise în termen de 20 zile prin poștă la adresa : Str. Poarta campului, nr. 50, com. Sânpetru, jud. Brașov, sau la Primăria Sânpetru pe Str. Republicii, nr. 655, COD 507190, comuna Sânpetru, jud. Brașov, telefon (0040)-0268-360172 sau la adresa de e-mail: urbanism@primaria-sanpetru.ro.





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

| ZONE FUNCTIONALE | EXISTENT | | PROPUȘ | | TOTAL | Procent % din total intravilan |
|--------------------------------------------|----------------|--------------------------------|---------------------------------|------------------------|---------------|--------------------------------|
| | Suprafata (ha) | Procent % din total intravilan | Suprafata (ha) Nucleu principal | Suprafata (ha) Trupuri | | |
| LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE | 311.40 | 40.83 | 311.40 | | 311.40 | 60.53 |
| INITIATI MICA INDUSTRIE, PRESTATI SERVICII | 85.70 | 10.33 | 21.75 | | 21.75 | 4.64 |
| INITIATI AGRO-ZOOTEHNICE | 89.30 | 11.00 | 82.55 | | 82.55 | 11.22 |
| INSTITUTI SI SERVICII DE INTERES PUBLIC | 17.00 | 3.15 | 12.15 | 6.50 | 18.65 | 3.98 |
| CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORT, RUTIER | 27.10 | 6.02 | 38.85 | | 38.85 | 8.30 |
| SPATI VERDI, SPORT, AGREMENT, PROTECTIE | 9.00 | 1.67 | 5.15 | | 5.15 | 1.10 |
| CONSTRUCTII TEHNO-CULTURALE | | | 2.20 | | 2.20 | 0.47 |
| GOSPODARIE COMUNALA, CIMITIRE | 6.50 | 1.20 | 4.75 | | 4.75 | 1.01 |
| DESTINATIE SPECIALA(aerodrom) | 100.00 | 18.54 | 3.40 | | 3.40 | 0.72 |
| TERENURI LIBERE | 41.70 | 7.70 | 6.10 | | 6.10 | 1.30 |
| TERENURI NEPRODUCTIVE-APE | 4.00 | 0.74 | 2.20 | | 2.20 | 0.47 |
| TOTAL INTRAVILAN | 539.20 | 100.00 | 458.30 | 8.70 | 468.00 | 100.00 |

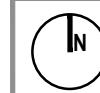


LEGENDA

- LIMITE**
- LIMITA TERITORIULUI INTRAVILAN AL COMUNEI SANPETRU
 - AMPLASAMENT STUDIAT/ LIMITA TERENULUI CARE A GENERAT P.U.Z.

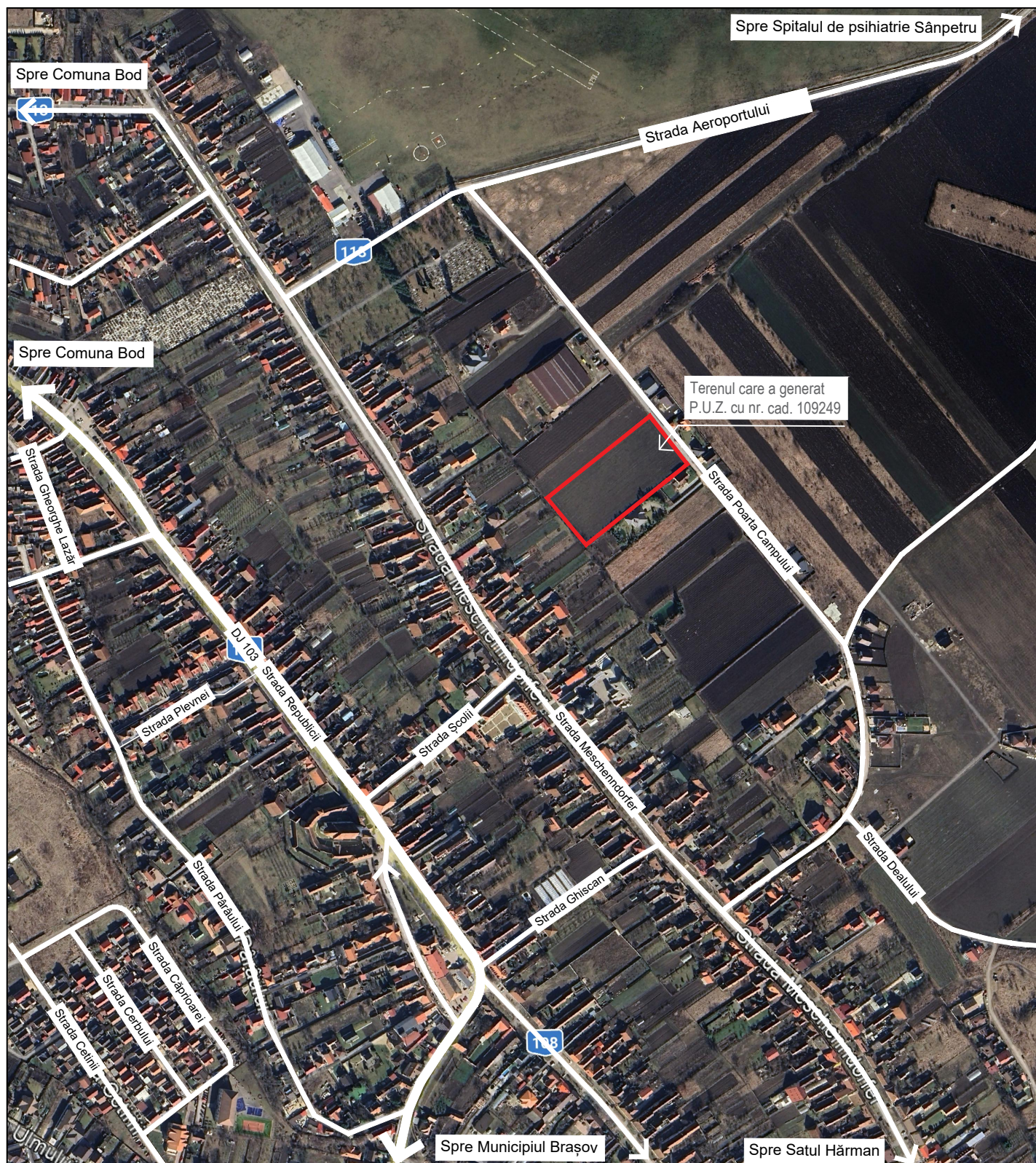
CONFORM PUG SÂNPETRU, TERENUL SE ÎNCADREAZĂ ÎN 'INTRAVILAN UTR Zona de locuințe și funcțiuni complementare cu interdicție temporară de construire până la întocmire PUZ

| | | | | |
|--------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| | S.C.UBERHAUSE DESIGN S.R.L. Str. C.A. Rosețli 25, parter, ap. 1, București Nr. Reg. Com.: J40/13687/2018 CUI: 39911554 | | Nume proiect Plan Urbanistic Zonal "Elaborare PUZ- Construire ansamblu de locuințe individuale P+E+M" Adresa proiect Jud. Brașov, comuna Sânpetru, sat Sânpetru, Str. Poarta Câmpului, Nr. Cad. 109249 | Proiect nr. 688/2022 |
| | Sef proiect urb. Dan SIMION | Semnatura | Scara: | Beneficiar Roth Anneliese Janesch Edwin |
| Proiectat urb. Ana-Gabriela ZARIF | urb. Ana-Gabriela ZARIF | Data: Septembrie 2024 | Nume plansa: Incadrare in PUG Sânpetru | Plansa nr.: U 01 |
| Desenat urb. Ingrid DUMITRU | | | | |



P.U.Z.

"Elaborare PUZ- Construire ansamblu de locuințe individuale P+E+M"
Jud. Brașov, Comuna Sânpetru, Str. Poarta Câmpului, Nr. Cad. 109249



LEGENDA

LIMITE

LIMITA TERENULUI CARE A GENERAT P.U.Z.

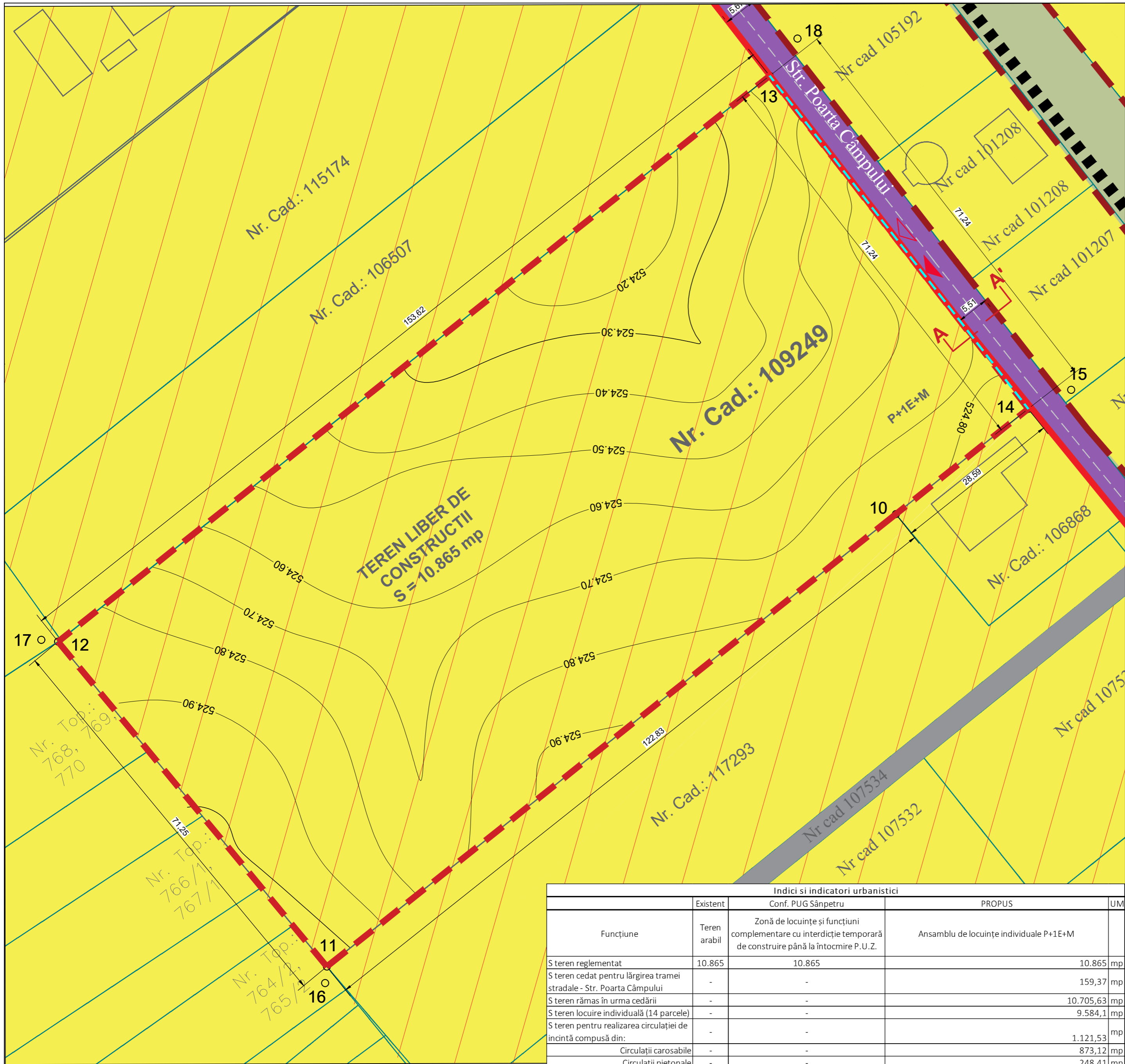
STRĂZI SECUNDARE

STRĂZI PRINCIPALE

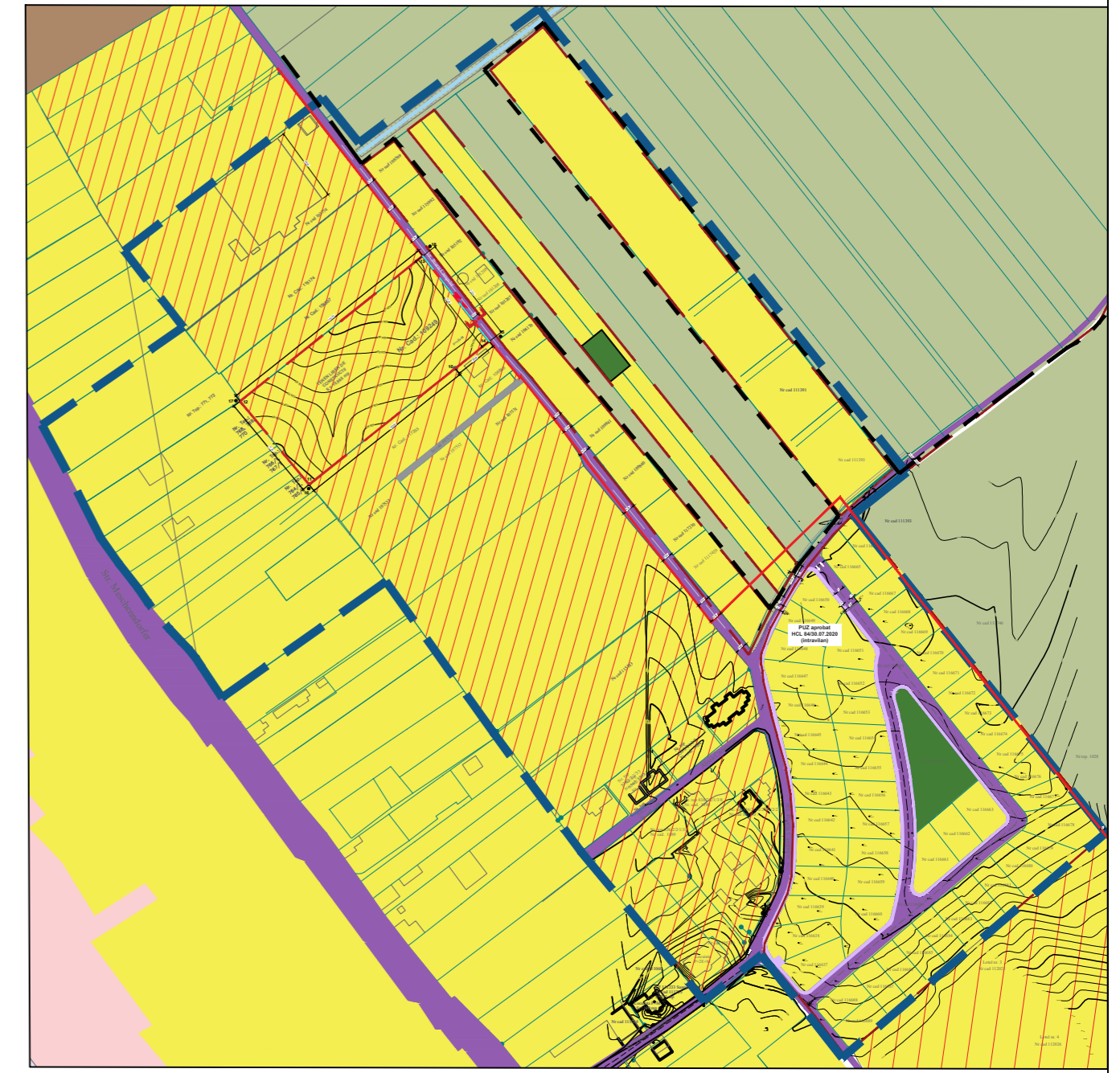
| | | | | |
|--------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| | S.C.UBERHAUSE DESIGN S.R.L. Str. C.A. Rosefti 25, parter, ap. 1, Bucuresti Nr. Reg. Com.: J40/13687/2018 CUI: 39911554 | | Nume proiect Plan Urbanistic Zonal "Elaborare PUZ- Construire ansamblu de locuințe individuale P+1E+M" Adresa proiect Jud. Brașov, comuna Sânpetru, sat Sânpetru, Str. Poarta Câmpului, Nr. Cad. 109249 | Proiect nr. 688/2022 |
| | Sef proiect urb. Dan SIMION arh. Vladimir GHIGA | Semnatura | Scara: 1:5000-1:2000 | Beneficiar Roth Anneliese Janesch Edwin |
| Proiectat urb. Ana-Gabriela ZARIF | | Data: Septembrie 2024 | Nume plansa: Incadrarea in zona | Faza: P.U.Z. |
| Desenat urb. Ingrid DUMITRU | | | | Plansa nr.: U 02 |

LEGENDA

- LIMITE**
- LIMITA INTRAVILANULUI PROPUȘ PRIN P.U.G. COM. SÂNPETRU
 - LIMITA INTRAVILANULUI PROPUȘ C.F. PUZ-URILOR APROBATE
 - LIMITA ZONEI DE STUDIU
 - LIMITA P.U.Z.-URILOR VECINE APROBATE
 - LIMITA TERENULUI CARE A GENERAT P.U.Z.
 - LIMITA PARCELELOR CADASTRALE
 - CONSTRUCTII EXISTENTE
 - CANAL CCN 252
 - ZONA DE PROTECTIE A CANALULUI CCN 252
 - ALINIAMENT EXISTENT
- FUNCTIUNI**
- ZONA PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
 - ZONA INSTITUTII PUBLICE, SERVICII
 - ZONA GOSPODARIE COMUNALA
 - ZONA EXTRAVILAN CU TEREN AGRICOL
- CIRCULATII**
- CIRCULATII CAROSABILE
 - CIRCULATII PIETONALE
 - ACCES PIETONAL/ CAROSABIL



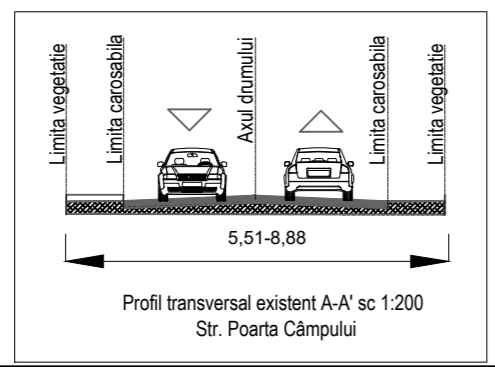
Incadrare in zona de studiu sc. 1:5000



| Indici si indicatori urbanistici | | | | |
|----------------------------------------------------------------------|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| | Existent | Conf. PUG Sânpetru | PROPUȘ | UM |
| Funcțiune | Teren arabil | Zonă de locuințe și funcțiuni complementare cu interdicție temporară de construire până la întocmire P.U.Z. | Ansamblu de locuințe individuale P+1E+M | |
| S teren reglementat | 10.865 | 10.865 | | 10.865 mp |
| S teren cedat pentru lărgirea tramei stradale - Str. Poarta Câmpului | - | - | | 159,37 mp |
| S teren rămas în urma cedării | - | - | | 10.705,63 mp |
| S teren locuire individuală (14 parcele) | - | - | | 9.584,1 mp |
| S teren pentru realizarea circulației de incintă compusă din: | - | - | | 1.121,53 mp |
| Circulații carosabile | - | - | | 873,12 mp |
| Circulații pietonale | - | - | | 248,41 mp |
| POT max | - | - | | 30% % |
| CUT max | - | - | | 0,8 |
| Rh max | - | - | P+1+M (H max. coama= 10 m, H max. cornișă= 6,5 m) | m |
| SC max | - | - | Lot 1 = 221,157 mp, Lot 2-5/10-13=182,973 mp, Lot 6 = 261,67 mp, Lot 7=228,705 mp, Lot 8 =228,462 mp, Lot 9 = 254,49 mp, Lot 14 = 216,93 mp | mp |
| SCD max | - | - | Lot 1=589,752 mp, Lot 2-5/10-13 = 487,928 mp, Lot 6 = 697,8 mp, Lot 7 =609,88 mp, Lot 8 = 609,23 mp, Lot 9 =678,64 mp, Lot 14 = 578,48 mp | mp |
| Spațiu verde min. | - | - | | Min. 30% mp |

Suprafata Delimitata prin PUZ

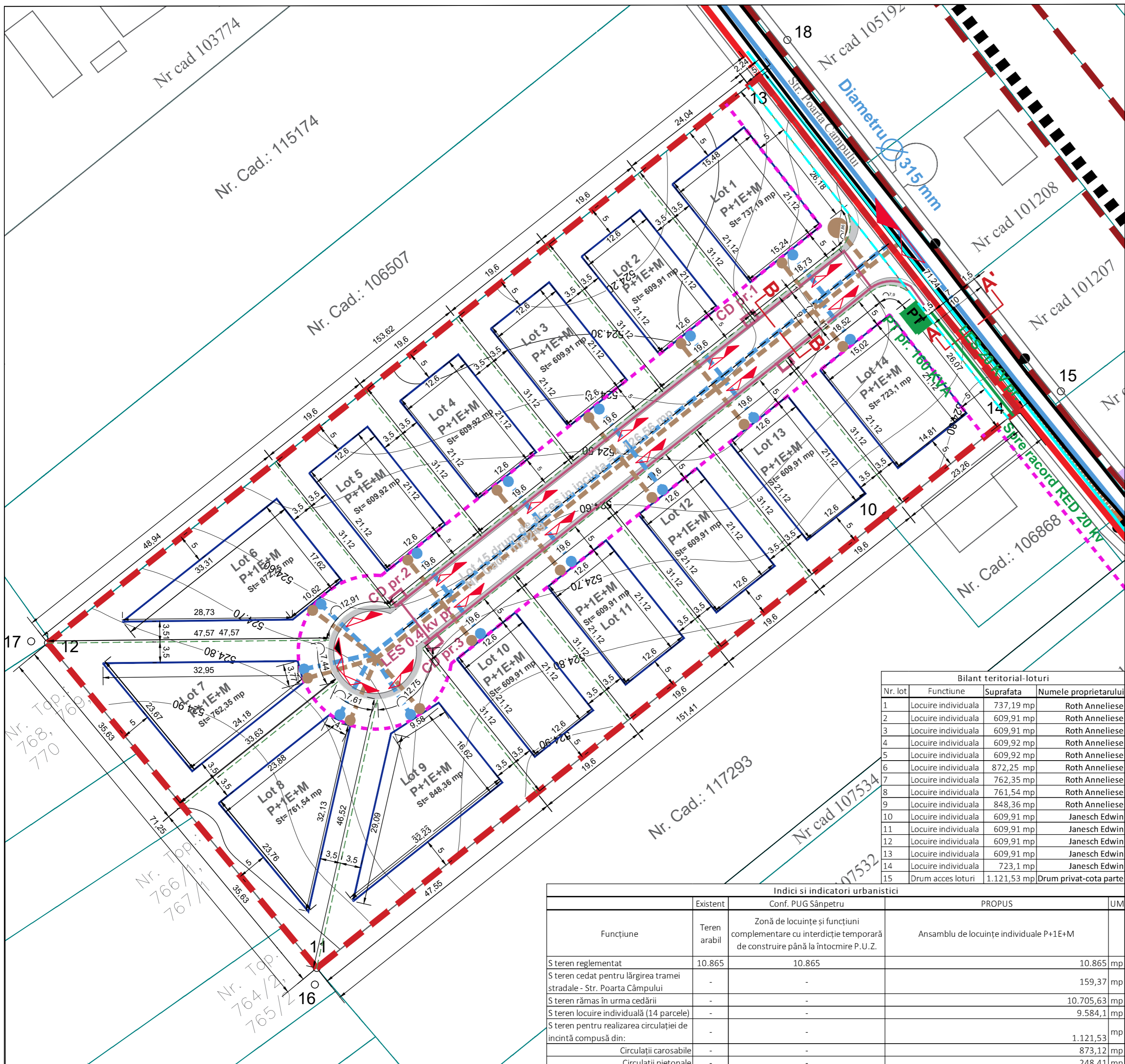
| Nr. Cad.: 107192 | | |
|---------------------|------------|------------|
| Nr. Pct. | X(m) | Y(m) |
| 10 | 468626,508 | 549778,207 |
| 11 | 468550,062 | 549682,067 |
| 12 | 468604,957 | 549636,645 |
| 13 | 468700,565 | 549756,886 |
| 14 | 468644,299 | 549800,582 |
| S = 10865 mp | | |



| | | | | |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| | S.C.UBERHAUSE DESIGN S.R.L. Str. C.A. Roseții 25, parter, ap. 1, București Nr. Reg. Com.: J40/13687/2018 CUI: 39911554 | | Nume proiect Plan Urbanistic Zonal "Elaborare PUZ- Construire ansamblu de locuințe individuale P+1E+M" | Proiect nr. 688/2022 |
| | Adresa proiect Jud. Brașov, comuna Sânpetru, sat Sânpetru, Str. Poarta Câmpului, Nr. Cad. 109249 | | Beneficiar Roșu Aneliese Janssch Edwin | Faza: P.U.Z. |
| Sef proiect | urb. Dan SIMION | Semnatura | Scara: 1:500 | Nume plansa: Situație existentă |
| Proiectat | arb. Vladimir GHIGA | | Data: Septembrie 2024 | Plansa nr.: U 03 |
| Desenat | urb. Ana-Gabriela ZARIF | | | |
| | urb. Ana-Gabriela ZARIF | | | |
| | urb. Ingrid DUMITRU | | | |

LEGENDA

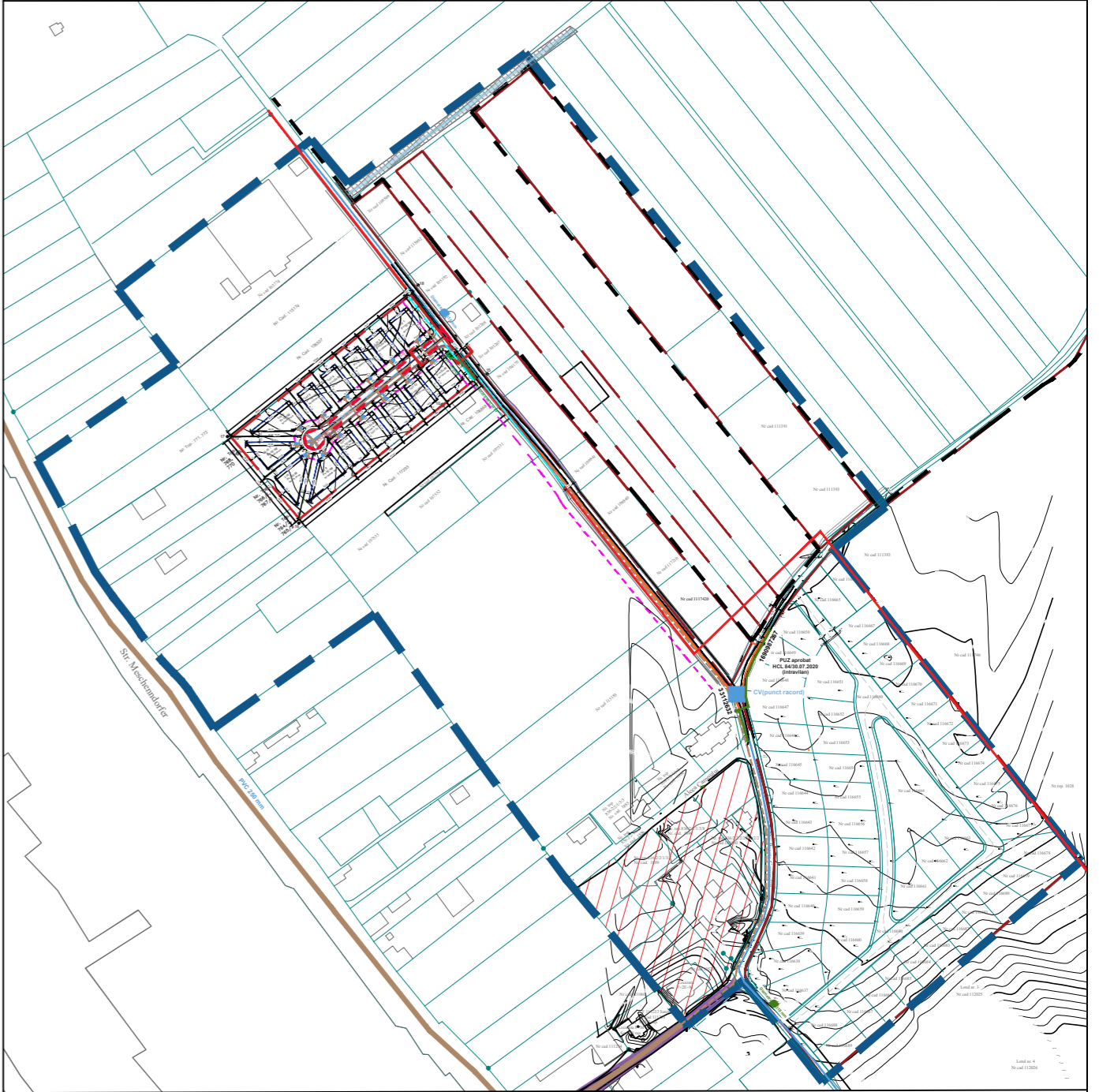
- LIMITE**
- LIMITA INTRAVILANULUI PROPUȘ PRIN P.U.G. COM. SÂNPETRU
 - LIMITA INTRAVILANULUI PROPUȘ C.F. PUZ-URILOR ARPOBATE
 - LIMITA ZONEI DE STUDIU
 - LIMITA P.U.Z.-URI VICINE APROBATE
 - LIMITA TERENULUI CARE A GENERAT P.U.Z.
 - LIMITA PARCELELOR CADASTRALE
 - CONSTRUCTII EXISTENTE
 - CANAL CCN 252
 - ZONA DE PROTECȚIE A CANALULUI CCN 252
 - LIMITA LOTURILOR PROPUȘE
 - ALINIAMENT PROPUȘ ÎN URMA MODERNIZĂRII STRĂZII POARTA CÂMPULUI
 - ALINIERE PROPUȘĂ
 - EDIFICABIL PROPUȘ
- REȚELE EDILITARE**
- CONDUCTĂ DISTRIBUȚIE APĂ EXISTENTĂ HDPE de 315 mm - cf. avizului emis de Compania de Apă Brașov S.A. cu nr. 1604/09.07.2024
 - BRANȘAMENT APĂ PROPUȘ HDPE de 110 mm pentru alimentarea imobilelor propuse cf. avizului emis de Compania de Apă Brașov S.A. cu nr. 1604/09.07.2024
 - CV PUNCT DE RACORD CĂMINUL DE VANA - cf. avizului emis de Compania de Apă Brașov S.A. cu nr. 1604/09.07.2024
 - COLECTOR MENAJER EXISTENT LA PESTE 500 m - cf. avizului emis de Compania de Apă Brașov S.A. cu nr. 1604/09.07.2024
 - EXTINDERE PROPUȘĂ A REȚELEI DE CANALIZARE PVG - KG de 250 mm pentru alimentarea imobilelor propuse - cf. avizului emis de SGA. cu nr. 162/31.07.2024
 - BRANȘAMENT APĂ PROPUȘ HDPE de 110 mm pentru alimentarea imobilelor propuse cf. avizului emis de Compania de Apă Brașov S.A. cu nr. 1604/09.07.2024
- CIRCULAȚII**
- CIRCULAȚII CAROSABILE/ PIETONALE PRIVATE
 - ACCES PIETONAL/ CAROSABIL
- STĂȚII DE POMPARE APE UZATE PROPUȘĂ** - cf. avizului emis de SGA cu nr. 162/ 31.07.2024
- CONDUCTĂ DISTRIBUȚIE DE GAZE NATURALE EXISTENTĂ** - cf. avizului emis de Distrigaz SUD cu nr. 37397/319081913 din 04.10.2023
- BRANȘAMENT DE GAZE NATURALE EXISTENT** - cf. avizului emis de Distrigaz SUD cu nr. 37397/319081913 din 04.10.2023
- EXTINDERE PROPUȘĂ A REȚELEI DE GAZE NATURALE** - cf. avizului emis de Distrigaz SUD cu nr. 37397/319081913 din 04.10.2023
- BRANȘAMENT DE GAZE NATURALE PROPUȘ** - cf. avizului emis de Distrigaz SUD cu nr. 37397/319081913 din 04.10.2023
- PUNCT DE TRANSFORMARE ELECTRIC PENTRU ALIMENTAREA IMOBILELOR PROPUȘE** - cf. planului vizat de Distribuție Energie Electrică România în 29.03.2023
- LINIE ELECTRICĂ PROPUȘĂ 20 kV** - cf. planului vizat de Distribuție Energie Electrică România în 29.03.2023
- LINIE ELECTRICĂ PROPUȘĂ 0.4 kV** - cf. planului vizat de Distribuție Energie Electrică România în 29.03.2023
- CD proiectate, cutii de distribuție amplasate pe domeniul privat al beneficiarului** - cf. planului vizat de Distribuție Energie Electrică România în 29.03.2023
- LINIE ELECTRICĂ LBS** - cf. planului vizat în 29.03.2023 emis de Distribuție Energie Electrică România



| Bilant teritorial-loturi | | | |
|--------------------------|---------------------|-------------|------------------------|
| Nr. lot | Funcțiune | Suprafata | Numele proprietarului |
| 1 | Locuire individuala | 737,19 mp | Roth Anneliese |
| 2 | Locuire individuala | 609,91 mp | Roth Anneliese |
| 3 | Locuire individuala | 609,91 mp | Roth Anneliese |
| 4 | Locuire individuala | 609,92 mp | Roth Anneliese |
| 5 | Locuire individuala | 609,92 mp | Roth Anneliese |
| 6 | Locuire individuala | 872,25 mp | Roth Anneliese |
| 7 | Locuire individuala | 762,35 mp | Roth Anneliese |
| 8 | Locuire individuala | 761,54 mp | Roth Anneliese |
| 9 | Locuire individuala | 848,36 mp | Roth Anneliese |
| 10 | Locuire individuala | 609,91 mp | Janesch Edwin |
| 11 | Locuire individuala | 609,91 mp | Janesch Edwin |
| 12 | Locuire individuala | 609,91 mp | Janesch Edwin |
| 13 | Locuire individuala | 609,91 mp | Janesch Edwin |
| 14 | Locuire individuala | 723,1 mp | Janesch Edwin |
| 15 | Drum acces loturi | 1.121,53 mp | Drum privat-cota parte |

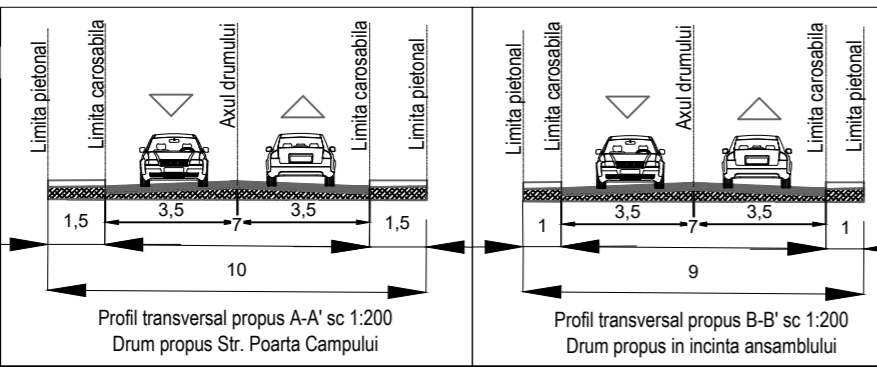
| Funcțiune | Indici si indicatori urbanistici | | UM |
|----------------------------------------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | Existent | Conf. PUG Sânpetru | |
| Funcțiune | | Zonă de locuințe și funcțiuni complementare cu interdicție temporară de construire până la întocmire P.U.Z. | Ansamblu de locuințe individuale P+1E+M |
| S teren reglementat | 10.865 | 10.865 | 10.865 mp |
| S teren cedat pentru lărgirea tramei stradale - Str. Poarta Câmpului | - | - | 159,37 mp |
| S teren rămas în urma cedării | - | - | 10.705,63 mp |
| S teren locuire individuală (14 parcele) | - | - | 9.584,1 mp |
| S teren pentru realizarea circulației de incintă compusă din: | - | - | 1.121,53 mp |
| Circulații carosabile | - | - | 873,12 mp |
| Circulații pietonale | - | - | 248,41 mp |
| POT max | - | - | 30% % |
| CUT max | - | - | 0,8 |
| Rh max | - | - | P+1M (H max. coama= 10 m, H max. cornișă= 6,5 m) |
| SC max | - | - | Lot 1 = 221,157 mp, Lot 2-5/10-13=182,973 mp, Lot 6 = 261,67 mp, Lot 7=228,705 mp, Lot 8 =228,462 mp, Lot 9 = 254,49 mp, Lot 14 = 216,93 mp |
| SCD max | - | - | Lot 1=589,752 mp, Lot 2-5/10-13 = 487,928 mp, Lot 6 = 697,8 mp, Lot 7 =609,88 mp, Lot 8 = 609,23 mp, Lot 9 =678,64 mp, Lot 14 = 578,48 mp |
| Spațiu verde min. | - | - | Min. 30% mp |

Incadrare in zona de studiu sc. 1:5000



Suprafata Delimitata prin PUZ

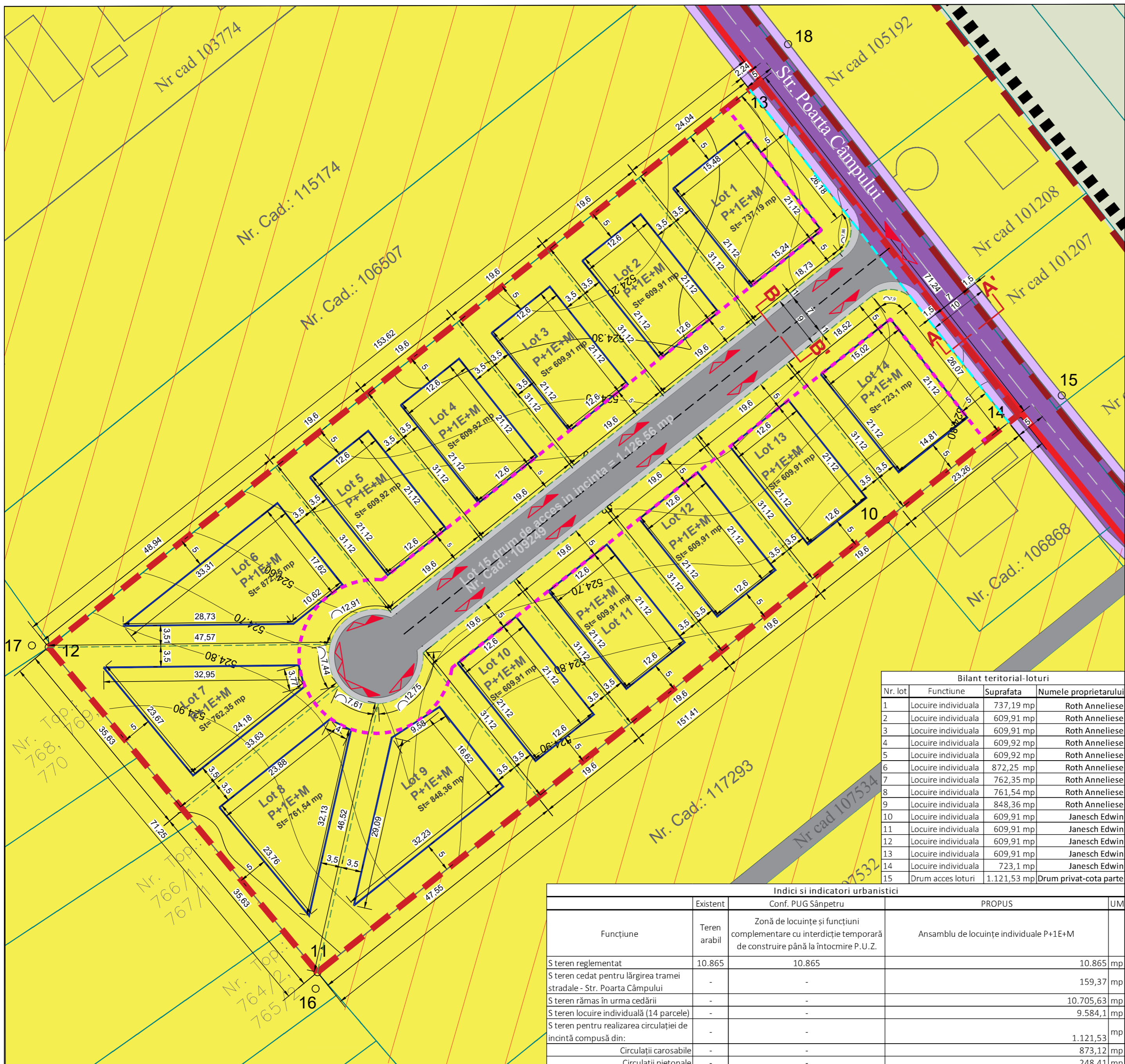
| Nr. Cad.: 107192 | | |
|---------------------|------------|------------|
| Nr. Pct. | X(m) | Y(m) |
| 10 | 468626,508 | 549778,207 |
| 11 | 468550,062 | 549682,067 |
| 12 | 468604,957 | 549636,645 |
| 13 | 468700,565 | 549756,886 |
| 14 | 468644,299 | 549800,582 |
| S = 10865 mp | | |



| | | | | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|---------------------------------|------------------|
| <p>S.C. UBERHAUSE DESIGN S.R.L. Str. C.A. Roseff 25, parter, ap. 1, București Nr. Reg. Com.: J40/13687/2018 CUI: 39911554</p> | Nume proiect | Plan Urbanistic Zonal "Elaborare P.U.Z. - Construire ansamblu de locuințe individuale P+1E+M" | Proiect nr. | 688/2022 | |
| | Adresa proiect | Jud. Brașov, comuna Sânpetru, sat Sânpetru, Str. Poarta Câmpului, Nr. Cad. 109249 | Beneficiar | Roth Anneliese Janesch Edwin | |
| Sef proiect | urb. Dan SIMION | Scara: | 1:500 | Faza: | P.U.Z. |
| Proiectat | arb. Vladimir GHIGA | Data: | Septembrie 2024 | Nume plansa: | Rețele edilitare |
| Desenat | urb. Ana-Gabriela ZARIF | | | | U 06 |

LEGENDA

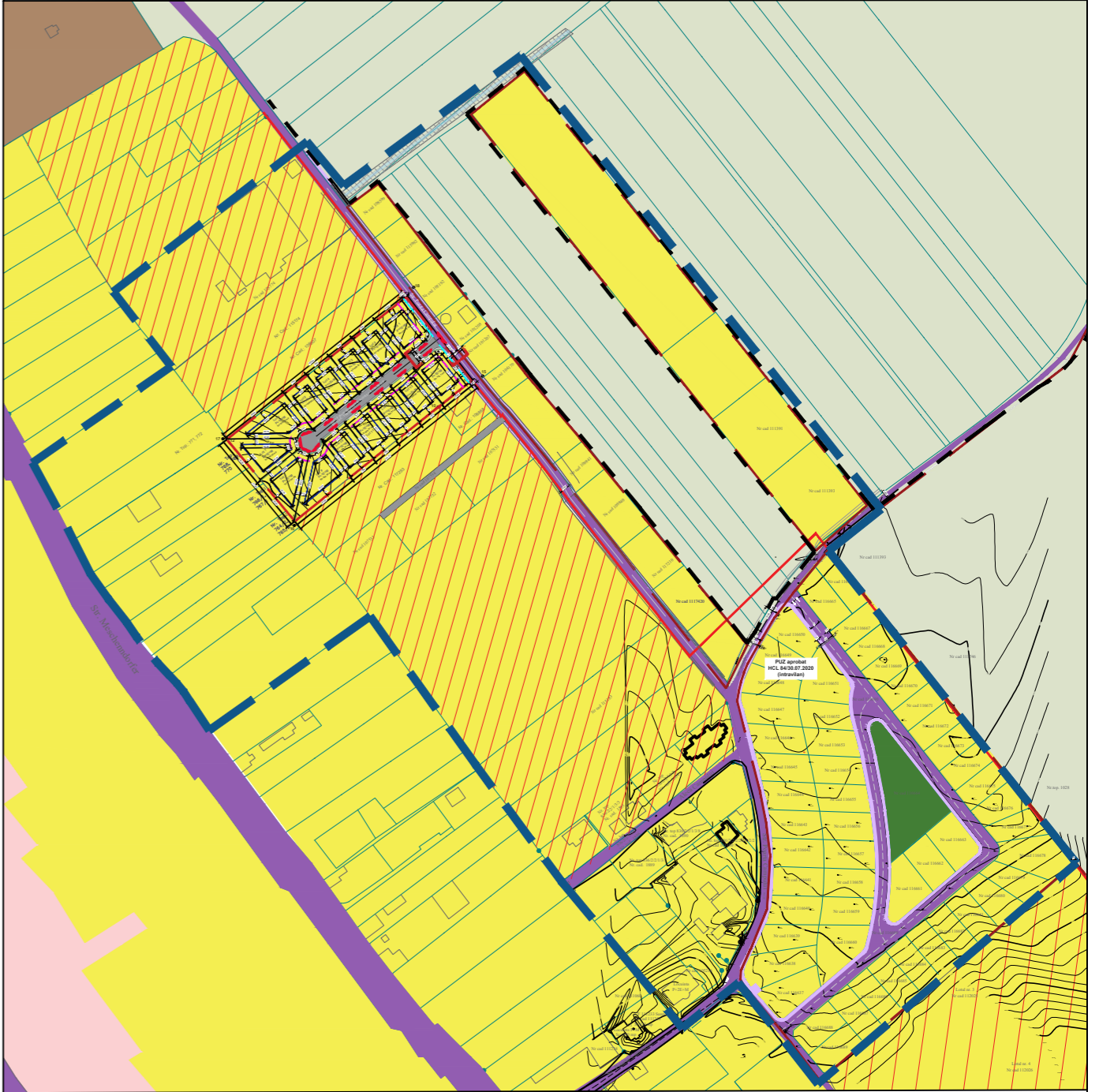
- LIMITE**
- LIMITA INTRAVILANULUI PROPUȘ PRIN P.U.G. COM. SÂNPETRU
 - LIMITA INTRAVILANULUI PROPUȘ C.F. PUZ-URILOR APROBATE
 - LIMITA ZONEI DE STUDIU
 - LIMITA P.U.Z.-URI VECINE APROBATE
 - LIMITA TERENULUI CARE A GENERAT P.U.Z.
 - LIMITA PARCELELOR CADASTRALE
- CONSTRUCTII EXISTENTE**
- CANAL CCN 252
 - ZONA DE PROTECTIE A CANALULUI CCN 252
- LIMITA LOTURILOR PROPUȘE**
- ALINIAMENT PROPUȘ ÎN URMA MODERNIZĂRII STRĂZII POARTA CÂMPULUI
 - ALINIERE PROPUȘA
 - EDIFICABIL PROPUȘ
- FUNCTIUNI**
- ZONA PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
 - ZONA INSTITUTII PUBLICE, SERVICII
 - ZONA GOSPODARIE COMUNALA
 - ZONA EXTRAVILAN CU TEREN AGRICOL
- CIRCULATII**
- CIRCULATII CAROSABILE/ PIETONALE PUBLICE
 - CIRCULATII CAROSABILE/ PIETONALE PRIVATE
 - ACCES PIETONAL/ CAROSABIL



| Bilant teritorial-loturi | | | |
|--------------------------|---------------------|-------------|------------------------|
| Nr. lot | Funcțiune | Suprafața | Numele proprietarului |
| 1 | Locuire individuala | 737,19 mp | Roth Anneliese |
| 2 | Locuire individuala | 609,91 mp | Roth Anneliese |
| 3 | Locuire individuala | 609,91 mp | Roth Anneliese |
| 4 | Locuire individuala | 609,92 mp | Roth Anneliese |
| 5 | Locuire individuala | 609,92 mp | Roth Anneliese |
| 6 | Locuire individuala | 872,25 mp | Roth Anneliese |
| 7 | Locuire individuala | 762,35 mp | Roth Anneliese |
| 8 | Locuire individuala | 761,54 mp | Roth Anneliese |
| 9 | Locuire individuala | 848,36 mp | Roth Anneliese |
| 10 | Locuire individuala | 609,91 mp | Janesch Edwin |
| 11 | Locuire individuala | 609,91 mp | Janesch Edwin |
| 12 | Locuire individuala | 609,91 mp | Janesch Edwin |
| 13 | Locuire individuala | 609,91 mp | Janesch Edwin |
| 14 | Locuire individuala | 723,1 mp | Janesch Edwin |
| 15 | Drum acces loturi | 1.121,53 mp | Drum privat-cota parte |

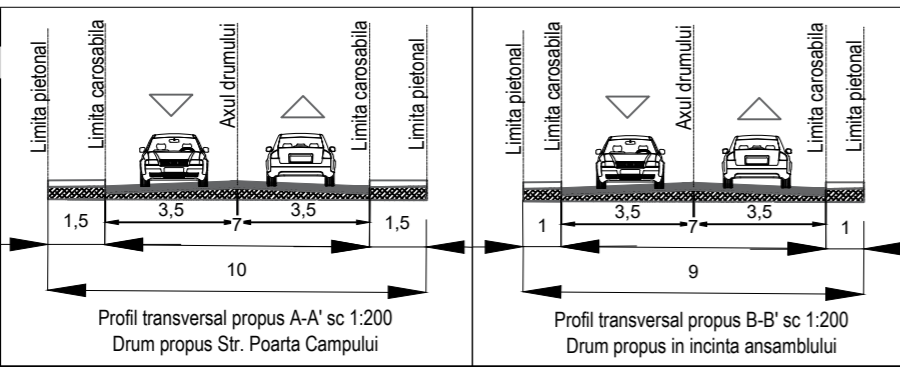
| Indici si indicatori urbanistici | | | | |
|----------------------------------------------------------------------|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Funcțiune | Existent | Conf. PUG Sânpetru | PROPUȘ | UM |
| | | Zonă de locuințe și funcțiuni complementare cu interdicție temporară de construire până la întocmire P.U.Z. | | |
| S teren reglementat | 10.865 | 10.865 | | 10.865 mp |
| S teren cedat pentru lărgirea tramei stradale - Str. Poarta Câmpului | - | - | | 159,37 mp |
| S teren rămas în urma cedării | - | - | | 10.705,63 mp |
| S teren locuire individuală (14 parcele) | - | - | | 9.584,1 mp |
| S teren pentru realizarea circulației de incintă compusă din: | - | - | | 1.121,53 mp |
| Circulații carosabile | - | - | | 873,12 mp |
| Circulații pietonale | - | - | | 248,41 mp |
| POT max | - | - | | 30% % |
| CUT max | - | - | | 0,8 |
| Rh max | - | - | P+1M (H max. coama= 10 m, H max. cornișă= 6,5 m) | m |
| SC max | - | - | Lot 1 = 221,157 mp, Lot 2-5/10-13=182,973 mp, Lot 6 = 261,67 mp, Lot 7=228,705 mp, Lot 8 =228,462 mp, Lot 9 = 254,49 mp, Lot 14 = 216,93 mp | mp |
| SCD max | - | - | Lot 1=589,752 mp, Lot 2-5/10-13 = 487,928 mp, Lot 6 = 697,8 mp, Lot 7 =609,88 mp, Lot 8 = 609,23 mp, Lot 9 =678,64 mp, Lot 14 = 578,48 mp | mp |
| Spațiu verde min. | - | - | | Min. 30% mp |

Incadrare in zona de studiu sc. 1:5000



Suprafata Delimitata prin PUZ

| Nr. Cad.: 107192 | | |
|---------------------|------------|------------|
| Nr. Pct. | X(m) | Y(m) |
| 10 | 468626,508 | 549778,207 |
| 11 | 468550,062 | 549682,067 |
| 12 | 468604,957 | 549636,645 |
| 13 | 468700,565 | 549756,886 |
| 14 | 468644,299 | 549800,582 |
| S = 10865 mp | | |



| | | | | |
|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| | S.C. UBERHAUSE DESIGN S.R.L. Str. C.A. Roseffii 25, parter, ap. 1, București Nr. Reg. Com.: J4013887/2018 CUI: 39911554 | | Nume proiect Plan Urbanistic Zonal "Elaborare PUZ- Construire ansamblu de locuințe individuale P+1E+M" | Proiect nr. 688/2022 |
| | Adresa proiect Jud. Brașov, comuna Sânpetru, sat Sânpetru, Str. Poarta Câmpului, Nr. Cad. 109249 | | Beneficiar Roth Anneliese Janesch Edwin | Faza: P.U.Z. |
| Sef proiect | urb. Dan SIMION | Semnatura | Scara: 1:500 | Data: Septembrie 2024 |
| Proiectat | urb. Vladimir GHIGA | | Nume planșă: Reglementări urbanistice | Planșă nr.: U 04 |
| Desenat | urb. Ana-Gabriela ZARIF | | | |
| | urb. Ingrid DUMITRU | | | |

PLAN TOPOGRAFIC

SCARA 1:500

Numele proprietarului:
ROTH Anneliese
JANESCH Edwin

Județul: Brașov
UAT: Sânpetru
Cod SIRUTA: 41925
Adresa: Loc. Sânpetru,
Jud. Brașov
CF 109249 Sânpetru
Nr. Cad.: 109249



| Suprafata Delimitata prin PUZ | | |
|-------------------------------|------------|------------|
| Nr. Pct. | X(m) | Y(m) |
| 10 | 468626.508 | 549778.207 |
| 11 | 468550.062 | 549682.067 |
| 12 | 468604.957 | 549636.645 |
| 13 | 468700.565 | 549756.886 |
| 14 | 468644.299 | 549800.582 |

S = 10865 mp

| Suprafata Studiata | | |
|--------------------|------------|------------|
| Nr. Pct. | X(m) | Y(m) |
| 15 | 468647.502 | 549807.823 |
| 16 | 468547.261 | 549681.758 |
| 17 | 468605.253 | 549633.804 |
| 18 | 468706.856 | 549761.584 |

S = 12200 mp



| Legenda: | |
|----------|-----------------------------------------|
| | limita zona studiata |
| | limita imobil = limita P.U.Z. |
| | gard de lemn |
| | gard de beton |
| | curbe de nivel cu echidistanta de 10 cm |

Sistem de referință pentru cote: Marea Neagră.
Sistem Stereo: 70.
Terenul este delimitat cu țărniși de lemn, gard de lemn, gard de beton.

Intocmit,
Ing. Dițescu Octavian - Silviu

Data:
Septembrie 2022

Monica-Anca
Jigara

Semnata digital de monica-
Anca Jigara
Data: 2022.10.31 08:48:29
+02'00"

Semnat digital de
DITESCU OCTAVIAN-
SILVIU
MOTIV: Certificat de
autorizare Seria RO-BV-
F Nr. 0196
Data: 2022.10.28
13:17:12 +03'00"



Anexa la PROCES VERBAL DE
RECEPTIE nr. 4464/2022
privind cererea 188809/28.10.2022

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 4464 / 2022

Întocmit astăzi, **31/10/2022**, privind cererea **188809** din **28/10/2022**
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr **127** din **10/10/2022**

Semnat : cu semnatura
electronica extinsa, cf.
L 455/2001 si eIDAS

- 1. Beneficiar:** ROTH ANNELIESE
- 2. Executant:** Ditescu Octavian-Silviu
- 3. Denumirea lucrărilor recepționate:** Receptie Tehnica
- 4. Nominalizarea documentelor și a documentațiilor care se predau Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară BRASOV conform avizului de incepere a lucrărilor:**

| Număr act | Data act | Tip act | Emitent |
|--------------|------------|-------------------------------|---------|
| Documentatie | 28.10.2022 | inscris sub semnatura privata | Ditescu |
| Plan | 28.10.2022 | inscris sub semnatura privata | Ditescu |

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 4464 au fost recepționate 1 propuneri:

- * Ridicare topografica in scopul obtinerii autorizatiei de construire pentru "Elaborare PUZ - Construire ansamblu de locuinte individuale P+E+M" - imobilul cu nr. cadastrale 109249 Sanpetru

Plan topografic, scara 1:500;

Certificat de urbanism nr. 160/01.03.2022 eliberat de Primaria Sanpetru;

Aviz executie nr. 127/10.10.2022

Planul topografic, intocmit la scara 1:500, contine reprezentarea reliefului, limitele cadastrale ale imobilului, care coincid cu limitele PUZ-ului, dimensiunile laturilor, vecinatatile si detaliile topografice din zona studiata, evidentiata prin semne conventionale.

6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

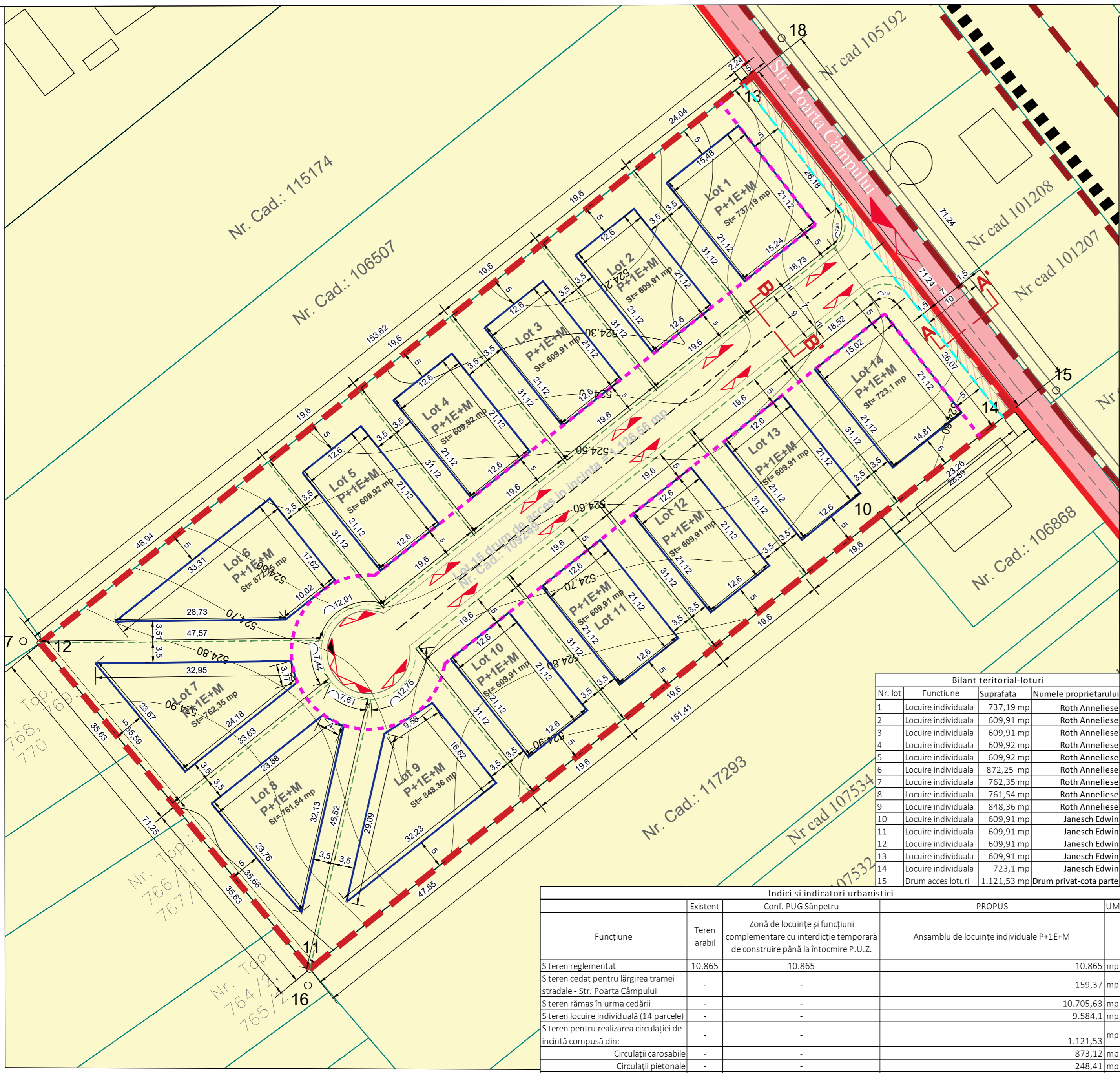
| Identificator | Tip eroare | Mesaj suprapunere |
|---------------|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| 109249 | Avertizare | Receptia 1818964: Imobilul TR-3765-1 se suprapune cu terenul 109249 din stratul permanent! |

Lucrarea este declarată **Admisă**

Inspector
MONICA JIGARA

LEGENDA

- LIMITE**
- LIMITA INTRAVILANULUI PROPUȘ PRIN P.U.G. COM. SÂNPETRU
 - LIMITA INTRAVILANULUI PROPUȘ C.F. PUZ-URILOR APROBATE
 - LIMITA ZONEI DE STUDIU
 - LIMITA P.U.Z.-URI VECINE APROBATE
 - LIMITA TERENULUI CARE A GENERAT P.U.Z.
 - LIMITA PARCELELOR CADASTRALE
 - CONSTRUCTII EXISTENTE
 - ZONA DE PROTECȚIE A CANALULUI CCN 252
 - LIMITA LOTURILOR PROPUȘE
 - ALINIAMENT PROPUȘ ÎN URMA MODERNIZĂRII STRĂZII POARTA CÂMPULUI
 - ALINIERE PROPUȘA
 - EDIFICABIL PROPUȘ
- PROPRIETATEA TERENURILOR**
- PROPRIETATEA PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE
 - DOMENIUL PUBLIC DE INTERES LOCAL
 - PROPRIETATEA PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE CEDATA DOMENIULUI PUBLIC ÎN VEDEREA EXTINDERII TRAMEI STRADALE
- CIRCULAȚII**
- AXUL DRUMULUI
 - ACCES PIETONAL/CAROSABIL



| Bilant teritorial-loturi | | | |
|--------------------------|---------------------|-------------|------------------------|
| Nr. lot | Funcțiune | Suprafata | Numele proprietarului |
| 1 | Locuire individuala | 737,19 mp | Roth Anneliese |
| 2 | Locuire individuala | 609,91 mp | Roth Anneliese |
| 3 | Locuire individuala | 609,91 mp | Roth Anneliese |
| 4 | Locuire individuala | 609,92 mp | Roth Anneliese |
| 5 | Locuire individuala | 609,92 mp | Roth Anneliese |
| 6 | Locuire individuala | 872,25 mp | Roth Anneliese |
| 7 | Locuire individuala | 762,35 mp | Roth Anneliese |
| 8 | Locuire individuala | 761,54 mp | Roth Anneliese |
| 9 | Locuire individuala | 848,36 mp | Roth Anneliese |
| 10 | Locuire individuala | 609,91 mp | Janesch Edwin |
| 11 | Locuire individuala | 609,91 mp | Janesch Edwin |
| 12 | Locuire individuala | 609,91 mp | Janesch Edwin |
| 13 | Locuire individuala | 609,91 mp | Janesch Edwin |
| 14 | Locuire individuala | 723,1 mp | Janesch Edwin |
| 15 | Drum acces loturi | 1.121,53 mp | Drum privat-cota parte |

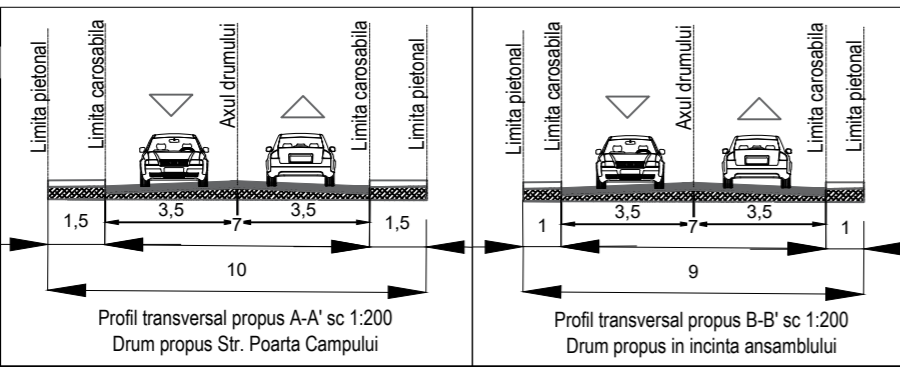
| Funcțiune | Indici si indicatori urbanistici | | UM |
|----------------------------------------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | Existent | PROPUȘ | |
| | | Conf. PUG Sânpetru | |
| | | PROPUȘ | |
| | | Zonă de locuințe și funcțiuni complementare cu interdicție temporară de construire până la întocmire P. U. Z. | |
| | | Ansamblu de locuințe individuale P+1E+M | |
| S teren reglementat | 10.865 | 10.865 | 10.865 mp |
| S teren cedat pentru lărgirea tramei stradale - Str. Poarta Câmpului | - | - | 159,37 mp |
| S teren rămas în urma cedării | - | - | 10.705,63 mp |
| S teren locuire individuală (14 parcele) | - | - | 9.584,1 mp |
| S teren pentru realizarea circulației de incintă compusă din: | - | - | 1.121,53 mp |
| Circulații carosabile | - | - | 873,12 mp |
| Circulații pietonale | - | - | 248,41 mp |
| POT max | - | - | 30% % |
| CUT max | - | - | 0,8 |
| Rh max | - | - | P+1+M (H max. coama= 10 m, H max. cornișă= 6,5 m) |
| SC max | - | - | Lot 1 = 221,157 mp, Lot 2-5/10-13=182,973 mp, Lot 6 = 261,67 mp, Lot 7=228,705 mp, Lot 8 =228,462 mp, Lot 9 = 254,49 mp, Lot 14 = 216,93 mp |
| SCD max | - | - | Lot 1=589,752 mp, Lot 2-5/10-13 = 487,928 mp, Lot 6 = 697,8 mp, Lot 7 =609,88 mp, Lot 8 = 609,23 mp, Lot 9 =678,64 mp, Lot 14 = 578,48 mp |
| Spațiu verde min. | - | - | Min. 30% mp |

Incadrare in zona de studiu sc. 1:5000



Suprafata Delimitata prin PUZ

| Nr. Cad.: 107192 | | |
|---------------------|------------|------------|
| Nr. Pct. | X(m) | Y(m) |
| 10 | 468626,508 | 549778,207 |
| 11 | 468550,062 | 549682,067 |
| 12 | 468604,957 | 549636,645 |
| 13 | 468700,565 | 549756,886 |
| 14 | 468644,299 | 549800,582 |
| S = 10865 mp | | |



| | | | | | |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------------------|
| | S.C. UBERHAUSE DESIGN S.R.L. | | Nume proiect | | Proiect nr. 688/2022 |
| | Str. C.A. Rosefti 25, parter, ap. 1, Bucuresti Nr. Reg. Com.: J401/13687/2018 CUI: 39911554 | | Plan Urbanistic Zonal "Elaborare PUZ- Construire ansamblu de locuințe individuale P+1E+M" | | |
| Sef proiect | urb. Dan SIMION | Semnatura | Scara: 1:500 | Beneficiar | Faza: P.U.Z. |
| Proiectat | urb. Vladimir GHIGA | | Data: Septembrie 2024 | Janesch Edwin | |
| Desenat | urb. Ana-Gabriela ZARIF | | Nume plansa: | | Plansa nr.: U 05 |
| | urb. Ingrid DUMITRU | | Regim juridic | | |

PLAN URBANISTIC ZONAL

„ELABORARE PUZ- CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINŢE
INDIVIDUALE P+1E+M”

Jud. Braşov, Comuna Sânpetru, Sat Sânpetru, Str. Poarta
Câmpului, Nr. cad. 109249

Borderou

URBANISM

A. PIESE SCRISE

| | |
|------------------------------|-----------|
| Memoriu general | – 12 pag. |
| Regulament local de urbanism | – 7 pag. |

B. PIESE DESENATE

| | |
|--------------------------------|-------|
| 1 Încadrare în P.U.G. Sânpetru | – U01 |
| 2 Încadrarea în zona | – U02 |
| 3 Situaţie existentă | – U03 |
| 4 Reglementări urbanistice | – U04 |
| 5 Regim juridic | – U05 |
| 6 Reţele edilitare | – U06 |

COLECTIV PROIECTARE

| | |
|--------------|---------------------------------------|
| Şef proiect: | urb. Dan Simion |
| Proiectat: | urb. Ana-Gabriela Zarif |
| | arh. Vladimir Ghiga |
| Desenat: | urb. Ingrid Beatrice Ştefania Dumitru |

PLAN URBANISTIC ZONAL

„ELABORARE PUZ- CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE INDIVIDUALE P+1E+M”

Jud. Brașov, Comuna Sânpetru, Sat Sânpetru, Str. Poarta Câmpului, Nr. Cad. 109249

Memoriu General

1 Introducere

1.1 Date de recunoaștere a documentației

| | |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Denumirea lucrării: | PLAN URBANISTIC ZONAL „ELABORARE PUZ- CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE INDIVIDUALE P+1E+M” |
| Amplasament: | Jud. Brașov, Comuna Sânpetru, Sat Sânpetru, Str. Poarta Câmpului, Nr. Cad. 109249 |
| Suprafață teren: | 10.865 mp |
| Beneficiari: | ROTH ANNALIESE SI JANESCH EDWIN |
| Proiectant: | S.C. UBERHAUSE DESIGN S.R.L. |
| Proiect Nr. : | 688/2022 |
| Data: | septembrie 2024 |

1.2 Baza legală

- Legea nr. 350 din 06.07.2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului – text actualizat la data de 10.06.2013. Actul include modificările din următoarele acte: Ordonanța Nr. 69/2004, Legea Nr. 289/2006, Ordonanța Nr. 18/2007, Ordonanța 27/2007, Legea Nr. 242/2009, Legea Nr. 345/2009, O.U.G. Nr. 7/2011, Legea Nr. 162/2011, O.U.G. Nr. 81/2011, Legea Nr. 221/2011, O.U.G. Nr. 85/2012, Legea 190/2013.
- H.G. Nr. 525 din 27.06.1996, republicata in 2002 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism – text actualizat la data de 24.05.2011. Actul include modificările din următoarele acte: Hotărârea Nr. 490/2011.
- Ordin M.D.R.T. Nr. 2701 din 30.12.2010 pentru aprobare METODOLOGIE din 30 decembrie 2010 de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism.
- Legea Nr. 24 din 15.01.2007 privind reglementarea si asigurarea spatiilor verzi din zonele urbane. Text actualizat la data de 25.03.2012. Actul include modificările din următoarele acte: Legea 47/2012.

1.3 Obiectul lucrării

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal, solicitat prin Certificatul de Urbanism prelungit nr. **160** din **1.03.2022** emis de Primăria comunei Sânpetru, jud. Brașov, care servește la reglementarea obiectului de investiție „ELABORARE PUZ- CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE INDIVIDUALE P+1E+M”, pe terenul situat in Jud. Brașov, Comuna Sânpetru, Sat Sânpetru, Str. Poarta Câmpului, Nr. Cad. 109249.

Terenul care a generat P.U.Z. are o suprafață de 10.865 mp și este proprietatea privată conform contractului de donație nr. 1376 din 14.08. 2018, a domnilor ROTH ANNALIESE SI JANESCH EDWIN.

Modul de integrare a investiției/operațiunii propuse în zonă

Investiția se propune a se realiza la marginea localității, în intravilan, într-o zona predominanta de locuire. Întrucât există un context de locuire și funcțiuni complementare in zona de intervenție, investiția propusă se integrează cu ușurință în zonă, făcând parte astfel din tendința de dezvoltare generală a zonei.

Prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul UAT

Funcțiunea propusă este în totală concordanță cu dezvoltarea actuală a zonei în care se situează terenul studiat prin prezenta documentație, contribuind astfel în mod pozitiv la dezvoltarea economică și socială a zonei. Printre principalele avantaje ale investiției propuse se numără poziționarea zonei într-un cadru aflat în plină dezvoltare rezidențială din zona metropolitană a Municipiului Brașov, apropierea către cadrulul natural Dealul Cetății Lemeș și accesul rapid către centrul comunei. Crearea unui ansamblu rezidențial cu toate dotările necesare, contribuie la dezvoltarea urbană a comunei Sânpetru.

Categoriile de Costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității

Costurile pentru investiția propusă vor fi în proporție de 100% din fondurile proprii ale investitorului privat în ceea ce privește zona destinată ansamblului de locuințe și realizarea rețelelor edilitare. Lărgirea Str. Poarta Câmpului se va realiza din fondurile primăriei comunei Sânpetru.

Beneficiarul se obligă să racordeze noile construcții la rețeaua centralizată publică de apă, canalizare, electricitate și gaze potrivit regulilor impuse de Consiliul Local.

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate ale acestora se realizează de către beneficiar.

Cheltuielile sunt suportate în întregime de beneficiar.

1.4 Surse documentare

Studii și proiecte cu caracter director, elaborate anterior prezentei documentații P.U.Z.:

- P.U.G. Sânpetru;
- P.U.Z. aprobat cu HCL nr. 84 din 30.07.2020
- P.U.Z. aprobat cu HCL nr. 23 din 25.08.2016

2 Situația existentă

2.1 Încadrare in teritoriu si localitate

Zona studiată cuprinde terenul care a generat documentația de față și vecinătățile acestuia. Terenul este situat în Jud. Brașov, Comuna Sânpetru, Sat Sânpetru, Str. Poarta Câmpului, Nr. Cad. 109249. **Conform PUG comuna Sânpetru, terenul se încadrează în intravilan, în zona de locuințe și funcțiuni complementare cu interdicție temporară de construire până la întocmire PUZ.**

Terenul care a generat documentația P.U.Z., are o suprafață totală 10.865 mp conform măsurătorilor cadastrale. Conform actului de donație identificat cu nr. 1376 din 14.08. 2018, ROTH ANNALIESE SI JANESCH EDWIN dețin imobilul situat la adresa Jud. Brașov, Comuna Sânpetru, Sat Sânpetru, Str. Poarta Câmpului, Nr. Cad. 109249.

Terenul are următoarele vecinătăți:

- la N-E – Strada Poarta Câmpului, pe o lungime de 71.24 m;
- la N-V – Proprietate privată identificată prin Nr. Cad 106507, pe o lungime de 153.62m;
- la S-E – Proprietate privată identificată prin Nr. Cad 106868, pe o lungime de 28.59 m și proprietate privată identificată prin Nr. Cad 117293, pe o lungime de 122.83 m ;
- la S-V – Proprietățile private identificate prin Nr. topografice: 768,769, 770 pe o lungime de 23.96m; 766/1, 767/1 pe o lungime de 29.94 m și 764/2, 765/2 pe o lungime de 17.35 m.

Terenul care a generat Planul Urbanistic Zonal se află la o distanță de aproximativ 659,47 m fata de Depozitul Sud, depozit de cenușă și zgură nr. 2 Sânpetru C.E.T. Brașov, care se află în curs de închidere.

Situl Natural 2000, Dealul Cetății Lempeș- Mlaștina Hărman se află la o distanță de aproximativ 775-900 m fata de zona de studiu.

2.2 Caracteristici semnificative ale zonei

Terenul care a generat PUZ se încadrează în intravilanul Comunei Sânpetru, la limita Nord-Estică a acestuia.

Zona situată la nord-est de limita intravilanului este în curs de transformare și dezvoltare către o zonă cu caracter rezidențial, evidențiindu-se astfel o tendință de expansiune prin introducerea în intravilan a terenurilor adiacente. Cu toate acestea, dezvoltarea este condiționată de îmbunătățirea și modernizarea circulațiilor auto și pietonale pentru a facilita accesul și tranzitul din zonă.

Analiza critică a zonei

Puncte tari:

- Zona studiată se află în intravilanul comunei Sânpetru;
- Accesul în incinta ansamblului se realizează din Strada Poarta Câmpului care realizează o legătură directă către centrul Comunei Sânpetru;

Puncte slabe:

- Necesitatea modernizării străzii Poarta Câmpului;
- Lipsa utilităților de echipare edilitară;

Oportunități:

- Conturarea zonei de studiu într-un cartier rezidențial, terenurile fiind libere de construcții;
- Poziționarea în apropierea rezervației naturale Dealul Lempeș, oferă un peisaj deosebit și oportunități de recreere și turism.
- Curenții ascendenți care se formează în jurul Dealului Lempeș oferă condiții prielnice practicării planorismului în cadrul Aeroclubului Iosif Șilimon. Planorismul este compatibil cu funcțiunea de locuire și este un punct de interes pentru practicantii acestui sport;
- Comuna Sânpetru se află în zona metropolitană a Municipiului Brașov, ceea ce contribuie la crearea unor noi oportunități de afaceri, de construcții și amenajării de locuințe și spații de recreere, un interes crescut pentru dezvoltări mai ample și coordonarea mai bună a proiectelor de mediu și infrastructură;

Amenințări:

- Proximitatea față de Depozitul Sud C.E.T Sânpetru, depozit de cenușă și zgură, acesta aflându-se la o distanță de 659,47 m.

2.3 Elemente ale cadrului natural

Configurarea funcțional-volumetrică (aspecte urbanistice) va respecta funcția pe care o au elementele de cadru natural existente în reglementările privind zona studiată prin P.U.Z.

Condiții climatice

Deși este așezată într-o zonă de climă temperată, comuna Sânpetru este afectată de masele de aer continental, provenite din zonele învecinate. Curenții de aer estici dau variații excesive de temperatură, de până la 70°C, între verile călduroase și iernile geroase. Estul și sudul comunei au toamne lungi și călduroase, ierni blânde și primăveri timpurii. Media anuală a temperaturii în Sânpetru este în jur de 10 - 11°C.

Cea mai înaltă temperatură medie anuală s-a înregistrat în anul 1963, de 13,1° C și cea mai mică, în anul 1875 de 8,3° C. Din observațiile și analizele efectuate, rezultă că Sânpetru are ani alternativi cu temperaturi joase (1973, 1977, 1979) și ridicate (1976, 1978, 1980). Cea mai friguroasă lună este ianuarie, cu o medie de – 2,9° C iar cea mai călduroasă este iulie cu o medie de 22,8° C. În general, variațiile de temperatură dintre noapte și zi sunt de 10 - 5 ° C, iarna și de 15 - 10° C, vara. Cea mai înaltă temperatură, de 41,1° C a fost înregistrată în data de 20 august 1945 și cea mai joasă temperatură de -30°C, în ianuarie 1888.

Noua zonă rezidențială are o temperatură medie anuală de 10,5° C, cu vânturi puternice uneori, cu un grad scăzut de poluare comparativ cu centrul, un grad de umiditate în jurul valorii de 77%, cu frecvente apariții ale ceții și un volum de precipitații sub 550 - 600 mm pe an. Zona periferică este influențată de construcțiile joase (1 - 2 nivele) cu suprafețe verzi și mari zone industriale; această zonă urbană este în mare măsură expusă vântului, valurilor de căldură și de frig, dar cu contraste mici, o umiditate ridicată și aer curat. Volumul precipitațiilor este sub 500 mm pe an.

2.4 Circulația

Accesul către terenul care a generat P.U.Z. se realizează din strada Meschenndorfer prin intermediul străzii Poarta Câmpului care se intersectează cu aceasta în partea sudică a imobilului și prin intermediul străzii Aeroportului care se conectează cu strada Poarta Câmpului în zona nord-vestică a imobilului.

Accesul carosabil și cel pietonal către terenul care a generat P.U.Z. se realizează din strada Poarta Câmpului, strada cu dubu sens carosabil, strada neasfaltată, situată în partea nord-estică a terenului, care are un profil existent variabil între 5,51 și 8,88 m.

2.5 Zone expuse la riscuri naturale

1. Asupra cadrului natural

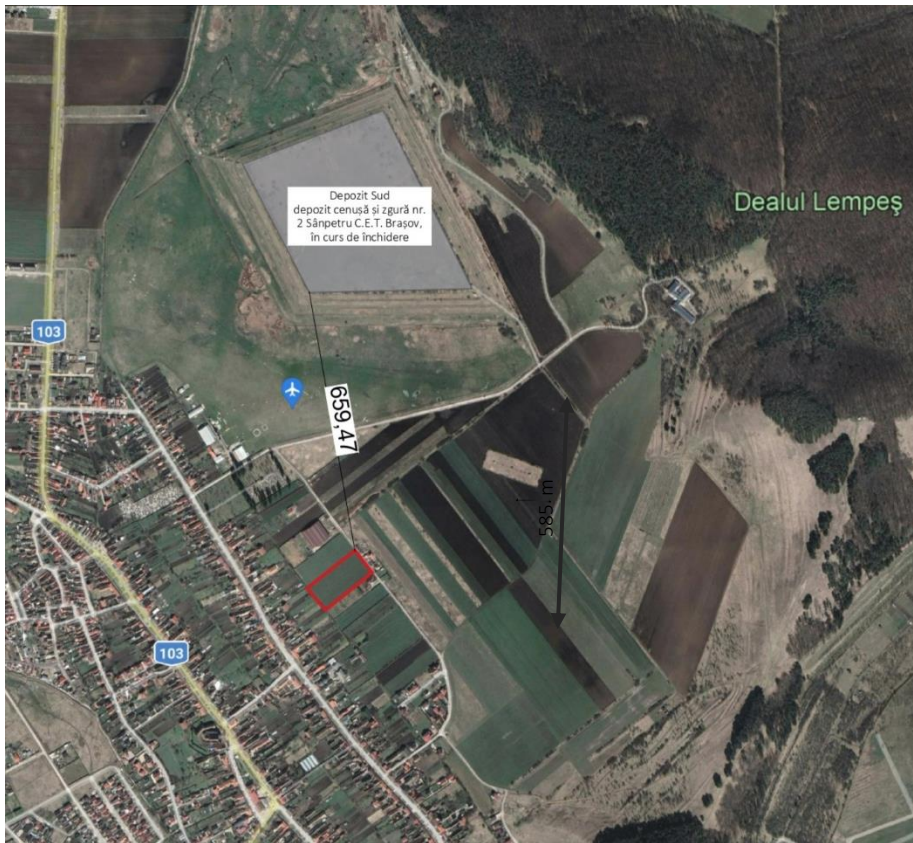
Din analiza efectuată la nivel zonal pentru noul amplasament, a alunecărilor de teren sau a cutremurelor de pământ, conform studiilor de specialitate, au rezultat următoarele:

Din punct de vedere microseismic, conform zonării teritoriului României, perimetrul de față se încadrează în zona cu valoarea coeficientului $ag = 0,24$ g și valoarea coeficientului perioadei de colt $T_c = 1,6$ sec – Conform normativ P100-1/2006.

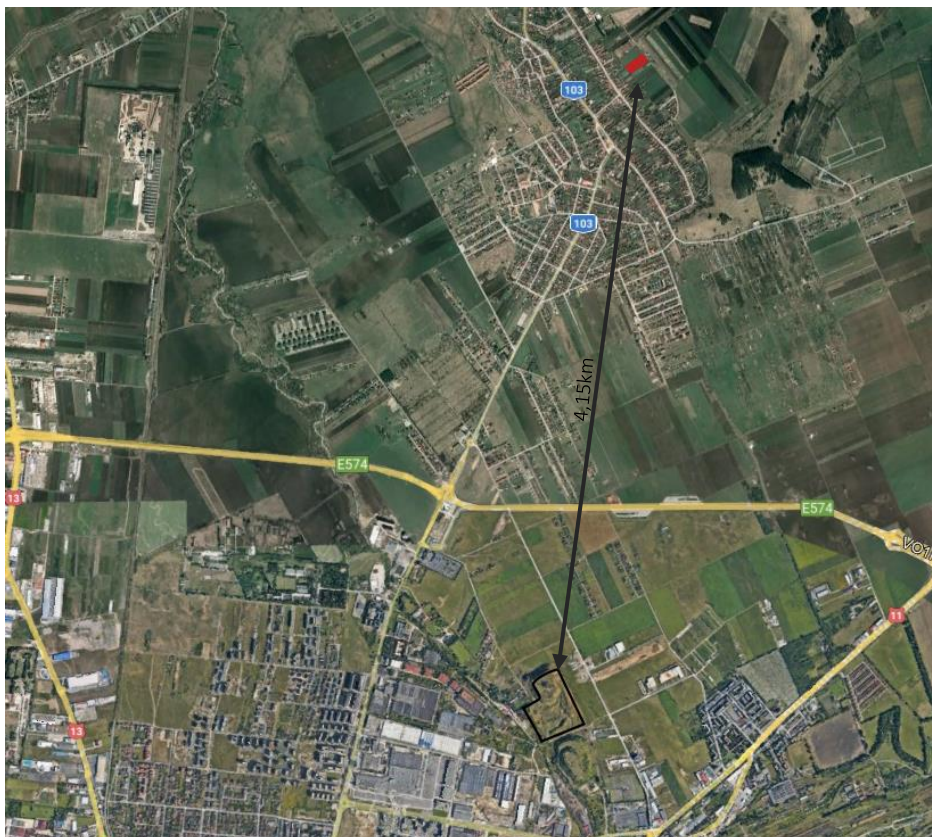
Amplasamentul viitorului imobil nu este supus riscurilor naturale previzibile.

2. Asupra sănătății populației

În zona nordică a Comunei Sânpetru se afla fostele depozite de zgură. Depozitul Sud (depozit cenușă și zgură nr. 2 Sânpetru C.E.T. Brașov) se află la o distanță de aproximativ 659,47 m față de terenul studiat, care în prezent este scos din funcțiune.



Un alt factor de risc ar putea fi groapa pentru deșeuri menajere, care se afla la ieșirea din Municipiul Brașov, la o distanță de aproximativ 4,15 km fata de zona de studiu.



2.6 Echipare edilitara

Terenul nu este racordat la utilități.

Dotări hidroedilitare

Conform avizului de Gospodărire a Apelor cu nr. 162/31.07.2024 și avizului emis de Compania Apă Brașov S.A. nr.1604/09.07.2024 se stabilesc următoarele:

Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă se va realiza prin extinderea rețelei de distribuție apă, conducta HDPE De 315 mm existenta pe Strada Poarta Câmpului , printr-o noua rețea din conducta HDPE De 110 mm conform avizului de principiu Nr.1604/09.07.2024.

Noua rețea va avea o lungime de 115 m, pozata in lungul drumului de acces propus.

Evacuarea apelor uzate

Evacuarea apelor uzate menajere se va realiza in rețeaua de canalizare menajera conducta PVC-KG De 250 mm, aflata la o distanta de aproximativ 500 m față de amplasament prin extinderea acesteia, conform avizului de principiu condiționat Nr.1604/09.07.2024, emis de Compania Apa Brasov S.A.

Noua rețea de canalizare din incinta va descarcă apele uzate menajere într-o stație de pompare, amplasata limitrof drumului de acces in incinta (zona sud-vestica). Stația de pompare va descărca apele uzate menajere în rețeaua de canalizare existenta in zona, la o distanta de cca. 670 m, printr-o conducta de refulare din țevi PEID, din care 560 m pe Str. Poarta Câmpului și 110 m pe drumul din incinta.

Evacuarea apelor pluviale

Apele pluviale convențional curate, provenite de pe acoperișul construcțiilor, colectate prin jgheaburi și burlane se vor descărca liber la nivelul solului; apele pluviale potențial impurificate, provenite de pe drumul din incintă, trecute printr-un separator de nisip și hidrocarburi se vor descărca într-un bazin de retenție. Apele colectate în acest bazin sunt utilizate la udarea spațiilor verzi.

Apărarea împotriva inundațiilor

Terenul studiat se află la cca. 650 m de pâraul Durbav, conform hărților de hazard și risc la inundații, amplasamentul nu se află în zonă inundabilă pentru debitul cu probabilitatea de depășire de 1%.

Alte lucrări impuse pentru protecția factorilor de mediu

Amplasamentul nu se află în zonele de protecție sanitară sau a perimetrelor de protecție hidrogeologică ale unor captări de apă subterană, inventariate. Se vor amenaja spații speciale pentru colectarea selectivă a deșeurilor care vor fi valorificate prin firme specializate de profil.

Alimentare cu gaze

Conform Avizului Favorabil PUZ cu nr. 37397/319081913 din 04.10.2023 emis de către Distrigaz SUD , in zona studiata este prevazuta o extindere a rețelei de distributie a gazelor naturale și sunt prevazute bransamente din strada Poarta Câmpului.

Pentru a evita accidente sau punerea în pericol de orice tip, se vor respecta normele și legislația în vigoare, respectiv legea energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012 Art. 190 pentru protecția obiectivelor/ sistemelor din sectorul gazelor naturale.

Depozitarea și colectarea deșeurilor:

Se va realiza controlat, în spații special amenajate în cadrul fiecărei parcele, respectând-se normele sanitare. Colectarea deșeurilor menajere se va realiza selectiv pentru patru tipuri de materiale ce vor fi anterior sortate (deșeuri menajere, hârtie, sticlă/ mat plastic, materiale metalice) de către utilizatori, urmând ca ele să fie preluate deja sortate de firme contractate și agrementate în acest scop (preluare deșeuri menajere).

Alimentare cu energie electrică

Conform planului avizat SPRE NESCHIMBARE din 29.03.2024, alimentarea cu energie electrică se va efectua prin intermediul unor instalații ce vor intra în gestiunea DEER S.A. după cum urmează: prin intermediul unei rețele LES 0,4kV pe strada de incintă propusă, iar pe strada Poarta Câmpului, prin intermediul unei linii LES 20 kV. Totodată vor fi amplasate patru puncte cu CD – cutie de distribuție, una din cutii este de tip CD pr.1, pr.2, pr.3, pr.4 și vor fi amplasate pe strada de incintă propusă.

- Racordarea la RED a rețelelor proiectate pentru zona studiată și stabilirea sursei de alimentare (a punctelor de racordare) se va concretiza la faza DTAC.
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locurile vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.
- Autorizarea executării obiectivelor propuse prin PUZ se va face după sau concomitent cu autorizarea executării lucrărilor de infrastructură menționate mai sus (drumuri, utilități), necesare funcționării.

2.7 Probleme de mediu

Pentru viitor se propune conservarea și îmbunătățirea calității mediului, printr-o judicioasă coordonare a factorilor poluanți în cadrul localității, ținându-se seama de problemele specifice ale obiectivelor economice din zonă, existente sau viitoare.

3 Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Această lucrare este întocmită pe baza datelor culese din studiile și proiectele realizate la capitolul 1.4. – Surse documentare. Beneficiarul lucrării a pus la dispoziție studiile de fundamentare cu caracter analitic, consultativ sau prospectiv necesare.

În urma analizei, se remarcă potențialul zonei privind dezvoltarea unui cadru benefic locuirii, cu condiția implementării unei infrastructuri tehnico-edilitare care să asigure gradul de confort necesar.

3.2 Prevederi ale documentațiilor de urbanism în vigoare

Conform PUG Sânpetru, terenul se încadrează în intravilanul UAT Sânpetru în zona de locuințe și funcțiuni complementare cu interdicție temporară de construire până la întocmire PUZ.

3.3 DESCRIERE SOLUȚIE

ROTH ANNALIESE SI JANESCH EDWIN solicită reglementarea imobilului în vederea efectuării lucrărilor pentru investiția „ELABORARE PUZ- CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE INDIVIDUALE P+1E+M” care să răspundă actualelor cerințe de dezvoltare ale zonei.

Se propune parcelarea terenului cu nr.cad. 109249 cu suprafața de 10.865 mp în 15 loturi, dintre care 14 loturi sunt destinate locuirii individuale cu suprafețe cuprinse între 609,91 mp și 872,25 mp și un lot cu suprafața de 1.121,53 mp este destinat drumului de acces privat către noile imobile. Drumul privat are acces direct din Strada Poarta Campului situată la limita nord-estică a terenului și este propus la un gabarit de 9 m care dispune de o parte carosabilă de 7 metri cu dublu sens și trotuare bilaterale de 1 m.

Cele 14 loturi destinate locuirii individuale au următoarele suprafețe:

- Lot 1 = 737,19 mp
- Lot 2-3/10-13 = 609,91 mp
- Lot 4-5 = 609,92 mp
- Lot 6 = 872,25 mp
- Lot 7 = 762,35 mp
- Lot 8 = 761,54 mp
- Lot 9 = 848,36 mp
- Lot 14 = 723,1 mp

Prin intermediul drumului privat propus la un gabarit de 9 m care deservește loturile cu deschideri care variază între 7,44 m și 15,24 m, al alinierii de 5 m față de aliniament, este asigurat accesul de 3,8 m lățime minim necesar corespunzător amenajat pentru intrarea în curte și accesul utilajelor și autospecialelor de intervenție ale pompierilor în caz de incendiu. De asemenea, prin reglementarea retragerilor laterale la 3,5 m se creează un spațiu liber în cadrul fiecărei parcele care poate fi luat în considerare pentru evacuarea persoanelor în caz de incendiu, care respectă lățimea minimă necesară de 3,5 m conform legii.

Circulații și accese:

Accesul carosabil și cel pietonal către noile parcele se realizează direct din Strada Poarta Campului situată pe latura nord-estică prin intermediul drumului privat reglementat cu un profil de 9 m, care dispune de o parte carosabilă de 7 metri cu dublu sens și trotuare bilaterale de 1 m. Strada Poarta Câmpului este propusă spre modernizare prin extinderea profilului actual variabil de la 5,51 m la 10 m, cu parte carosabilă cu dublu sens de câte 3,5 m și trotuare bilaterale de câte 1,5 m.

Pentru lărgirea tramei stradale Poarta Campului o suprafață de 159,37 mp din suprafața totală a terenului este propusă spre cedare Primăriei Sânpetru.

Staționarea autovehiculelor

Staționarea și parcare autovehiculelor se va realiza în interiorul parcelelor rezultate, în afara circulațiilor carosabile. Sunt prevăzute 2 locuri de parcare/ imobil pentru funcțiunea de locuire conform Hotararii Nr. 525/27.06.1996.

Indici și indicatori urbanistici propuși:

- S teren = 10.865 mp
- Teren privat cedat domeniului public pentru lărgirea Strazii Poarta Câmpului = 159,37 mp
- S destinata locuirii (14 parcele)= 9.584,1 mp
- S circulație pietonală și carosabilă privată în incinta noului ansamblu= 1.121,53 mp
- Suprafețele parcelelor sunt cuprinse între 6059,91 mp și 872,25 mp
- P.O.T. max= 30%
- C.U.T. max = 0.8
- RH max = P+1E+M (H max. coama=10 m, H max. cornișă=6,5 m)
- SC max:
 - Lot1 = 221,157 mp,
 - Lot 2-5/10-13 = 182,973 mp,
 - Lo6 = 261,67 mp,
 - Lot 7 = 228,705 mp,
 - Lot 8 = 228,462 mp,
 - Lot 9 = 254,49 mp,
 - Lot 14 = 216,93 mp
- SCD max:
 - Lot1 = 589,752 mp,
 - Lot 2-5/10 – 13 = 487,928 mp,
 - Lot 6 = 697,8 mp,
 - Lot7 = 609,88 mp,
 - Lot 8 = 609,23 mp,
 - Lot 9 = 678,64 mp,
 - Lot 14 = 578,48 ,
- Suprafață minimă spațiu verde in incinta imobilelor = min.30%
- Nr. locuri de parcare/parcela = 2

| Indici si indicatori urbanistici | | | | |
|----------------------------------------------------------------------|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| | Existent | Conf. PUG Sânpetru | PROPUS | UM |
| Funcțiune | Teren arabil | Zonă de locuințe și funcțiuni complementare cu interdicție temporară de construire până la întocmire P.U.Z. | Ansamblu de locuințe individuale P+1E+M | |
| S teren reglementat | 10.865 | 10.865 | 10.865 | mp |
| S teren cedat pentru lărgirea tramei stradale - Str. Poarta Câmpului | - | - | 159,37 | mp |
| S teren rămas în urma cedării | - | - | 10.705,63 | mp |
| S teren locuire individuală (14 parcele) | - | - | 9.584,1 | mp |
| S teren pentru realizarea circulației de incintă compusă din: | - | - | 1.121,53 | mp |
| Circulații carosabile | - | - | 873,12 | mp |
| Circulații pietonale | - | - | 248,41 | mp |
| POT max | - | - | 30% | % |
| CUT max | - | - | 0,8 | |
| Rh max | - | - | P+1+M (H max. coama= 10 m, H max. cornișă= 6,5 m) | m |
| SC max | - | - | Lot 1 = 221,157 mp, Lot 2-5/10-13=182,973 mp, Lot 6 = 261,67 mp, Lot 7=228,705 mp, Lot 8 =228,462 mp, Lot 9 = 254,49 mp, Lot 14 = 216,93 mp | mp |
| SCD max | - | - | Lot 1=589,752 mp, Lot 2-5/10-13 = 487,928 mp, Lot 6 = 697,8 mp, Lot 7 =609,88 mp, Lot 8 = 609,23 mp, Lot 9 =678,64 mp, Lot 14 = 578,48 mp | mp |
| Spațiu verde min. | - | - | Min. 30% | mp |

| Bilanț Teritorial | | |
|------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------|
| Funcțiune | Suprafață (mp) | Procente |
| Teren - total | 10.865 | 100 % |
| Teren cedat pentru lărgirea tramei stradale Str. Poarta Câmpului | 159,37 | 1,47 % |
| Locuire individuală (14 loturi/parcele) | 9.584,1 | 88,21 % |
| Circulație pietonala si carosabila privata | 1.121,53 | 10,32% |
| Spațiu verde in incinta imobilelor | Min. 30% / imobil | Min. 30%/ imobil |

Data, septembrie 2024

Proiectant General

S.C. UBERHAUSE DESIGN S.R.L.

Șef de proiect

urb. Dan Simion

Proiectant

Urb. Ana-Gabriela Zarif

Întocmit

urb. Ingrid Beatrice Ștefania Dumitru

PLAN URBANISTIC ZONAL

„ELABORARE PUZ- CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE INDIVIDUALE P+E+M”

Jud. Brașov, Comuna Sânpetru, Sat Sânpetru, Str. Poarta Câmpului, Nr. cad. 109249

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

1 INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

| | |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Denumirea lucrării: | PLAN URBANISTIC ZONAL „ELABORARE PUZ- CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE INDIVIDUALE P+E+M” |
| Amplasament: | Jud. Brașov, Comuna Sânpetru, Sat Sânpetru, Str. Poarta Câmpului, Nr. cad. 109249 |
| Suprafață teren: | 10.865 mp |
| Beneficiar: | ROTH ANNALIESE SI JANESCH EDWIN |
| Proiectant de specialitate: | S.C. UBERHAUSE DESIGN S.R.L. |
| Proiect Nr. : | 688/2022 |
| Data: | septembrie 2024 |

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona pentru locuințe și funcțiuni complementare;

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

- locuințe individuale amplasate în regim izolat;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- anexe (bucătării de vară, magazii, foisoare, garaje, piscine, sere) a căror suprafață construită să nu depășească 80 mp;
- reparații și extinderi la locuințele existente;
- parcaje la sol;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Se admite mansardarea caselor de vacanță cu regimul de înălțime P, cu luarea în calculul a coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria parterului;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Locuințe înșiruite sau cuplate;
- Locuire colectiva sau turism;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau generatoare de trafic greu;
- Construcții provizorii pe domeniul public, altele decât cele ce se încadrează la mobilier urban;
- Funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22:00, produc poluare;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22:00;
- Realizarea unor false mansarde;
- Construcții provizorii;
- Instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- Disponerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- Depozitare en-gros;
- Depozități de materiale refolosibile;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

- Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- Stații de betoane;
- Autobaze;
- Stații de întreținere și spălătorie auto;
- Spălătorii chimice;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.
- Orice alte utilizări care nu sunt incluse la Utilizări permise/ Utilizări permise cu condiționări;

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- Sunt propuse 15 loturi dintre care 14 loturi cu o suprafață totală de 9.584.1 mp sunt destinate locuirii individuale cu suprafețe cuprinse între 609,91 mp și 872,25 mp și un lot cu suprafața de 1.121,53 mp este destinat drumului de acces privat către noile imobile.
- suprafețele parcelelor destinate locuirii sunt cuprinse între 609,91 mp și 872,25 mp.
- parcelele au forme regulate, cu deschideri la strada cuprinse între 7,44 m și 19,6 m și adâncimi cuprinse între 31,12 m și 47,57 m.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Conform P.U.Z., cu următoarele recomandări:

Regimul de aliniere a loturilor 1 și 14 este la 5 m față de axul Străzii Poarta Câmpului și de 2,24 m față de limita nord-estică a terenului.

Regimul de aliniere a loturilor 2-13 se realizează la 4,5 m față de axul drumului propus în incinta ansamblului.

Alinierea construcțiilor se face obligatoriu la 5 m față de aliniamentul propus.

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

Conform P.U.Z., cu următoarele condiționări pentru zonele de extindere:

- clădirile se vor retrage de la limitele laterale ale parcelei la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă (măsurată de la cota terenului amenajat la cel mai înalt punct), dar nu mai puțin de 3,5 m, conform planșei U04- Reglementări Urbanistice;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă (măsurată de la cota terenului amenajat la cel mai înalt punct), dar nu mai puțin 5 m conform planșei U04- Reglementări Urbanistice.

- se admit retrageri laterale și posterioare mai mici decât cele mai sus menționate pentru garaje și anexe gospodărești, cu condiția ca acestea să nu depășească înălțimea de 2.5 m la coama de la cota terenului natural.

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

- Nu este cazul.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accesul carosabil și cel pietonal către noile parcele se realizează direct din Strada Poarta Câmpului situată pe latura nord-estică prin intermediul drumului privat reglementat cu un profil de 9 m, care dispune de o parte carosabilă de 7 metri cu dublu sens și trotuare bilaterale de 1 m.

Strada Poarta Câmpului are în prezent un profil transversal variabil cuprins între 5,55 m și 8,88 m și se reglementează la un profil cu un gabarit de 10 m, care dispune de o parte carosabilă de 7 m cu dublu sens, cu o bandă de 3,5 m pentru fiecare sens și trotuare bilaterale de 1,5 m.

Pentru lărgirea tramei stradale Poarta Câmpului o suprafață de 159,37 mp din suprafața totală a terenului este propusă spre cedare Primăriei Sânpetru.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea și parcarea autovehiculelor se vor realiza în incintele nou amenajate, în afara circulațiilor publice, conform H.G. nr. 525 din 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism anexa 5, pct. 5.11.
- Se propun 2 locuri de parcare în incinta fiecărui imobil

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- Înălțimea clădirilor va fi de maxim P+1+M niveluri (H max coama = 10 m și H max cornișă = 6,5 m).
- Se admite mansardarea caselor de vacanță cu regimul de înălțime P, cu luarea în calculul a coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria parterului;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Aspectul exterior al clădirilor se va integra obligatoriu în particularitățile zonei și se va armoniza cu vecinătățile imediate;
- Se interzic acoperișurile tip terasă circulabilă/necirculabilă.

Materiale admise:

- Se vor folosi materiale tradiționale precum: țiglă ceramică, olane, etc. Se interzice orice fel de învelițuri care nu se încadrează în specificul țesutului tradițional al comunei Sânpetru.
- Plăcările fațadelor se vor realiza folosind materiale naturale sau cărămidă aparentă.

Materiale interzise:

- Se interzice folosirea materialelor care imită materialele naturale, în special folosirea de materiale plastice și de materiale care pot avea un impact negativ asupra mediului înconjurător;
- Este interzisă realizarea pe fațadele clădirii propuse imitații de materiale naturale
- Se interzice orice fel de învelitoare care nu se încadrează în specificul zonei.

Culori

Pentru învelitorile acoperișurilor se interzic alte culori decât nuanțe de brun - roșcat. Se interzice folosirea culorilor și nuanțelor stridente atât pentru finisarea fațadelor, cât și pentru tâmplăriile exterioare. Se interzice folosirea tâmplăriilor albe la exterior.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Terenul nu este racordat la utilități.

Dotări hidroedilitare

Conform avizului de Gospodărire a Apelor cu nr. 162/31.07.2024 și avizului emis de Compania Apă Brașov S.A. nr.1604/09.07.2024 se stabilesc următoarele:

Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă se va realiza prin extinderea rețelei de distribuție apă, conducta HDPE De 315 mm existentă pe Strada Poarta Câmpului, printr-o nouă rețea din conducta HDPE De 110 mm conform avizului de principiu Nr.1604/09.07.2024.

Noua rețea va avea o lungime de 115 m, pozată în lungul drumului de acces propus.

Evacuarea apelor uzate

Evacuarea apelor uzate menajere se va realiza în rețeaua de canalizare menajera conducta PVC-KG De 250 mm, aflată la o distanță de aproximativ 500 m față de amplasament prin extinderea acesteia, conform avizului de principiu condiționat Nr.1604/09.07.2024, emis de Compania Apa Brasov S.A.

Noua rețea de canalizare din incintă va descărca apele uzate menajere într-o stație de pompare, amplasată limitrof drumului de acces în incintă (zona sud-vestică). Stația de pompare va descărca apele uzate menajere în rețeaua de canalizare existentă în zona, la o distanță de cca. 670 m, printr-o conducta de refulare din țevi PEID, din care 560 m pe Str. Poarta Câmpului și 110 m pe drumul din incintă.

Evacuarea apelor pluviale

Apele pluviale convențional curate, provenite de pe acoperișul construcțiilor, colectate prin jgheaburi și burlane se vor descărca liber la nivelul solului; apele pluviale potențial impurificate, provenite de pe drumul din incintă, trecute printr-un separator de nisip și hidrocarburi se vor descărca într-un bazin de retenție. Apele colectate în acest bazin sunt utilizate la udarea spațiilor verzi.

Apărarea împotriva inundațiilor

Terenul studiat se află la cca. 650 m de pâraul Durbav, conform hărților de hazard și risc la inundații, amplasamentul nu se află în zonă inundabilă pentru debitul cu probabilitatea de depășire de 1%.

Alte lucrări impuse pentru protecția factorilor de mediu

Amplasamentul nu se află în zonele de protecție sanitară sau a perimetrelor de protecție hidrogeologică ale unor captări de apă subterană, inventariate. Se vor amenaja spații speciale pentru colectarea selectivă a deșeurilor care vor fi valorificate prin firme specializate de profil.

Alimentare cu gaze

Conform Avizului Favorabil PUZ cu nr. 37397/319081913 din 04.10.2023 emis de către Distrigaz SUD, în zona studiată este prevăzută o extindere a rețelei de distribuție a gazelor naturale și sunt prevăzute branșamente din strada Poarta Câmpului.

Pentru a evita accidente sau punerea în pericol de orice tip, se vor respecta normele și legislația în vigoare, respectiv legea energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012 Art. 190 pentru protecția obiectivelor/sistemelor din sectorul gazelor naturale.

Depozitarea și colectarea deșeurilor:

Se va realiza controlat, în spații special amenajate în cadrul fiecărei parcele, respectând-se normele sanitare. Colectarea deșeurilor menajere se va realiza selectiv pentru patru tipuri de materiale ce vor fi anterior sortate (deșeuri menajere, hârtie, sticlă/ mat plastic, materiale metalice) de către utilizatori, urmând ca ele să fie preluate deja sortate de firme contractate și agrementate în acest scop (preluare deșeuri menajere).

Alimentare cu energie electrică

Conform planului avizat SPRE NESCHIMBARE din 29.03.2024, alimentarea cu energie electrică se va efectua prin intermediul unor instalații ce vor intra în gestiunea DEER S.A. după cum urmează: prin intermediul unei rețele LES 0,4kV pe strada de incintă propusă, iar pe strada Poarta Câmpului, prin intermediul unei linii LES 20 kV. Totodată vor fi amplasate patru puncte cu CD – cutie de distribuție, una din cutii este de tip CD pr.1, pr.2, pr.3, pr.4 și vor fi amplasate pe strada de incintă propusă.

- Racordarea la RED a rețelelor proiectate pentru zona studiată și stabilirea sursei de alimentare (a punctelor de racordare) se va concretiza la faza DTAC.
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locurile vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.
- Autorizarea executării obiectivelor propuse prin PUZ se va face după sau concomitent cu autorizarea executării lucrărilor de infrastructură menționate mai sus (drumuri, utilități), necesare funcționării.

Probleme de mediu

Pentru viitor se propune conservarea și îmbunătățirea calității mediului, printr-o judicioasă coordonare a factorilor poluanți în cadrul localității, ținându-se seama de problemele specifice ale obiectivelor economice din zonă, existente sau viitoare.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Spațiile verzi vor reprezenta minim 30% din suprafața parcelelor.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2,20m și minim 1.70m, din care soclu opac de 0.60m, partea superioară fiind realizată din fier sau lemn și dublate de un gard viu; împrejuririle de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi opace din zidărie sau lemn, și vor avea înălțimea de max. 2.50m, iar panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejuririi.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 30%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim pentru P+1E+M = 0.8

Data, septembrie 2024

Proiectant General

S.C. UBERHAUSE DESIGN S.R.L.

Șef de proiect

urb. Dan Simion

Proiectant

arh. Vladimir Ghiga

urb. Ana-Gabriela Zarif

Întocmit

urb. Ingrid Beatrice Ștefania Dumitru