

PRIMARIA COMUNEI SÂNPETRU

DATA ANUNTULUI: 17.10.2024

ANUNT DE NOTIFICARE A VECINILOR IN LEGATURA CU INTENTIA DE ELABORARE A PLANULUI URBANISTIC ZONAL PUZ-"Construire locuinte individuale"

Etapa: Etapa de initiere a notificarii vecinilor

Adresa: Extravilan str. DE 486 nr. cad. 106662 comuna Sanpetru jud. Brasov

Argumentare: Pe terenul situat in comuna Sânpetru str. DE 486 nr. FN jud. Brasov inscris in CF nr. 106662 al localitatii Sânpetru sub nr. cad. 106662 se propune reglementarea acestuia in vederea introducerii in intravilan si a construirii a 25 locuinte individuale cu regim maxim de inaltime S(D)+P+E+M

INITIATOR: BIRIS IOAN

ELABORATOR: SC URBAN OLIVER SRL

Adresa: Sf. Gheorghe str. 1 Decembrie 1918 nr. 29 jud Covasna

Telefon: 0735631282

PUBLICUL ESTE INVITAT SA TRANSMITA OBSERVATII SI PROPUNERI
PRIVIND INTENTIA DE ELABORARE A PLANULUI URBANISTIC ZONAL
IN PERIOADA 17.10.2024 - 02.11.2024 (15 zile)

Persoana responsabila cu informarea si consultarea publicului: Biroul de Urbanism

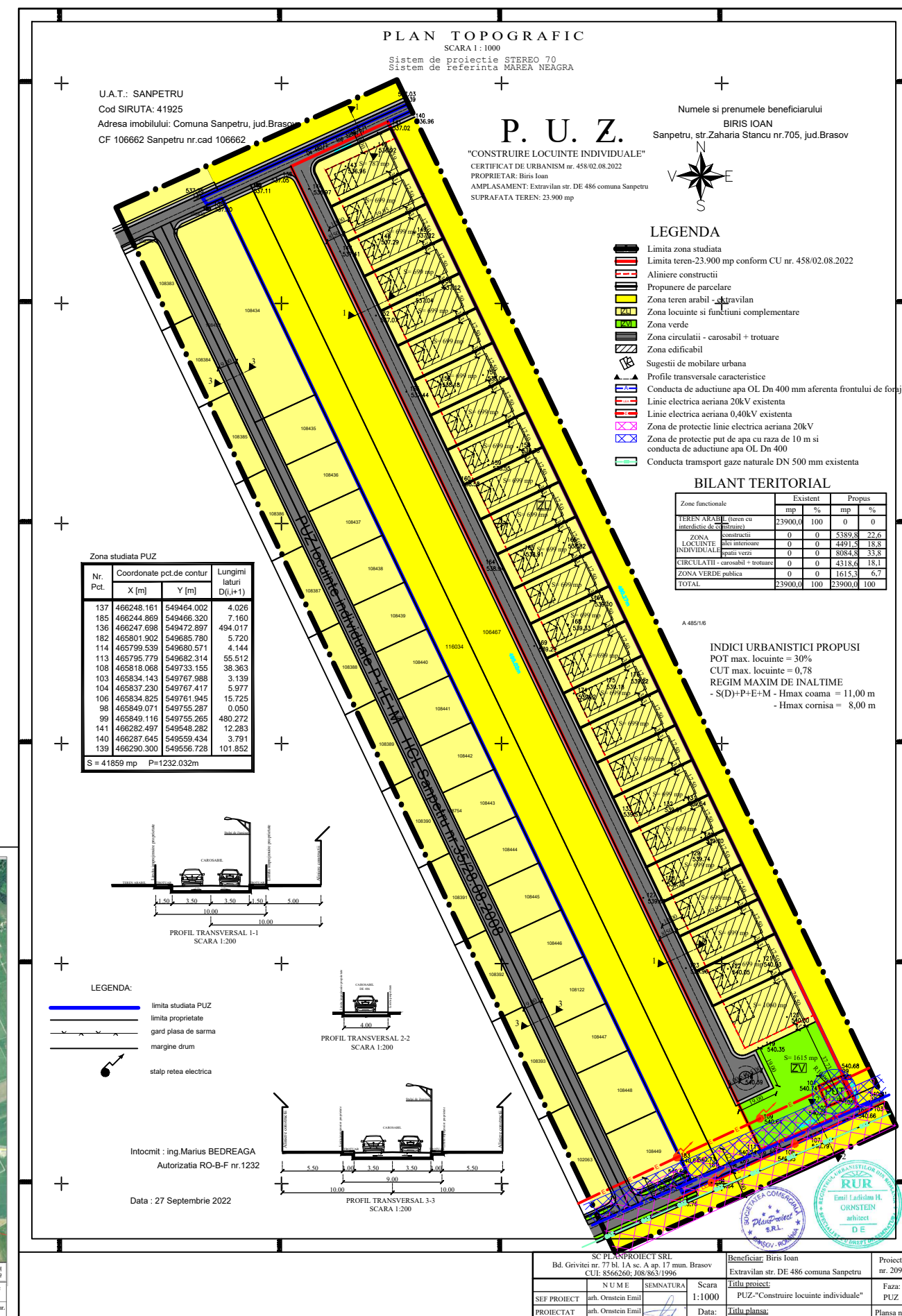
Adresa: strada Republicii nr. 655 comuna Sânpetru cod postal 507190 judetul Brasov

telefon 0268 360 028, e-mail: urbanism@primaria-sanpetru.ro

Observatiile publicului sunt necesare in vederea stabilirii
cerintelor de elaborare a PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Raspunsul la observatiile transmise va fi postat pe pagina de internet a
Primariei Comunei Sânpetru, pagina de start, sectiunea anunturi publice
<https://www.primaria-sanpetru.ro/>

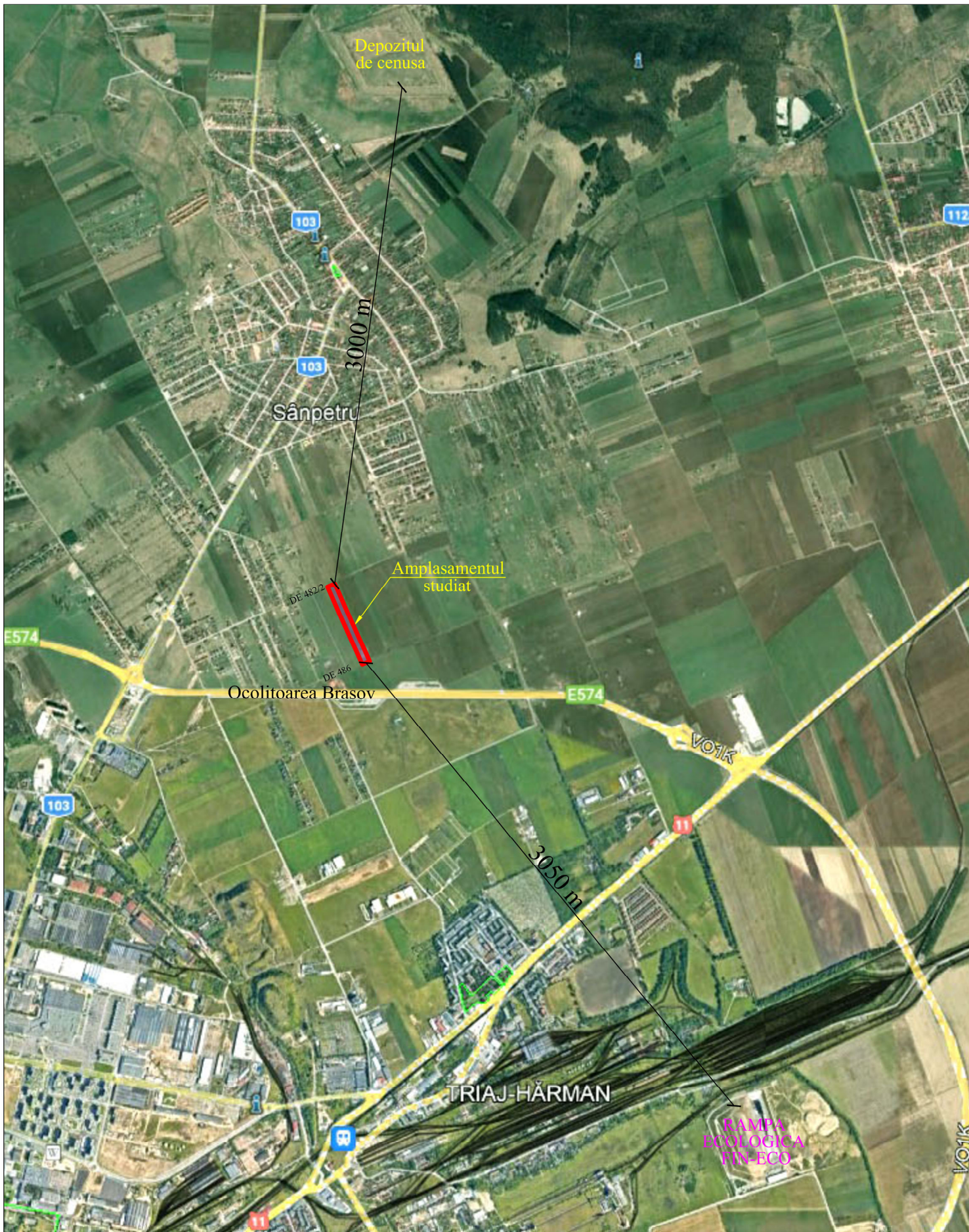
Perioada: 15 ZILE CALENDARISTICE DE LA DATA PUBLICARII



SC PLANPROIECT SRL	Beneficiar: Biris Ioan	Proiect nr. 209
Bd. Grivitei nr. 77 bl. 1A sc. A ap. 17 mun. Brasov	Extravilan str. DE 486 comuna Sanpetru	
CUI: 856260; 108/863/1996		
SEMNATURA: arh. Ornstein Emil	Titlu proiect: PUZ-"Construire locuinte individuale"	Faza: PUZ
SCALA: 1:1000	Titlu plansa: PLAN DE INCADRARE IN ZONA	PLANSĂ nr. 01



SC PLANPROIECT SRL Bd. Grivitei nr. 77 bl. 1A sc. A ap. 17 mun. Brasov CUI: 8566260; J08/863/1996				Beneficiar: Biris Ioan Extravilan str. DE 486 comuna Sanpetru		Proiect nr. 209
	N U M E	SEMNATURA	Scara 1:10000	Titlu proiect: PUZ-"Construire locuinte individuale"		Faza: PUZ
SEF PROIECT	arh. Ornstein Emil		Data: 10/2022	Titlu plansa:		Plansa nr. U - 01
PROIECTAT	arh. Ornstein Emil			PLAN DE INCADRARE IN ZONA		
DESENAT	arh. Ornstein Emil					



SC PLANPROIECT SRL Bd. Grivitei nr. 77 bl. 1A sc. A ap. 17 mun. Brasov CUI: 8566260; J08/863/1996			Beneficiar: Biris Ioan Extravilan str. DE 486 comuna Sanpetru		Proiect nr. 209
	N U M E	SEMNATURA	Scara 1:10000	Titlu proiect: PUZ-"Construire locuinte individuale"	Faza: PUZ
SEF PROIECT	arh. Ornstein Emil		Data: 10/2022	Titlu plansa: PLAN DE INCADRARE IN ZONA CU DISTANTE FATA DE FIN-ECO SI DEPOZITUL DE CENUSA	Plansa nr. U - 01'
PROIECTAT	arh. Ornstein Emil				
DESENAT	arh. Ornstein Emil				

PLAN TOPOGRAFIC

SCARA 1:1000

Sistem de proiectie STEREO 70
Sistem de referinta MAREA NEAGRA

U.A.T.: SANPETRU
Cod SIRUTA: 41925
Adresa imobilului: Comuna Sanpetru, jud.Brasov
CF 106662 Sanpetru nr.cad 106662

Numele si prenumele beneficiarului

BIRIS IOAN

Sanpetru, str.Zaharia Stancu nr.705, jud.Brasov

P. U. Z.

"CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE"

CERTIFICAT DE URBANISM nr. 458/02.08.2022

PROPRIETAR: Biris Ioan

AMPLASAMENT: Extravilan str. DE 486 comuna Sanpetru

SUPRAFATA TEREN: 23.900 mp



LEGENDA

- Limita zona studiata
- Limita teren-23.900 mp conform CU nr. 458/02.08.2022
- Zona teren arabil - extravilan
- Zona locuinte si functiuni complementare conform PUZ aprobat
- Cai de circulatie - DE 486 si DE 482/2
- Conducta de aductiune apa OL Dn 400 mm aferenta frontului de foraje
- Linie electrica aeriana 20kV existenta
- Linie electrica aeriana 0,40kV existenta
- Conducta transport gaze naturale DN 500 mm existenta

Zona studiata PUZ

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
137	466248.161	549464.002	4.026
185	466244.869	549466.320	7.160
136	466247.698	549472.897	494.017
182	465801.902	549685.780	5.720
114	465799.539	549680.571	4.144
113	465795.779	549682.314	55.512
108	465818.068	549733.155	38.363
103	465834.143	549767.988	3.139
104	465837.230	549767.417	5.977
106	465834.825	549761.945	15.725
98	465849.071	549755.287	0.050
99	465849.116	549755.265	480.272
141	466282.497	549548.282	12.283
140	466287.645	549559.434	3.791
139	466290.300	549556.728	101.852

S = 41859 mp P=1232.032m

LEGENDA:

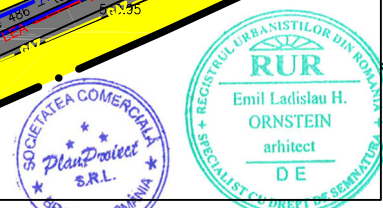
- limita studiata PUZ
- limita proprietate
- gard plasa de sarma
- margine drum
- stalp retea electrica

Intocmit : ing.Marius BEDREAGA
Autorizatia RO-B-F nr.1232

Data : 27 Septembrie 2022

BEDREAGA MARIUS
Semnat digital de BEDREAGA MARIUS
Data: 2022.04.11 08:40:13 +03'00'

Anexa la PROCES VERBAL DE RECEPTIE nr. 1568/2022
privind cererea 44583/15.03.2022
Monica-Anca Jigara
Semnat digital de Monica-Anca Jigara
Data: 2022.04.11 10:53:26 +03'00'



SC PLANPROIECT SRL Bd. Grivitei nr. 77 bl. 1A sc. A ap. 17 mun. Brasov CUI: 8566260; J08/863/1996			Beneficiar: Biris Ioan Extravilan str. DE 486 comuna Sanpetru	Proiect nr. 209
SEF PROIECT	NUME	SEMNTATURA	Scara	Titlu proiect:
PROIECTAT	arh. Ornstein Emil		1:1000	PUZ-"Construire locuinte individuale"
DESENAT	arh. Ornstein Emil		Data:	Titlu plansa:
			10/2022	SITUATIA EXISTENTA
				Plansa nr. U - 02

PLAN TOPOGRAFIC

SCARA 1:1000

Sistem de proiectie STEREO 70
Sistem de referinta MAREA NEAGRA

U.A.T.: SANPETRU
Cod SIRUTA: 41925
Adresa imobilului: Comuna Sanpetru, jud.Brasov
CF 106662 Sanpetru nr.cad 106662

Numele si prenumele beneficiarului

BIRIS IOAN
Sanpetru, str.Zaharia Stancu nr.705, jud.Brasov

P. U. Z.

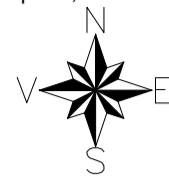
"CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE"

CERTIFICAT DE URBANISM nr. 458/02.08.2022

PROPRIETAR: Biris Ioan

AMPLASAMENT: Extravilan str. DE 486 comuna Sanpetru

SUPRAFATA TEREN: 23.900 mp



LEGENDA

- Limita zona studiata
- Limita teren-23.900 mp conform CU nr. 458/02.08.2022
- Aliniere constructii
- Propunere de parcelare
- Zona teren arabil - extravilan
- Zona locuinte si functiuni complementare
- Zona verde
- Zona circulatii - carosabil + trotuare
- Zona edificabil
- Sugestii de mobilitate urbana
- Profile transversale caracteristice
- Conducta de aductiune apa OL Dn 400 mm aferenta frontului de foraje
- Linie electrica aeriana 20kV existenta
- Linie electrica aeriana 0,40kV existenta
- Zona de protectie linie electrica aeriana 20kV
- Zona de protectie put de apa cu raza de 10 m si conducta de aductiune apa OL Dn 400
- Conducta transport gaze naturale DN 500 mm existenta

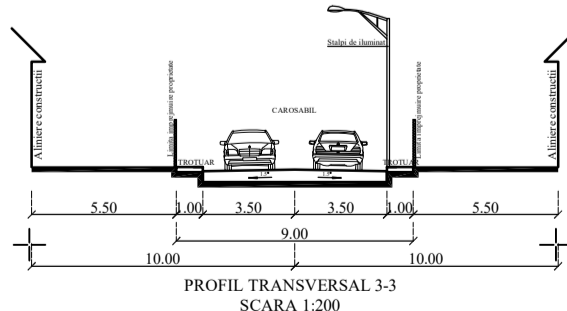
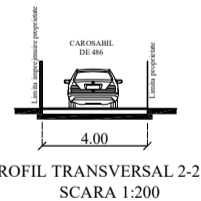
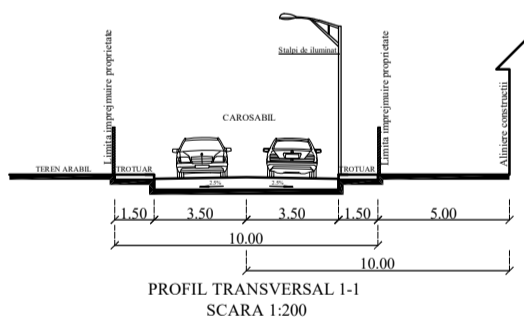
BILANT TERITORIAL

Zona functionale	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
TEREN ARABIL (teren cu interdictie de constructii)	23900,0	100	0	0
ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE	0	0	5389,8	22,6
alei interioare	0	0	4491,5	18,8
spatii verzi	0	0	8084,8	33,8
CIRCULATII - carosabil + trotuare	0	0	4318,6	18,1
ZONA VERDE publica	0	0	1615,3	6,7
TOTAL	23900,0	100	23900,0	100

Zona studiata PUZ

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
137	466248.161	549464.002	4.026
185	466244.869	549466.320	7.160
136	466247.698	549472.897	494.017
182	465801.902	549685.780	5.720
114	465799.539	549680.571	4.144
113	465795.779	549682.314	55.512
108	465818.068	549733.155	38.363
103	465834.143	549767.988	3.139
104	465837.230	549767.417	5.977
106	465834.825	549761.945	15.725
98	465849.071	549755.287	0.050
99	465849.116	549755.265	480.272
141	466282.497	549548.282	12.283
140	466287.645	549559.434	3.791
139	466290.300	549556.728	101.852

S = 41859 mp P=1232.032m



LEGENDA:

- limita studiata PUZ
- limita proprietate
- gard plasa de sarma
- margine drum
- stalp retea electrica

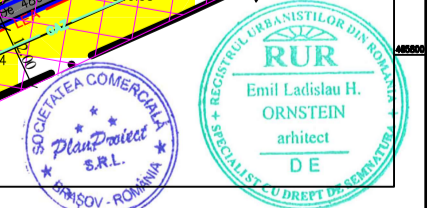
Intocmit : ing.Marius BEDREAGA
Autorizatia RO-B-F nr.1232

Data : 27 Septembrie 2022

A 485/1/6

INDICI URBANISTICI PROPUSI

- POT max. locuinte = 30%
- CUT max. locuinte = 0,78
- REGIM MAXIM DE INALTIME
- S(D)+P+E+M - Hmax coama = 11,00 m
- Hmax cornisa = 8,00 m



SC PLANPROIECT SRL Bd. Grivitei nr. 77 bl. 1A sc. A ap. 17 mun. Brasov CUI: 8566260; J08/863/1996			Beneficiar: Biris Ioan Extravilan str. DE 486 comuna Sanpetru	Proiect nr. 209
SEF PROIECT	arh. Ornstein Emil	Scara	Titlu proiect:	Faza:
PROIECTAT	arh. Ornstein Emil	1:1000	PUZ-"Construire locuinte individuale"	PUZ
DESENAT	arh. Ornstein Emil	Data:	Titlu plansa:	Plansa nr.
		10/2022	REGLEMENTARI URBANISTICE ILUSTRARE URBANISTICA	U - 03

PLAN TOPOGRAFIC

SCARA 1:1000

Sistem de proiectie STEREO 70
Sistem de referinta MAREA NEAGRA

U.A.T.: SANPETRU
Cod SIRUTA: 41925
Adresa imobilului: Comuna Sanpetru, jud.Brasov
CF 106662 Sanpetru nr.cad 106662

Numele si prenumele beneficiarului

BIRIS IOAN

Sanpetru, str.Zaharia Stancu nr.705, jud.Brasov

P. U. Z.

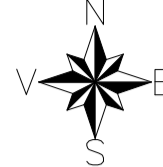
"CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE"

CERTIFICAT DE URBANISM nr. 458/02.08.2022

PROPRIETAR: Biris Ioan

AMPLASAMENT: Extravilan str. DE 486 comuna Sanpetru

SUPRAFATA TEREN: 23.900 mp



LEGENDA

- Limita zona studiata
- Limita teren-23.900 mp conform CU nr. 458/02.08.2022
- Aliniere constructii
- Propunere de parcelare
- Zona teren arabil - extravilan
- Zona locuinte si functiuni complementare
- Zona verde
- Zona circulatii - carosabil + trotuare
- Zona edificabil
- Profile transversale caracteristice
- Conducta de aductiune apa OL Dn 400 mm aferenta frontului de foraje
- Linie electrica aeriana 20kV existenta
- Linie electrica aeriana 0,40kV existenta
- Zona de protectie linie electrica aeriana 20kV
- Zona de protectie put de apa cu raza de 10 m si conducta de aductiune apa OL Dn 400
- Conducta transport gaze naturale DN 500 mm existenta

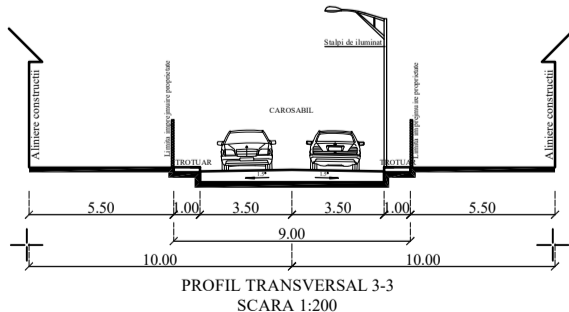
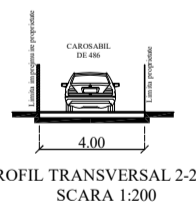
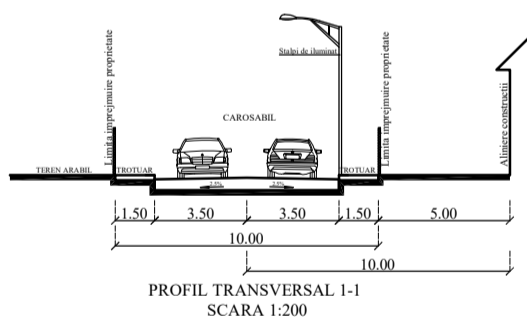
INDICI URBANISTICI PROPUSI

- POT max. locuinte = 30%
- CUT max. locuinte = 0,78
- REGIM MAXIM DE INALTIME
- S(D)+P+E+M - Hmax coama = 11,00 m
- Hmax cornisa = 8,00 m

Zona studiata PUZ

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
137	466248.161	549464.002	4.026
185	466244.869	549466.320	7.160
136	466247.698	549472.897	494.017
182	465801.902	549685.780	5.720
114	465799.539	549680.571	4.144
113	465795.779	549682.314	55.512
108	465818.068	549733.155	38.363
103	465834.143	549767.988	3.139
104	465837.230	549767.417	5.977
106	465834.825	549761.945	15.725
98	465849.071	549755.287	0.050
99	465849.116	549755.265	480.272
141	466282.497	549548.282	12.283
140	466287.645	549559.434	3.791
139	466290.300	549556.728	101.852

S = 41859 mp P=1232.032m



LEGENDA:

- limita studiata PUZ
- limita proprietate
- gard plasa de sarma
- margine drum
- stalp retea electrica

Intocmit : ing.Marius BEDREAGA
Autorizatia RO-B-F nr.1232

Data : 27 Septembrie 2022



SC PLANPROIECT SRL Bd. Grivitei nr. 77 bl. 1A sc. A ap. 17 mun. Brasov CUI: 8566260; J08/863/1996			Beneficiar: Biris Ioan Extravilan str. DE 486 comuna Sanpetru		Proiect nr. 209
	N U M E	SEMNATURA	Scara	Titlu proiect:	Faza:
SEF PROIECT	arh. Ornstein Emil		1:1000	PUZ-"Construire locuinte individuale"	PUZ
PROIECTAT	arh. Ornstein Emil		Data:	Titlu plansa:	Plansa nr.
DESENAT	arh. Ornstein Emil		10/2022	REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE	U - 04

PLAN TOPOGRAFIC

SCARA 1:1000

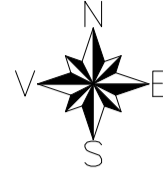
Sistem de proiectie STEREO 70
Sistem de referinta MAREA NEAGRA

U.A.T.: SANPETRU
Cod SIRUTA: 41925
Adresa imobilului: Comuna Sanpetru, jud.Brasov
CF 106662 Sanpetru nr.cad 106662

P. U. Z.

"CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE"
CERTIFICAT DE URBANISM nr. 458/02.08.2022
PROPRIETAR: Biris Ioan
AMPLASAMENT: Extravilan str. DE 486 comuna Sanpetru
SUPRAFATA TEREN: 23.900 mp

Numele si prenumele beneficiarului
BIRIS IOAN
Sanpetru, str.Zaharia Stancu nr.705, jud.Brasov



LEGENDA

- Limita zona studiata
- Limita teren-23.900 mp conform CU nr. 458/02.08.2022
- Teren proprietate privata a persoanelor fizice si juridice
- Teren proprietate publica a comunei Sanpetru
- Teren proprietate privata a persoanelor fizice ce va fi cedat in proprietatea publica a comunei Sanpetru
- Zona de servitute in favoarea SC Electrica SA
- Zona de servitute in favoarea Companiei Apa Brasov

Zona studiata PUZ

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latari D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
137	466248.161	549464.002	4.026
185	466244.869	549466.320	7.160
136	466247.698	549472.897	494.017
182	465801.902	549685.780	5.720
114	465799.539	549680.571	4.144
113	465795.779	549682.314	55.512
108	465818.068	549733.155	38.363
103	465834.143	549767.988	3.139
104	465837.230	549767.417	5.977
106	465834.825	549761.945	15.725
98	465849.071	549755.287	0.050
99	465849.116	549755.265	480.272
141	466282.497	549548.282	12.283
140	466287.645	549559.434	3.791
139	466290.300	549556.728	101.852

S = 41859 mp P=1232.032m

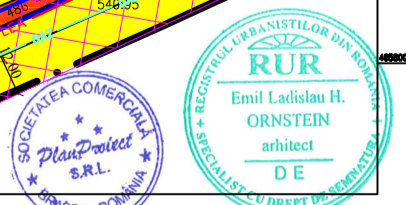
LEGENDA:

- limita studiata PUZ
- limita proprietate
- gard plasa de sarma
- margine drum
- stalp retea electrica

Intocmit : ing.Marius BEDREAGA
Autorizatia RO-B-F nr.1232

Data : 27 Septembrie 2022

SC PLANPROIECT SRL Bd. Grivitei nr. 77 bl. 1A sc. A ap. 17 mun. Brasov CUI: 8566260; J08/863/1996		Beneficiar: Biris Ioan Extravilan str. DE 486 comuna Sanpetru		Proiect nr. 209
SEF PROIECT	arh. Ornstein Emil	Scara	1:1000	Titlu proiect: PUZ-"Construire locuinte individuale"
PROIECTAT	arh. Ornstein Emil	Data:	10/2022	Titlu plansa: REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR
DESENAT	arh. Ornstein Emil			Plansa nr. U - 05



MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a investitiei

Denumirea proiectului: Plan Urbanistic Zonal
« Construire locuinte individuale »
Extravilan str. DE 486 nr. FN comuna Sanpetru
Beneficiar: Biris Ioan
Proiectant: SC PLANPROIECT SRL
dipl. arh. ORNSTEIN EMIL LADISLAU
Numar proiect: 209/2022

1.2 Obiectul lucrarii

Obiectul lucrarii consta in studierea si rezolvarea problemelor functionale, tehnice si estetice din zona studiata, in corelatie cu zonele limitrofe existente.

Planul urbanistic zonal stabileste amplasamentele constructiilor prevazute a se realiza in viitor, integrarea si armonizarea noilor constructii si amenajari cu cele existente si cu cadrul natural, organizarea circulatiei carosabile si asigurarea unor legaturi corespunzatoare cu celelalte zone functionale ale localitatii. Deasemenea prin planul urbanistic zonal se propune includerea in intravilanul comunei Sanpetru a amplasamentului studiat aflat in prezent in extravilan.

Beneficiarul doreste construirea a 25 locuinte individuale, amenajarea unui zone de spatii verzi si realizarea unui drum de acces in zona studiata.

Principalele probleme urmarite sunt:

- organizarea arhitectural-urbanistica a sitului, prin stabilirea amplasamentelor noilor constructii prevazute a se realiza in zona si incarcarea lor intr-o solutie de ansamblu;
- dezvoltarea infrastructurii tehnico-edilitare;
- organizarea circulatiei carosabile si pietonale si racordarea acesteia la retea rutiera existenta;
- unitatea ansamblului;
- circulatia juridica a terenului;

Prin avizarea si aprobarea prezentului PUZ acesta devine, in completarea PUG, instrumentul legal de lucru in urbanizarea zonei, constituind baza pentru:

- emiterea de certificate de urbanism si autorizatii de construire pentru lucrari de constructii corespunzatoare exclusiv functiunilor aprobate, in conditiile si restrictiile (interdictiile) rezultate;
- rezolvarea oricaror litigii in siguranta ce pot aparea intre beneficiar si autoritate sau intre acesta si terti.

1.3 Surse documentare

1.3.1. Lista studiilor si proiectelor anterioare elaborarii PUZ

Anterior elaborarii prezentului studiu, s-au intocmit urmatoarele documentatii:

- Planul Urbanistic General (PUG) al localitatii Sanpetru, judetul Brasov, proiect nr. 36060/2000 elaborat de SC Proiect Brasov SA si aprobat cu Hotararea Consiliului Local nr. 308/16.10.2002.
- Planul de Amenajare a Teritoriului Judetean (PATJ) Brasov – proiect nr. 32058/1997, elaborat de SC Proiect Brasov SA.
- Planul de Amenajare a Teritoriului Tara Barsei proiect nr. 30128/1994, elaborat de SC Proiect Brasov SA.
- Strategia locala de dezvoltare economica si sociala a comunei Sanpetru (2000).

1.3.2. Alte surse de informatii utilizate, date statistice

- Date de analiza si optiuni culese de proiectant in teren si consultare cu autoritatile locale ale comunei Sanpetru privind elementele de tema.
- Datele cu privire la limita intravilanului existent si modul de folosinta a terenurilor, pe detinatori, conform datelor OJCGC Brasov evidentiata in PUG comuna Sanpetru.

1.3.3. Baza topografica

- Suportul topografic la scara 1:1000 este constituit din «Documentatia tehnica cadastrala de identificare cu date de carte funciara, ridicare topografica (masuratoare), parcelare teren, intravilan comuna Sanpetru, judetul Brasov» intocmita de catre expert topo ing. Marius Bedreaga si este realizata in proiectie Stereo 70;
- Suportul topografic la scara 1:10000 reprezinta extrase din PUG comuna Sanpetru.

1.3.4. Metodologia utilizata

Metodologia de lucru aplicata la elaborarea prezentului PUZ este in conformitate cu “Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic zonal” – indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordinul ministrului lucrarilor publice si amenajarii teritoriului nr. 176/N/16 august 2000.

1.3.5. Tema de proiectare

Tema de proiectare pentru elaborarea documentatiei PUZ « Construire ansamblu de locuinte » - comuna Sanpetru a fost redactata de catre beneficiari – Biris Marina – cu respectarea conditiilor cuprinse in Certificatul de urbanism nr. 588 din 30.07.2018, emis de Primaria Comunei Sanpetru.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

2.1 Evolutia zonei

Zona studiata nu a avut nici o evolutie din punct de vedere economic sau cultural, fiind vorba despre un teren arabil, situat extravilan teritoriului comunei Sanpetru.

Localitatea Sanpetru este situata in judetul Brasov la o distanta de 3 km de municipiul Brasov pe vechea artera dintre Brasov si Feldioara, Drumul Judetean 103.

La nord-est si est se invecineaza cu comuna Harman, la nord vest si vest cu comuna Bod, la vest si sud cu municipiul Brasov.

Localitatea Sanpetru face parte din vechile asezari din Tara Barsei si pastreaza, partial, caracteristicile acestora.

Zona aflata in studiu este situata la intrarea in comuna Sanpetru dinspre Brasov, pe partea dreapta a drumului judetean DJ 103 (Brasov – Sanpetru), si este amplasata la o distanta de cca. 700m fata de acesta. Zona este delimitata in partea de nord-vest de drumul de exploatare agricol DE 482/2 (top 3298/5/1), in partea de sud-est de drumul de exploatare agricol DE 486 (top 2363), iar in partea de nord-est si sud-vest de terenuri arabile si reprezinta un teren agricol (arabil), cu potential economic aferent.

In conformitate cu “Fisa corpului de proprietate” terenul are urmatoarele date de referinta:

- Categoria de folosinta a terenului este arabil;
- Codul grupa destinatie este TDE (teren extravilan);

Cu privire la zona aflata in studiu, sub aspectul elementelor potentiale de dezvoltare, se remarca tendinte de transformare prin promovarea din ce in ce mai intensa a investitiilor private intrucat:

- terenul intruneste conditiile de amplasare si de dezvoltare a zonei de locuinte rezidentiale.

- sub aspectul calitatii mediului inconjurator, in zona nu sunt surse de poluare care sa puna probleme majore si nici zone cu suprafete afectate de procese naturale distructive.

2.2 Incadrarea in localitate

Zona care face obiectul planului urbanistic zonal este amplasata in partea de sud a teritoriului administrativ al comunei Sanpetru, pe partea dreapta a drumului judetean DJ 103 (Brasov – Sanpetru), avand front stradal la drumul de exploatare agricol DE 482/2 (top 3298/5/1) si la drumul de exploatare agricol DE 486 (top 2363). Zona studiata este inclusa in extravilanul localitatii si este delimitata de urmatoarele vecinatati:

- la nord-vest drumul de exploatare agricol DE 482/2 (top 3298/5/1);
- la sud-est drumul de exploatare agricol DE 486 (top 2363);
- la nord-est si sud-vest terenuri agricole;

In Planul Urbanistic General al comunei Sanpetru s-au stabilit directiile de dezvoltare ale acestei zone, cu conditia respectarii dreptului de proprietate si al interesului public.

In regulamentul aferent PUG, pentru aceasta zona, s-au stabilit urmatoarele reglementari generale:

- teritoriul studiat face parte din zona amplasata in extravilanul comunei Sanpetru, functiunile din zona invecinata fiind destinate activitatilor agricole;

- conform art. 23 al Legii 50/1991 republicata, cu completarile si modificarile ulterioare, pentru aceasta zona se instituie interdictie temporara de construire, pana la elaborarea documentatiilor de urbanism PUZ (amplasarea unor obiective in extravilan cat si includerea unor terenuri in intravilan se realizeaza in urma elaborarii unor planuri urbanistice zonale - PUZ - aprobate potrivit legii).

- orice teren pentru a fi construit trebuie să aibă acces la un drum public, direct sau prin servitute, respectând astfel condițiile din H.G. 525/1996 referitoare la lungimea și profilul transversal al drumului;

- racordarea construcțiilor la rețelele tehnico-edilitare existente sau nou proiectate;

- alinierea noilor clădiri față de axul străzii. Alinierea stradală maximă va fi stabilită în cadrul PUZ în zonele în care nu sunt fronturi construite. În zonele cu fronturi construite se va prelua alinierea existentă, nepermitându-se înaintarea către stradă, iar retragerea putându-se realiza în condițiile respectării coerenței și caracterului fronturilor stradale.

- la amplasarea clădirilor în cadrul parcelei, se vor respecta distanțele minime prevăzute în Codul Civil. Retragerile în incinta parcelei vor ține seama și de regulile de însorire și iluminat natural.

- gradul de ocupare și de utilizare ale terenului va fi în funcție de destinația zonei respective.

2.3 Situația existentă

2.3.1 Elemente ale cadrului natural

▪ Cadrul natural

Pe teritoriul localității Sanpetru se întâlnesc 2 forme de relief: câmpul depresionar format prin întrepătrunderea conurilor de dejecție cu lunca și terasele Oltului, alături de dealul Lempesului, care străjuiește ca o cetate întreaga regiune.

Terenul are o suprafață relativ uniformă așa cum rezultă și din ridicarea topografică și este folosit în prezent în agricultură.

Terenul are o formă dreptunghiulară și nu prezintă nici o declivitate semnificativă pentru a necesita studierea sistematizării verticale în vederea realizării căilor de comunicație și a amplasării construcțiilor. În prezent accesul principal la teren se face din drumurile de exploatare agricole DE 482/2 (top 3298/5/1) și DE 486 (top 2363).

Are ca vecinătăți terenuri agricole proprietate particulară.

▪ Resurse naturale ale solului și subsolului

În zona studiată nu se află nici o construcție, terenul fiind situat în mare parte în extravilanul localității este folosit ca teren agricol. Zona nu prezintă potențial din punct de vedere a resurselor subterane, nefiind prezente exploatare ale subsolului.

▪ Riscuri naturale

Zona nu prezintă riscuri naturale (alunecări de teren, inundații, cutremure). Riscurile antropice sunt minime datorită lipsei unor unități industriale poluante în zona.

▪ Industrie

Emisiile poluante industriale din zona sunt minime deoarece în vecinătatea terenului studiat nu există unități industriale poluante.

▪ Monumente ale naturii și istorice

În zona nu sunt monumente ale naturii și nici monumente istorice.

- Cai de comunicatie

Arterele principale de comunicatie din zona sunt reprezentate de drumurile de exploatare agricole DE 482/2 (top 3298/5/1) si DE 486 (top 2363), cu profile transversale de 4,00m, ce fac legatura dintre zona studiata si strada Triajului.

2.3.2 Regimul juridic

In plansa A-05 sunt analizate terenurile din zona studiata sub aspectul categoriilor de proprietate.

Terenul are o suprafata totala de 23.900 mp si conform CF nr. 106662, este proprietatea domnului Biris Ioan. Terenurile din partea de nord-est si sud-vest ale zonei studiate sunt proprietati particulare, iar in partea de nord-vest si sud-est sunt drumuri de acces ce apartin domeniului public.

2.3.3 Analiza geotehnica

Din punctul de vedere la care ne referim amplasamentul studiat se incadreaza in unitatea morfostructurala cunoscuta in literatura de specialitate sub numele de Depresiunea Brasovului.

Schitata la finele cretacului prin scufundarea unei catene carpatice, Depresiunea Brasovului a functionat ca mediu lacustru marin pana la sfarsitul pliocenului cand prin exondare a redevenit uscat.

In perioada cat a fost sub imperiul apelor in fosa depresionara a Brasovului au avut loc intense acumulari de aluviuni constituite predominant din conglomerate, bolovanisuri, pietrisuri, marme, argile, prafuri si nisipuri dispuse sub forma de strate, lentile si orizonturi insumand cca. 600m.

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

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

- Date hidrologice

Perimetrul cercetat nu este afectat de artere hidrogeografice, apele pluviale nu baltesc, iar panza de apa freatica se intalneste la peste 7m adancime.

In concluzie, din punctul de vedere la care ne referim nu sunt probleme.

- Date hidrogeologice

Panza de apa freatica se gaseste sub adancimea de 7-8m, fapt care permite sa se execute constructii cu spatii subterane fara a se prevedea masuri speciale de hidroizolare.

- Adancimea de inghet

Conform STAS 6054/77, in zona la care ne referim adancimea maxima de inghet de care se va tine seama la proiectarea lucrarilor de fundatii este de 1,00 m raportata de la cota terenului amenajat exterior.

- Zonarea seismică

Conform “Cod de proiectare seismică- Partea I- Prevederi pentru clădiri”, indicativ P100-1/2006, pentru perimetrul cercetat se va lua în considerare:

- accelerația gravitațională $a_g = 0,20g$.
- perioada de control (colt) $T_c = 0,7s$.

- Condiții de fundare

Prospecțiunile executate în perimetrul cercetat au stabilit că avem de a face cu o stratificație relativ simplă și uniformă.

La suprafața se găsește o patură de sol vegetal a cărui grosime variază între 0,40 - 0,60m, sub care se află un strat de praf argilos galben plastic consistent, care se extinde până la adâncimea 1,20 - 1,90m, aici făcându-se trecerea spre un orizont de pietris cu nisip.

Potrivit acestei stratificații există două variante de fundare:

VARIANTA A – se fundează în stratul de praf argilos galben plastic consistent, începând cu adâncimea $D_f = 1,10m$ raportată de la cota terenului actual, luându-se în considerare presiunea convențională $P_{conv} = 280Kpa$.

VARIANTA B – se fundează în orizontul de pietris cu nisip, începând cu adâncimea $D_f = 2,00m$ raportată de la cota terenului actual, luându-se în considerare presiunea convențională $P_{conv} = 450Kpa$.

2.3.4 Analiza fondului construit existent

Terenul studiat se află în extravilanul localității și este liber de construcții, deasemenea sunt și terenurile învecinate din partea de nord-est și sud-vest.

În părțile de nord și vest ale perimetrului cercetat, la o distanță de cca 100m, sunt construite mai multe clădiri din cărămidă cu regim de înălțime P+M destinate locuirii. Clădirile sunt în stare bună și au fost executate după anul 2007 fiind realizate din materiale durabile.

2.4 Cai de circulație

Circulația principală în zonă se desfășoară pe drumurile de exploatare agricole DE 482/2 (top 3298/5/1) și DE 486 (top 2363) acestea având un profil transversal de 4,0m lățime și îmbrăcăminte din pământ. Drumurile asigură legătura dintre zona studiată și strada Triajului.

Zona studiată fiind puțin dezvoltată, nu există probleme legate de transport sau greutate în circulație. Odată cu realizarea investițiilor în zonă drumurile de acces se vor moderniza conform legislației în vigoare.

2.5 Ocuparea terenurilor

Terenul în suprafața de 23.900 mp este liber de construcții având în prezent destinația de teren arabil. Nu există riscuri naturale în zonă sau în vecinătate, terenul fiind stabil. În vecinătatea zonei studiate sunt terenuri arabile neconstruite.

2.6 Echiparea edilitară

- Alimentarea cu apă

Rețeaua strădală de distribuție a apei se află pe strada Triajului, de la care se poate realiza alimentarea cu apă potabilă a clădirilor propuse.

- Alimentarea cu apa calda menajera

In zona prepararea apei calde menajera la cladirile existente se face prin instalatii de preparare locala.

- Canalizarea menajera

In zona nu exista sistem centralizat de canalizare si de epurare a apelor uzate menajere. Se are in vedere extinderea retelei de canalizare menajera aflata la o distanta de cca. 200m fata de amplasamentul studiat pe strada Triajului.

- Canalizarea pluviala

Apele pluviale sunt evacuate liber in teren.

- Retele de termoficare

In zona amplasamentului studiat nu exista retele de termoficare.

- Retele de gaze naturale

In zona studiata nu exista retea de distributie a gazelor naturale.

- Alimentarea cu energie electrica

Zona este afectata in partea de sud de o linie electrica aeriana LEA 20kV existenta de-a lungul drumul de exploatare agricol DE 486.

Solutiile tehnice de alimentare cu energie electrica a obiectivelor propuse vor fi indicate de catre serviciile specializate din cadrul Electrica SA Sucursala Brasov.

La amplasarea noilor obiective se vor respecta zonele de protectie ale retelelor electrice aeriene in conformitate cu regulamentele SC ELECTRICA SA Brasov.

- Telefonizare

In zona de amplasament nu exista retele si instalatii de telecomunicatii.

Solutia privind telefonizarea obiectivelor studiate va fi indicata de serviciile specializate din cadrul DTc Brasov.

2.7 Probleme de mediu

- Relatia cadru natural-cadru construit

Cadru construit existent se armonizeaza cu cadrul natural, localitatea Sanpetru fiind o localitate dezvoltata mai mult pe orizontala.

Actualmente terenul fiind teren agricol, nu se pune problema unor valori de patrimoniu sau situri istorice ori arheologice care sa necesite protectie.

- Riscuri naturale si antropice

Funciunea propusa spre dezvoltare in aceasta zona este o continuare fireasca a extinderii localitatii. Zona nu este supusa unor riscuri naturale si antropice. Localitatea Sanpetru este o veche asezare rurala, iar in istoria ei nu sunt prezente evenimente naturale care sa perturbe sau sa stopeze dezvoltarea acesteia.

- Cai de comunicatii si echipamente edilitare ce prezinta riscuri

Caile de comunicatii existente se vor pastra (drumurile de exploatare agricole DE 482/2 si DE 486) si se vor moderniza in functie de necesitatile zonei, acestea nereprezentand insa riscuri pentru zona ci o posibilitate de acces si control rapid in caz de eventuale evenimente. Amplasamentul drumurilor si al echipamentelor edilitare nu afecteaza zona. Evacuarea apelor menajere se va studia tinand cont de normele ecologice in vigoare.

- Valori de patrimoniu

In zona studiata nu sunt valori de patrimoniu, terenul fiind destinat circuitului agricol.

2.8 Obtiuni ale populatiei

Initiatorul proiectului fiind in aceleasi timp si proprietarii terenului in studiu, sunt direct interesati de intocmirea prezentei documentații P.U.Z. in vederea stabilirii condițiilor necesare pentru eliberarea autorizațiilor de construire pentru viitoarele amenajări și construcții ce urmează a se amplasa in zonă. Aceasta intentie a fost deja adusa la cunostinta publicului prin publicare in ziarele locale, pe amplasament si la primaria localitatii.

In urma publicitatii realizate nu au fost depuse contestatii ale cetatenilor comunei referitoare la obiectul prezentului studiu. Fiind o investitie care nu poate aduce decat beneficii populatiei comunei, consideram necesara si oportuna studierea zonei in vederea amenajarii acesteia ca zona de locuire, functiuni complementare si spatii verzi, aceasta dezvoltare urbana avand rolul de a schimba caracterul agrar actual al acestei zone, transformand-o intr-un cartier urban al comunei Sanpetru.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

Prin documentatia P.U.Z. se propune amenajarea zonei in vederea construirii unor locuinte individuale si dotari complementare zonei de locuire.

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Obiectul proiectului il constituie studierea zonei pentru propunerea unor zone de locuinte, de servicii si agrement/spatii verzi. Scopul este de a reglementa modul in care se pot construi noi locuinte si dotari aferente zonei de locuire, dar si de a asigura spatii verzi si locuri de petrecere a timpului liber, de calitate, populatiei rezidentiale si nu numai. In acelasi timp scopul acestui proiect este de a reglementa si stabili traseul viitoarelor circulatii auto, pietoanle si amplasarea parcarilor destinate locuintelor individuale.

Din punct de vedere urbanistic, s-a urmarit:

- folosirea eficienta si echilibrata a terenului si a cadrului natural;
- valorificarea potentialului existent, in directa corelare cu cadrul natural si construit;
- asigurarea premiselor unei dezvoltari armonioase pe termen mediu si lung a acestei zone cu vecinatatile.

Obiectivele propuse se integreaza in zona, precum si in regimul de inaltime prevazut in zona. Amplasamentul studiat nu se afla intr-o zona de protectie a unui monument si nici intr-o zona de protectie sanitara.

- Disfunctionalitati

- Terenul este amplasat in extravilanul comunei Sanpetru;
- Lipsa utilitatilor pe amplasament necesita studii de solutie pentru extinderile de retele;
- Lipsa unor cai de comunicatie moderne;

- Existenta pe drumul de exploatare agricol DE 486 si pe amplasament a liniei electrice aeriene LEA 20kV respectiv a liniei electrice aeriene LEA 0,4kV
 - Prioritati
- Organizarea zonei tinand seama de reglementarile in vigoare privitoare la dezvoltarea unei zone de locuinte individuale;
- Protejarea terenurilor agricole invecinate si a mediului inconjurator si eliminarea posibilibilor factori de poluare ai acestora (evacuarea apelor pluviale, apelor menajere);
- Crearea drumurilor de acces in zona tinand seama de standardele pentru lucrarile de strazi nr. 10144/1-6 si a normativului pentru proiectarea parcajelor.
- Dezvoltarea retelelor tehnico-edilitare.

3.2 Prevederi ale PUG comuna Sanpetru

In tema de proiectare se prevad urmatoarele:

- Terenul este amplasat in extravilanul comunei Sanpetru;
- Terenul este proprietate privata;
- P.U.G. Sanpetru pr. nr. 36060/2000 in vigoare la ora actuala prevede zona extravilan;;
- Se vor studia accesesele carosabile si pietonale din cadrul zonei;
- Stabilirea procentului de ocupare a terenului tinand seama de caracterul zonei si reglementarile din PUG Sanpetru;
- Racordarea zonei la utilitati sau propunerea unor solutii individuale de alimentare cu utilitati.
 - Descrierea solutiei de organizare arhitectural – urbanistica

Prin realizarea investitiei proiectate nu este afectat cadrul existent.

Criteriile principale de organizare arhitectural-urbanistica au fost urmatoarele:

- stabilirea regimului maxim de inaltime;
- stabilirea regimului de aliniere;
- stabilirea indicelui maxim de ocupare a terenului;
- organizarea circulatiei.

S-au urmarit amplasarea constructiilor avand in vedere caile de circulatie existente si posibilitatile de asigurare a echiparii edilitare corepunzatoare.

Recomandari in ceea ce priveste plastica arhitecturala si finisajele.

Terenul urmeaza a fi dezmembrat in 25 loturi destinate construirii de locuinte individuale, un lot pentru amenajarea de spatii verzi publice si un lot pentru drumul de acces.

Pentru parcelare s-au avut in vedere urmatoarele criterii:

- evitarea lucrarilor de comasare urmate de dezmembrare.
- dezmembrarea loturilor existente in loturi cu forma dreptunghiulara care sa indeplineasca conditiile de constructibilitate.
 - adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.
 - conditiile de constructibilitate consta in: acces obligatoriu la un drum public, suprafata minima a unei parcele va fi de 600mp pentru locuinte individuale si 400mp pentru locuinte cuplate, respectarea alinierii si a indicilor de ocupare ai terenului;

- propunerea de dezmembrare care are ca scop configurarea drumurilor ce vor deveni domeniu public are caracter de obligativitate.

Amenajarea carosabilului inseamna:

- modernizarea drumurilor adiacente terenului pe laturile din nord-vest si sud-est;

- configurarea drumurilor noi;

- racordarea acestor drumuri la reseaua stradala a localitatii si la reseaua stradala propusa in documentatiile urbanistice pentru terenurile adiacente.

Zona studiata are urmatoarele caracteristici:

- poate fi folosita ca functiune de locuit, functiuni complementare acesteia, dotari la nivel de cartier;

- pentru zona de locuinte individuale sau cuplate se vor realiza coeficientii $POT_{max} = 30\%$ si $CUT_{max} = 0,78$ si un regim maxim S+P+E+M;

- suprafata spatiilor verzi va fi de minim 25% din suprafata studiata si se va realiza minim 20mp de locuitor.

- Regimul de aliniere este evidentiat in profilele stradale propuse.

3.3 Valorificarea cadrului natural

Terenul este amplasat intr-o zona cu vedere spre munte si beneficiaza de un cadru natural deosebit. Prin mobilarea si agrementarea terenului se va maximiza potentialul natural al amplasamentului, eliminandu-se aspectul de teren viran.

Tinând cont de pozitia terenului, se va asigura în consecinta, un balans optim între suprafetele ocupate de constructii si cele rezervate spatiilor verzi.

De asemenea, amplasamentul fiind intr-o zona periferica, cu un cadru natural pitoresc, lipsit de surse de poluare si degradare a mediului, se va tine cont de urmatoarele:

- mentinerea resurselor naturale in stare ecologica;

- conservarea si diversificarea resurselor naturale;

- abordarea proactiva si durabila a gestionarii resurselor naturale;

- realizarea de proiecte sustenabile pentru prevenirea poluarii in zona;

- realizarea de parteneriate cu factorii interesati pentru mentinerea cadrului natural in stare nepoluata.

Orientarea cladirilor se va realiza in asa fel incat functiunile principale sa fie iluminate si insorite corespunzator (spatii de odihna cu vedere spre sud), conform prevederilor art.17 ale Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G. 525/1996, republicata.

3.4 Modernizarea circulatiei

Prin obiectul proiectului propus se doreste realizarea unor trame stradale coerente in continuitate cu reseaua stradala a comunei, atat la nivel carosabil cat si la nivel pietonal.

Astfel pentru o mai buna organizare a circulatiilor, se propune extinderea si modernizarea strazilor existente. In acelasi timp se propun noi trasee de circulatie care sa lege traseele existente.

▪ Cai de comunicatie

In cadrul studiului de circulatie se va tine seama de :

- standardele pentru lucrari de strazi nr. 10144/1-6, atat la alcatuirea retelei carosabile cat si a parcarilor din incinta;
- la rezolvarea profilelor de artere din interiorul si afara acesteia;
- categoria tehnica a strazilor;
- distanta dintre intersectii si tipul intersectiei;

Arterele principale in zona sunt drumurile de exploatare agricole DE 482/2 (top 3298/5/1) si DE 486 (top 2363).

Drumul de exploatare agricol DE 482/2 urmeaza a fi modernizat prin realizarea unui profil transversal caracteristic de tip 1 cu partea carosabila de 7,0m incadrata bilateral de trotuare de 1,5m latime pe care vor fi amplasati stalpi de iluminat public - strada de categoria a-III-a.

Drumul de exploatare agricol DE 486 nu va fi modernizat, respectandu-se astfel conditia impusa prin avizul nr. 71523/1871/2022 eliberat de TRANSGAZ SA Medias.

Drumul de acces din cadrul zonei studiate ce urmeaza a fi cedat dominiului public, va avea o lungime de cca. 473m si un profil transversal caracteristic de tip 1 cu partea carosabila de 7,0m incadrata bilateral de trotuare de 1,5m latime pe care vor fi amplasati stalpi de iluminat public - strada de categoria a-IV-a. Drumul va fi prevazut cu spatiu pentru manevre de intoarcere la capat.

- Transportul in comun

Nu este cazul.

- Parcaje

Pentru locuintele individuale si cuplate se vor asigura locuri de parcare in incinta proprietatii. Numarul locurilor de parcare se calculeaza in functie de suprafata utila desfasurata a cladirii de locuit, asigurandu-se un loc de parcare pentru locuintele cu suprafata utila mai mica sau egala cu 100 mp si minim 2 locuri de parcare pentru locuintele ce depasesc suprafata utila de 100 mp.

- Sistematizarea verticala

Datorita faptului ca terenul este relativ plat nu sunt necesare lucrari de sistematizare pe verticala speciale. La intocmirea fiecarui proiect se va urmari:

- o buna scurgere a apelor de suprafata;
- realizarea unui ansamblu coerent de strazi, trotuare, zone verzi, alei si parcaje rezolvate in plan si pe verticala in conditii de maxima eficienta si estetica.

- Recomandari privind organizarea circulatiei

- amplasarea constructiilor fata de arterele de circulatie trebuie sa respecte profilurile transversale caracteristice.
- lucrarile de strazi se vor executa dupa terminarea lucrarilor tehnico-edilitare fiind interzise desfaceri ulterioare pentru pozarea lucrarilor subterane.
- executia strazilor si a lucrarilor de sistematizare verticala se va face pe baza unui program corelat cu programul de constructii si instalatii.
- se va avea in vedere valorificarea lucrarilor de strazi si drumuri de acces existente care se vor mentine, prevazandu-se amenajarile tehnice necesare.
- se vor efectua dupa necesitate detalii de organizare a circulatiei, transportul in comun.

3.5. Zonificarea functionala; reglementari; bilant teritorial; indici urbanistici

Criteriile principale de organizare urbanistică a zonei studiate au fost următoarele: - asigurarea amplasamentului și amenajărilor necesare pentru obiectivele propuse; - integrarea corespunzătoare a elementelor existente în soluția propusă;

- asigurarea acceselor carosabile și pietonale la construcțiile propuse;
- dezvoltarea zonei prin construirea de obiective și asigurarea zonei cu utilități.

Proiectul propune următoarele funcțiuni principale:

ZL - Zona pentru locuințe individuale sau cuplate și funcțiuni complementare;

Utilizări admise:

- locuințe individuale cu maxim S(D)+P+1+M niveluri în regim de construire discontinuu (cuplate sau izolate):
 - echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
 - scuaruri publice.

Utilizări admise cu condiționări:

- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;

Utilizări interzise:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața 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 incomode prin traficul generat, prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deseurile produse, ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- locuințe construire continuu (cuplate, înșiruite);
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- construcții provizorii;
- depozitare en-gros;
- depozitări 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 auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- 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.

- Modul de utilizare al terenului

Au fost stabilite valori maxime pentru procentul de ocupare al terenului (POT) si coeficientul de utilizare al terenului (CUT), raportand suprafata construita a cladirilor si respectiv suprafata desfasurata a cladirilor la suprafata terenului aferent.

Descrierea detaliata a zonificarii functionale propuse si a elementelor care o definesc se regaseste in capitolul “Regulament local de urbanism, aferent PUZ”.

Indicii rezultati sunt urmatarii (conform PUG com. Tarlungeni si HG 525/1996):

POT max. locuinte individuale = 30 %, CUT max. locuinte individuale = 0,78

Zone functionale		Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
Teren arabil (teren cu interdictie de construire)		23900,0	100	0	0
Zona locuinte individuale	constructii	0	0	5389,8	22,6
	circulatii	0	0	4491,5	18,8
	spatii verzi	0	0	8084,8	33,8
Circulatii – carosabil+trotuare		0	0	4318,6	18,1
Zona verde publica		0	0	1615,3	6,7
Total		23900,0	100	23900,0	100

- Regimul de inaltime al constructiilor

Pentru locuinte regimul de inaltime al constructiilor va fi minim S+P si maxim S(D)+P+1+M. Volumetria si finisajele cladirilor vor fi in concordanta cu specificul zonelor de locuinte, inaltimea la coama a constructiilor nu va depasi 11,00 m si la cornisa va fi de maxim 8,00m.

- Regimul de aliniere al constructiilor

Criterile care au stat la baza determinarii regimului de aliniere al constructiilor au fost profilele transversale caracteristic al arterelor de circulatie, orientare fata de punctele cardinale si existenta retelelor in zona de amplasament. Pentru locuinte se recomanda evitarea orientarii dormitoarelor spre nord.

Cladirile se vor amplasa conform plansei U-03 si regulamnetului de urbanism si vor avea o retragere minima fata de drumul de exploatare agricole DE 482/2 si drumul de acces propus de minim 5,00m de la aliniament, respectiv 10,00m din axul drumului.

Retragerea fata de drumul de exploatare agricol DE 486 va tine cont de distanta de protectie fata de linia electrica aeriana de 20kV si de putul de apa existent pe amplasament. Retragerea va fi de minim 40,50m de la aliniament, respectiv 48,50m din axul drumului.

Exceptie fata de retragerea minima fata de aliniament va fi doar pentru garaje cu regim de inaltime parter si Hmaxim coama = 3,00 m fata de CTA, care pot fi aplasate pe aliniament.

- Amplasamentul cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

Pentru locuintele individuale se va respecta o retragere față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3,00 metri, iar fata de latura de proprietate opusa va avea o retragere minima de 4,50 m.

Cladirile propuse se vor retrage fata de limita posterioara a parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea cladirii, dar nu mai puțin de 5,00 m de la limita de proprietate.

Amplasarea constructiilor anexe cu $H_{max}=3,00m$ fata de CTA si regim de înaltime parter (garaje, anexe gospodaresti, foisoare), in interiorul parcelelor se va face cu respectarea distantelor minime obligatorii fata de limita posterioara si limitele laterale ale proprietatii conform Codului Civil.

Constructiile care vor fi amplasate in zona de spatii verzi publice vor avea caracter provizoriu (demontabile) si vor fi amplasate cu o retragere de minim 2,0 metri față de limitele laterale si posterioare ale terenului.

3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare

- Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa a locuintelor propuse se va realiza din rețeaua de distribuție apa (PEHD 110mm) existenta in zona drumului judetean DJ 103A (strada Zizinului).

Debitele cerintei de apa potabila calculate conform STAS STAS 1343-1-2006 si STAS 1478-95 pentru cca. 25 familii sunt:

$$Q_{zi\ med.} = 11,09mc/zi; Q_{zi\ max.} = 14,40mc/zi; Q_{orar\ max.} = 1,68mc/h.$$

Debitele de apa necesara pentru stingerea incendiului conform STAS 1478/1990

$$Q_p = m \times S \times \Phi \times I = 0,9 \times 1,5 \text{ ha} \times 0,15 \times 30 \text{ l/s} = 6,0 \text{ l/s.}$$

- Canalizarea menajera

Evacuarea apelor se va face in sistem separativ, menajer si pluvial.

Apele uzate menajere provenite de la locuinte vor fi colectate printr-o rețea de canalizare menajera din PVC-KG 250mm si conduse la viitoarea rețea de canalizare centralizata a zonei. Rețeaua de canalizare menajera din interiorul zonei studiate va avea o lungime de cca. 392m. Rețeaua de canalizare propusa va fi prevazuta cu camine de vizitare, care se vor amplasa si executa conform STAS-urilor in vigoare.

Debitele de apa uzata, calculate conform STAS 1846/1990 pentru 21 locuinte sunt:

$$Q_{zi\ med.\ ev.} = 11,09mc/zi; Q_{zi\ max.\ ev.} = 14,40mc/zi; Q_{orar\ max.\ ev.} = 1,68mc/h.$$

- Canalizarea pluviala

Apele pluviale de pe acoperisul cladirilor vor fi colectate prin jgheaburi, burlane si rigole si vor fi evacuate liber in zona verde amenajata. Apele pluviale de pe drumul de acces propus vor fi preluate de colectoare pluviale realizate din conducte PVC Dn 200, prevazute cu camine de colectare cu gratar, trecute printr-un separator de hidrocarburi petroliere si desnisipator amplasat in incinta proprietatii, urmand apoi a fi evacuate in rigola stradala.

- Alimentarea cu apa calda menajera

Fiecare constructie va fi prevazuta cu centrala termica proprie.

Prepararea apei calde menajere se va face in boilere care se vor monta in centralele termice. Boilerele vor primi agent termic de la cazanele proprii care vor functiona fie cu gaze naturale fie cu combustibil solid (lemn si deseuri din lemn).

- Alimentarea cu energie termica

Nu este cazul.

- Instalatiile de gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale a zonei de locuinte se va face de la reseaua de distributie a gazelor naturale existenta in zona de amplasamentul studiat. Noua retea de distributie se va realiza din polietilena PEHD 80 SDR 11 si se va monta ingropat pe drumul de acces propus.

Alimentarea cu gaze naturale a imobilelor se va face prin intermediul unui bransament care in baza debitului de calcul, a pierderii specifice de presiune si din monograma rezulta un diametru Dn 32 din PEHD 80 SDR 11 racordat perpendicular la conducta de distributie gaze naturale de presiune redusa PEHD 80 SDR 11, SR-ISO4437.

Reducerea presiunii gazelor se face prin intermediul unui post de reglare, un regulator de uz casnic avand debitul de 10mc/h, care se va monta intr-o cutie metalica STAS 4327/71 vopsita in culoare galbena si prevazuta cu gauri de Ø 10mm pentru aerisire, amplasat in fata imobilului.

Bransamentul se va racorda perpendicular pe conducta de distributie, se va monta ingropat la o adancime de 0,9m si se va proteja pe lungimea carosabilului in tub de protectie conform normativului I6/1998.

Bransamentul si instalatia de utilizare se executa numai in baza unui proiect de o societate autorizata ANRGN.

- Alimentarea cu energie electrica

Conform avizului tehnic nr. 587/11.10.2017 eliberat de FDEE Electrica SA alimentarea obiectivelor propuse se va face prin racordare la LES 0,4 kV aflata in zona.

Pe drumul de acces propus se va executa LES 0,4 kV cu cabluri de sectiune corespunzatoare si bransamente subterane la fiecare obiectiv. Se vor executa 6 cuti de distributie si masura din policarbonat armat cu fibra de sticla, cu 2 compartimente – de distributie si masura, supraterane pe soclu ingropat, amplasate pe terenul utilizatorilor, la limita cu trotuarul propus, cu acces de pe trotuar, tip E2+4a+4m. Cablurile se pozeaza in sapatura, sub trotuarele prevazute in planul urbanistic si in zona DJ 103 A, la adancimea de 0,9 m, pe pat de nisip si se protejeaza/semnalizeaza cu folii/placi din PVC. La subtraversarea drumurilor se vor prevedea tuburi PVC profil greu.

Pentru stabilirea puterii totale instalate s-a luat in calcul puterea electrica instalata pentru o locuinta 25,00 kW, puterea electrica maxima simultan absorbita 6,00 kW, tensiunea de alimentare 0,23 kV.

- Telefonizare

Noile obiective vor fi prevazute cu cate un post telefonic de abonat. Solutia privind telefonizarea obiectivului va fi indicata in studiul de solutie elaborat de serviciile specializate din cadrul ROMTELECOM – regiunea Brasov. Se propune

realizarea unei canalizatii Tc de tip urban, amplasata pe caile de acces si bransamente telefonice subterane la obiective.

3.7 Protectia mediului

Deșeurile care vor rezulta din activitățile de construire a investitiei sunt:

- deșeuri de pământ și pietre rezultate de la excavația amplasamentului;
- diverse deșeuri inerte;
- deșeuri menajere rezultate din activitățile igienico-sanitare ale personalului implicat în construcție.

Aceste deșeuri vor fi colectate controlat și stocate temporar în locuri special destinate acestui scop. În mod ritmic, deșeurile menajere vor fi ridicate de către societatea de salubritate locală. Deșeurile amestecate de materiale de construcții și pământul excavat (rezultat de la săparea fundațiilor) vor fi utilizate drept material de umplură pentru nivelarea terenului.

Din activitatea de locuire realizata pe terenul studiat vor rezulta următoarele tipuri de deșeuri: - menajere.

Eliminarea deșeurilor.

Containerele de deșeuri menajere vor fi amplasate astfel:

- în spatiu special amenajat din zona accesului carosabil pe teren, cu acces auto facil.

Deșeurile menajere sunt colectate în europubele, care vor fi amplasate într-un spatiu special amenajat în cadrul fiecărei parcele.

În mod ritmic, aceste deșeuri se vor evacua prin intermediul societății de salubritate locală.

Se vor respecta normele igienico – sanitare și de securitate în muncă la încărcarea și descărcarea deșeurilor menajere.

Aspectele de mediu ce pot să apară în desfășurarea diferitelor activități legate de gestiunea deșeurilor sunt:

- scurgeri accidentale de deșeuri din containere, rezervoare, butoaie (lichide, diverse soluții, etc.);
- scurgeri accidentale de deșeuri din mijloacele de transport .

Acestea pot avea ca efect negativ de poluare în cazul în care nu sunt manipulate corespunzător în vederea evacuării.

În zona nu există arii sau peisaje cu statut de protecție națională, comunitară sau internațională.

Din aceste considerații generale și specifice legislației de mediu, cunoscând în detaliu caracterul activității din zonă și luând în considerare situațiile cu investiții similare, apreciem că investiția nu este un risc pentru mediu.

3.8 Obiective de utilitate publică

- Listarea obiectivelor de utilitate publică

Nu este cazul.

- Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil din zonă

Întreaga suprafață a zonei studiate este împărțită astfel:

- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice 23900mp.

- Determinarea circulației terenului între detinatori, în vederea obiectivelor propuse

Pentru realizarea drumului de acces propus și modernizarea drumurilor existente (drumurile de exploatare agricole DE 482/2 și DE 486), este necesară trecerea în domeniul public a unei suprafețe de teren de 5896,0 mp din terenul proprietate privată a persoanelor fizice. Tipul de proprietate și circulația terenurilor sunt prevăzute în planșa U-05.

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

În vederea stabilirii categoriilor de investiții, a reglementărilor și restricțiilor impuse au fost efectuate analize aprofundate cu privire la:

- încadrarea zonei în PUG comuna Sanpetru;
- analiza situației existente;
- circulația carosabilă;
- mobilarea parcelelor cu construcții specifice;
- identificarea tipului de proprietate a terenului;
- construirea pe teren liber.

Propunerile de dezvoltare urbanistică făcute prin prezenta documentație se înscriu în cerințele temei – program.

La proiectarea, executarea și exploatarea locuințelor, cât și la exploatarea terenurilor aflate în zona de protecție sanitară cu regim de restricție se vor respecta următoarele condiții:

- se vor respecta condițiile impuse în referatul de expertiză hidrogeologică la “Studiul hidrogeologic privind influența construirii unor locuințe asupra perimetrului de protecție hidrogeologică al forajelor F16-F30 din frontul de captare Sanpetru – Harman și asupra acviferului freatic din zonă”, nr. 687/29.08.2022 emis de INHGA;

- orice modificare de soluție față de cea avizată duce la obținerea unui nou aviz de gospodărire a apelor, în caz contrar avizul emis este considerat nul;

- avizul de gospodărire a apelor pentru planul urbanistic poate fi folosit numai pentru reglementarea urbanistică și nu conferă dreptul de execuție a lucrărilor hidroedilitare înscrise în aviz;

- construcțiile propuse vor fi date în folosință după bransarea/racordarea la rețelele centralizate de alimentare cu apă și de canalizare menajeră existente în zona amplasamentului conform legislației apelor în vigoare;

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

- elaboratorul documentației tehnice își asumă responsabilitatea exactității datelor și informațiilor cuprinse în prezentul proiect, conform Ordinului 828 din 2019, anexa 1, cap. II Procedura de emiterea a avizului de gospodărire a apelor -art. 9 (6).

- orice populație accidentală produsă de beneficiar va fi anunțată în timp util la dispecerat S.G.A. Brașov, telefon 0268/414567 și va lua măsuri operative de stopare, eliminare a cauzelor ce au produs-o și înlăturarea efectelor acesteia.

- se interzice depozitarea, deseurilor de orice fel pe malurile cursurilor de apă sau în albia acestora, atât pe perioada executării construcțiilor cât și după punerea în funcțiune a acestora;

- titularul obiectivului de investitie amplasat pe terenul agricol este obligat sa ia masuri prealabile executarii constructiei obiectivului, de decopertare a stratului de sol fertil de pe suprafetele amplasamentelor aprobate, pe care sa-l depoziteze si sa-l niveleze pe terenuri neproductive sau slab productive, indicate de Directia pentru Agricultura a Judetului Brasov in vederea punerii in valoare sau a ameliorarii acesteia, conform prevederilor art. 100 din Legea nr. 18/1991, republicata cu modificarile si completarile ulterioare.

- beneficiarul investitiei va lua masuri corespunzatoare de a nu degrada terenurile si culturile din zona limitrofa, altele decat cele prevazute in documentatie, prin depozitarea de materiale ori deseuri de pietris, moloz, nisip, prefabricate, constructii metalice, reziduri, resturi menajere, gunoaie si altele asemenea.

Pentru realizarea tramei stradale și totodată pentru realizarea rețelilor tehnico-edilitare, este necesară întocmirea de studii de fezabilitate și proiecte de specialitate, costurile acestora fiind suportate de investitori (beneficiari).

Următoarea fază de proiectare este obținerea autorizațiilor de construire conform legislației în vigoare, pentru solicitările care respectă prevederile documentației P.U.Z. prin autorizare directă.

Conform Ord. MLPAT nr. 176N/16.08.2000, Legea 50/1991, Legea nr.10/1995 si Legea 453/2001, privind autorizarea fazelor de proiectare, se vor obține toate acordurile și avizele solicitate prin Certificatul de urbanism emis de Primăria Sanpetru.

Intocmit
dipl. arh. Ornstein Emil Ladislau



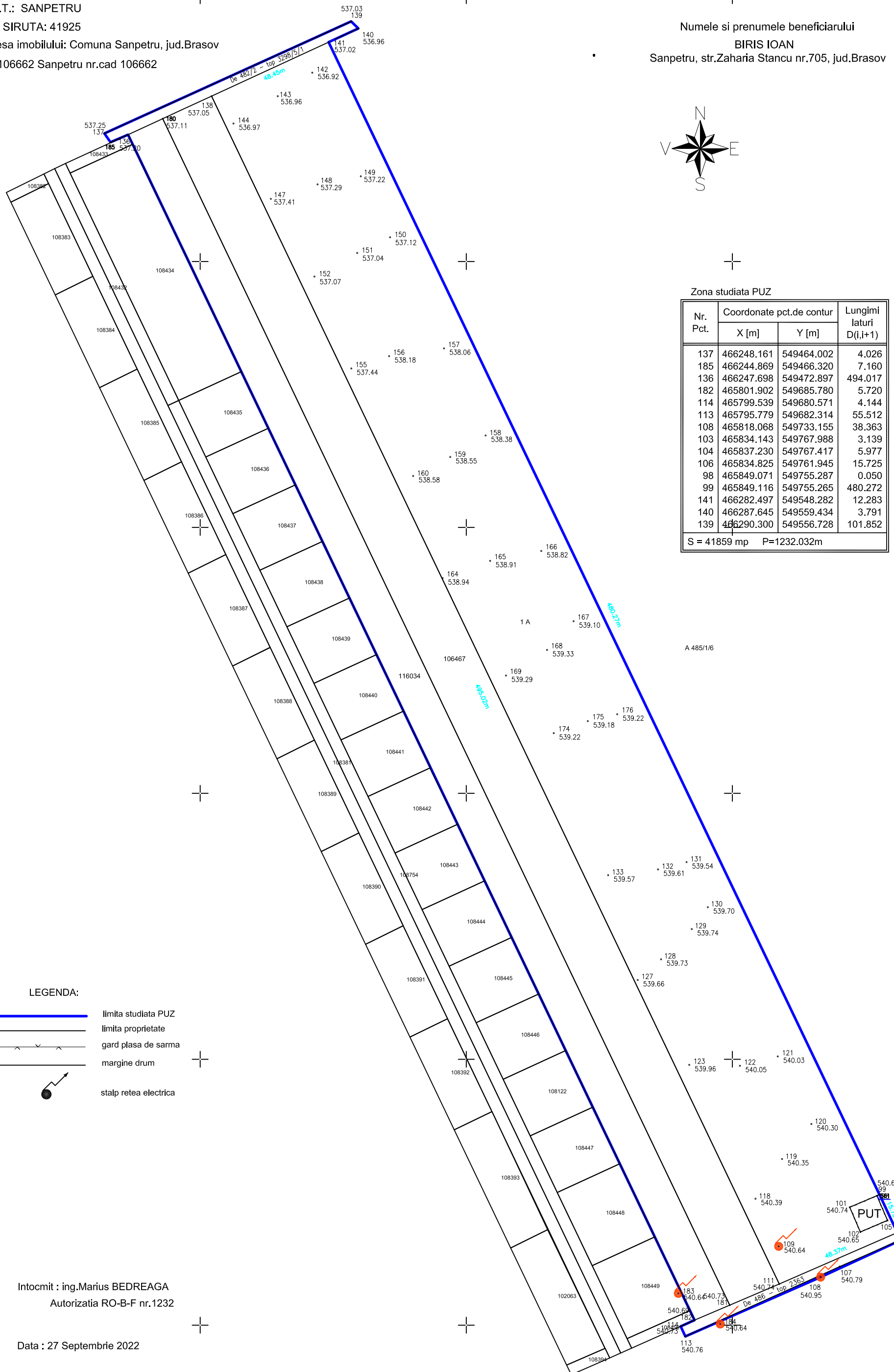
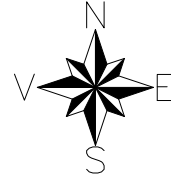
PLAN TOPOGRAFIC

SCARA 1:1000

Sistem de proiectie STEREO 70
Sistem de referinta MAREA NEAGRA

U.A.T.: SANPETRU
Cod SIRUTA: 41925
Adresa imobilului: Comuna Sanpetru, jud.Brasov
CF 106662 Sanpetru nr.cad 106662

Numele si prenumele beneficiarului
BIRIS IOAN
Sanpetru, str.Zaharia Stancu nr.705, jud.Brasov



Zona studiata PUZ

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,j+1)
	X [m]	Y [m]	
137	466248.161	549464.002	4.026
185	466244.869	549466.320	7.160
136	466247.698	549472.897	494.017
182	465801.902	549685.780	5.720
114	465799.539	549680.571	4.144
113	465795.779	549682.314	55.512
108	465818.068	549733.155	38.363
103	465834.143	549767.988	3.139
104	465837.230	549767.417	5.977
106	465834.825	549761.945	15.725
98	465849.071	549755.287	0.050
99	465849.116	549755.265	480.272
141	466282.497	549548.282	12.283
140	466287.645	549559.434	3.791
139	466290.300	549556.728	101.852

S = 41859 mp P=1232.032m

LEGENDA:

- limita studiata PUZ
- limita proprietate
- gard plasa de sarma
- margine drum
- stalp retea electrica

Intocmit : ing.Marius BEDREAGA
Autorizatia RO-B-F nr.1232

Data : 27 Septembrie 2022

REGULAMENT AFERENT P.U.Z.
« Construire locuinte individuale Extravilan str. DE 486 com.
Sanpetru »

Denumirea proiectului: Plan Urbanistic Zonal
« Construire locuinte individuale »
Extravilan str. DE 486 nr. FN comuna Sanpetru
judetul Brasov
Beneficiari: Biris Ioan
Suprafata teren: 23.900 mp
Date identificare teren: CF nr. 106662 Sanpetru, nr. cad. 106662
Proiectant: SC PLANPROIECT SRL
dipl. arh. ORNSTEIN EMIL LADISLAU
Numar proiect: 209/10.2022

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism (RLU) constituie o piesă de bază în aplicarea PUZ. Prescripțiile cuprinse în RLU (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectul PUZ – aparținând **UTR – zona de locuinte individuale si functiuni complementare.**

RLU este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și de utilizare a construcțiilor din zona teritoriului studiat.

Normele cuprinse în prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în limitele teritoriului studiat.

Regulamentul Local de Urbanism, împreună cu Planul Urbanistic Zonal se aprobă de către Consiliul Local, constituind act de autoritate al administrației publice locale, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare și ale Ordinului nr.176/N/2000.

Modificarea regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic Zonal și, implicit, ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII.

La baza elaborării RLU aferent prezentului PUZ stau următoarele legi și documentații:

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- HG 525 / 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;
- Ghid privind metodologia de elaboare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal – G.M. – 010-2000;

- Ghid privind aplicarea reglementărilor de amplasare a construcțiilor față de aliniament (pe aceeași parcelă sau pe parele diferite) cu respectarea condițiilor de însorire și iluminat natural, precum și a principiilor de estetică urbană - I.N.C.D. URBANPROIECT

- Ghid privind reglementarea dezvoltării urbane prin operațiuni de parcelare și reparcelare a terenurilor introduse în intravilan (inclusiv a terenurilor retrocedate ca urmare a aplicării Legii nr. 18/1991 și a Legii nr. 1/2000) – Ministerul Lucrărilor Publice, transporturilor și Locuințelor – iunie 2002;

- Ordonanța Guvernului nr. 43/1997- privind regimul drumurilor;

- Legea 47/2012 pentru modificarea și completarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților;

- Ordin nr. 2701/2010 – informarea și consultarea publicului;

- Ordinul nr. 233/2016 privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001;

- Ordinul pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației (nr. 119/2014);

- Codul Civil;

- Documentatia de Urbanism nr. 36060/2000 – faza P.U.G., aprobata prin Hotararea Consiliului Local Sanpetru nr. 46/29.08.2002;

- Avizul de oportunitate eliberat de Primaria comunei Sanpetru;

- Planul topografic avizat de catre Oficiul Judetean de Cadastru, Brasov;

- Studiu geotehnic pentru zona studiata;

- Studiu de solutii de alimentare cu energie electrica;

- Avizele cerute prin Certificatul de Urbanism si prevederile acestora.

3. DOMENIUL DE APLICARE

Regulamentul local de urbanism este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor si a amenajarilor aferente zonei de studiu destinată, prin prezenta documentație, construirii „ Construire locuinte individuale si functiuni complementare” . Zona este amplasata in partea de sud a teritoriului administrativ al comunei Sanpetru, pe partea dreapta a drumului judetean DJ 103 (Brasov – Sanpetru), avand front stradal la drumul de exploatare agricol DE 482/2 (top 3298/5/1) si la drumul de exploatare agricol DE De 486 (top 2363), si este situata in extravilanul localitatii.

Regulamentul local de urbanism însoțește Planul Urbanistic Zonal si explicitează, detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.G.-ului și ale Regulamentului General de Urbanism.

Regulamentul general de urbanism reprezinta sistemul unitar de norme juridice si tehnice care stau la baza elaborarii planului urbanistic zonal si a regulamentului local de urbanism.

Odată aprobat, prin Hotărâre a Consiliului Local, RLU aferent PUZ constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe terenul care face obiectul P.U.Z.-ului.

In cazul in care legile, reglementarile si normele urbanistice care vor fi adoptate ulterior vor contine prevederi susceptibile sa schimbe unele prevederi ale acestui regulament este obligatoriu ca procedura de modificare sa urmeze aceeasi cale de avizare si aprobare ca si prezentul P.U.Z. si R.L..U.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.

Problema protecției mediului este tratată în cel mai serios mod, prin interzicerea oricăror surse de poluare, de orice fel.

În zona studiată, nu s-au identificat obiecte de patrimoniu natural sau construit care să necesite luarea unor măsuri speciale pentru protejarea acestora. Cu toate acestea orice săpături vor fi urmărite cu atenție și în cazul în care se descoperă ceva se aplică prevederile legilor în vigoare.

Se instituie o zona de protectie sanitara, conform plansei de reglementari urbanistice, fata de caminele de apa existente in zona.

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

Autorizarea execuției construcțiilor și amenajărilor se va face cu condiția asigurării compatibilității pentru destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai cu respectarea exigențelor Legii 10/1995 privind rezistența, stabilitatea, siguranța în exploatare, rezistența la foc, protecția împotriva zgomotului, sănătatea oamenilor și protecția mediului.

5.1 Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cai de comunicatii si altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa.

Fac exceptie constructiile si amenajarile care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

Amplasarea unor clădiri la o distanță mai mică decât distanța de siguranță reglementată față de o capacitate energetică (conform NTE 003/04/00) se poate face pe baza unei analize de risc.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.

Amplasarea construcțiilor se va face conform alinierilor stabilite în memoriul de prezentare al P.U.Z. și sunt marcate în planșa de reglementări.

În cadrul zonei de locuinte individuale si functiuni complementare se vor prevedea zone verzi amenajate cu rol de protectie în suprafață de minimum 20% din

suprafata fiecarei parcele, dar nu mai putin de 20 mp pe cap de locuitor si minim 5% spatii verzi publice conform Legii nr. 24/2007, art. 10.

Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor si recomandărilor de orientare față de punctele cardinale (art. 3 alin.1 și alin.2 din Ordinul nr. 119/2014): 4

(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 la cornișă a clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin.1.

Amplasarea fata de drumurile publice

Amplasarea constructiilor propuse este permisa cu respectarea zonelor de protectie ale drumurilor delimitate conform legii.

In zona drumului public, se pot autoriza, cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice:

- constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de servire, de intretinere si exploatare;
- conducte de alimentare cu apa si de canalizare, sisteme de transport gaze naturale, retele electrice, de telecomunicatii, si orice alte instalatii de acest gen.

Edificabilul parcelei:

Amplasarea clădirilor față de limitele parcelei definește edificabilul parcelei ca instrument urbanistic de proiectare. Edificabilul parcelei delimitează zona în care este permisă amplasarea clădirii. Acesta nu reprezintă suprafața construită la sol a clădirii propuse a se realiza, ci limitele în care trebuie să se înscrie clădirea cu respectarea P.O.T.-ului admis.

Amenajabilul parcelei:

Amenajabilul parcelei este suprafața parcelei cuprinsă între suprafața construită la sol a clădirii și limitele parcelei.

Construcțiile și amenajările permise în amenajabilul parcelei sunt:

- a) instalații și echipamente edilitare (racorduri și bransamente la rețelele edilitare);
- b) împrejmuirile parcelei;
- c) alei carosabile și parcaje pentru autovehicule;
- d) alei pietonale, platforme, rampe pentru persoane cu handicap;
- e) spații plantate;

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor este permisă dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinației construcțiilor.

Clădirile se vor amplasa retras față de căile de circulație existente sau propuse (străzi majore, principale, secundare), cu respectarea profilelor străzilor.

Autorizarea executării construcțiilor care necesită parcaje se emite numai dacă există posibilitatea executării acestora în afara domeniului public, în conformitate cu normele, pentru echiparea cu locuri de parcare, existente la momentul cererii autorizației de construire.

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor sau spațiilor publice.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Lucrările de îmbunătățire, extindere sau mărire a capacității rețelelor edilitare se vor realiza de către initiatorii PUZ-ului.

Lucrările de racordare și branșare la rețeaua edilitară publică se vor suporta în întregime de către investitor sau beneficiar pe baza acordurilor și/sau autorizațiilor obținute de la deținătorii de rețele.

Rețelele de apa, canalizare, gaze, energie electrica, si telecomunicatii de pe drumurile publice sunt proprietatea statului indiferent de modul de finantare al acestora.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Pentru a fi construibile, parcelele trebuie să îndeplinească următoarele condiții

- să aibă asigurate accesele necesare auto și pietonale din domeniul public, dimensionate conform normelor;

- să aibă condiții de echipare tehnico-edilitară a construcțiilor;

- să asigure posibilitatea respectării distanțelor între construcții conform normelor PSI;

- să aibă forme și dimensiuni care să permită amplasarea și conformarea construcțiilor dorite cu încadrarea în normele tehnice specifice.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri

Spațiile neconstruite și neocupate de acces și platforme vor fi amenajate ca zone verzi.

Prin zone verzi și plantate se înțelege totalitatea amenajărilor efectuate pe terenul liber al parcelei cu plantații de arbori, arbuști, plante ornamentale, grădini de flori, gazon etc.

Lotul se va împrejmui pe toate cele 4 laturi. Împrejmuirile vor fi realizate din materiale durabile, și vor avea imagine unitară.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. Unități și subunități funcționale

În cadrul zonei studiate în Planul Urbanistic Zonal s-au identificat următoarele tipuri de unități funcționale:

Zona de locuințe individuale si functiuni complementare.

Delimitare: – Terenul care face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal este situat in comuna Sanpetru, in extravilan, fiind amplasat pe partea dreapta a drumului judetean DJ 103 (Brasov – Sanpetru), avand front stradal la drumul de exploatare agricol DE 482/2 (top 3298/5/1) si la drumul de exploatare agricol DE De 486 (top

2363). Terenul se afla in circuitul agricol, fiind un teren arabil cu potential economic aferent.

Functiunea dominanta a zonei

Functiunea dominantă a zonei studiate este aceea de locuinte individuale si functiuni complementare.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. - UTILIZĂRI ADMISE

In zona de locuinte individuale sunt admise urmatoarele:

- locuinte individuale izolate;
- functiuni complementare locuirii si echipamente publice specifice zonei de locuinte, se admite inglobarea locuintelor si comertului/serviciilor in acelasi volum – locuinte cu parter destinat altei functiuni decat locuire;
- spatii verzi amenajate, locuri de joaca.

ARTICOLUL 2. -UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

In zona de locuinte individuale se admit conditionat urmatoarele:

- se admit functiuni comerciale, servicii profesionale si mici activitati manufacturiere, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 250 mp ADC, sa nu genereze transporturi grele, sa nu atraga mai mult de 5 autoturisme, sa nu fie poluante, sa nu aiba program prelungit peste orele 22:00 si sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare si productie.

ARTICOLUL 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

In zona de locuinte individuale sunt interzise:

- 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;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat, prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse, ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- locuinte construire continuu (cuplate, înșiruite);
- depozitare en-gros;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzarea unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- autobaze si stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care implica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

ARTICOLUL 4. - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Subparcelari, parcelari

Subparcelarea (sau parcelarea) este operațiunea de divizare a unei parcele existente sau a unei suprafețe de teren în două sau mai multe loturi distincte în vederea realizării de noi construcții. Autorizarea executării parcelărilor, dezmembrărilor, reparcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot rezultat se respectă cumulativ următoarele condiții:

- Fiecare lot va trebui să aibă front stradal de min. 12m, ținând cont că în documentație sunt prevăzute locuințe individuale;
- Suprafața minimă a parcelei va fi de 699mp pentru locuințe individuale izolate.

Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile enumerate mai sus.

Terenul urmează să fie dezmembrat în 27 loturi (25 parcele + o parcelă zonă verde publică + o parcelă drum de acces) cu suprafețe cuprinse între 699 mp și 1060 mp, cu front cuprins între 17,50m și 26,50m, în așa fel încât să respecte condițiile enumerate mai sus și să respecte condițiile din avize privind protecția rețelelor din vecinătatea zonei studiate.

ARTICOLUL 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

În sensul Regulamentului General de Urbanism, aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat. În planșa U-03 s-a marcat limita de construire față de drumul de exploatare agricolă DE 482/2 și drumul de acces propus de minim 5,00m de la aliniament, respectiv 10,00m din axul drumului. Pentru drumul de exploatare agricolă DE 486 retragerea va fi de minim 40,50m de la aliniament, respectiv 48,50m din axul drumului

Excepție față de retragerea minimă față de aliniament va fi doar pentru garaje cu regim de înălțime parter, care pot fi amplasate pe aliniament.

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

Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea următoarelor distanțe minime:

- locuințele individuale vor avea o retragere minimă față de limita posterioară și limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3,00 metri, iar față de latura de proprietate opusă va avea o retragere minimă de 4,50 m;

- construcțiile anexe cu $H_{max}=3,00m$ față de CTA și regim de înălțime parter vor fi amplasate în interiorul parcelelor cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limita posterioară și limitele laterale ale proprietății conform Codului Civil.

- distanțele minime între clădiri, necesare intervenției în caz de incendiu, distanțe stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri în funcție de activitățile desfășurate în interiorul clădirilor.

- se vor respecta fasiile de protectie instituite prin PUZ cu interdictie de construire;

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

- distantele minime intre cladiri, necesare interventiei in caz de incendiu, distante stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri in functie de activitatile desfasurate in interiorul cladirilor.

ARTICOLUL 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accese carosabile

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingerea incendiilor si vor fi dimensionate conform normelor pentru trafic greu. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Pentru constructiile de locuinte se vor asigura:

- accese pentru locatari si accese carosabile pentru stingerea incendiilor si pentru colectarea deseurilor menajere;

- aleile carosabile, in interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de cca. 30m vor avea o singura banda de 3,6m latime;

- strazile cu o lungime de cca. 120m, vor avea doua benzi de circulatie (7m cu trotuar pe cel putin o latura si supralargiri pentru intoarceri la capat).

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

Accesele si pasajele carosabile nu trebuie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate in permanenta libere.

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor sau spațiilor publice.

Drumul de exploatare agricol DE 482/2 urmeaza a fi modernizat prin realizarea unui profil transversal caracteristic de tip 1 cu partea carosabila de 7,0m incadrata bilateral de trotuare de 1,5m latime pe care vor fi amplasati stalpi de iluminat public - strada de categoria a-III-a.

Drumul de exploatare agricol DE 486 nu va fi modernizat, respectandu-se astfel conditia impusa prin avizul nr. 71523/1871/2022 eliberat de TRANSGAZ SA Medias.

Drumul de acces din cadrul zonei studiate ce urmeaza a fi cedat dominiului public, va avea o lungime de cca. 473m si un profil transversal caracteristic de tip 1 cu partea carosabila de 7,0m incadrata bilateral de trotuare de 1,5m latime pe care vor fi amplasati stalpi de iluminat public - strada de categoria a-IV-a. Drumul va fi prevazut cu spatiu pentru manevre de intoarcere la capat.

Accese pietonale

Se vor asigura accese pietonale, dimensioante ca latime, in conformitate cu destinatia constructiilor. Accesele pietonale vor fi astfel conformate incat sa permita

si circulatia persoanelor cu handicap. Locurile de traversare in dreptul intersectiilor majore, vor fi semnalizate cu marcaje pe asfalt cat si prin semne de circulatie.

ARTICOLUL 9. - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea vehiculelor se va face în interiorul incintei;
- autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatia lor, necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in interiorul incintei.

- suprafata parcajelor se determina in functie de destinatia si de capacitatea constructiilor conform anexei nr. 5 la Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HG 525/1996.

- se va asigura 1 loc de parcare pentru locuinte cu suprafata utila de maxim 100 mp inclusiv si doua locuri de parcare pentru locuinte cu o suprafata utila mai mare de 100 mp.

ARTICOLUL 10. - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Inaltimea constructiilor pentru zona de locuinte propusa in prezenta documentatie este urmatoarea:

- locuinte individuale $H_{max} = 8,00$ m la cornisa si $H_{max} = 11,00$ m la coama;
- regimul de inaltime va fi minim P - S+P si maxim P+1E+M, la care se poate adauga si subsol.

ARTICOLUL 11. - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Cladirile de locuinte vor fi executate din materiale durabile, cu finisaje exterioare, estetice si de calitate superioara dupa cum urmeaza:

- aspectul cladirilor, reclamelor si elementelor de mobilier urban noi va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor, dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de covizibilitate.

- aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunilor si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de coerenta si eleganta;

- orice constructie noua sau modificare a uneia existente trebuie sa se inscrie armonios in zona, fiind posibila si armonia prin contrast.

- sunt interzise materialele de constructie precare (de tip azbociment, carton asfaltat, tabla ondulata, tabla lucioasa, plastic ondulat, etc);

- inlocuirea sau extinderea imobilelor acolo unde sunt permise, se pot face cu conditia ca noile constructii sa fie compatibile cu aspectul general al ansamblului arhitectural;

- sunt interzise lucrarile de imbunatatire asupra constructiilor, incompatibile din punct de vedere functional sau arhitectural cu zona, altele decat cele menite sa contribuie la schimbarea cu o functiune compatibila cu zona si armonizarea plasticii exterioare cu caracterul zonei;

- se pretind de asemenea imprejmuiiri estetice, plantatii decorative, mobilier urban adecvat si locuri de parcare suficiente amenajate in afara drumului de acces sau a partii carosabile a strazilor laterale, la interiorul proprietatii.

- pentru peretii exteriori se vor utiliza culori pastelate.

- constructiile, care prin conformare, volumetrie si aspect, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile generale acceptate ale urbanismului si arhitecturii sunt interzise.

ARTICOLUL 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice existente in zona;

- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

- nu se vor accepta soluții hidroedilitare individuale, respectiv alimentarea cu apă din sursă proprie și evacuarea apelor uzate menajere în bazine vidanjabile.

- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;

- extinderile de rețele sau maririle de capacitate ale acestora se realizeaza de catre inițiatorul PUZ, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu administratorii rețelelor;

- lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitori.

ARTICOLUL 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau realizarii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia constructiilor, dupa cum urmeaza:

- se va prevedea un procent de minim 40% spatii verzi, aferent fiecarui lot, dispus cat mai compact in cadrul incintei. Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.

- Se recomandă ca pentru amenajarea spațiilor verzi și grădinilor să fie folosite specii locale de plante si arbori (ex. tei, salcam, castan, artar, mestecan, stejar, etc.), dar si specii de pomi fructiferi, ambele categorii adaptate climatului specific zonei. Sunt interzise specii de plante straine, invazive care ar putea reprezenta o amenintare pentru diversitatea biologica existenta.

ARTICOLUL 14. - ÎMPREJMUIRI

Este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri:

- imprejmuiri semitransparente sau opace necesare pentru protectia intruziunilor si delimitarea proprietatii cu inaltimea $h_{max.} = 1,8m$;

- imprejmuiri transparente, decorative sau din gard viu, necesare delimitarii anumitor zone.

Pentru ambele categorii, aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiilor.

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15. - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) – POT_{max}=30%

ARTICOLUL 16. - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) – $CUT_{max} = 0,78$

SECȚIUNEA IV: DISPOZITII FINALE

ARTICOLUL 15. AUTORIZAREA DIRECTĂ

- pentru obiectivele propuse în prezenta documentație P.U.Z. eliberarea autorizațiilor de construire se face în baza proiectelor întocmite în faza DTAC.

- pentru obiective ce se doresc a se construi pe terenul ce face obiectul prezentului PUZ, altele decât cele prevăzute în P.U.Z. se vor întocmi documentații de urbanism, în vederea studierii și detalierii condițiilor de amplasare a acestora.

ARTICOLUL 16. LITIGII

- litigiile dintre solicitanții de autorizații și autoritățile administrației publice sunt de competența instanțelor judecătorești în condițiile legii.

Intocmit
dipl. arh. Ornstein Emil Ladislau

