

PRIMARIA COMUNEI SÂNPETRU

Data anunțului: 21.10.2025

CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE PLAN URBANISTIC ZONAL



Argumentare: „Construire spații de depozitare tip self-storage, clădire administrativă, împrejmuire teren și utilități”

Adresă: NC/CF 118900, extravilan, Comuna Sânpetru, Județul Brașov

Beneficiari: GAL Nest Residence S.R.L.

Elaborator: Urbanize S.R.L.

Descriere: Imobil situat în extravilanul Comunei Sânpetru, număr cadastral 118900, în suprafață de 5.345 mp

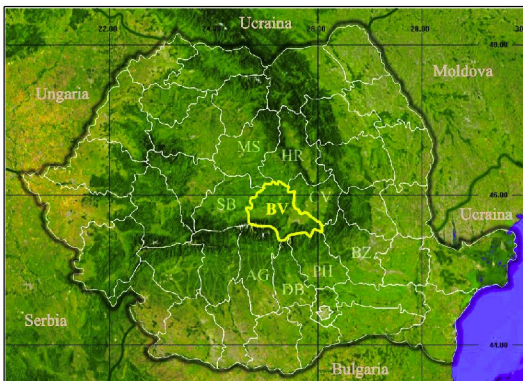
PPUBLICUL ESTE INVITAT SĂ CONSULTE DOCUMENTAȚIA LA SEDIUL PRIMĂRIEI SAU PE SITE-UL ACESTEIA ȘI SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ȘI PROPUNERI PRIVIND ETAPA PREGĂTITOARE - ANUNȚAREA INTENȚIEI DE ELABORARE A PLANULUI URBANISTIC ZONAL ÎN PERIOADA 21.10.2025 - 31.10.2025 (10 zile calendaristice)

Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului: responsabil Serviciu Urbanism - Primăria Comunei Sânpetru; **adresa:** Strada Republicii nr. 655, Comuna Sânpetru, Județul Brașov; **telefon:** 0268.360.028; **e-mail:** urbanism@primaria-sanpetru.ro

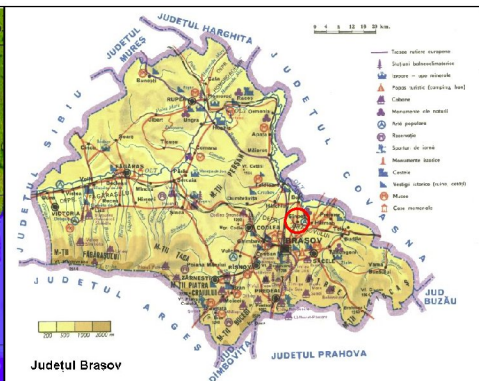
Observațiile sunt necesare în vederea stabilirii cerințelor de elaborare/eliberării avizului de oportunitate

Etapele preconizate pentru consultarea publicului până la aprobarea planului:

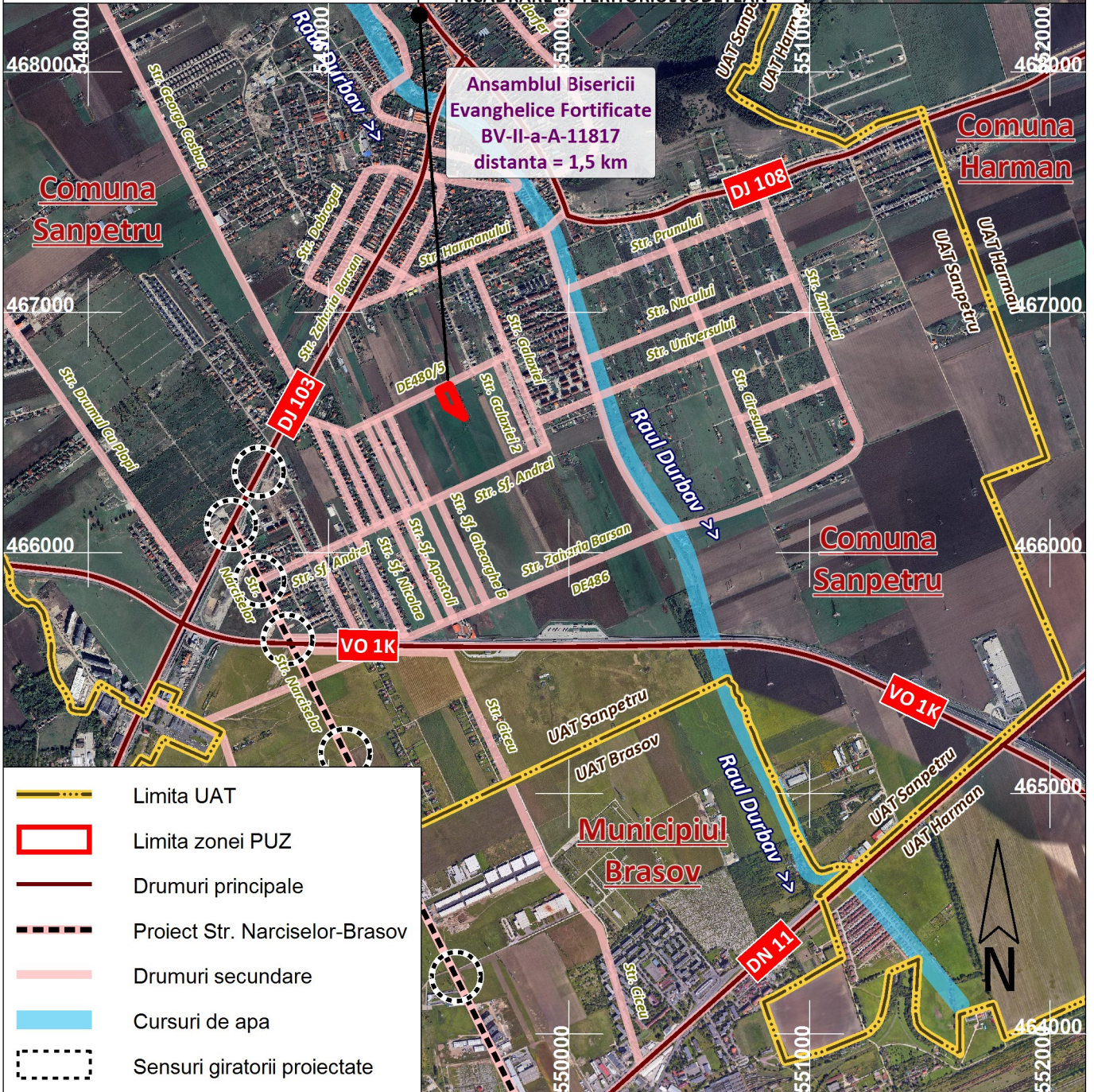
1. Etapa pregătitoare - anunțarea intenției de elaborare
2. Etapa elaborării propunerilor ce vor fi supuse procesului de avizare
3. Etapa aprobării Planului Urbanistic Zonal



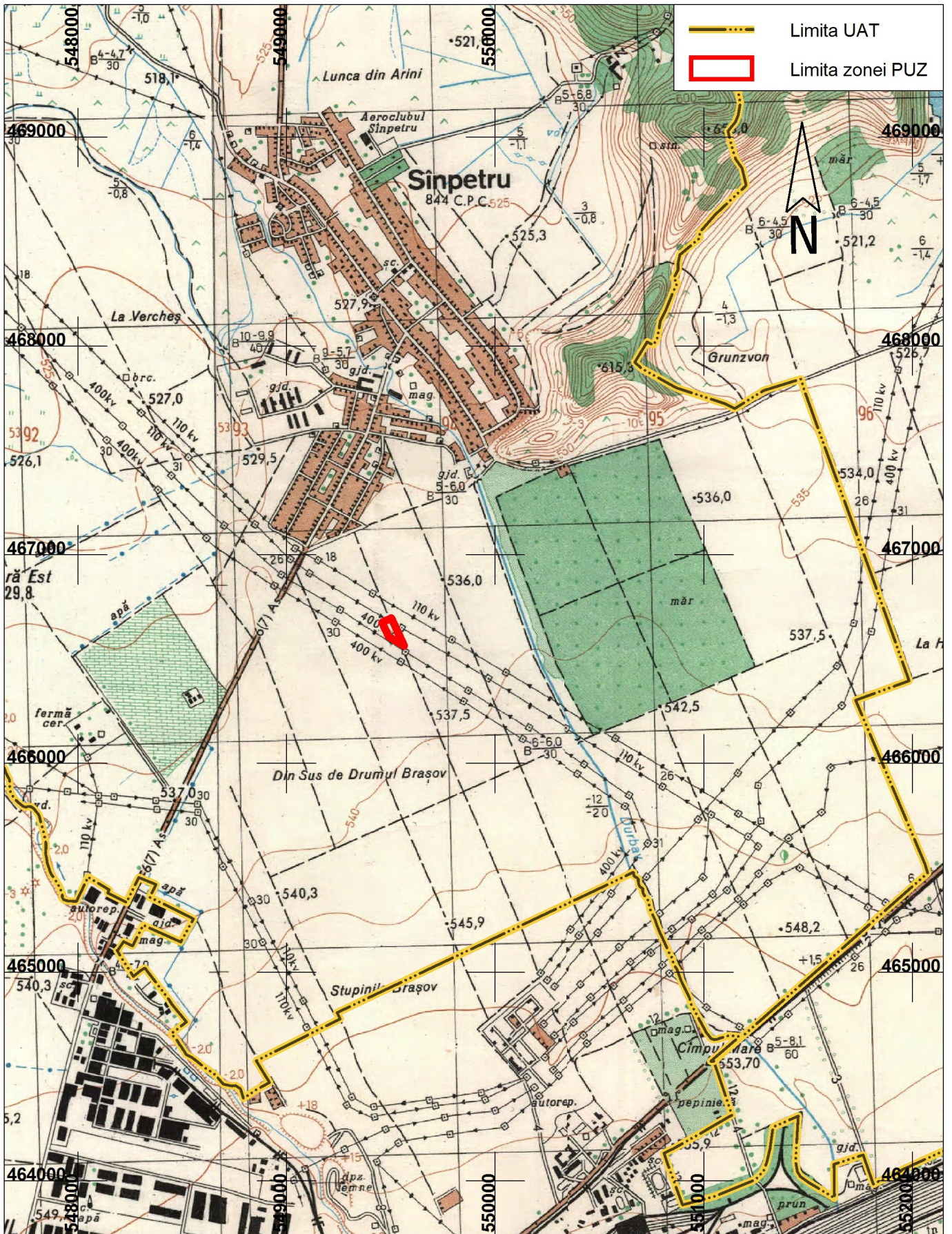
INCADRARE IN TERITORIUL NATIONAL



INCADRARE IN TERITORIUL JUDETEAN



		Denumire proiect „Construire spatii de depozitare tip self-storage, cladire administrativa, imprejmuire teren si utilitati” NC 118900 (extravilan), Comuna Sanpetru, Judetul Brasov		FAZA
		Beneficiar GAL Nest Residence S.R.L.		S.O.
Coordonator	Urb. Mihai Necula	SCARA 1:25.000	INCADRARE IN TERITORIUL - ORTOFOTOPLAN-	PLANSA 0.1
Proiectat	Urb. Ana-Maria Anghel	DATA 2025		
Desenat	Urb. Ana-Maria Anghel			



URBANIZE
SRL
 PROIECTANT

Denumire proiect
 „Construire spații de depozitare tip self-storage, clădire administrativă,
 împrejurire teren și utilități”
 NC 118900 (extravilan), Comuna Sanpetru, Județul Brașov
 Beneficiar
 GAL Nest Residence S.R.L.

FAZA

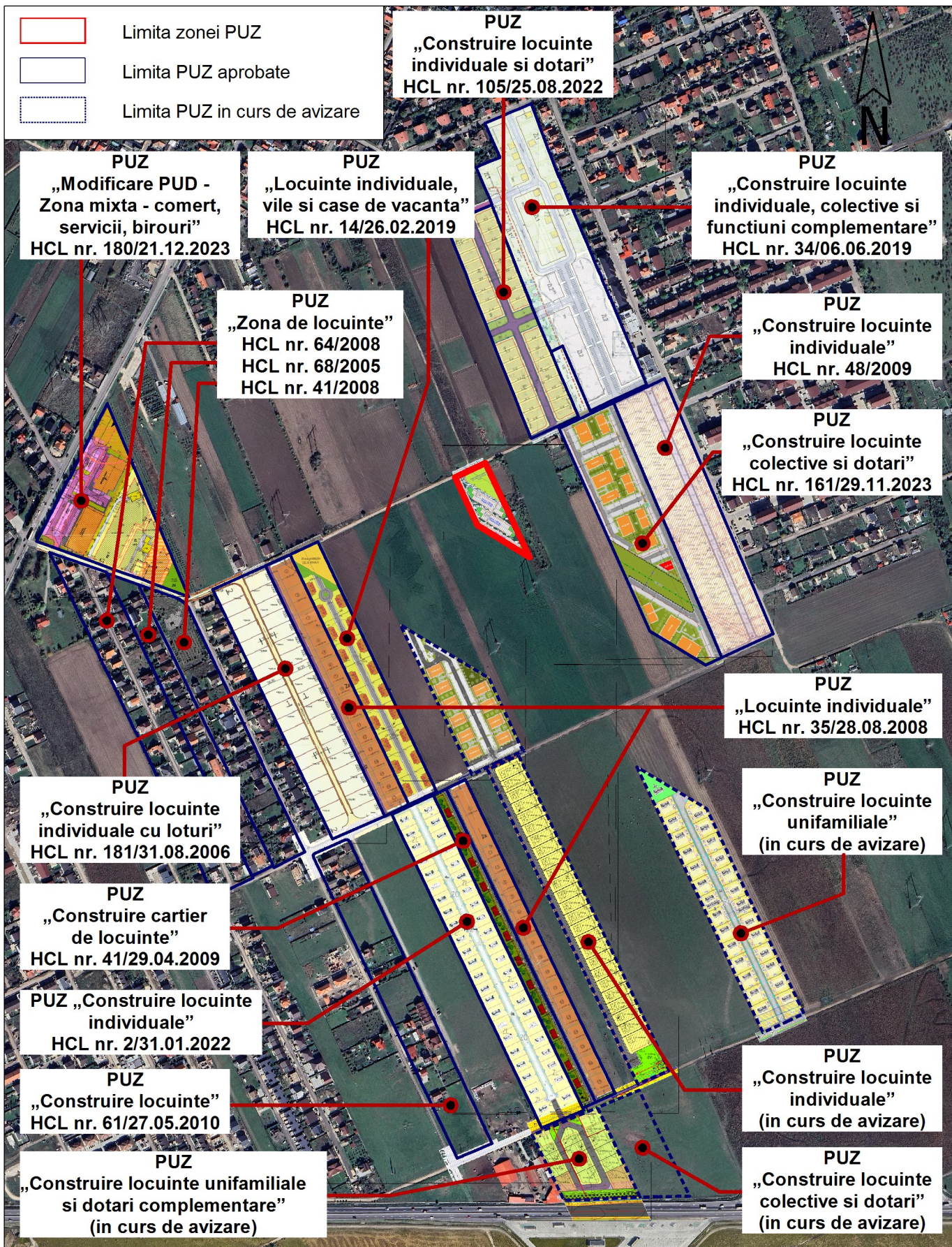
S.O.

Coordonator	Urb. Mihai Necula
Proiectat	Urb. Ana-Maria Anghel
Desenat	Urb. Ana-Maria Anghel

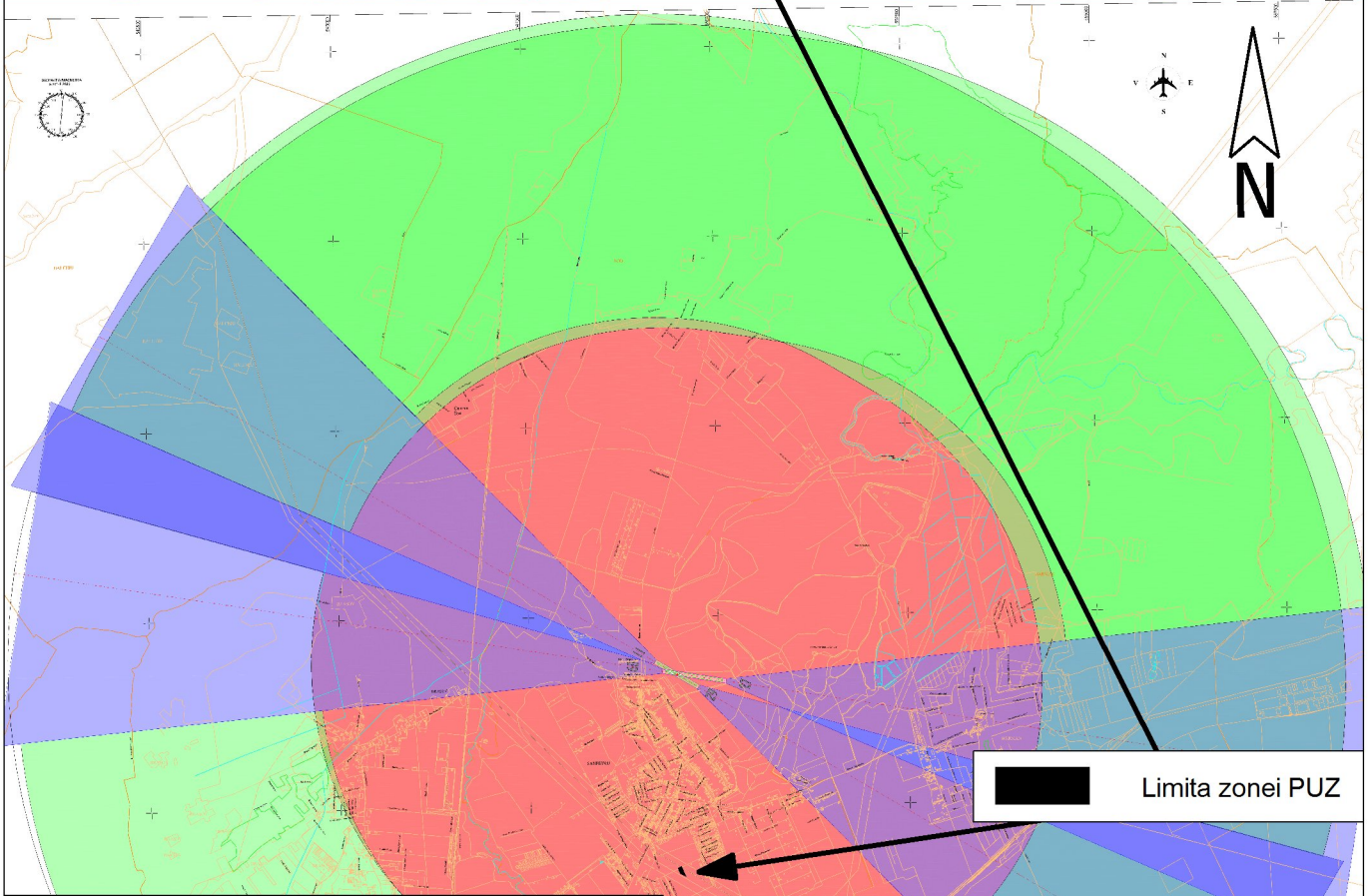
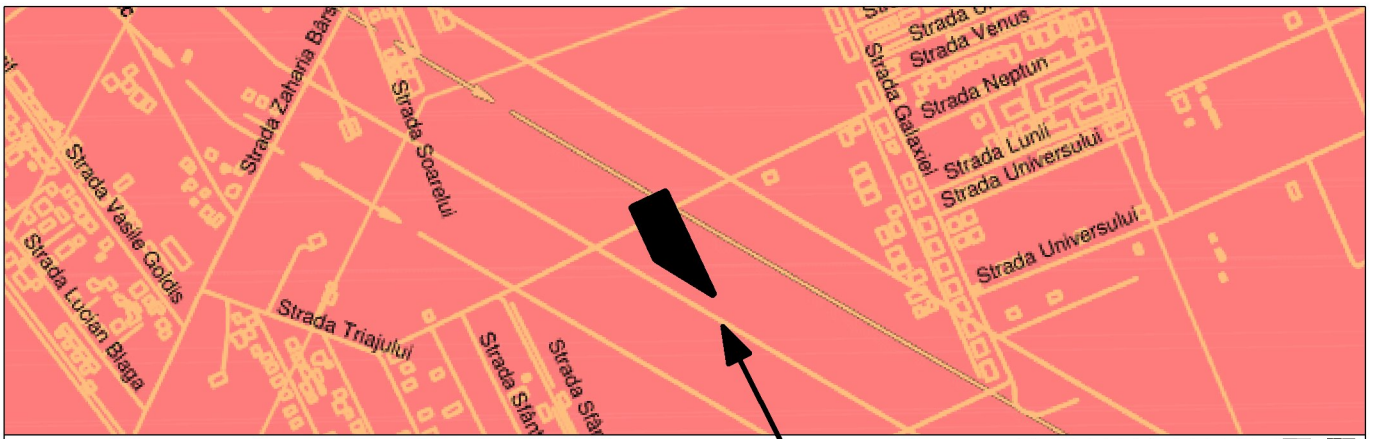
SCARA 1:25.000
DATA 2025

INCADRARE IN TERITORIU
 - HARTA SOVIETICA -

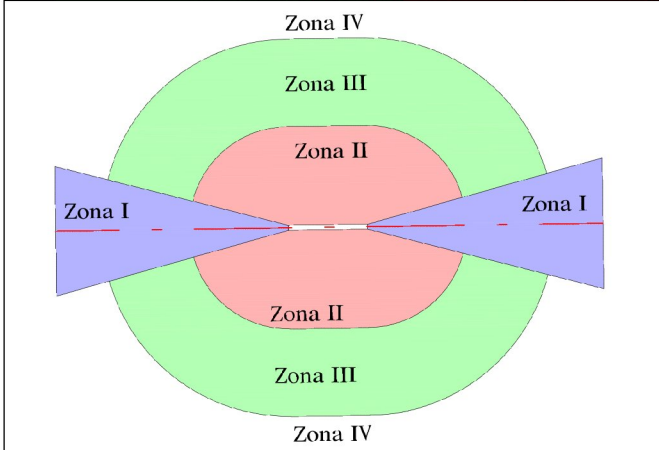
PLANSĂ
0.2



		Denumire proiect „Construire spatii de depozitare tip self-storage, cladire administrativa, imprejurire teren si utilitati” NC 118900 (extravilan), Comuna Sanpetru, Judetul Brasov Beneficiar GAL Nest Residence S.R.L.		FAZA
				S.O.
Coordonator	Urb. Mihai Necula	SCARA 1:7.500	PUZ APROBATE IN ZONA	PLANSA 0,4
Proiectat	Urb. Ana-Maria Anghel	DATA 2025		
Desenat	Urb. Ana-Maria Anghel			



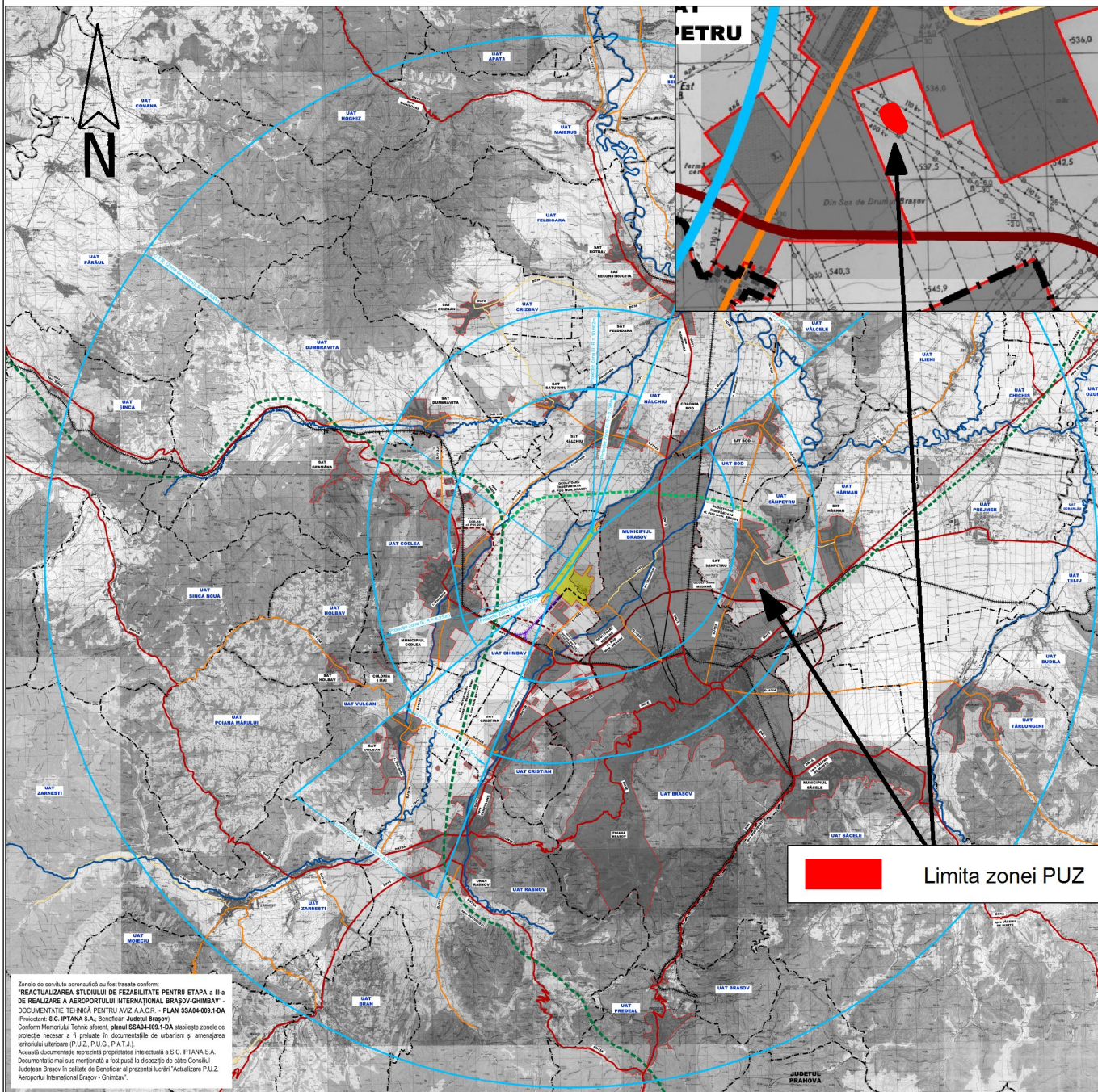
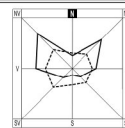
Limita zonei PUZ



SOVA DAN-CONSTANTIN Digitally signed by SOVA DAN-CONSTANTIN Date: 2025.08.12 09:28:57

<p align="center">URBANIZE SRL P R O I E C T A N T</p>		<p align="center">Denumire proiect „Construire spatii de depozitare tip self-storage, cladire administrativa, imprejurire teren si utilitati” NC 118900 (extravilan), Comuna Sanpetru, Judetul Brasov Beneficiar GAL Nest Residence S.R.L.</p>		FAZA
				S.O.
Coordonator	Urb. Mihai Necula	SCARA 1:100.000	ZONE GREVATE DE SERVITUTII AERONAUTICE - AERODROMUL SANPETRU -	PLANSA 0.5
Proiectat	Urb. Ana-Maria Anghel			
Desenat	Urb. Ana-Maria Anghel	DATA 2025		

PUZ ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC ZONAL
AEROPORTUL INTERNAȚIONAL BRAȘOV - GHIMBAV
 FAZA 3.1. P.U.Z. DEFINITIVAT
 3.1 - 2. ZONE GREVATE DE SERVICIJI AERONAUTICE - scara 1:75.000



Limita zonei PUZ

Zona de servitii aeronautice au fost trasate conform:
 "ACTUALIZAREA STUDIULUI DE FEZABILITATE PENTRU ETAPA a II-a
 DE REALIZARE A AEROPORTULUI INTERNAȚIONAL BRAȘOV-GHIMBAV -
 DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AVIZ A.A.C.R. - PLAN SSA04-009-1-DA
 (Proiectant: S.C. IPTANA S.A., Beneficiar: JUDEȚUL BRAȘOV)
 Conform Memorului Tehnic aferent, planul SSA04-009-1-DA stabilește zonele de
 protecție necesare a fi prevăzute în documentațiile de urbanism și amenajarea
 teritoriului urbanizat (P.U.Z., P.U.G., P.A.T.).
 Această documentație reprezintă propunerea intelectuală a S.C. IPTANA S.A.
 Documentația mai sus menționată a fost pusă la dispoziție de către Consiliul
 Județean Brașov în calitate de Beneficiar al prezentei lucrări "Actualizare P.U.Z.
 Aeroportul Internațional Brașov - Ghimbav".

	LIMITA TERITORIULUI JUDEȚEAN
	LIMITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV
	TERITORIUL INTRAVILAN PROPUS
	TERITORIUL INTRAVILAN EXISTENT ȘI MENȚINUT cf. DOCUMENTAȚII DE URBANISM APROBATE
	ZONE DE SERVICIJI AERONAUTICĂ
REȚEA HIDROGRAFICĂ	
	APE CURGĂTOARE

CIRCULAȚII	
	AUTOSTRADA BUCUREȘTI - BRAȘOV - SIBIU cf. PUG MUN. BRAȘOV (2011)
	OCOLITOARE ÎNDEPĂRTATA - PROPUNERE cf. PUG MUN. BRAȘOV (2011)
	OCOLITOARE MEDIANĂ - EXISTENȚĂ
	OCOLITOARE MEDIANĂ - PROPUNERE cf. PUG MUN. BRAȘOV (2011)
	CENTURA CODLEA - PROPUNERE cf. PUG MUN. CODLEA (2015)
	DRUM NAȚIONAL
	DRUM JUDEȚEAN
	DRUM COMUNAL
	STRĂZI PRINCIPALE - EXISTENTE
	STRĂZI CATEG. 2 - PROPUSE
	CALE FERATE - EXISTENȚĂ

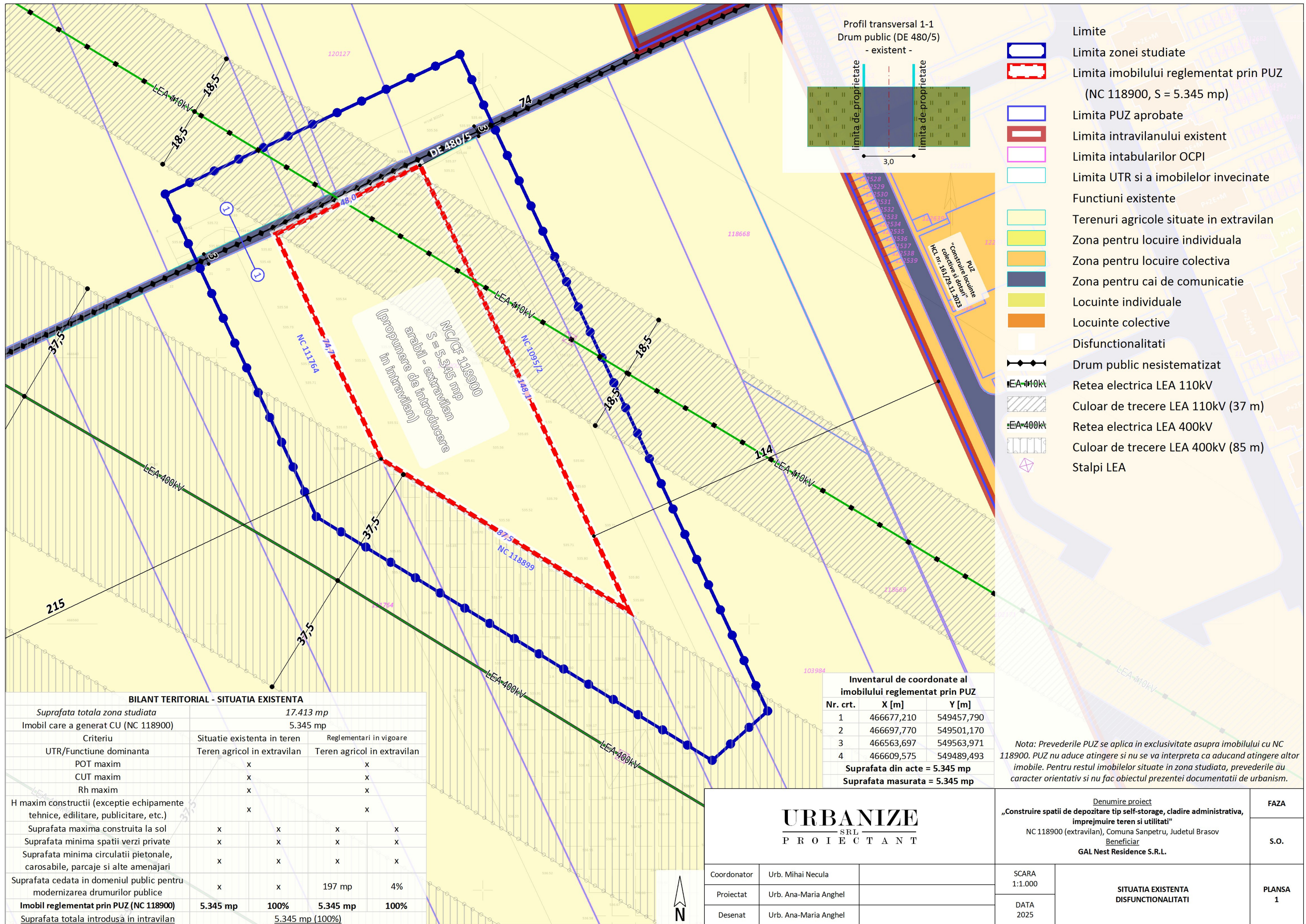
0.5 2 5 10 km

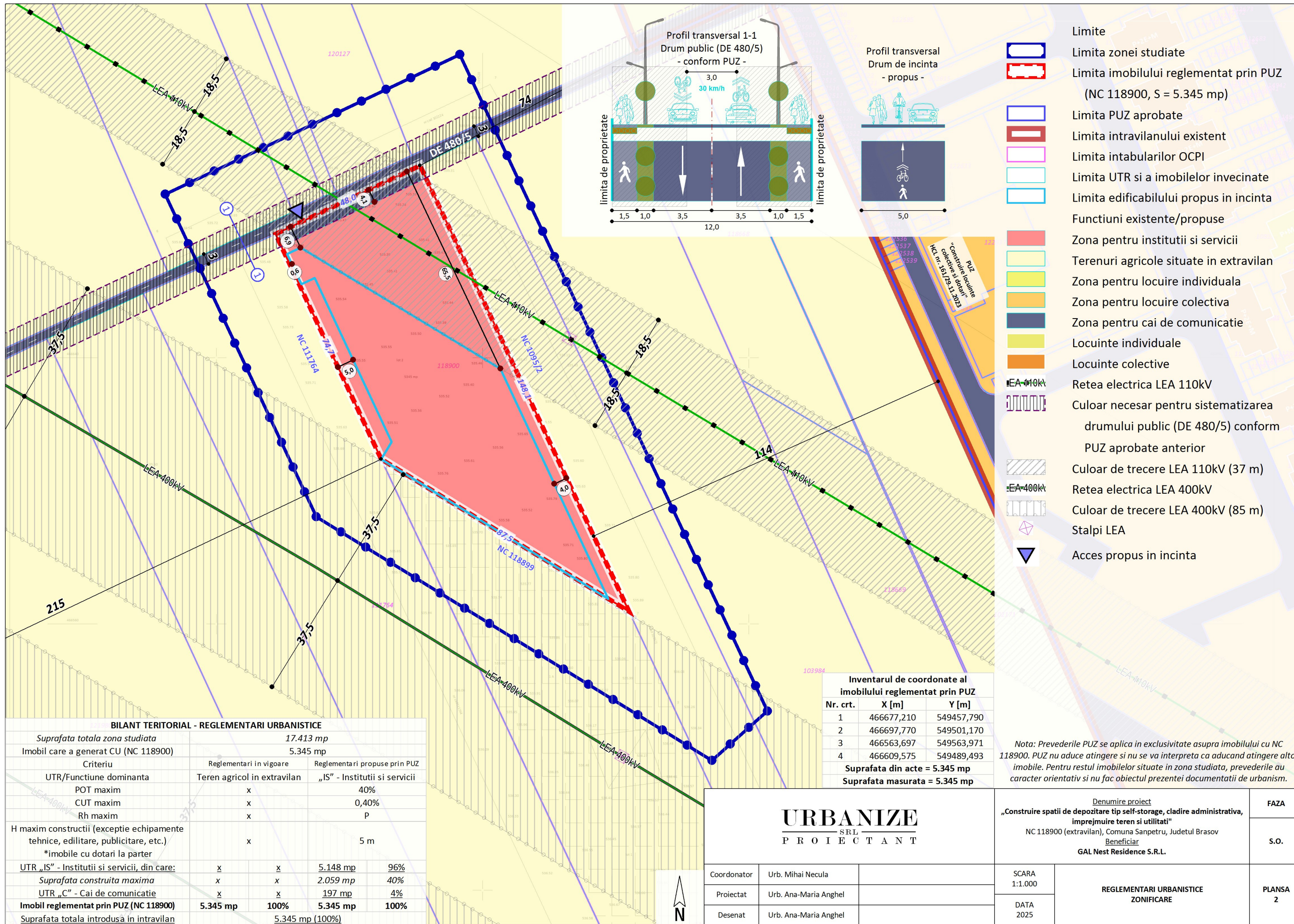
PLAȘA 3.1 - 2.
ZONE GREVATE DE SERVICIJI AERONAUTICE

**P.U.Z. AEROPORTUL INTERNAȚIONAL
 BRAȘOV - GHIMBAV
 ORAȘ GHIMBAV, JUDEȚUL BRAȘOV**

FAZA 3.1. P.U.Z. DEFINITIVAT
 PLAȘA 3.1 - 2. ZONE GREVATE DE SERVICIJI AERONAUTICE
 SCARA 1:75.000
 BENEFICIAR: Județul Brașov, Contract nr. 12631/28.08.2017
 PROIECTANT GENERAL: SC Quadro Design srl
 SC Quadro Design SRL - Calea Drombăreilor 54B, Nr. 15 sc. D, ap. 126, Sector 1, București
 MANAGER PROIECT: arh. Andrei JELEȘCU

		Denumire proiect „Construire spații de depozitare tip self-storage, clădire administrativă, împrejurire teren și utilități” NC 118900 (extravilan), Comuna Sanpetru, Județul Brașov Beneficiar GAL Nest Residence S.R.L.		FAZA	
				S.O.	
Coordonator	Urb. Mihai Necula	SCARA	1:300.000	ZONE GREVATE DE SERVICIJI AERONAUTICE - AEROPORTUL INTERNAȚIONAL BRAȘOV-GHIMBAV -	PLANȘA 0.6
Proiectat	Urb. Ana-Maria Anghel	DATA	2025		
Desenat	Urb. Ana-Maria Anghel				



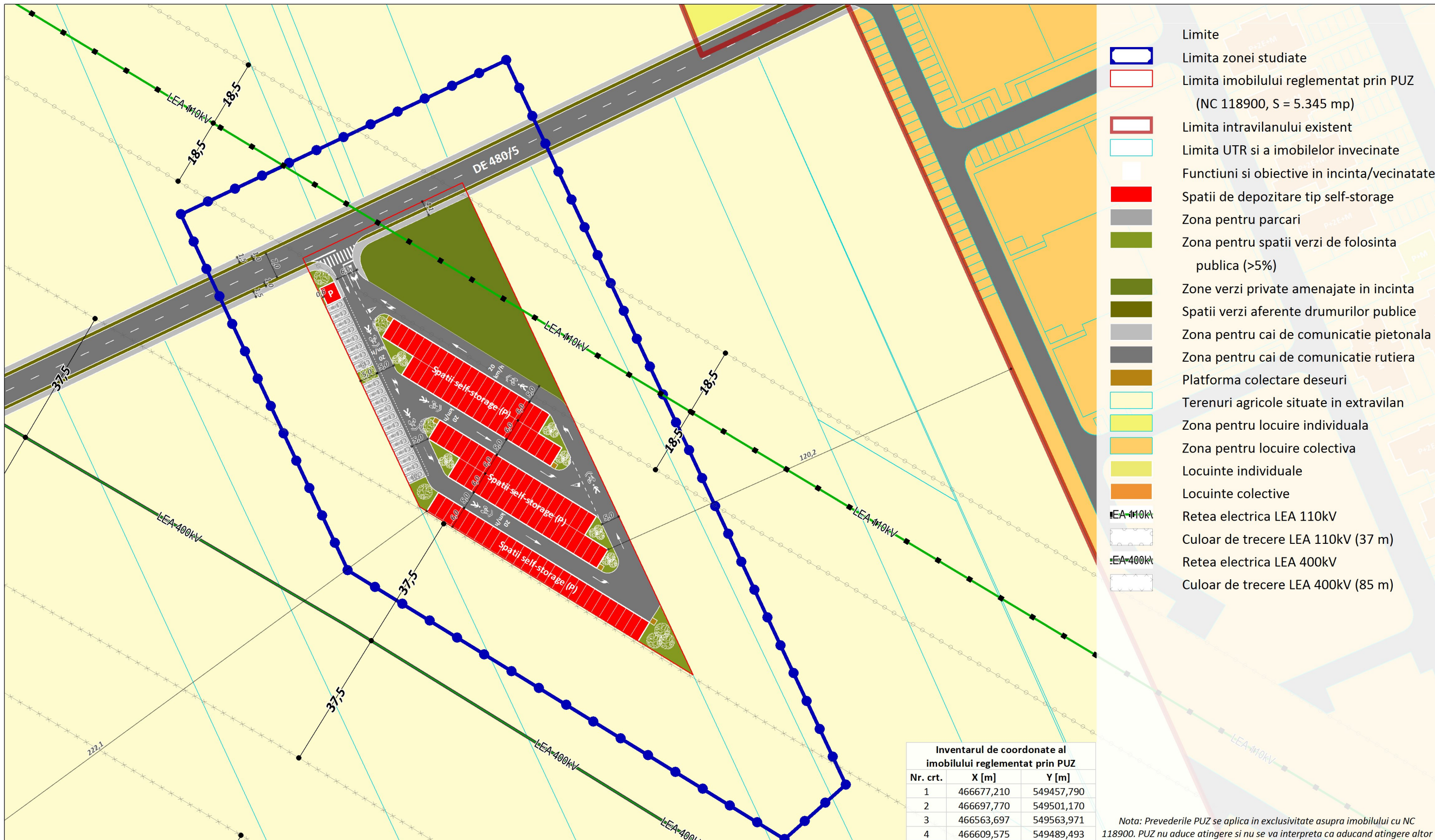


BILANT TERITORIAL - REGLEMENTARI URBANISTICE				
Suprafata totala zona studiata	17.413 mp			
Imobil care a generat CU (NC 118900)	5.345 mp			
Criteria	Reglementari in vigoare	Reglementari propuse prin PUZ		
UTR/Functiune dominanta	Teren agricol in extravilan	„IS” - Institutii si servicii		
POT maxim	x		40%	
CUT maxim	x		0,40%	
Rh maxim	x		p	
H maxim constructii (exceptie echipamente tehnice, edilitare, publicitare, etc.)	x		5 m	
*imobile cu dotari la parter				
UTR „IS” - Institutii si servicii, din care:	x	x	5.148 mp	96%
Suprafata construita maxima	x	x	2.059 mp	40%
UTR „C” - Cai de comunicatie	x	x	197 mp	4%
Imobil reglementat prin PUZ (NC 118900)	5.345 mp	100%	5.345 mp	100%
Suprafata totala introdusa in intravilan	5.345 mp (100%)			

Inventarul de coordonate al imobilului reglementat prin PUZ		
Nr. crt.	X [m]	Y [m]
1	466677,210	549457,790
2	466697,770	549501,170
3	466563,697	549563,971
4	466609,575	549489,493
Suprafata din acte = 5.345 mp		
Suprafata masurata = 5.345 mp		

Nota: Prevederile PUZ se aplica in exclusivitate asupra imobilului cu NC 118900. PUZ nu aduce atingere si nu se va interpreta ca aducand atingere altor imobile. Pentru restul imobilelor situate in zona studiata, prevederile au caracter orientativ si nu fac obiectul prezentei documentatii de urbanism.

<p align="center">URBANIZE SRL PROIECTANT</p>		Denumire proiect		FAZA
		<p align="center">„Construire spatii de depozitare tip self-storage, cladire administrativa, imprejurire teren si utilitati” NC 118900 (extravilan), Comuna Sanpetru, Judetul Brasov Beneficiar GAL Nest Residence S.R.L.</p>		
Coordonator	Urb. Mihai Necula	SCARA 1:1.000	REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE	PLANSA 2
Proiectat	Urb. Ana-Maria Anghel			
Desenat	Urb. Ana-Maria Anghel			
		DATA 2025		



- Legenda:**
- Limite
 - Limita zonei studiate
 - Limita imobilului reglementat prin PUZ (NC 118900, S = 5.345 mp)
 - Limita intravilanului existent
 - Limita UTR si a imobilelor invecinate
 - Functiuni si obiective in incinta/vecinatate
 - Spatii de depozitare tip self-storage
 - Zona pentru parcare
 - Zona pentru spatii verzi de folosinta publica (>5%)
 - Zone verzi private amenajate in incinta
 - Spatii verzi aferente drumurilor publice
 - Zona pentru cai de comunicatie pietonala
 - Zona pentru cai de comunicatie rutiera
 - Platforma colectare deseuri
 - Terenuri agricole situate in extravilan
 - Zona pentru locuire individuala
 - Zona pentru locuire colectiva
 - Locuinte individuale
 - Locuinte colective
 - LEA-110kV Retea electrica LEA 110kV
 - Culoar de trecere LEA 110kV (37 m)
 - LEA-400kV Retea electrica LEA 400kV
 - Culoar de trecere LEA 400kV (85 m)

Inventarul de coordonate al imobilului reglementat prin PUZ

Nr. crt.	X [m]	Y [m]
1	466677,210	549457,790
2	466697,770	549501,170
3	466563,697	549563,971
4	466609,575	549489,493
Suprafata din acte = 5.345 mp		
Suprafata masurata = 5.345 mp		

Nota: Prevederile PUZ se aplica in exclusivitate asupra imobilului cu NC 118900. PUZ nu aduce atingere si nu se va interpreta ca aducand atingere altor imobile. Pentru restul imobilelor situate in zona studiate, prevederile au caracter orientativ si nu fac obiectul prezentei documentatii de urbanism.

BILANT TERITORIAL - ILUSTRARE URBANISTICA

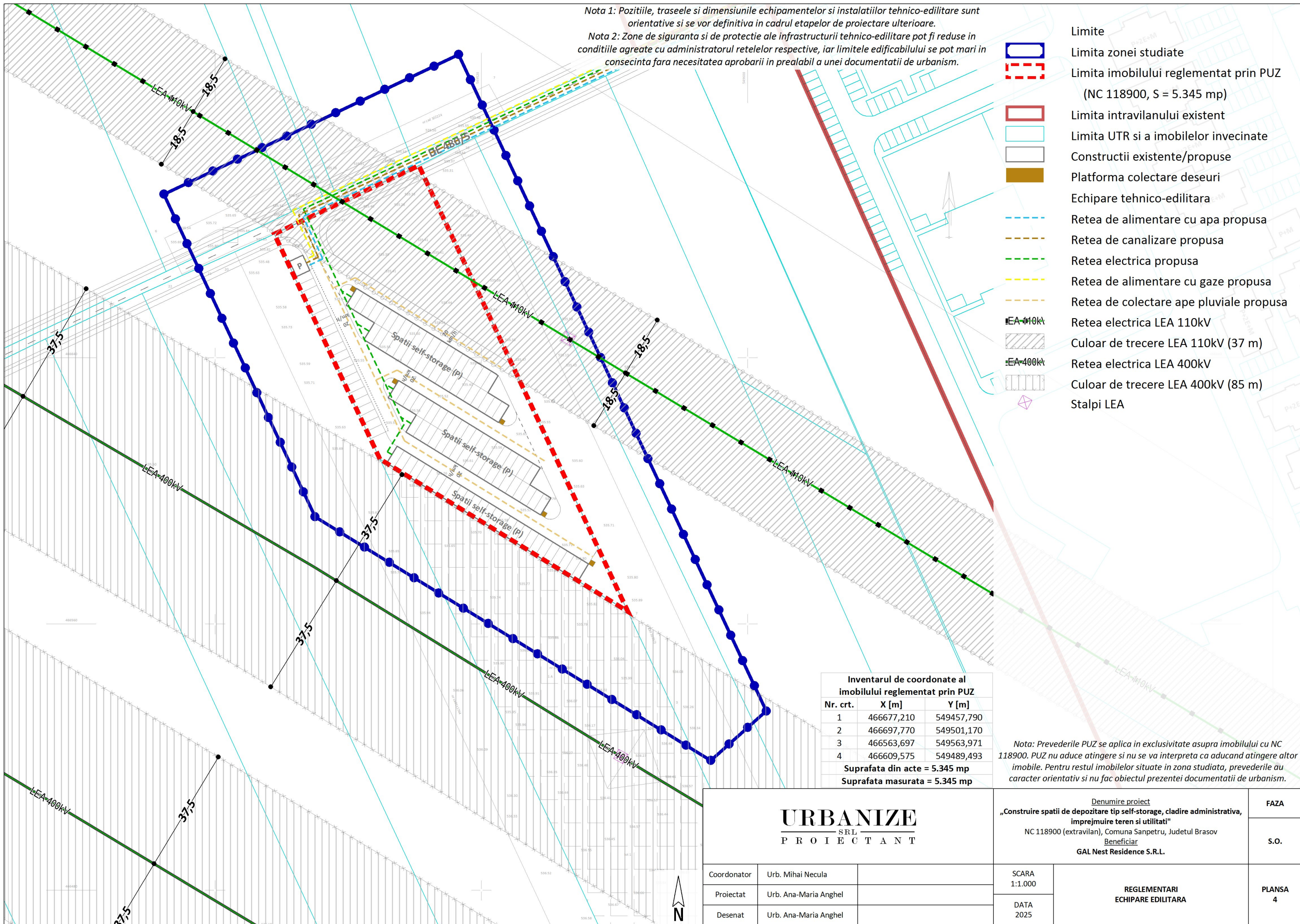
Nr. crt.	Functiuni si activitati	Suprafata (mp)	
		mp	%
Imobile reglementate prin PUZ (proponere introducere in intravilan)		5.345	100%
1	Spatii de depozitare self-storage	1.575	29%
2	Cladire administrativa	22	<1%
3	Circulatii pietonale si rutiere shared-space, inclusiv parcaje	2.134	40%
4	Zone verzi private amenajate in incinta	1.224	23%
5	Spatii verzi de folosinta publica	390	7%

Conform Ordinului nr. 176/N din 16 august 2000 si Ordinului 233 din 26 februarie 2016, planşa „Ilustrare urbanistica” are scopul de a ilustra o posibilitate de amenajare si conformare a constructiilor in raport cu reglementarile propuse. Prezenta planşa poate suferi modificari la fazele de proiectare ulterioare, cu obligativitatea respectarii tuturor reglementarilor din prezentul PUZ.

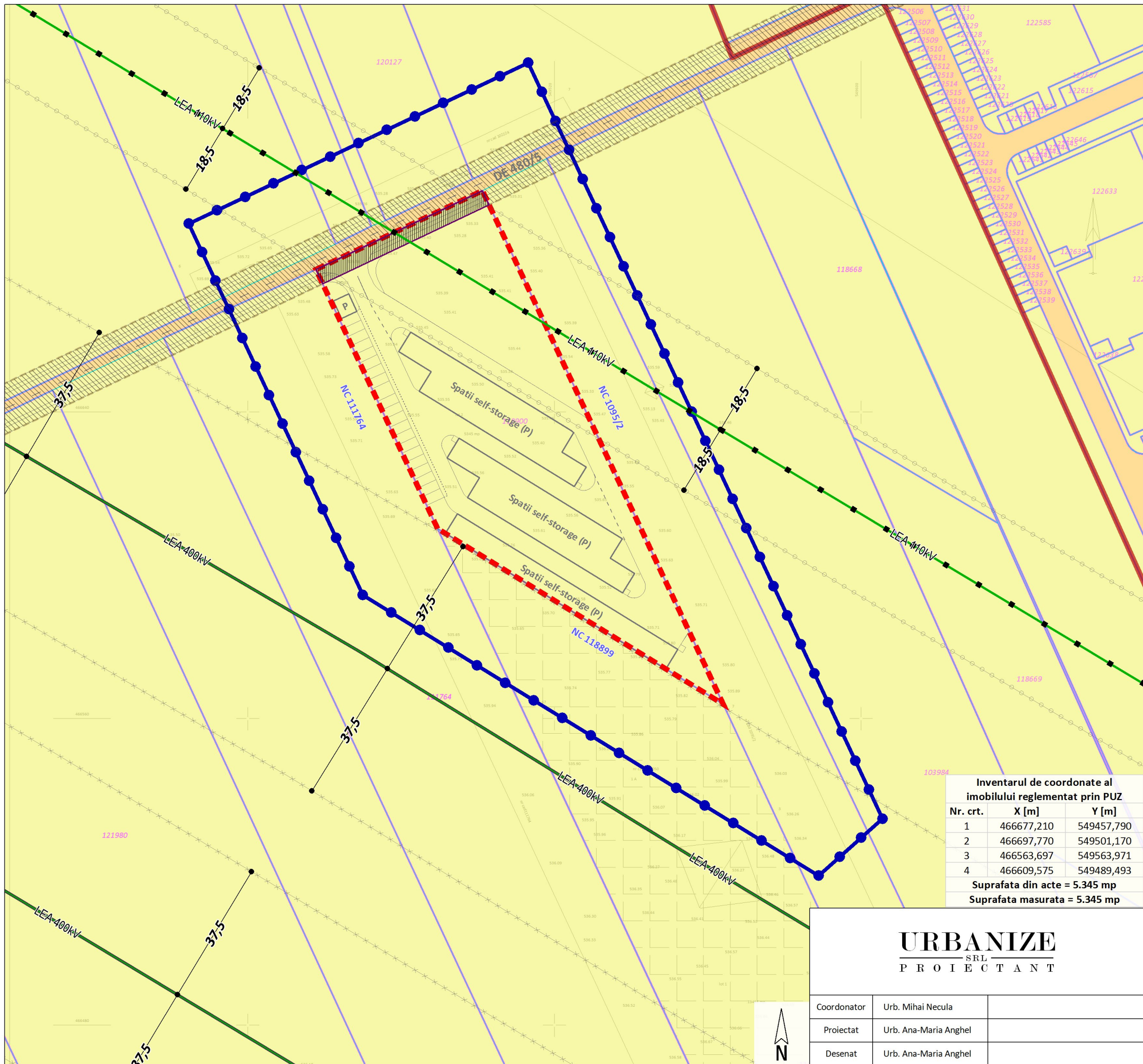


URBANIZE
SRL
PROIECTANT

Denumire proiect „Construire spatii de depozitare tip self-storage, cladire administrativa, imprejmuire teren si utilitati” NC 118900 (extravilan), Comuna Sanpetru, Judetul Brasov Beneficiar GAL Nest Residence S.R.L.		FAZA
		S.O.
Coordonator	Urb. Mihai Necula	SCARA 1:1.000 DATA 2025
Proiectat	Urb. Ana-Maria Anghel	
Desenat	Urb. Ana-Maria Anghel	
ILUSTRARE URBANISTICA		PLANSA 3



<p align="center">URBANIZE SRL PROIECTANT</p>		<p align="center">Denumire proiect „Construire spatii de depozitare tip self-storage, cladire administrativa, imprejurire teren si utilitati” NC 118900 (extravilan), Comuna Sanpetru, Judetul Brasov</p>		FAZA
		<p align="center">Beneficiar GAL Nest Residence S.R.L.</p>		S.O.
Coordonator	Urb. Mihai Necula	SCARA 1:1.000	<p align="center">REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA</p>	<p align="center">PLANSA 4</p>
Proiectat	Urb. Ana-Maria Anghel			
Desenat	Urb. Ana-Maria Anghel			



- Legenda:**
- Limite
 - Limita zonei studiate
 - Limita imobilului reglementat prin PUZ (NC 118900, S = 5.345 mp)
 - Limita intravilanului existent
 - Limita intabularilor OCPI
 - Limita UTR si a imobilelor invecinate
 - Constructii existente/propuse
 - REA-110kV
 - Culoar de trecere LEA 110kV (37 m)
 - REA-400kV
 - Culoar de trecere LEA 400kV (85 m)
 - Stalpi LEA
 - Proprietatea asupra terenurilor
 - a) Domeniu public
 - Terenuri aflate in domeniul public de interes local
 - b) Proprietate privata
 - Terenuri aflate in proprietatea privata a persoanelor fizice sau juridice
 - c) Circulatia terenurilor
 - Culoar necesar sistemarii drumurilor publice (DE 480/5)
 - Teren ce se intentioneaza a fi dezmembrat si trecut in domeniul public pentru sistemarea drumurilor publice (DE 480/5)

Inventarul de coordonate al imobilului reglementat prin PUZ

Nr. crt.	X [m]	Y [m]
1	466677,210	549457,790
2	466697,770	549501,170
3	466563,697	549563,971
4	466609,575	549489,493

Suprafata din acte = 5.345 mp
Suprafata masurata = 5.345 mp

Nota: Prevederile PUZ se aplica in exclusivitate asupra imobilului cu NC 118900. PUZ nu aduce atingere si nu se va interpreta ca aducand atingere altor imobile. Pentru restul imobilelor situate in zona studiate, prevederile au caracter orientativ si nu fac obiectul prezentei documentatii de urbanism.

		Denumire proiect „Construire spatii de depozitare tip self-storage, cladire administrativa, imprejurire teren si utilitati” NC 118900 (extravilan), Comuna Sanpetru, Judetul Brasov Beneficiar GAL Nest Residence S.R.L.		FAZA
				S.O.
Coordonator	Urb. Mihai Necula	SCARA 1:1.000	PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	PLANSA 5
Proiectat	Urb. Ana-Maria Anghel			
Desenat	Urb. Ana-Maria Anghel			
		DATA 2025		

VOLUMUL 1

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

STUDIU DE OPORTUNITATE

AFERENT INVESTIȚIEI

„CONSTRUIRE SPAȚII DE DEPOZITARE TIP SELF-STORAGE, CLĂDIRE ADMINISTRATIVĂ, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI UTILITĂȚI”

NC 118900

COMUNA SÂNPETRU, JUDEȚUL BRAȘOV

2025

STUDIU DE OPORTUNITATE

„Construire spații de depozitare tip self-storage, clădire administrativă, împrejurire teren și utilități”

Comuna Sânpetru, Județul Brașov
imobil situat în extravilan

NC/CF 118900 (suprafață = 5.345 mp)

Beneficiar și proprietar

GAL Nest Residence S.R.L.

Str. Constelației nr. 17, ap. 5, Sat Sânpetru, Comuna Sânpetru, Județul Brașov
C.U.I. RO 45149291, J08/3124/2021

Proiectant

Urbanize S.R.L.

Bd. Mircea cel Bătrân nr. 10, Municipiul Târgoviște, Județul Dâmbovița
C.U.I. 44743309, J15/1272/2021

Faza

Studiu de Oportunitate

Revizia

Octombrie 2025

LISTĂ SEMNĂTURI

Beneficiar	GAL Nest Residence S.R.L.
Proiectant	Urbanize S.R.L.
Coordonator	urb. Mihai Necula
Proiectat	urb. Ana-Maria Anghel
Desenat	urb. Ana-Maria Anghel
Faza	Studiu de Oportunitate
Revizia	Octombrie 2025

BORDEROU GENERAL

Piese scrise

- Volumul 1 – Memoriu Tehnic Explicativ

Piese desenate

- 0.1. Încadrare în teritoriu – Ortofotoplan scara 1:25.000
- 0.2. Încadrare în teritoriu – Harta sovietică scara 1:25.000
- 0.3. Încadrare în PUG Sânpetru și Brașov – Extravilan scara 1:25.000
- 0.4. PUZ aprobate în zonă scara 1:7.500
- 0.5. Zone grevate de servituți aeronautice –
Aerodromul Sânpetru scara 1:100.000
- 0.6. Zone grevate de servituți aeronautice –
Aeroportul internațional Brașov-Ghimbav scara 1:300.000
- 1. Situația existentă – Disfuncționalități scara 1:1.000
- 2. Reglementări urbanistice – Zonificare scara 1:1.000
- 3. Ilustrare urbanistică scara 1:1.000
- 4. Reglementări – Echipare edilitară scara 1:1.000
- 5. Proprietatea asupra terenurilor scara 1:1.000

Cuprins

1. INTRODUCERE	6
1.1. Date de recunoaștere a documentației.....	6
1.2. Obiectul lucrării	6
1.3. Surse documentare.....	7
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII	7
2.1. Evoluția zonei	8
2.2. Încadrare în localitate	21
2.3. Elemente ale cadrului natural	22
2.4. Circulația	22
2.5. Ocuparea terenurilor	26
2.6. Echipare edilitară.....	27
2.7. Probleme de mediu	28
2.8. Opțiuni ale populației	32
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ.....	32
3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare	32
3.2. Prevederi ale PUG	32
3.3. Valorificarea cadrului natural	33
3.4. Modernizarea circulației	33
3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici	34
3.6. Dezvoltarea echipării edilitare	36
3.7. Protecția mediului.....	37
3.8. Obiective de utilitate publică	38
3.9. Planul de acțiune pentru implementarea investiției propuse.....	38
3.10. Consecințe economice și sociale la nivelul Comunei Sânpetru	39
4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE	40
5. ANEXE.....	42

Listă Figuri

Figură 1 - Încadrarea în PUG Sânpetru (ediția 2002) și PUG Brașov.....	9
Figură 2 - Încadrarea zonei în context spațial (2005).....	10
Figură 3 - Încadrarea imobilului reglementat în harta topografică militară.....	11
Figură 4 - Încadrare în harta solurilor	11
Figură 5 - Evoluția țesutului construit al zonei în context spațial - 2017 vs. 2005.....	12
Figură 6 - Evoluția țesutului construit al zonei în context spațial - 2025 vs. 2017.....	13
Figură 7 - Evoluția demografică a comunei Sânpetru (1992-2024).....	14
Figură 8 - Evoluția demografică a României (1992-2024)	15
Figură 9 - Evoluția demografică a județului Brașov (1992-2024)	16
Figură 10 - Distanțe față de monumentele clasate din Sânpetru.....	17
Figură 11 - Distanța PUZ - „Dealul Cetății Lempeș - Mlaștina Hărman”	19
Figură 12 - Distanța PUZ - „Munții Bodoc – Baraolt”	19
Figură 13 - Distanța PUZ - „Dealul Ciocaș - Dealul Vițelului”	20
Figură 14 - Vedere asupra Dealului Lempeș.....	20
Figură 15 - Profilul terenului prin Imobilul PUZ și culmile învecinate.....	20
Figură 16 - Disponibilitatea intabulărilor învecinate pe ortofotoplan	21
Figură 17 - Situația existentă funcțională cu indicarea vecinătăților	22
Figură 18 - Accesul din DE 480/5	23
Figură 19 - Profil stradal DE 480/5 conform PUZ aprobat anterior	23
Figură 20 - Profil stradal conform normelor în vigoare	24
Figură 21 - Profil stradal conform normelor în vigoare	24
Figură 22 - Diagrama izocronă de 10 minute a transportului rutier	25
Figură 23 - Diagrama izocronă de 10 minute a transportului cu bicicleta.....	25
Figură 24 - Diagrama izocronă de 10 minute a transportului pedestru	26
Figură 25 – Perimetrul zonei PUZ	27
Figură 26 - Amplasamentul PUZ față de Râul Durbav	29
Figură 27 - Propunere de mobilare exemplificativă	35

Listă Tabele

Tabel 1 - Evoluția demografică a localității Sânpetru	15
Tabel 2 - Evoluția demografică la nivel național	16
Tabel 3 - Evoluția demografică la nivel județean	16
Tabel 4 - Date de identificare a zonei PUZ	27
Tabel 5 - Bilanț teritorial existent și propus	33
Tabel 6 - Profil stradal De 480/5 și drumurile de incintă.....	34
Tabel 7 - Bilanț mobilare exemplificativă.....	36

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- ❖ Denumirea lucrării conform Certificatului de Urbanism
 - **„Construire spații de depozitare tip self-storage, clădire administrativă, împrejmuire teren și utilități”**
- ❖ Amplasament
 - **NC 118900, extravilan, Comuna Sânpetru, Județul Brașov**
- ❖ Certificat de urbanism **689/06.10.2025 („CU”)**
- ❖ Faza **Studiu de Oportunitate**
- ❖ Revizia **Octombrie 2025**

1.2. Obiectul lucrării

Solicitări ale temei program

Scopul prezentului Studiu de Oportunitate este de fundamentare a Planului Urbanistic Zonal („PUZ”) necesar creării cadrului legislativ necesar autorizării lucrărilor de realizare a unui **„Construire spații de depozitare tip self-storage, clădire administrativă, împrejmuire teren și utilități”** pe imobilul având NC/CF 118900 în suprafață de 5.345 mp, situat în extravilanul comunei Sânpetru, județul Brașov.

Prin Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ („RLU”) se stabilesc regulile de autorizare a execuției lucrărilor de construire și amenajare.

CU s-a emis pentru suprafața de 5.345 mp („Zona PUZ”) propusă pentru realizarea investiției, drept pentru care reglementările PUZ se întocmesc și se aplică exclusiv asupra acesteia.

Zona PUZ se află în integralitate în proprietatea privată a persoanelor juridice care se bucură de dreptul real de posesie, folosință și dispoziție conferit de constituție, drept pentru care nu se consideră oportună reglementarea urbanistică a altor imobile aparținând altor proprietari întrucât ar echivala cu o ingerință urbanistică și ar genera sarcini asupra acestora.

Zona studiată ilustrată în partea desenată reprezintă zona delimitată convențional având scopul de documentare asupra oportunității realizării investiției, estimării impactului acesteia asupra vecinătăților și posibilității/fezabilității integrării propunerilor din vecinătate asupra imobilului PUZ și viceversa. Zona studiată nu impune intervenții sau propuneri urbanistice asupra imobilelor din interiorul său, cu excepția zonei PUZ.

Zona reglementată este echivalentă cu *zona PUZ* și reprezintă zona asupra căreia se aplică reglementările urbanistice delimitată ca atare în partea desenată (la momentul actual NC 118900, S = 5.345 mp). Intervențiile propuse pe domeniul public, respectiv lucrările de utilitate publică (modernizări de drumuri și altele asemenea) sunt orientative și neobligatorii, acestea necesitând reglementare integrată, integrală și distinctă conform alin. (2) al art. 16 din HG 525/1996.

Astfel, prevederile PUZ se aplică în exclusivitate asupra imobilul având NC/CF 118900. PUZ nu aduce atingere și nu se va interpreta ca aducând atingere altor imobile.

Pentru restul imobilelor situate în zona studiată, prevederile au caracter orientativ și nu fac obiectul prezentei documentații de urbanism.

1.3. Surse documentare

- Certificatul de urbanism nr. 689/06.10.2025 („CU”);
- Plan Urbanistic General al Comunei Sânpetru („PUG”);
- PUZ aprobate anterior:
 1. PUZ aprobat prin HCL nr. 180/21.12.2023.
 2. PUZ aprobat prin HCL nr. 161/29.11.2023;
 3. PUZ aprobat prin HCL nr. 105/25.08.2022;
 4. PUZ aprobat prin HCL nr. 14/26.02.2009;
 5. PUZ aprobat prin HCL nr. 35/28.08.2008;
- Extras de carte funciară și acte de proprietate;
- Studiu topografic preliminar;
- Informații obținute prin studiu pe teren și din partea beneficiarului;
- Norme juridice cu incidență directă și indirectă asupra domeniului urbanismului.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

Regimul economic - extras din CU

„Folosința actuală: arabil extravilan.

Destinația terenului conform PUG aprobată cu Hotărârea Consiliului Local Sânpetru nr. 46/29.08.2002 prelungit prin Hotărârea Consiliului Local Sânpetru nr. 108/18.12.2018 este în zonă de terenuri agricole în extravilan nereglementat din punct de vedere urbanistic.

Reglementări fiscale: Legea nr. 227/2015 privind Codul Fiscal (Titlu IX, Impozite și Taxe Locale) cu modificările și completările ulterioare.

Zona «A», rang IV, conform zonificării comunei Sânpetru, aprobat cu HCL nr. 61/27.12.2002.”

Regimul tehnic - extras din CU

„Se va întocmi un plan urbanistic zonal (PUZ) pentru Întocmire PUZ – Construire spații de depozitare tip self-storage, clădire administrativă, împrejmuire teren și utilități, întrucât amplasamentul terenului se află în extravilanul comunei Sânpetru, unde nu sunt reglementări urbanistice.”

„Se va face dovada accesului la un drum public, drum care va fi dimensionat corespunzător deservicii atât a zonelor cu clădiri existente cât și a celor care se preconizează prin dezvoltarea zonală. Se vor face propuneri cu racorduri la drumurile propuse prin PUZ-le aprobate anterior față de construcțiile de pe proprietățile din vecine. Regulamentul de urbanism va detalia funcțiunile permise/funcțiunile interzise și va preciza asigurarea distanței de min. 15,00 m între unitățile de servicii și teritoriile protejate (locuințe) existente – dacă este cazul (a se analiza funcțiunile vecinătăților).”

2.1. Evoluția zonei

Zona PUZ se află în extravilanul comunei Sânpetru, în partea central-sudică a localității în al treilea rând de loturi de la Centura Ocolitoare Brașov. Terenul este neconstruit și neamenajat, dar situat într-o zonă aflată în plină dezvoltare imobiliară, lucru dovedit atât prin dezvoltările desfășurate în ultimii ani, precum și prin documentațiile de urbanism aprobate. Categoria de folosință a imobilului este de arabil extravilan, necultivat, conform extrasului de carte funciară și actelor de proprietate. Imobilul nu este scos din circuitul civil și nu face obiectul unei proceduri de declarare a utilității publice, premergătoare exproprierii sau al altui interes public.

Topografia amplasamentului constă într-o zonă relativ plană, de câmp deschis. În ciuda categoriei de folosință agricolă a terenului, activitățile desfășurate în zonă nu mai corespund acestuia, în sensul că sunt foarte puține terenurile pe care se mai practică agricultura, analizând evoluția și perspectiva de dezvoltare a zonei explicând și motivul.

Comuna Sânpetru este, putem spune, o localitate privilegiată prin simpla învecinare cu unul dintre cele mai dezvoltate municipii din țară, Brașov. Acest pol de creștere al regiunii și al țării trage după sine dezvoltarea întregii zone metropolitane și este responsabil pentru stabilitatea economică și, implicit, socială a întregii regiuni. Comuna are o rată foarte mare a creșterii fondului construit și, implicit, a populației, iar densificarea se realizează echilibrat în condiții care nu creează supratensionarea rețelelor de transport și edilitare existente, întrucât dezvoltarea rezidențială colectivă se desfășoară în mare parte pe regimuri de înălțime de nivel jos/mediu, respectiv P+2E+M și construcțiile individuale pe regimuri de joasă înălțime, respectiv P+M/P+1E+M.

Localitățile învecinate municipiilor reședință de județ au devenit, de-a lungul timpului, loc propice pentru a satisface cererea de locuințe și nevoia de acomodare a celor care își doresc să locuiască într-o zonă ferită de aglomerația și intensitatea traiului din zonele urbane la costuri mai mici, dar și a celor care navetează zona urbană a municipiului și împrejurimilor.

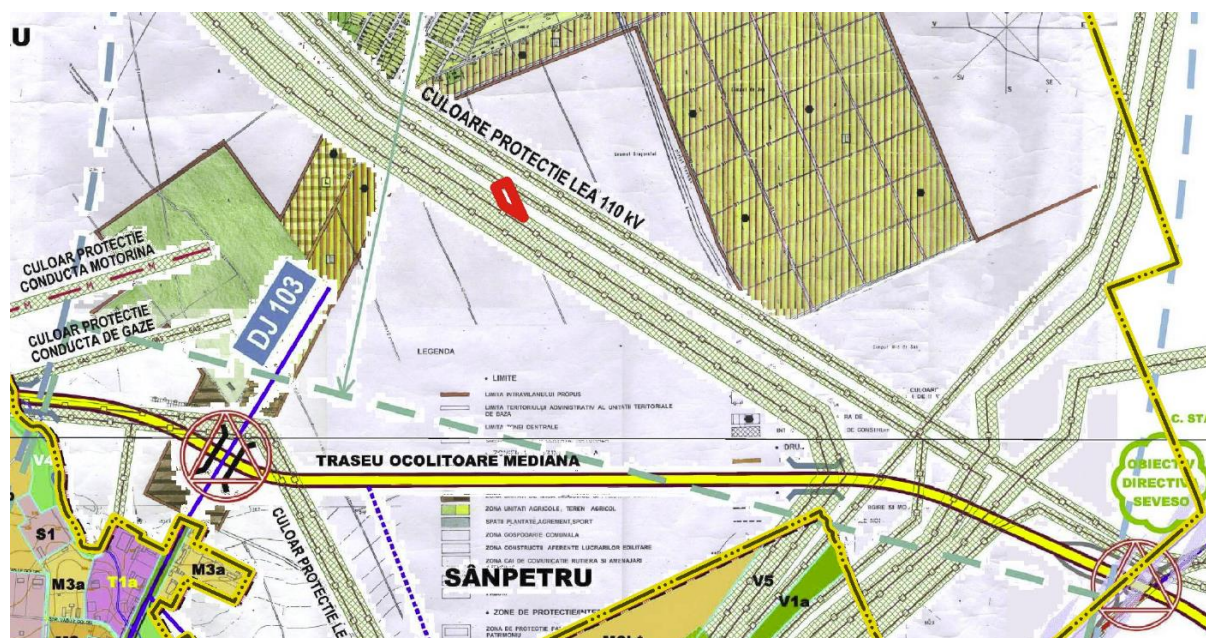
Zona studiată la nivel macroteritorial este una multifuncțională caracterizată prin locuire colectivă și individuală de joasă înălțime, în ultimii ani aceasta fiind mai intens reglementată prin documentații de urbanism tip PUZ întocmite la diferite niveluri de complexitate și pe suprafețe variabile. Zona este deservită de drumuri publice nesistemizate de fostă-exploatare agricolă care străbat tarlalele și câmpurile localității și de drumuri noi propuse conform documentațiilor de urbanism aprobate anterior, unele realizate și, altele, nerealizate.

Amplasamentul face parte dintr-o zonă în curs de dezvoltare imobiliară, majoritatea investițiilor recente fiind în construcții de locuit individuale, colective și, rareori, comerciale. Astfel este foarte importantă analiza asupra evoluției zonei de-a lungul timpului în contextul susținerii oportunității prezentei investiții. Efectele transformărilor sunt vizibile la nivel macroteritorial, dincolo de limita zonei studiate prin prezenta documentație. Ca perioadă de referință vom prezenta analiza anilor 2005 – 2025 cu date care confirmă o anumită abordare operațională a transformărilor petrecute la nivel spațial. Această perioadă aduce cele mai semnificative schimbări în procesul de evoluție a fondului construit atât prin investițiile mici,

punctuale și disparate (extinderi ale edificatului intraparcelar, completarea fondului construit, microzone construite izolat), cât și prin cele de amploare cauzate de perioada de pre-criză economică globală a anilor 2007-2008. Odată cu depășirea momentului post-2010 am asistat la relansarea economiei și relaxarea politicilor monetare care au stârnit acest val de investiții, în special în segmentul imobiliar. Aceste investiții, vom vedea, vor fi deschizătoarele drumurilor către investiții mai importante și cu un număr consistent de loturi în perioada de restabilizare a economiei și creșterii puterii de cumpărare a populației din ultimul deceniu.

La nivelul anului 2002 a intrat în vigoare Planul Urbanistic General al localității, acesta previzionând o dezvoltare oarecum ordonată în sectorul imobiliar rezidențial pe următorul deceniu, nu una haotică așa cum se observă astăzi, astfel că zonele de câmp deschis îndepărtate de căile principale de circulație nu s-au reglementat urbanistic, motivul fiind accesul la drumurile publice și capacitatea administrației publice locale de a asigura echiparea cu rețele edilitare.

Dezvoltările recente nu acordă suficientă forță și reprezentativitate localității întrucât densificarea s-a făcut pe suprafețe extinse de teren, dar nu toate s-au finalizat, unele nici nu au început, locuirea individuală necesitând, pe lângă suprafețele mari de teren, și asigurarea rețelelor edilitare pe cheltuiala administrației publice pe lungimi și distanțe mari și existând riscul că, dacă la acestea nu sunt racordați toți consumatorii sau o mare parte a acestora, nu vor fi eficiente și ajung să nu poată justifica investiția publică inițială. Deși în vecinătate au fost aprobate o serie de documentații de urbanism, aceasta și-a făcut simțită prezența timid în teren, o mare parte din acest teritoriu rămânând doar reglementat urbanistic, dar neconstruit până în prezent.



Figură 1 - Încadrarea în PUG Sânpetru (ediția 2002) și PUG Brașov

Însă practica și tendințele anilor ulteriori intrării în vigoare a PUG au conturat o realitate ușor diferită. Din punct de vedere al optimizării accesibilității și eficientizării utilizării terenurilor, dezvoltarea locuirii în regim colectiv nu doar că eficientizează la nivel maximal utilizarea infrastructurii rutiere și edilitare, ci și ajută la densificarea demografică a localității stârnind interes din ce în ce mai crescut pentru investiții de orice tip complementar

și compatibil locuirii (rezidențial de mică sau medie înălțime, comercial, de servicii, productiv, instituțional, educațional, recreațional, etc.). Această dezvoltare a fost posibilă prin realizarea unor documentații de urbanism PUZ care derogă de la prevederile PUG și care asigură posibilitatea construirii în zonele de extravilan, dar părând să facă parte din teritoriul intravilan preexistent ca o dezvoltare semi-compactă și cvasi-organică a sa.

În ultimii ani, o suită de alte documentații de urbanism PUZ au fost aprobate în zonă în scopul construirii de locuințe individuale care, în marea lor majoritate, nu au produs efecte în teren decât prin dezmembrările cadastrale efectuate, dar nu și prin edificare.

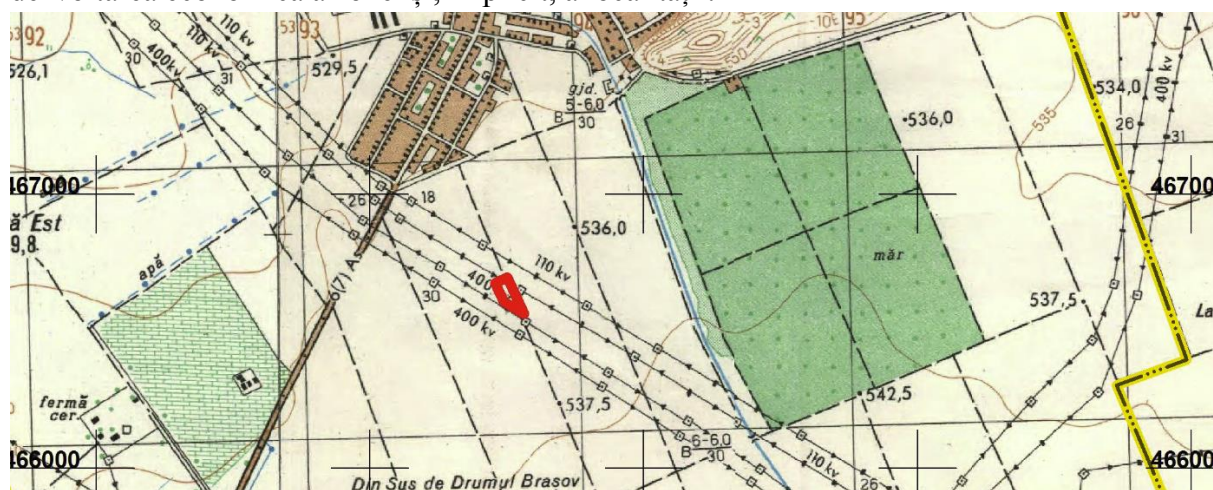
Se poate observa faptul că la nivelul anului 2005, când PUG avea câțiva ani de aplicabilitate, zona era una cu destinație exclusiv agricolă, iar transformările petrecute în anii ulteriori au schimbat caracterul acesteia și i-au oferit o nouă însemnătate. Pe parcursul anilor, zona s-a transformat dintr-un câmp agricol într-o zonă cu utilizare mixtă – rezidențială și de comerț/servicii – în baza documentațiilor de urbanism care au derogat de la prevederile PUG și în urma operațiunilor cadastrale de alipire și dezmembrare subsecvente.



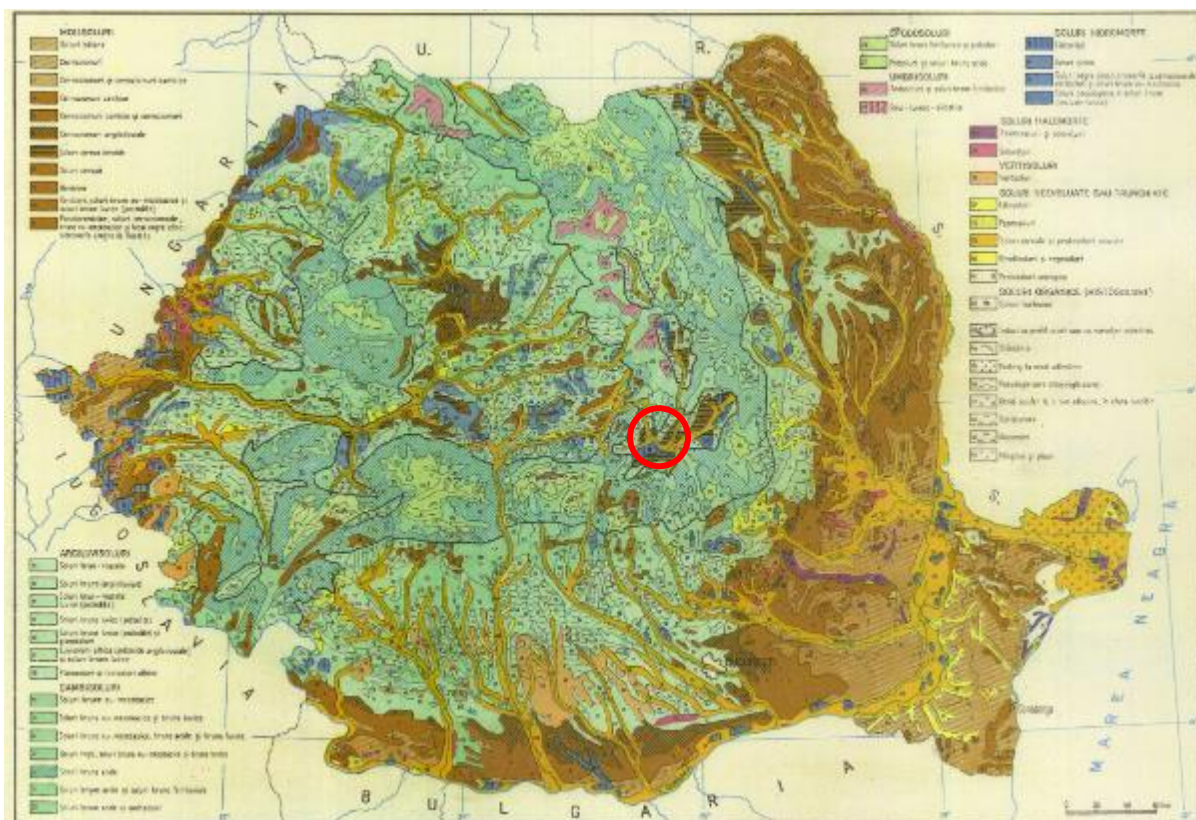
Figură 2 - Încadrarea zonei în context spațial (2005)

Așa cum se observă la nivelul anului 2005, morfologia zonei era una pe deplin istorică, astfel cum reiese și din hărțile topografice militare, nealterată încă de densificarea ultimilor ani. Se observă faptul că trupul de intravilan era unul compact, cu o dezvoltare liniară în lungul și în profunzimea arterelor de circulație principale care străbate localitatea (DJ 103). Se observă caracterul profund de câmp al zonei (ca parte din zona Din Sus de Drumul Brașov) unde se observă traseul rețelelor de electricitate de medie și înaltă tensiune LEA 20kV, 110kV și 400kV care străbat tarlalele și traversează localitatea pe direcția est-vest, marcând culoare de trecere în jurul cărora nu s-au edificat construcții, acesta acționând ca o barieră antropică în calea dezvoltării urbanistice.

Perioada analizată post-2005 aduce cu sine o serie de pseudo-investiții punctuale private generate, mai degrabă, de trecerea timpului și inevitabila evoluție a țesutului construit. Astfel, în tandem cu perioada caracterizată drept cea mai mare creștere economică pe care au cunoscut-o națiunile lumii în ultimele decenii, în teritoriu observăm apariția unor locuințe și investiții în afacerile deja existente (dezafectarea unor construcții, extinderea altora, construirea unora noi), investiții minimale care nu acordă suficientă forță dezvoltării zonei și denotă un sentiment fals de interes asupra acesteia. Se observă faptul că zona se află într-o continuă stare de conservare, lucru care nu reprezintă neapărat un punct sensibil, ci mai degrabă o oportunitate pentru investiții precum cea prezentă care pot valorifica și potența dezvoltarea economică a zonei și, implicit, a localității.



Figură 3 - Încadrarea imobilului reglementat în harta topografică militară

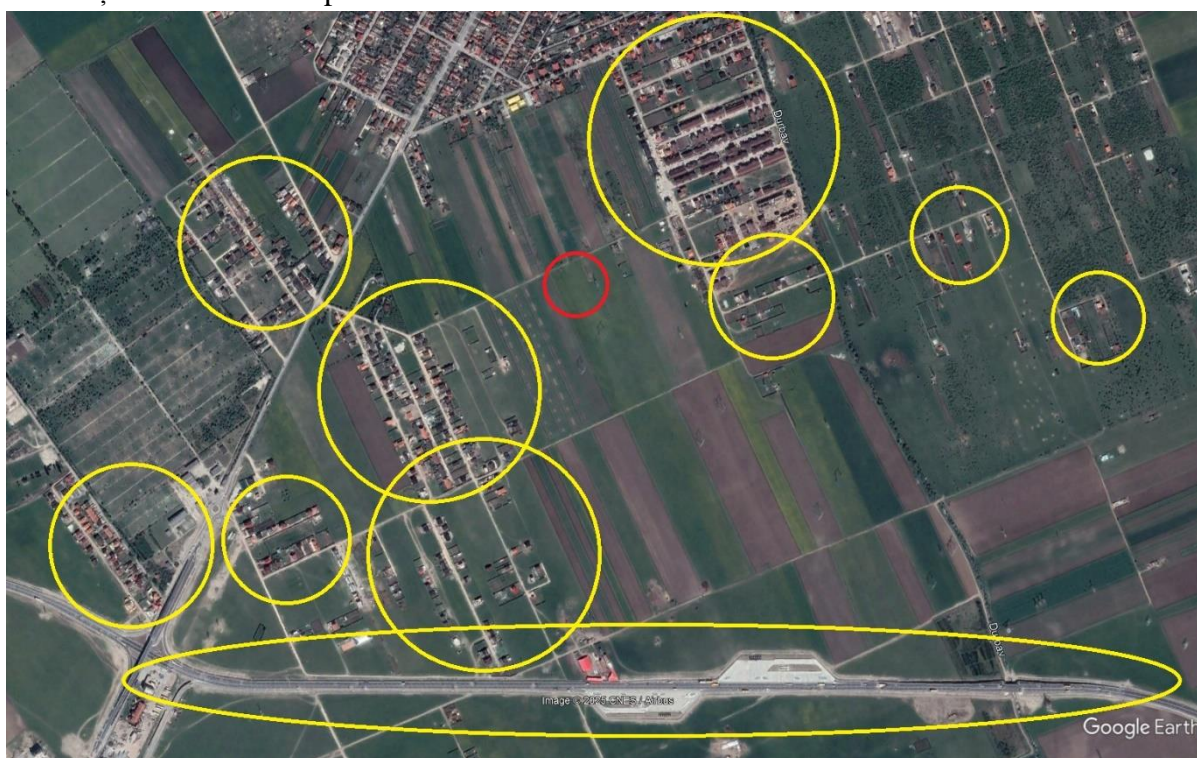


Figură 4 - Încadrare în harta solurilor

Cu excepția drumurilor de exploatare care deservesc producției agricole, la nivelul anului 2005 nu se mai observă alte dezvoltări sau drumuri special create pentru accesul la construcțiile sau dezvoltările imobiliare noi, starea acestora fiind, la acea vreme, una provizorie, de pământ, acestea fiind modernizate și reabilitate recent, probabil conștientizând importanța conexiunii cu trupul de bază și, mai departe, cu municipiul Brașov.

Calitatea solurilor dimprejur pare a fi una scăzută și nu par a fi intens lucrate, nivelul de fertilitate al acestora determinând proprietarii să evite investițiile în cultivarea lor, dat fiind faptul că altitudinea zonei este la circa 535 m deasupra nivelului Mării Negre, zona depresionară fiind înconjurată de masive muntoase pe toate direcțiile.

Observând dinamica construirii ultimilor ani, se remarcă faptul că autorizațiile de construire s-au emis în baza unor documentații de urbanism tip PUZ pentru introduceri în intravilan în vederea construirii de locuințe care au oferit zonei un caracter polivalent – rezidențial cu dotări complementare-economice aferente.

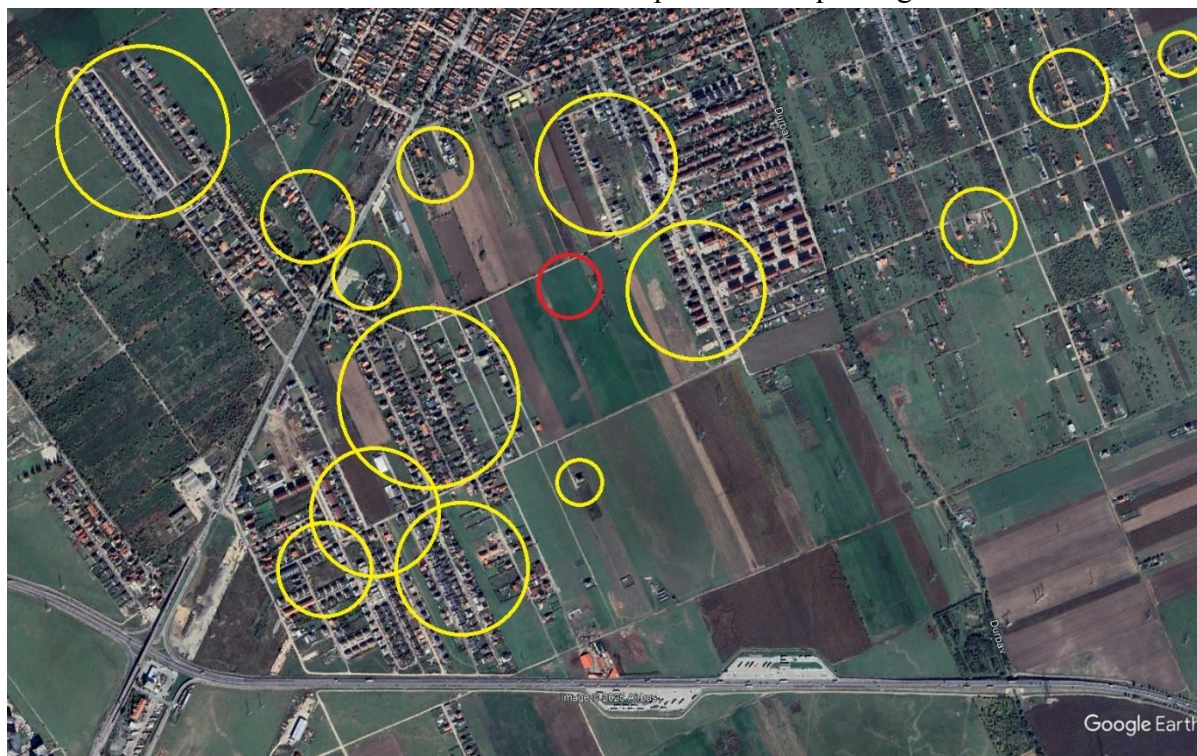


Figură 5 - Evoluția țesutului construit al zonei în context spațial - 2017 vs. 2005

Perioada imediat următoare aduce cu sine o pluritate de investiții private în construcții noi de locuit, în antiteză vădită cu situația economică mondială la acea vreme, respectiv traversarea crizei financiare globale. Acestea s-au manifestat cu precădere în zonele imediat adiacente trupului de bază al localității ca o continuare și prelungire firească a acestuia, exprimate ca intenție de valorificare a terenurilor libere situate pe terenurile agricole din intravilan și extravilan acolo unde suprafețele de teren generoase au permis dezvoltarea fără riscul incomodării țesutului deja existent. Astfel, localitatea asistă la un început de dezvoltare cvasi-controlată și organizată a sectorului imobiliar în principal pe baza documentațiilor de urbanism PUZ, generată atât din proiecte ample și parcelări complexe, cât și din investiții punctuale acoperind nevoi singulare și individuale. Observăm și realizarea șoselei de centură

a municipiului Brașov, unul dintre cele mai importante proiecte de mobilitate realizate în țară, care oferă zonei peri-urbane o nouă valență și perspective de dezvoltare pe termen lung.

Se observă faptul că există, totuși, investiții care parazitează integritatea localității (trupuri izolate dezvoltate haotic) prin forțarea administrației publice locale de a găsi soluții eficiente pentru a asigura necesarul de utilități tehnico-edilitare și căi de acces cvasi-conforme cu legislația în vigoare acolo unde dezvoltatorul nu le-a asigurat, lucru foarte greu realizabil în mediul rural din cauza costurilor care planează asupra bugetului local.

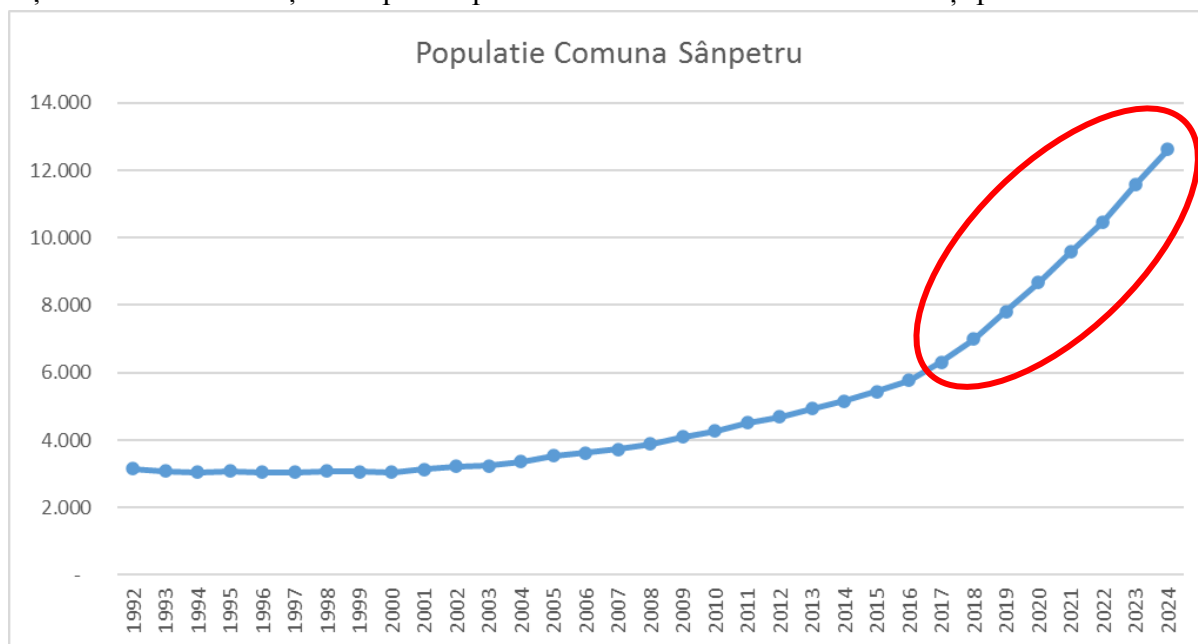


Figură 6 - Evoluția țesutului construit al zonei în context spațial - 2025 vs. 2017

Anul 2025 aduce cu sine cea mai clară perspectivă a transformărilor petrecute în toți anii precedenți. Se observă faptul că în prezent regăsim o suită întregă de astfel de investiții în sectorul rezidențial, respectiv cartiere întregi de locuințe în diferite stadii de dezvoltare, iar arterele de circulație încep să capete gabarite adecvate și nomenclatură stradală sau să fie acompaniate de rețele tehnico-edilitare, semn că investițiile în dezvoltarea zonei nu se rezumă doar la construirea și asigurarea dotărilor în propria incintă, ci asigură cadrul propice pentru dezvoltarea întregii zone, lucruri care pun bazele dezvoltării de perspectivă (spre exemplu alocarea spațiilor necesare modernizărilor viitoare ale drumurilor). Situația existentă în prezent aduce cu sine o vedere de ansamblu asupra metamorfozei localității din ultimii ani caracterizați pe de-o parte de perioada crizei economice din anii 2008-2010 și a celei mai reprezentative creșteri imobiliare și PIB din ultimul secol. Această ascensiune s-a conturat printr-o multitudine de documentații de urbanism întocmite în vederea construirii unor ansambluri mixte rezidențial-comercial de diferite mărimi (de la doar câteva unități la câteva zeci de unități), unele dintre acestea asigurând și necesarul funcțiilor complementare locuirii (locuri de joacă pentru copii, spații verzi, echipamente tehnico-edilitare sau trasarea unor artere noi de circulație care să le degreveze pe cele publice), asigurând căile de

comunicații rutiere și pietonale necesare atât la momentul respectiv, cât și pentru investițiile previzionate și potențiale.

Dezvoltările care, deși s-au realizat pe terenuri agricole destinate agriculturii și culturilor agricole, nu au adus cu sine crearea de artere de circulație nefuncționale (fundături fără continuitate în rețea sau drumuri subdimensionate care nu respectă profilurile conform legislației în vigoare), ci au propus modernizarea și sistematizarea drumurilor de exploatare existente care fac legătura între zonele investiționale și drumurile publice importante, creând o țesătură rutieră funcțională pentru preluarea tuturor fluxurilor existente și previzionate.



Figură 7 - Evoluția demografică a comunei Sânpetru (1992-2024)

Suita de investiții realizate de-a lungul timpului s-a produs prin aglutinare, punctual, prin corelare cu țesutul preexistent al vetrei satului, determinând extinderea omogenă a limitei intravilanului și oarecum organizat în sensul că au fost aprobate prin documentații de urbanism tip PUZ prin care s-au dimensionat rețeaua de transport și rețelele tehnico-edilitare pentru zone care excedează teritoriul reglementat. Cu alte cuvinte, deși s-a construit individual, izolat, reglementarea s-a făcut previzionat și prospectiv și, mergând în direcția tendinței actuale, s-a realizat aglutinarea la trupul de bază existent formând, în final, un singur trup de intravilan compact. Dezvoltările actuale beneficiază de posibilitatea integrării relativ ușoare într-un sit permisiv și ușor adaptabil, fără constrângeri urbanistice majore, acest lucru diminuându-se pe măsură ce vor apărea construcții învecinate care să îndemne la respectarea anumitor distanțe între ele și compatibilitatea funcțiilor propuse cu cele existente.

Printre cele mai reprezentative și emblematiche dovezi ale evoluției localității sunt bugetul local și evoluția demografică. Astfel, dacă pentru bugetul local este dificil de observat cu exactitate evoluția fără un set de analize și date oficiale, cu toate acestea previzionând că și acesta este în creștere constantă în principal prin creșterea autorizațiilor de construire eliberate și densificarea fondului construit, pentru evoluția demografică observăm o creștere explozivă.

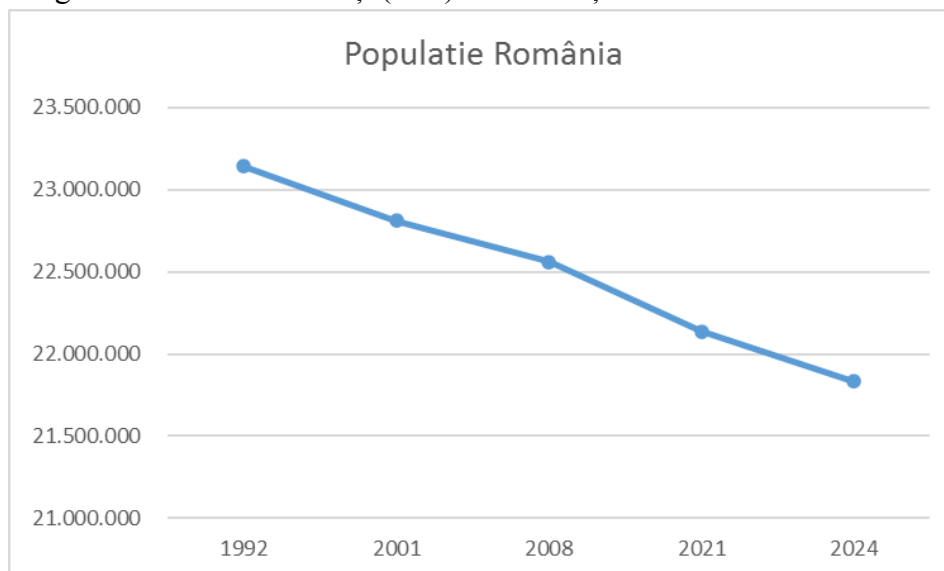
Astfel, de la aproape 3.000 de suflete la nivelul anilor '90, s-a ajuns în prezent la o populație de peste 12.000 de locuitori, cele mai mari creșteri înregistrându-se în perioada ultimilor 5 ani, atunci când creșterea a fost una exponențială adecvată gradului investițional susținut puternic de dezvoltarea imobiliară, creșterea până atunci fiind una graduală, dar constantă (datele pentru anul 2024 sunt preliminare).

An	Populație
1992	3.146
2001	3.127
2008	3.887
2021	9.570
2024	12.625

Tabel 1 - Evoluția demografică a localității Sânpetru

În contextul în care datele agregate la nivel național arată faptul că populația generală (după domiciliu) este în scădere, concentrarea celei din jurul polilor de creștere și de dezvoltare naționali creează disproportionalitate și disparități între diferitele regiuni ale țării. Populația totală a țării a scăzut cu peste 2 milioane în perioada post-socialistă, iar la nivel județean aceasta a stagnat la circa 640.000 locuitori. Astfel, dacă la nivel național populația după domiciliu a scăzut cu 5%, iar cea rezidentă cu circa 12% (de la 21.627.509 în 2003 la 19.201.662 în 2021), la nivel județean aceasta a crescut cu un timid 2% față de anii 1992, deci s-a menținut la un nivel constant, lucru explicabil printr-un cumul de factori având în vedere faptul că județul a cunoscut o dezvoltare masivă ca urmare a absorbției fondurilor europene și a dezvoltării infrastructurii de transport, a creșterii reprezentativității în turism și a creșterii apetitului pentru investiții generatoare de locuri de muncă.

La nivel local populația a crescut cu peste 400%, una dintre cele mai spectaculoase creșteri demografice ale unei localități (încă) rurale ale țării.



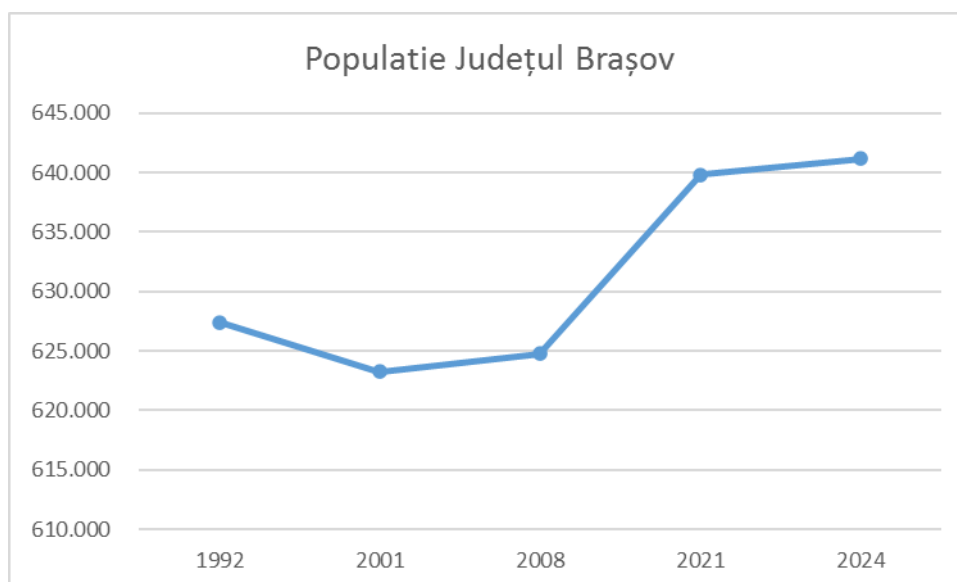
Figură 8 - Evoluția demografică a României (1992-2024)

An	Populatie
1992	23.143.860
2001	22.809.546
2008	22.561.686
2021	22.138.604
2024	21.833.227

Tabel 2 - Evoluția demografică la nivel național

An	Populatie
1992	627.434
2001	623.271
2008	624.778
2021	639.832
2024	641.194

Tabel 3 - Evoluția demografică la nivel județean



Figură 9 - Evoluția demografică a județului Brașov (1992-2024)

Acest tip de investiție este unul care trebuie promovat și care este binevenit în orice comunitate rurală în căutare de efervescență demografică și contracararea exodului populației tinere în alte localități pentru satisfacerea traiului cotidian. Investițiile desfășurate ajută la reducerea efectului de îmbătrânire generală a populației, majoritatea noilor locuitori fiind de vârsta a doua și în căutarea unui cămin pentru întemeierea unei familii.

Lista Monumentelor Istorice și Repertoriul Arheologic Național

Zona PUZ nu se află cuprinsă în Lista Monumentelor Istorice actualizată în 2015 și nu se află la mai puțin de 500 m față de imobile înscrise pe această listă.

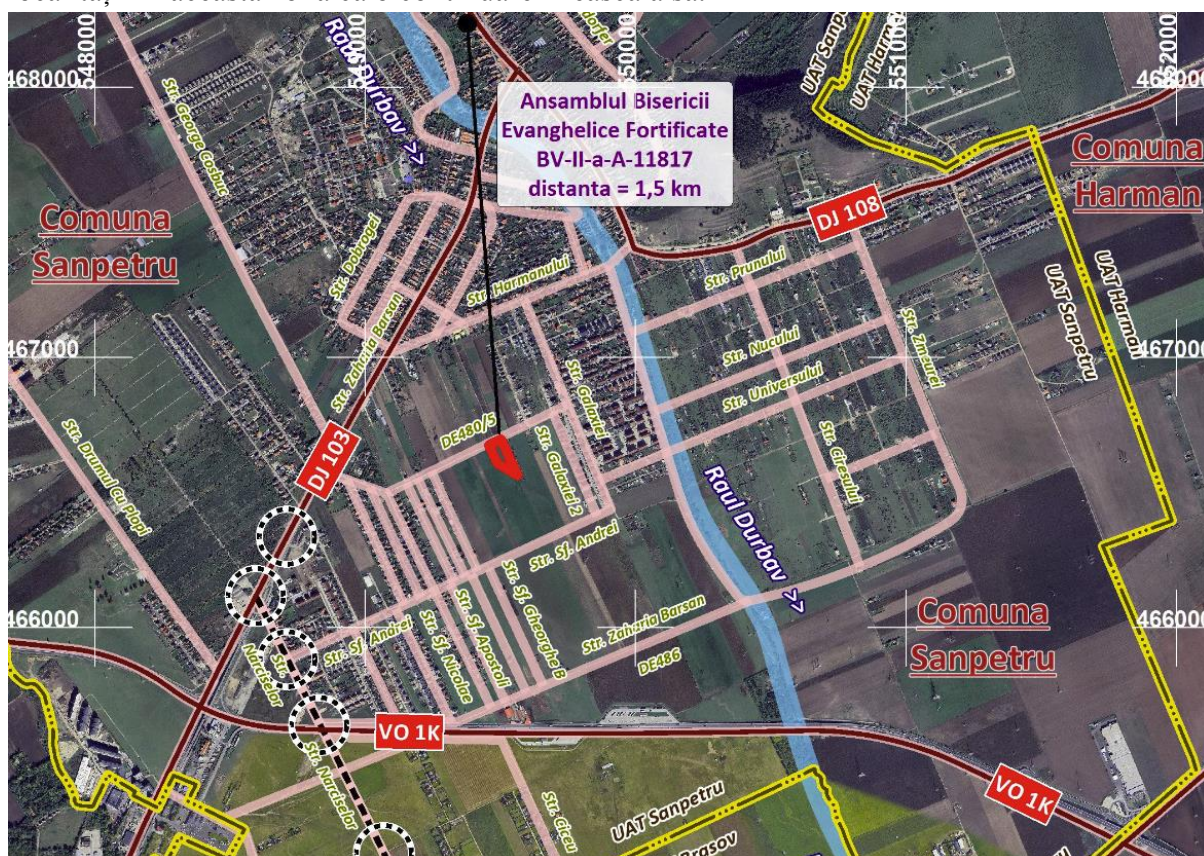
Zona PUZ se află la o distanță de circa:

- 1,5 km față de „Ansamblul Bisericii Evanghelice Fortificate” (cod LMI BV-II-a-A-11817) și 2,0 km față de Biserica „Sf. Nicolae” (cod LMI – BV-II-m-A-11816), situate în partea de nord, în țesutul construit și constituit al comunei

- 0,9 km față de situl Natura2000 ROSCI0055 „Dealul Cetății Lempș – Mlaștina Hărman” în partea de nord-est
- 0,5 km față de „Tezaurul monetar de la Sânpetru”, înregistrat în Repertoriul Arheologic Național având codul 41934.01.01, dar neînregistrat în Lista Monumentelor Istorice.

Între aceste obiective și imobilul PUZ există construcții și țesut deja constituit ale căror volume și înălțimi împiedică percepția lor din zona reglementată, iar impactul asupra vizibilității acestora este inexistent.

Imobilul PUZ face parte din zona de intravilan a comunei, astfel că se respectă principiul de utilizare rațională a terenului și implică o dezvoltare controlată și sustenabilă a localității în această zonă ca o continuare firească a sa.



Figură 10 - Distanțe față de monumentele clasate din Sânpetru

Amplasarea față de infrastructura și căile feroviare publice

Conform analizei situației din teren, terenul PUZ se situează la peste 3 km distanță față de axele căilor ferate, respectiv magistralele CFR 300 București-Brașov cu stația Stupini și 400 Brașov-Satu Mare cu zona Triaj-Hărman, drept pentru care investiția nu se realizează în zona de protecție (de 100 m de la axa căii ferate) sau de siguranță (de 20 m de la axa căii ferate) a infrastructurii feroviare. Conform art. 29, alin. (5) din *OUG nr. 12/1998 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române*, „În zona de protecție a infrastructurii feroviare publice pot fi executate lucrări, cu aprobarea administratorului infrastructurii feroviare.”

Lucrările propuse prin PUZ nu sunt situate în zona de siguranță a infrastructurii feroviare, între acestea existând mai multe zone tampon precum zone construite sau degajate

și libere de construcții, drumuri naționale, elemente care fac imposibilă împiedicarea vizibilității liniei și a semnalelor feroviare de lucrările propuse prin prezentul PUZ.

În concluzie, lucrările propuse prin PUZ nu se supun avizării administratorului rețelei de transport feroviar și nu afectează infrastructura și circulația feroviară.

Amplasarea față de drumurile naționale și județene

În marea sa parte, localitatea se desfășoară în zona depresionară a munților spre zona de șes, iar drumurile principale se continuă dinspre municipiul Brașov înspre localitățile principale ale regiunii dezvoltate tentacular în lungul drumurilor clasificate. Zona PUZ nu se învecinează cu niciun drum clasificat din categoria celor care generează zone de siguranță sau de protecție. Principalul drum de legătură cu municipiul Brașov este Str. Zaharia Bârsan (fost DJ 103) situat la circa 500 m vest față de zona PUZ la care se ajunge prin intermediul DE 480/5.

Conform analizei, zona PUZ nu se află în zona de protecție sau de siguranță a drumurilor naționale, județene sau comunale (conform art. 17, alin. (1) și anexei nr. 1 din *OG 43/1997 privind regimul drumurilor*) și nu face parte din zona acestora. Astfel, lucrările propuse prin PUZ nu vor prejudicia drumul și siguranța traficului în zona de protecție a infrastructurii principale de transport rutier. Astfel, lucrările propuse prin PUZ nu vor prejudicia drumul și siguranța traficului în zona de protecție a infrastructurii principale de transport rutier.

Imobilul PUZ acces direct din DE 480/5 în partea de nord care are acces ulterior în Str. Triajului și, în final, în Str. Zaharia Bârsan (fost DJ 103). Conform art. 27, alin. (7) din *OG 43/1997*, construcțiile și amenajările propuse nu vor afecta zona drumurilor publice, iar amplasarea construcțiilor, instalațiilor, panourilor publicitare și a plantațiilor rutiere nu va obtura vizibilitatea indicatoarelor rutiere. De asemenea, conform art. 44, alin. (4) din *OG 43/1997*, nu se va bloca și nu se vor amplasa obstacole de orice fel pe ampriza drumurilor publice, cu excepția cazurilor autorizate de administratorii drumurilor respective.

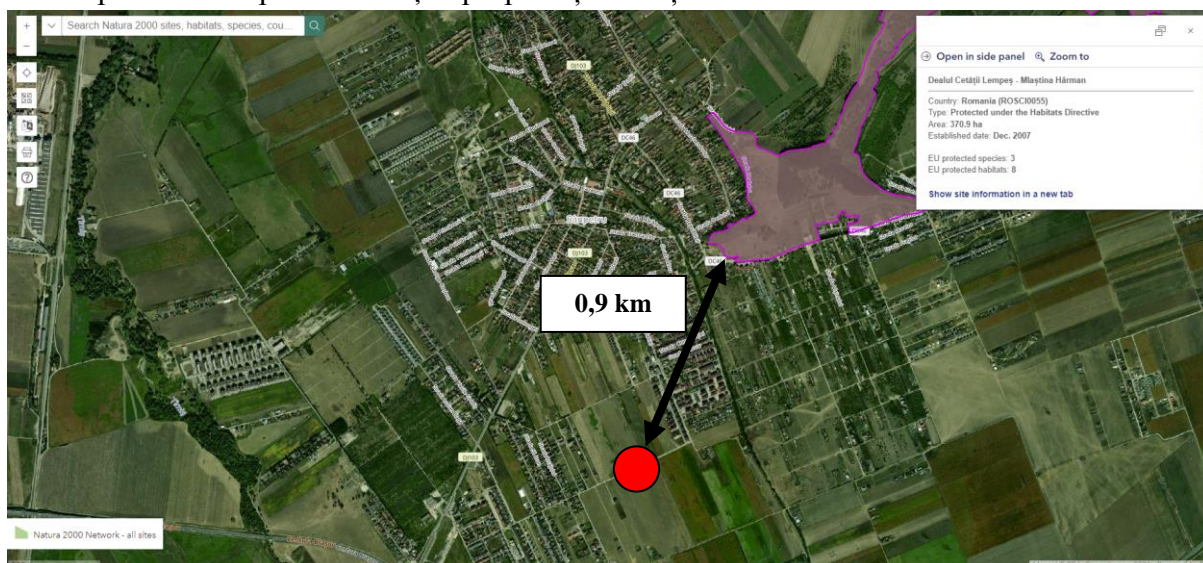
Amplasarea față de alte zone de protecție sau zone protejate

Zona PUZ se află în zona de protecție a culoarelor tehnico-edilitare LEA 110kV și este afectată de culoarul de 37 m de trecere al acesteia. Cea mai apropiată rețea electrică de mare capacitate este situată la circa 38 m de axul LEA 400kV, deci în afara culoarului de trecere.

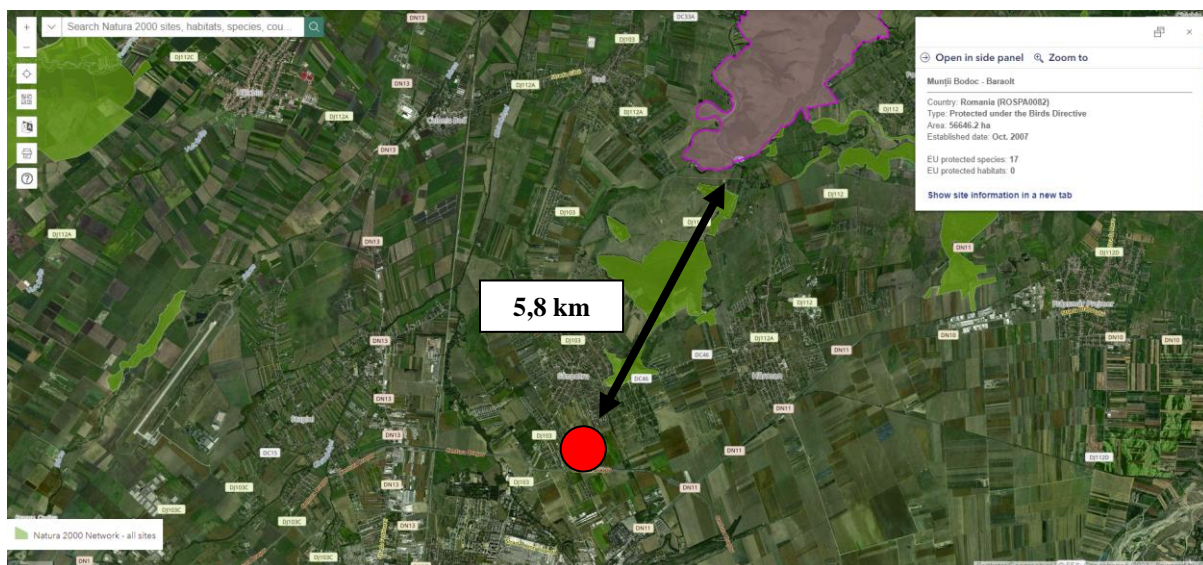
Protecția siturilor Natura 2000

- perimetrele aparținând sitului „Dealul Cetății Lempeș - Mlaștina Hărman” (ROSCI0055, protejate prin Directiva Habitate în suprafață de 370,9 ha și clasate în decembrie 2007, conținând 3 specii și 8 habitate protejate la nivel european) sunt situate la peste 0,9 km nord-est față de zona PUZ, astfel că nu există impact asupra acestora prin activitățile propuse și desfășurate,
- perimetrul sitului „Munții Bodoc – Baraolt” (ROSPA0082, protejat prin Directiva Păsări, în suprafață de 56.646,2 ha și clasat în octombrie 2007, conținând 17 specii protejate la nivel european), este situat la peste 5,8 km nord-est, astfel că nu există impact asupra acestora prin activitățile propuse și desfășurate și

- perimetrul sitului „Dealul Ciocaș - Dealul Vițelului” (ROSCI0056, protejat prin Directiva Păsări, în suprafață de 961,4 ha și clasat în decembrie 2007, conținând 7 specii și 1 habitat protejate la nivel european), este situat la peste 6,3 km nord-est, astfel că nu există impact asupra acestora prin activitățile propuse și desfășurate.



Figură 11 - Distanța PUZ - „Dealul Cetății Lempeș - Mlaștina Hărman”



Figură 12 - Distanța PUZ - „Munții Bodoc – Baraolt”

Amplasarea față de Aerodromul Sânpetru

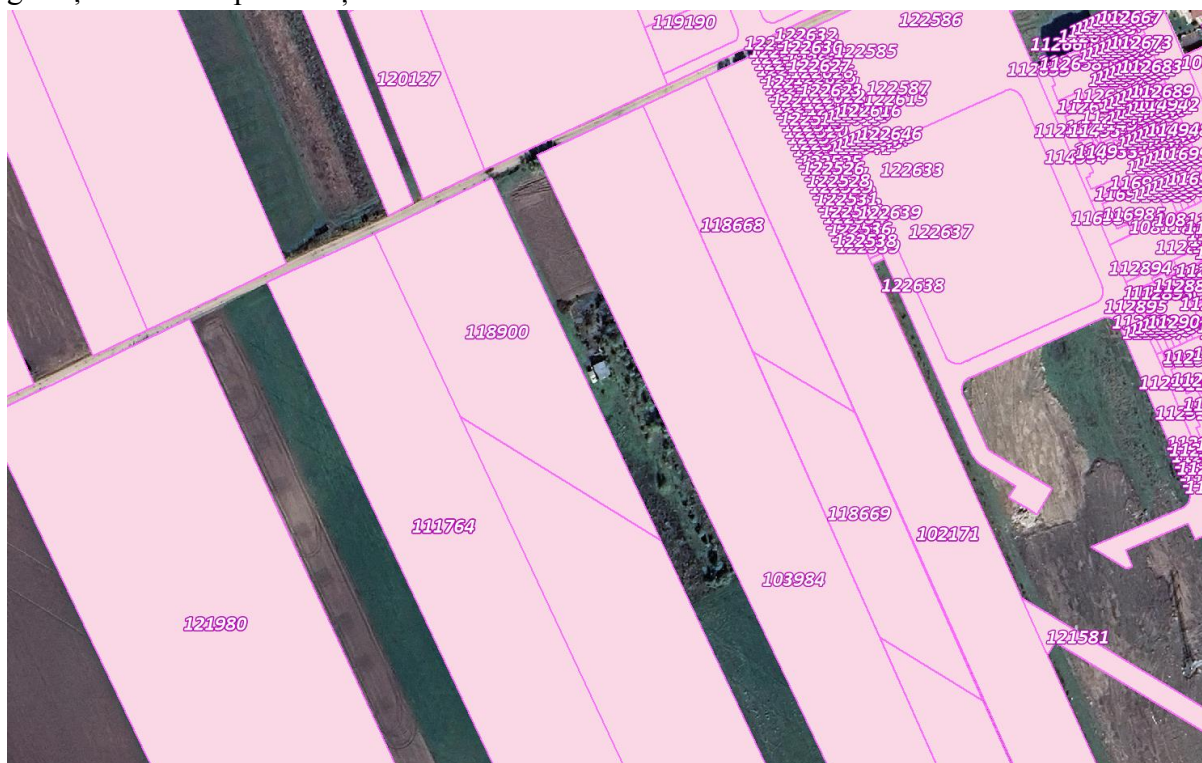
Conform analizei situației din teren, terenul PUZ se situează la circa 2,2 km distanță nord față de cea mai apropiată pistă a Aerodromului Sânpetru cu drept de administrare operativă a Aeroclubului „Iosif Silimon” Sânpetru și se încadrează în Zona II de servitute aeronautică de zbor.

Amplasarea față de Aeroportul Internațional Brașov-Ghimbav

Conform analizei situației din teren, terenul PUZ se situează la circa 7,8 km distanță vest față de cea mai apropiată pistă a Aeroportului Internațional Brașov-Ghimbav și se situează în Zona III de servitute aeronautică de zbor.

2.2. Încadrare în localitate

Zona analizată se află în partea sud-estică a localității, la distanță de circa 800 m de granița cu Municipiul Brașov.



Figură 16 - Dispunerea intabulărilor învecinate pe ortofotoplan

Imobilele care au generat CU au o formă cvasi-trapezoidală cu latura scurtă paralelă cu DE 480/5, restul laturilor formând unghiuri dreptunghice, teșitura de pe partea posterioară fiind paralelă cu rețeaua LEA 400kV.

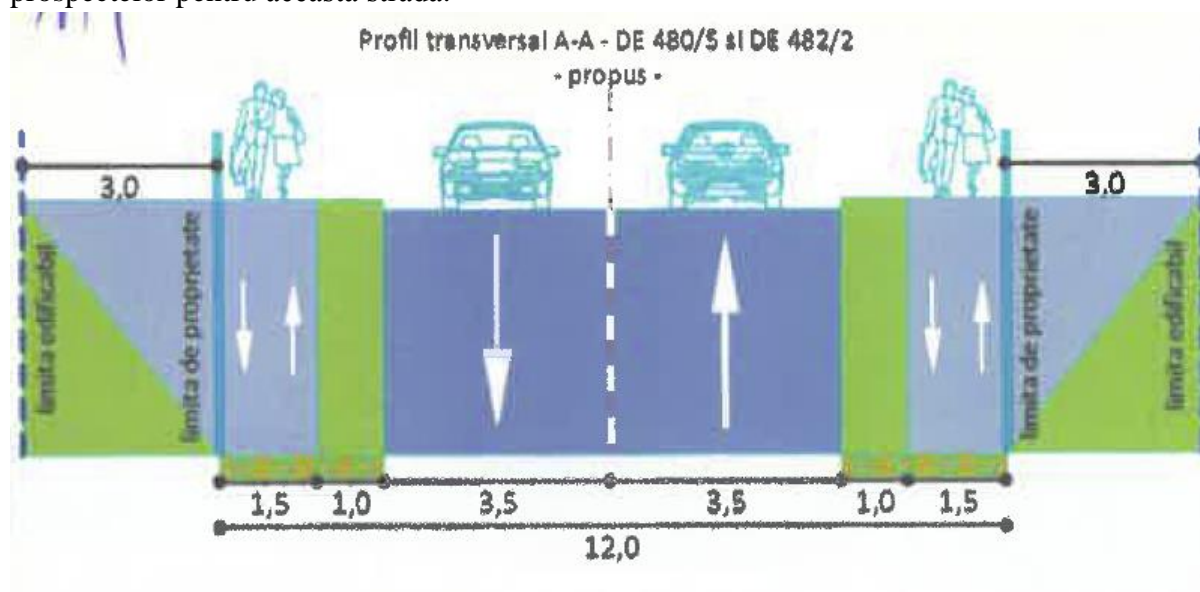
Proiectul de față propune extinderea intravilanului existent pentru realizarea unor spații de depozitare self-storage de înălțime redusă având regimul de înălțime de maxim Parter care să deservească nevoile populației aflate într-o continuă creștere.



Figură 18 - Accesul din DE 480/5

În prezent, există un acces la amplasament din drumul public DE 480/5, stradă care este nesistematizată și nemodernizată și care descarcă traficul mai departe în Str. Triajului și, în final, în Str. Zaharia Bârsan (fost DJ 103).

DE 480/5 este acoperită cu îmbrăcăminte provizorie, are prospect stradal de 3-4 m lățime, nu este intabulată în sistemul informatic integrat de cadastru și carte funciară, iar asupra sa s-au propus intervenții de modernizare de-a lungul timpului prin diferite documentații de urbanism, drept pentru care se impune preluarea în prezentul PUZ a prospectelor pentru această stradă:

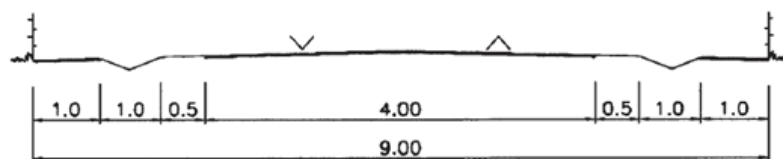


Figură 19 - Profil stradal DE 480/5 conform PUZ aprobat anterior

Conform *OMT 50/1998, art. 1.3.*, străzile rurale se clasifică în raport cu intensitatea traficului și funcțiile pe care le îndeplinesc în străzi principale și străzi secundare. Astfel, pentru străzile secundare este prevăzut un profil stradal de 9 m lățime.

STRĂZI ÎN LOCALITĂȚI RURALE

2. Străzi secundare



Figură 20 - Profil stradal conform normelor în vigoare

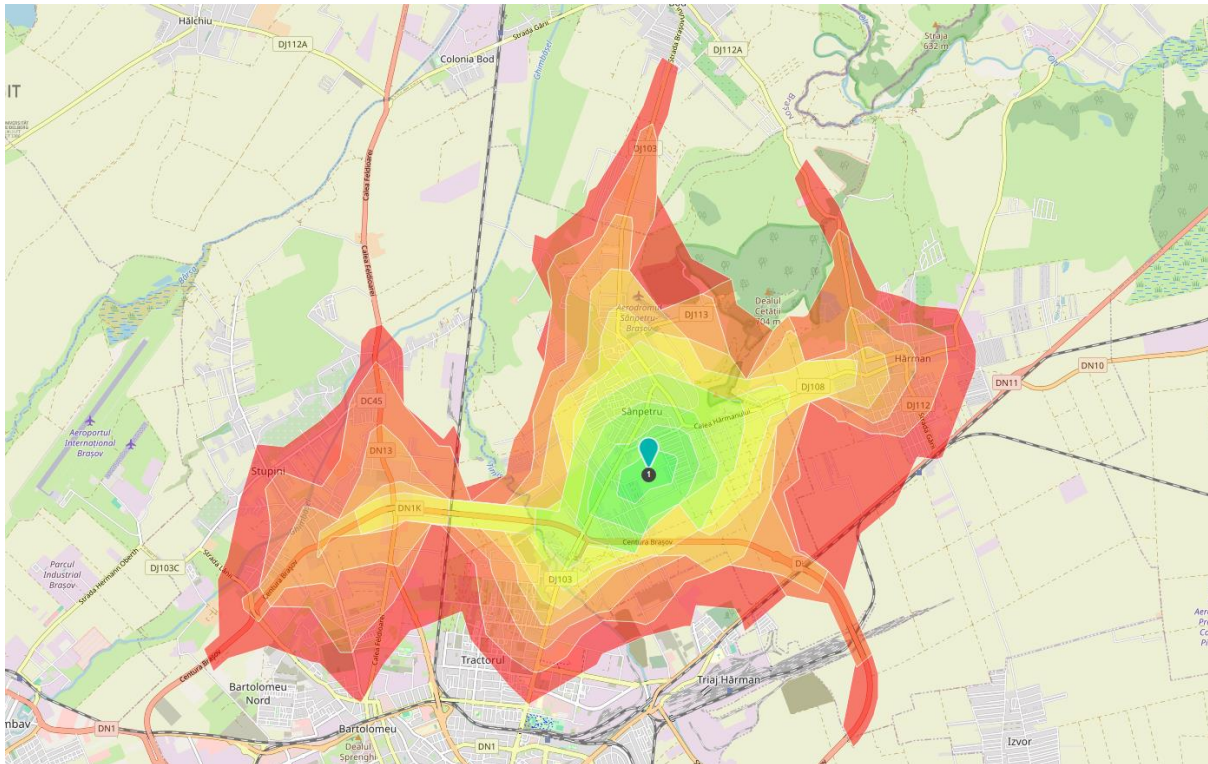
Conform SR 10144-1:2024, art. 7.6. *Profiluri transversale pentru străzi și amenajări pentru biciclete din localități rurale, alin. 7.6.2. Profiluri pentru străzi cu circulație locală, carosabilul variază între 5,50 m și 6,50 m.*



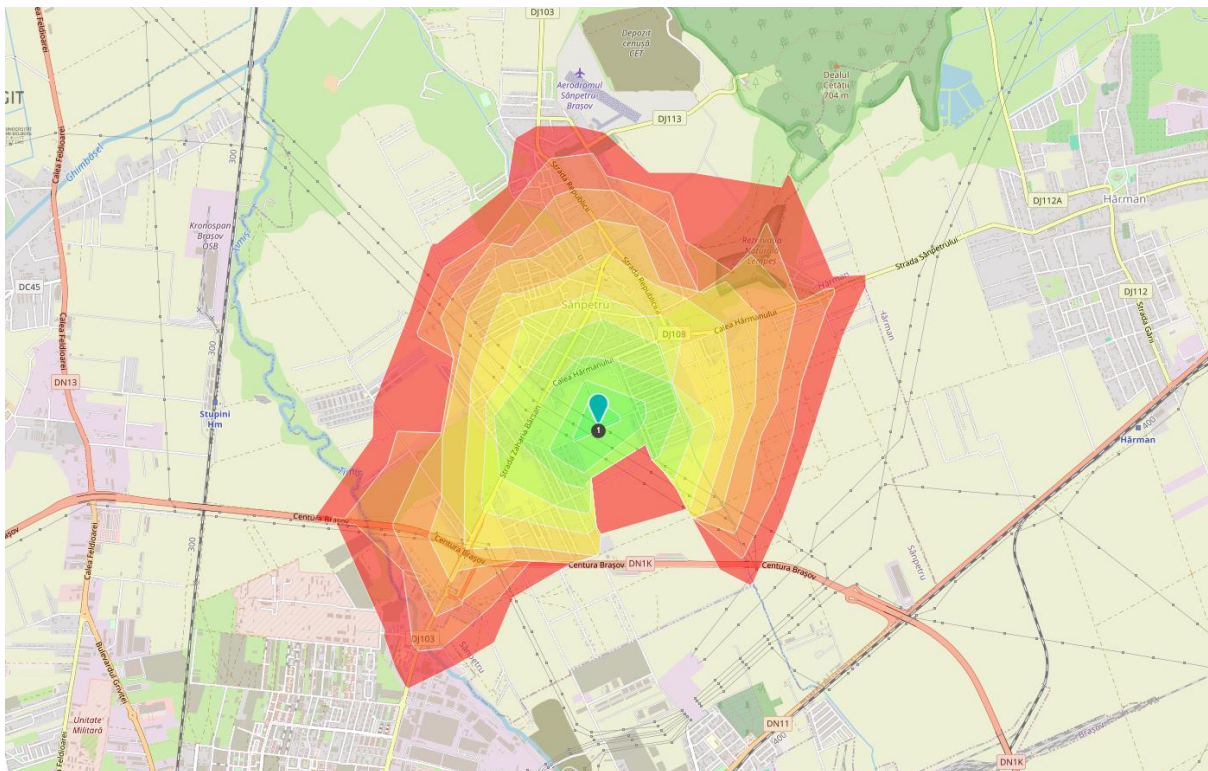
Figura 40 PR4 - Profil de stradă locală în mediul rural (carosabil de la 5,50 m până la 6,50 m)

Figură 21 - Profil stradal conform normelor în vigoare

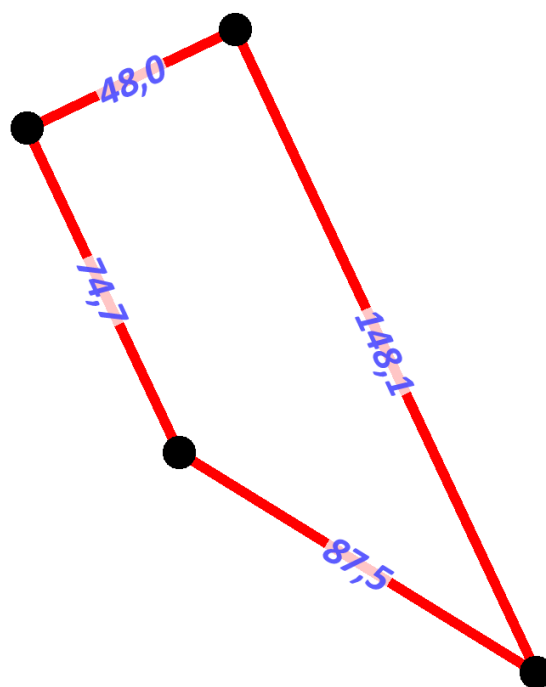
În cauză fiind vorba de o stradă existentă care necesită sistematizare, proprietățile stânga-dreapta sunt deja intabulate/identificate dar neîmprejmuite, iar culoarul de realizare a profilului nu este alocat în totalitate, deși se observă faptul că în cazul anumitor loturi care au făcut obiectul unor PUZ aprobate anterior există dezmembrări adiacente care să-i permită aducerea la profilul dorit. Altfel spus, există marjă din loturile private încât să se poată acorda spațiul necesar străzii.



Figură 22 - Diagrama izocronă de 10 minute a transportului rutier



Figură 23 - Diagrama izocronă de 10 minute a transportului cu bicicleta



Figură 25 – Perimetrul zonei PUZ

Numar cadastral / Carte funciara	Categorie de folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)		Proprietar
			Introducere in intravilan	Mentineră in extravilan	
118900	arabil	Nu	5.345	0	GAL Nest Residence S.R.L.
Suprafata introdusa in intravilan			5.345		

Tabel 4 - Date de identificare a zonei PUZ

2.6. Echipare edilitară

Fiind o zonă aflată în plină dezvoltare imobiliară și având în vedere că în imediata proximitate sunt în curs de finalizare mai multe cartiere rezidențiale dotate cu toate utilitățile necesare, racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă se va face facil prin prelungirea acestora pentru a putea racorda viitorii utilizatori. Toate ansamblurile rezidențiale și locuințele învecinate, fiind aprobate și autorizate, au demonstrat posibilitatea racordării la rețelele tehnico-edilitare necesare bunei funcționări.

De asemenea, DE 480/5 este acompaniată de o serie de rețele tehnico-edilitare care satisfac parțial necesarul locuitorilor.

Zona PUZ se află în zona de protecție a culoarelor tehnico-edilitare LEA 110kV și este afectată de culoarul de 37 m de trecere al acesteia. Cea mai apropiată rețea electrică de mare capacitate este situată la circa 38 m de axul LEA 400kV, deci în afara culoarului de trecere.

Beneficiarul va realiza prelungirea și branșarea imobilelor la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă pe cheltuiala proprie (alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu gaze, alimentare cu energie electrică și iluminat stradal).

2.7. Probleme de mediu

Conform prevederilor *Ordinului MLPAT nr. 176/N/16.08.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal”*, problemele de mediu se tratează urmare a analizei situației actuale a terenului propus pentru implementarea proiectului de plan și a situației de perspectivă, în cazul implementării acestuia.

Scopul Planului Urbanistic Zonal este elaborarea unor reglementări integrate care să orienteze dezvoltarea urbanistică a zonei, realizarea conexiunilor rutiere, dimensionarea spațiilor verzi necesare, prevederea de locuri de parcare pentru funcțiunile propuse, stabilirea criteriilor de inserție a obiectelor viitoare în relație cu fondul construit existent și cel viitor previzionat, asigurând un standard și un nivel de calitate superior care să valorifice specificul zonei.

Documentația aferentă proiectului de plan își propune să circumscrie soluțiile locale, proprii amplasamentului și zonei, coordonatelor temei-program și prevederilor legislației în vigoare și să identifice elementele urbanistice care trebuie adaptate în vederea realizării investițiilor propuse pe amplasamentul reglementat.

Prin PUZ se propune realizarea unor investiții care vor pune în valoare peisajul urban actual prin construirea în același specific al vecinătăților, având ca obiectiv creșterea calității zonei prin:

- dezvoltarea urbanistică a zonei aflată, în prezent, într-un stadiu de stagnare peisajeră și funcțională;
- creșterea accesibilității și permeabilității zonei;
- eliminarea discontinuităților spațiale și a funcțiunilor incompatibile;
- generarea unor noi obiective care să contribuie la definirea spațială a arealului studiat: locuințe colective, clădiri cu rol multifuncțional, zone verzi, parcaje, echipamente și instalații tehnico-edilitare, etc.;
- trasarea sau sistematizarea traseelor existente corespunzătoare căilor de circulație – realizarea conexiunilor rutiere cu drumurile publice (Str. Narciselor prin Str. Sf. Andrei) și amenajarea circulației carosabile și pietonale în incintă.

Oportunitatea realizării investiției conform prevederilor PUZ este dată de potențialul ridicat de dezvoltare al zonei datorită avantajelor pe care le prezintă: gradul crescut al accesibilității pe calea de circulație principală a localității, orientarea și apropierea față de centrele de interes ale localităților învecinate (Brașov, Bod, Hărman).

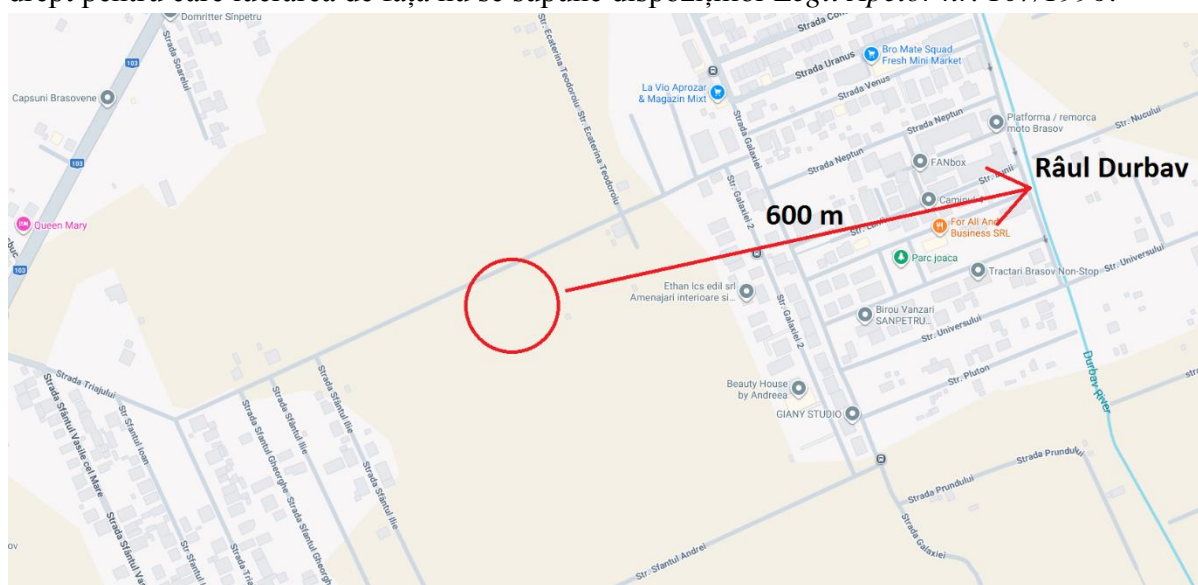
Avantajele evidente ale unei astfel de dezvoltări în acest loc sunt asigurate în primul rând de accesibilitatea tehnică și financiară la infrastructura edilitară și de transport aflate în imediata proximitate (căi de comunicație rutieră de importanță locală, rețele de alimentare cu energie electrică, gaze, apă și canalizare). De asemenea, spațiile libere din zona studiată sunt în mod firesc rezerve pentru investiții care necesită suprafețe relativ mari pentru a fi realizate, iar drumurile aparținând domeniului public pot fi amenajate și sistematizate în vederea valorificării și îmbunătățirii calității zonei cu efect direct asupra calității locuirii.

Protecția cursurilor de apă

Amplasamentul PUZ nu se învecinează cu canale de desecare și nu se impun zone de protecție față de acestea, conform *Ordinului nr. 227/2006 privind amplasarea și dimensiunile zonelor de protecție adiacente infrastructurii de îmbunătățiri funciare*.

Imobilul PUZ nu se învecinează cu alte cursuri de apă, iar în zonă nu s-au înregistrat inundații istorice sau ocazionale. Cel mai apropiat curs de apă este Râul Durbav localizat la o distanță de circa 600 m în partea de est față de limita PUZ, în jurul căruia sunt dezvoltate o serie de activități umane, astfel că terenul nu este amplasat în zona cu risc de inundabilitate a acestuia.

Lucrările propuse nu se construiesc pe ape, maluri sau albi, nu au legătură cu apele, malurile sau albiile acestora și, prin acestea, nici direct și nici indirect, nu se produc modificări temporare sau definitive asupra calității apelor ori regimului de curgere a acestora, drept pentru care lucrarea de față nu se supune dispozițiilor *Legii Apelor nr. 107/1996*.



Figură 26 - Amplasamentul PUZ față de Râul Durbav

Norme de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației

Imobilul PUZ este localizat într-o zonă de câmp agricol în imediata vecinătate a unor zone destinate locuirii individuale și activităților economice. Cele mai apropiate clădiri de locuit sunt situate la o distanță de circa 215 m vest și 101 m est măsurat de la limita de proprietate a imobilului PUZ.

Documentația de urbanism înaintată propune valorificarea unui imobil liber situat într-o zonă de interes economic pentru localitate și care, prin dezvoltare și urbanizare, va realiza aglutinarea la intravilanul localității și la Municipiul Brașov, trecerea între cele două localități făcându-se fără a se percepe în mod vizibil.

Investiția propusă prin prezentul PUZ vizează realizarea unui ansamblu de depozitare de tip self-storage, destinat exclusiv închirierii de spații individuale de depozitare pentru persoane fizice și juridice, precum și o clădire administrativă de mici dimensiuni, cu funcțiuni de birouri, recepție, cameră tehnică, grupuri sanitare, etc.

Activitatea propusă nu implică procese tehnologice industriale, producție, reparații auto, manipulare de substanțe periculoase, activități generatoare de zgomot, praf, vibrații, fum, gaze toxice sau iritante, și nu produce emisii de natură fizică, chimică sau biologică peste limitele admise de legislația în vigoare.

Prin natura și destinația sa, obiectivul nu se încadrează în categoria unităților prevăzute la art. 5 alin. (1) din OMS 119/2014, care se referă la unități comerciale, de producție, de alimentație publică, cluburi sau alte activități cu potențial de disconfort sanitar. Depozitele de tip self-storage sunt spații închise, securizate, destinate exclusiv depozitării temporare de bunuri nepericuloase, fără prelucrare, manipulare industrială sau activități comerciale directe cu publicul.

De asemenea, amplasamentul se află în zona de extravilan a localității, într-o zonă cu funcțiune preponderent economică în dezvoltare, aflată la peste 100 m distanță de cele mai apropiate locuințe existente sau propuse, depășind cu mult distanța minimă de 15 m menționată la art. 5 alin. (2) din Ordinul 119/2014.

Prin urmare, obiectivul propus:

- nu intră sub incidența prevederilor art. 5 alin. (1)-(6) din OMS 119/2014;
- nu generează riscuri pentru sănătatea populației prin emisii, zgomot, vibrații, mirosuri sau alți factori de disconfort;
- nu implică schimbarea destinației funcționale a terenului în mod contrar prevederilor alin. (6), ci propune o utilizare compatibilă cu funcțiunea economică prevăzută în documentațiile de urbanism și cu tendința de dezvoltare a zonei;
- respectă normele generale de igienă, asigurând racordarea la rețelele publice de utilități, colectarea controlată a deșeurilor, amenajarea de spații verzi și locuri de parcare, precum și organizarea circulațiilor în interiorul incintei fără impact asupra rețelelor publice.

În concluzie, investiția propusă nu reprezintă un pericol pentru locuitorii existenți sau viitori, respectă principiile de protecție sanitară și nu se supune prevederilor art. 5 din Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014, nefiind o activitate care, prin natura sa, să genereze noxe, disconfort sau riscuri pentru sănătatea populației.

Securitate la incendiu și protecție civilă

În proximitatea amplasamentului analizat nu sunt identificate obiective cu risc major din perspectiva securității la incendiu sau a protecției civile, precum stații de distribuție a carburanților, rezervoare de combustibili, unități industriale, depozite de substanțe inflamabile ori periculoase, sau alte instalații care să necesite instituirea de zone de protecție sanitară și de siguranță.

Terenul propus pentru investiție este amplasat într-o zonă de extravilan în curs de urbanizare, cu funcțiuni economice compatibile și fără surse de pericol tehnologic sau natural identificate în proximitate. Cele mai apropiate locuințe se află la o distanță de peste 100 m, ceea ce elimină riscul transmiterii efectelor unui posibil incendiu către zonele rezidențiale.

Clădirile propuse — unități de depozitare de tip self-storage și o clădire administrativă de mici dimensiuni — vor fi realizate conform normativelor tehnice în vigoare privind securitatea la incendiu și vor fi echipate cu sisteme de detecție, avertizare și stingere a incendiilor corespunzătoare nivelului de risc specific. Materialele utilizate pentru construcții

vor respecta cerințele esențiale la incendiu, iar căile de acces pentru autospecialele de intervenție vor fi dimensionate și amplasate conform cerințelor Inspectoratului pentru Situații de Urgență.

De asemenea, se vor respecta prevederile Legii nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor, precum și ale Ordonanței de Urgență nr. 21/2004 privind Sistemul Național de Management al Situațiilor de Urgență, asigurându-se:

- accesibilitate corespunzătoare pentru intervențiile operative ale ISU;
- existența surselor de apă pentru stingerea incendiilor;
- dimensionarea corectă a rețelelor de circulații și a platformelor pentru intervenții;
- respectarea distanțelor de siguranță între construcții, conform reglementărilor specifice.

Prin urmare, investiția propusă nu generează riscuri suplimentare pentru sănătatea sau siguranța populației din zonă, respectă reglementările privind prevenirea și stingerea incendiilor și nu impune măsuri speciale de protecție civilă.

Corelare cu *Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a - Zone de risc natural*

Prezenta documentație de urbanism este o lucrare inițiată în conformitate cu prevederile art. 32, alin. (1) lit. c) din *Legea nr. 350/2001* și art. 35, alin. (1) din *Ordinul nr. 2701/2010* de către un inițiator privat prin care se promovează interesul legitim privat fără prejudicierea interesului public. Astfel, prezentul PUZ nu se încadrează în categoria lucrărilor de utilitate publică așa cum acestea sunt definite prin art. 16 din *HG 525/1996* și nu sunt declarate de utilitate publică așa cum acestea sunt definite prin art. 6 din *Legea nr. 33/1994* sau art. 2 din *Legea 255/2010*.

- Anexa 1 – definirea principalilor termeni utilizați: localitatea Sânpetru este afectată de *cutremure, inundații sau alunecări de teren*, riscurile identificate fiind încadrate la un nivel minim;
- Anexa 2 – cutremure de pământ: zona PUZ este situată într-o zonă în care *intensitatea seismică este 7₁ cu perioadă medie de revenire de circa 50 de ani*;
- Anexa 3 – zone pentru care intensitatea seismică, echivalată pe baza parametrilor de calcul privind zonarea seismică a teritoriului României, este minimum VII (exprimată în grade MSK): pentru localitatea Sânpetru, nu este prevăzută *intensitate seismică exprimată în grade MSK de minim VII*;
- Anexa 4 – inundații: zona PUZ este situată într-o zonă în care cantitatea maximă de precipitații căzută în 24 ore în perioada (1801-1997) este *sub 100 mm*;
- Anexa 4a) – inundații și Anexa 5 – inundații: localitatea Sânpetru și zona PUZ nu sunt afectate de *inundații datorate revărsării unui curs de apă*;
- Anexa 6, Anexa 6a) și Anexa 7 – alunecări de teren: localitatea Sânpetru și zona PUZ nu sunt încadrate în zone cu potențial de producere a alunecărilor de teren.

Corelare cu HG nr. 382/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism pentru zonele de riscuri naturale

Prezentul PUZ nu se încadrează în prevederile HG nr. 382/2003, întrucât nu este o documentație de urbanism pentru zone de riscuri naturale așa cum este definită prin lege ale cărei exigențe minime de conținut se fac pe baza Studiului județean sau local al factorilor de risc natural, pe baza schemei prevăzute în anexele și utilizând termenii și matricele-cadru specifice, în raport cu tipul factorilor de riscuri naturale. Astfel, prezentul PUZ nu se încadrează în art. 1 din HG nr. 382/2003 și nu se supune prevederilor actului normativ respectiv.

2.8. Opțiuni ale populației

Conform CU, elaborarea P.U.Z. se va face prin informarea și consultarea publicului – obligatoriu – în următoarele etape:

1. Etapa pregătitoare – anunțarea intenției de elaborare;
2. Etapa elaborării propunerilor ce vor fi supuse procesului de avizare;
3. Etapa aprobării PUZ se face conform Legii 52/2003 – privind transparența decizională și Legii 544/2001 – privind liber acces la informațiile de interes public.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Concluziile studiului geotehnic

Se va completa ulterior întocmirii.

Concluziile studiului topografic

Terenul și împrejurimile nu oferă condiții deosebite de peisaj care să necesite măsuri speciale de conservare sau valorificare.

Topografia amplasamentelor constă într-o zonă plană cu o declivitate ușoară care se va atenua la faza de construire și nu va crea probleme la fazele ulterioare.

3.2. Prevederi ale PUG

Prevederi PUG conform CU

„Folosința actuală: arabil extravilan.

Destinația terenului conform PUG aprobată cu Hotărârea Consiliului Local Sânpetru nr. 46/29.08.2002 prelungit prin Hotărârea Consiliului Local Sânpetru nr. 108/18.12.2018 este în zonă de terenuri agricole în extravilan nereglementat din punct de vedere urbanistic.

Reglementări fiscale: Legea nr. 227/2015 privind Codul Fiscal (Titlu IX, Impozite și Taxe Locale) cu modificările și completările ulterioare.

Zona «A», rang IV, conform zonificării comunei Sânpetru, aprobat cu HCL nr. 61/27.12.2002.”

BILANT TERITORIAL - REGLEMENTARI URBANISTICE				
<i>Suprafata totala zona studiata</i>	<i>17.413 mp</i>			
Imobil care a generat CU (NC 118900)	5.345 mp			
Criteria	Reglementari in vigoare		Reglementari propuse prin PUZ	
UTR/Functiune dominanta	Teren agricol in extravilan		„IS” - Institutii si servicii	
POT maxim	x		40%	
CUT maxim	x		0,40%	
Rh maxim	x		P	
H maxim constructii (exceptie echipamente tehnice, edilitare, publicitare, etc.) *imobile cu dotari la parter	x		5 m	
<u>UTR „IS” - Institutii si servicii, din care:</u>	<u>x</u>	<u>x</u>	<u>5.148 mp</u>	<u>96%</u>
<i>Suprafata construita maxima</i>	x	x	<i>2.059 mp</i>	<i>40%</i>
<u>UTR „C” - Cai de comunicatie</u>	<u>x</u>	<u>x</u>	<u>197 mp</u>	<u>4%</u>
Imobil reglementat prin PUZ (NC 118900)	5.345 mp	100%	5.345 mp	100%
<u>Suprafata totala introdusa in intravilan</u>	<u>5.345 mp (100%)</u>			

Tabel 5 - Bilanț teritorial existent și propus

3.3. Valorificarea cadrului natural

Imobilele care fac obiectul PUZ sunt situate într-o zonă aflată în proces de schimbare și expansiune funcțională, fără semnele unei regenerări urbane de amploare și nu oferă condiții deosebite de cadru natural.

Se vor amenaja zone verzi care să corespundă naturii investiției, conform cerințelor investitorului, iar speciile plantate vor fi specifice zonei. Materialele utilizate se vor supune rigorilor investitorului, respectând legislația în domeniul construcțiilor și aducând plus valoare zonei.

3.4. Modernizarea circulației

Accesul la zona PUZ se va face din DE 480/5 situată în partea de nord cu relație stânga-dreapta la intrare și ieșire din incintă. În incintă se propune realizarea unor artere de circulație cu sens unic de 5 m lățime care să deservească spațiile construite.

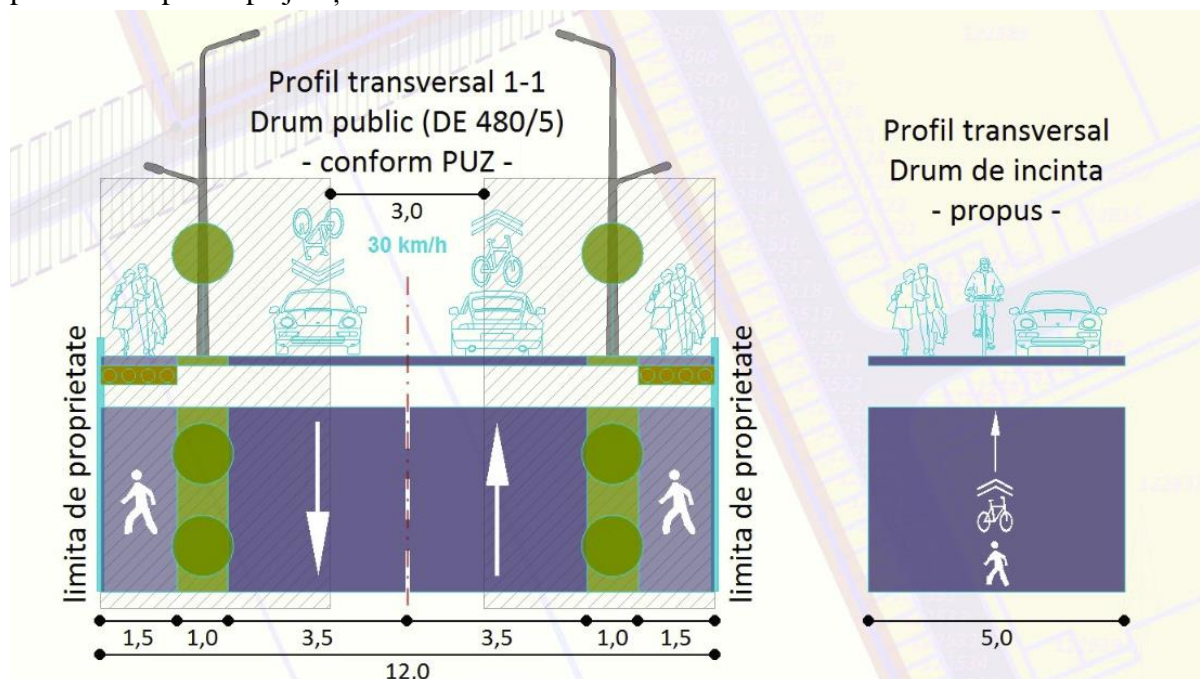
Modernizarea drumurilor publice care necesită asigurarea spațiului din terenurile imediat învecinate aflate în domeniul public și în proprietatea privată aparținând persoanelor fizice sau juridice presupune proceduri de expropriere, cedare, donare sau altă formă stabilită de către autoritățile publice locale, la inițiativa exclusivă a acestora, drept pentru care prezenta documentație de urbanism nu propune modificări asupra reglementărilor privind circulațiile aprobate anterior.

Amenajarea și organizarea parcajelor se va face în incintă respectându-se prevederile HG 525/1996 și NP 24-2022.

Sunt acceptate autoturismele, mijloacele de transport în comun, mașinile de intervenție în cazuri de urgență, mașinile de aprovizionare limitate la un tonaj maxim și un orar ulterior specificat. De asemenea sunt admise în traficul auto motocicletele și vehicule acționate de om. Sunt strict interzise vehiculele tractate pe cale animalieră, cât și vehiculele de peste tonajul maxim admis în zonă stabilit ulterior.

Gabaritele circulațiilor rutiere și pietonale în incintă sunt de dimensiuni adecvate unei bune organizări și desfășurări a circulațiilor, transporturilor și parcajelor, inclusiv pentru autospeciale în caz de intervenție. Dimensionarea prospectelor drumurilor din incintă propusă va face ca circulația autovehiculelor de stingere a incendiilor și a celor de intervenție în caz de urgență (inclusiv salvări) să se facă în condiții de siguranță.

Suprafața carosabilă va fi utilizată sub formă de „shared-space” între autovehiculele rutiere, bicicliști și pietoni prin înființarea unor măsuri specifice de circulație, precum limitarea vitezei maxime la 20 km/h și marcaje de tip „sharrows” pe suprafața carosabilă pentru transportul pe jos și cu bicicletă.

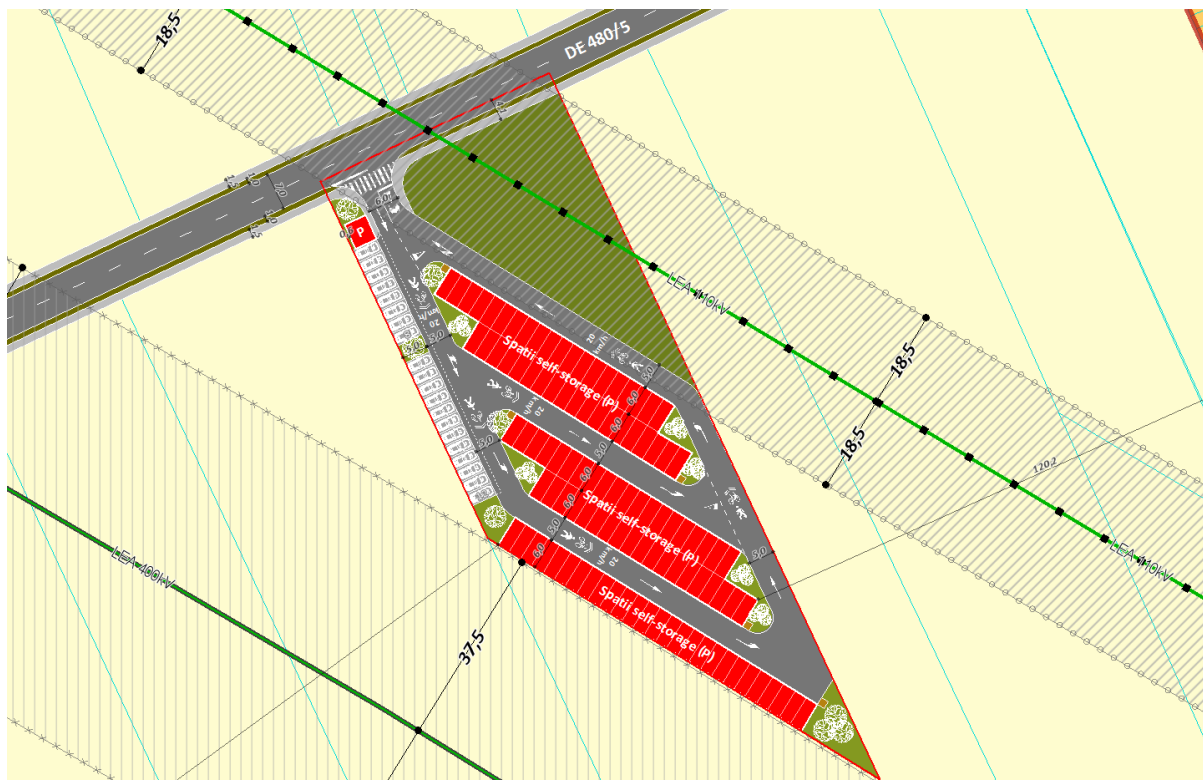


Tabel 6 - Profil stradal De 480/5 și drumurile de incintă

Conform art. 27, alin. (7) din *OG 43/1997*, construcțiile și amenajările propuse vor trebui să nu afecteze zona drumurilor publice, iar amplasarea construcțiilor, instalațiilor, panourilor publicitare și a plantațiilor rutiere să nu obtureze vizibilitatea indicatoarelor rutiere. De asemenea, conform art. 44, alin. (4) din *OG 43/1997*, nu se va bloca și nu se vor amplasa obstacole de orice fel pe ampriza drumurilor publice, cu excepția cazurilor autorizate de administratorii drumurilor respective.

3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici

Investiția propusă prin prezentul PUZ vizează realizarea unui ansamblu de depozitare de tip self-storage, destinat exclusiv închirierii de spații individuale de depozitare pentru persoane fizice și juridice, precum și o clădire administrativă de mici dimensiuni, cu funcțiuni de birouri, recepție, cameră tehnică, grupuri sanitare, etc.



Figură 27 - Propunere de mobilare exemplificativă

INDICATORI URBANISTICI SOLICITAȚI PRIN PUZ

Zona studiată prin PUZ	= 17.413 mp
<u>Zona PUZ (suprafață introdusă în intravilan)</u>	= 5.345 mp
❖ U.T.R. – „IS” – Zona pentru instituții și servicii	
POT max.	= 40%
CUT max.	= 0,40
Rh max.	= P
H max.	= 5 m
Zone verzi min.	= 10%
❖ UTR „C” – Zona pentru căi de comunicație	

Procentul minim de zone verzi și spații plantate cu rol decorativ și de agrement amenajat în fiecare incintă de locuit se stabilește la 10%.

Zonele verzi se vor amenaja în incintă și se vor cuantifica astfel:

- perimetral în jurul clădirilor, cu rol de protecție față de vecinătăți;
- în jurul zonelor de parcare;
- în zona parcajelor și pe locurile de parcare prin utilizarea dalelor înierbate/ecologice sau altele asemenea care să permită infiltrarea apelor pluviale în sol, degrevând din sarcina la care se supune sistemul de colectare a apelor – o soluție foarte bună în contextul bine-cunoscutului „efect de insulă termică” pe perioada zilelor cu temperaturi ridicate;
- în zona culoarelor de protecție față de infrastructura tehnico-edilitară.

BILANT TERITORIAL - ILUSTRARE URBANISTICA			
Nr. crt.	Funcțiuni și activități	Suprafața (mp)	
		mp	%
<u>Imobile reglementate prin PUZ (proponere introducere în intravilan)</u>		<u>5.345</u>	<u>100%</u>
1	Spații de depozitare self-storage	1.575	29%
2	Clădire administrativă	22	<1%
3	Circulații pietonale și rutiere shared-space, inclusiv parcaje	2.134	40%
4	Zone verzi private amenajate în incintă	1.224	23%
5	Spații verzi de folosință publică	390	7%

Tabel 7 - Bilanț mobilare exemplificativă

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Beneficiarul va realiza prelungirea și branșarea imobilelor la rețelele tehnico-edilitare necesare și existente în zonă pe cheltuiala proprie (alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu gaze, alimentare cu energie electrică și iluminat stradal).

Pozițiile, traseele și dimensiunile echipamentelor și instalațiilor tehnico-edilitare sunt orientative și se vor definitiva în cadrul etapelor de proiectare ulterioare aprobării PUZ, în funcție de soluțiile finale de construire și amenajare și având la bază avizele administratorilor de rețele.

Se permite utilizarea energiei geotermale pentru încălzirea clădirilor, cu condiția ca instalațiile în cauză să fie realizate în interiorul parcelei, iar funcționarea acestora să nu afecteze vecinătățile.

Alimentarea cu apă potabilă

Alimentarea cu apă potabilă a complexului de locuințe se va realiza prin extinderea conductei de apă potabilă existente în zonă.

Canalizarea menajeră și pluvială

Evacuarea apelor uzate menajere se va realiza în rețeaua de canalizare existente în zonă, prin extindere. Panta conductei de canalizare menajeră nou proiectate între cămine va fi de min. 4,00%. Pe acest tronson de rețea se vor prevedea cămine de vizitare prefabricate din beton. Căminele sunt prevăzute cu ramă și capac din fontă, carosabilă tip IV.

Evacuarea apelor pluviale convențional curate provenite de pe acoperiș vor fi colectate prin jgheaburi și burlane și se vor descărca la nivelul zonelor verzi amenajate.

Alimentarea cu gaze naturale

Se poate opta pentru racordarea la rețeaua de gaze naturale prin extinderea rețelei existente conform avizului administratorului cu respectarea legislației în vigoare. Racordarea la rețeaua de distribuție gaze naturale, în cazul în care se va opta pentru aceasta, se poate face în regim de medie presiune, în funcție de solicitările din zona respectivă. Din conducta de distribuție se vor alimenta consumatorii.

Se propune ca traseele conductelor de distribuție să fie pe cât posibil rectilinii, acestea fiind marcate pe construcții sau stâlpi cu plăcuțe indicatoare. Intersecțiile cu alte conducte se vor face în tuburi de protecție.

Alimentarea cu energie electrică

Racordarea la rețeaua de energie electrică se va face în conformitate cu avizul administratorului rețelei pe cheltuiala beneficiarului.

Atât racordarea la RED a rețelelor proiectate pentru zona studiată în PUZ, cât și stabilirea sursei de alimentare (a punctului de racordare) se vor definitiva la faza DTAC.

Zona PUZ se află în zona de protecție a culoarelor tehnico-edilitare LEA 110kV și este afectată de culoarul de 37 m de trecere al acesteia. Cea mai apropiată rețea electrică de mare capacitate este situată la circa 38 m de axul LEA 400kV, deci în afara culoarului de trecere.

3.7. Protecția mediului

Depozitarea controlată a deșeurilor

Depozitarea și colectarea deșeurilor selective și a celor menajere se vor face conform normele sanitare în vigoare, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie.

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

Realizarea investiției în zona studiată presupune executarea de lucrări de construire de amploare relativ scăzută, într-o zonă în plin proces de dezvoltare pe segmentul comercial, de servicii și rezidențial.

Impactul potențial al realizării lucrărilor de construire este reprezentat în principal de perturbarea temporară a traficului și vecinătăților din partea de nord în timpul execuției lucrărilor, acesta fiind limitat și cu efecte temporar.

Efecte asupra mediului asociate cu activitățile de construire

Activitățile de construcții aferente implementării investiției propuse care pot avea un potențial impact asupra mediului, sunt următoarele:

- construirea imobilelor, amenajarea spațiilor și zonelor verzi, a parcărilor pentru autovehicule și a căilor de acces;
- conexiunea cu rețeaua de căi de comunicații existente;
- generarea deșeurilor rezultate din activitatea de construcții;
- depozitarea și transportul materialelor de construcții, inclusiv pământ și deșeuri;
- riscuri de accidente: deversări accidentale, incendii, etc.

Impactul social va fi resimțit la nivel minimal în timpul executării lucrărilor de construire, a transportului materialelor de construcții și a deșeurilor. Impactul va fi resimțit temporar în zonele de acces ale drumurilor principale și adiacente, cu risc scăzut de întreruperi ale traficului rutier în zonă sau de riscuri privind siguranța publică.

Deoarece distanțele construcțiilor față de vecinătăți sunt relativ mari, se estimează că impactul social va fi unul minimal.

Extinderea impactului

Impact redus în zonele de lucru – se va manifesta local, pe perioada realizării lucrărilor de construire aferente obiectivelor de investiție conform prevederilor PUZ.

Mărimea și complexitatea impactului

Impact redus – se va manifesta local, pe timpul realizării lucrărilor de construire.

Durata, frecvența și reversibilitatea impactului

Impactul direct și previzibil va fi redus fără efecte indirecte, fiind perceptibil pe perioada de construire a obiectivelor aferente proiectului de plan.

Impactul va avea un caracter reversibil – efectele vor înceta la terminarea lucrărilor de construcții pe amplasament.

Construcțiile care se vor realiza pe amplasamentul reglementat nu vor produce poluări ale aerului și apei și nu vor produce zgomote peste nivelurile prevăzute de norme. Se vor lua măsuri pentru evacuarea corectă a apelor uzate menajere pentru întreg ansamblul nou creat și se va rezolva coerent evacuarea apelor pluviale, împiedicând bălțirea pe teren a acestora.

Activitățile propuse în incintă nu evacuează noxe în atmosferă și nu necesită instalații de epurare speciale. Se vor lua măsuri ca la execuția lucrărilor să nu fie afectat mediul înconjurător. Materialele rezultate prin execuția lucrărilor se vor transporta prin grija beneficiarului în locuri special amenajate. Întregul ansamblu de pe parcelă va beneficia de un sistem corect de asigurare a infrastructurii tehnico-edilitare.

Proiectul de față nu produce efecte semnificative asupra mediului, drept pentru care nu este necesară monitorizarea efectelor implementării PUZ. Se vor respecta normele de igienă și recomandările privind mediul de viață al populației.

3.8. Obiective de utilitate publică

Imobilul PUZ este în proprietatea privată a persoanelor fizice și vor fi necesare operațiuni privind schimbarea regimului juridic din proprietate privată în domeniu public pe zonele afectate de culoarele necesare realizării căilor de comunicație rutiere și pietonale din propria incintă a PUZ.

Se propune dezmembrarea și cedarea către domeniul public a zonelor necesare modernizării drumurilor publice, conform prospectelor stradale stabilite prin PUZ aprobate anterior.

În afara acestora, nu se propun alte obiective de utilitate publică pe teren astfel cum acestea sunt definite conform *Legii 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local și Legii 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică.*

Astfel, prevederile PUZ se aplică în exclusivitate asupra imobilul având NC/CF 118900. PUZ nu aduce atingere și nu se va interpreta ca aducând atingere altor imobile. Pentru restul imobilelor situate în zona studiată, prevederile au caracter orientativ și nu fac obiectul prezentei documentații de urbanism.

3.9. Planul de acțiune pentru implementarea investiției propuse

După aprobarea PUZ, investitorul va continua procedura de autorizare a execuției lucrărilor în vederea realizării investiției. Acesta va fi elaborată în conformitate cu normele tehnice și cu respectarea documentației PUZ aprobate.

Se vor solicita certificate de urbanism pentru construirea obiectivelor, se vor obține avizele aferente acestora și vor fi elaborate proiectele de execuție, respectiv DTAC, proiectul tehnic și detaliile de execuție. Acestea vor fi elaborate în conformitate cu normele tehnice și

cu respectarea PUZ aprobat. De asemenea, se vor solicita certificate de urbanism pentru branșarea la utilități.

Etapele realizării investiției sunt:

- obținerea autorizațiilor de construire și branșamente;
- realizarea branșamentelor și extinderilor rețelelor de apă, canalizare, electricitate și gaze (opțional);
- realizarea accesurilor din drumurile publice către imobilul PUZ;
- cedarea către domeniul public a zonelor necesare modernizării drumurilor publice;
- realizarea construcțiilor și amenajările aferente (spații de depozitare, circulații de incintă, parcaje, spații verzi și trasee pietonale);
- etapa finală constă în darea în folosință a investiției către utilizatori.

Toate etapele vor avea la bază avizele/acordurile/autorizațiile solicitate conform legislației în vigoare.

Costurile cu organizarea și execuția lucrărilor propuse, respectiv realizarea construcțiilor, realizarea drumurilor de acces din incintă, amenajarea accesurilor în/din incintă, extinderile de rețele edilitare și realizarea branșamentelor la rețelele edilitare aflate pe domeniul public aferente obiectivului investițional propus vor fi suportate de către investitorul privat.

Cheltuielile pentru modernizarea DE 480/5 vor fi suportate de administrația publică tocmai pentru ca această operațiune să se desfășoare pe întregul său traseu, iar spațiul necesar acesteia va fi asigurat și din imobilul PUZ conform prospectelor stradale stabilite de administratorul drumului respectiv.

Pentru a nu afecta calitatea locuirii persoanelor din clădirile existente, se vor lua măsuri eficiente de control a prafului și emisiilor aplicate pentru fiecare activitate generatoare de praf desfășurată pe șantier.

3.10. Consecințe economice și sociale la nivelul Comunei Sânpetru

Investiția propusă – realizarea unui ansamblu de unități de depozitare de tip self-storage și a unei clădiri administrative de mici dimensiuni – se înscrie într-o tendință contemporană de diversificare a funcțiunilor urbane și periurbane, răspunzând nevoilor tot mai accentuate de spații logistice și de depozitare individuală, generate de dinamica rezidențială și antreprenorială a zonei.

Prin natura sa, proiectul contribuie la echilibrarea funcțională a teritoriului din jurul noilor dezvoltări rezidențiale, oferind o infrastructură de suport necesară gospodăriilor și micilor întreprinderi. Acest tip de investiție are rolul de a reduce presiunea asupra spațiilor de locuire, prin externalizarea activităților de depozitare și stocare, ceea ce duce la o îmbunătățire a calității locuirii și la o organizare mai eficientă a mediului construit.

Impactul economic al investiției este semnificativ, întrucât:

- generează locuri de muncă directe în faza de execuție și operare (administrare, pază, întreținere, servicii conexe);
- stimulează circulația economică locală prin implicarea firmelor de construcții, furnizorilor de materiale și prestatorilor de servicii din zonă;
- contribuie la creșterea veniturilor bugetare locale prin impozite și taxe aferente terenului,

construcțiilor și activității comerciale;

- creează premise pentru dezvoltarea de servicii complementare (curierat, transport local, întreținere tehnică, servicii de pază și supraveghere).

Din punct de vedere social, investiția oferă un serviciu util comunității, atât actualilor rezidenți, cât și celor viitori, reprezentând o facilitate care completează mixul funcțional al zonei. Prin localizarea în extravilan, la distanță considerabilă de zonele locuite (peste 100 m), și prin integrarea în peisaj prin spații verzi și tratamente arhitecturale neutre, proiectul nu produce disconfort populației și contribuie la menținerea unui mediu urban echilibrat.

Totodată, implementarea unui astfel de centru de depozitare modern susține digitalizarea și flexibilizarea economiei locale, oferind soluții eficiente pentru micii antreprenori, prestatori de servicii sau utilizatori individuali, fără a genera fluxuri majore de trafic ori activități poluante.

Prin aplicarea principiilor de eficiență energetică și protecție a mediului – utilizarea materialelor sustenabile, gestionarea controlată a deșeurilor, integrarea spațiilor verzi și reducerea suprafețelor impermeabile – proiectul se aliniază obiectivelor europene privind dezvoltarea urbană durabilă.

În concluzie, investiția propusă are un impact economic pozitiv și un impact social neutru-pozitiv, contribuind la:

- consolidarea bazei economice locale;
- completarea funcțiunilor urbane existente;
- valorificarea eficientă a unui teren neutilizat economic;
- crearea unui pol logistic compatibil cu mediul rezidențial în expansiune.

Astfel, proiectul devine un element de coeziune între zona rezidențială și cea economică, reprezentând o investiție sustenabilă, cu beneficii reale asupra structurii funcționale și economice a localității, fără a genera riscuri sau presiuni asupra mediului ori asupra populației.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Soluția propusă prin prezentul PUZ urmărește o utilizare rațională, eficientă și sustenabilă a terenului, prin limitarea suprafețelor construite la strictul necesar funcțional pentru desfășurarea activităților de depozitare de tip self-storage și administrare. Configurația propusă optimizează relația dintre suprafețele construite, circulații, spații verzi și zone de parcare, astfel încât investiția să fie economic justificată, energetic eficientă și adaptată cerințelor reale ale pieței locale de servicii logistice și de depozitare.

Documentația de față fundamentează, din punct de vedere urbanistic și teritorial, realizarea unei investiții moderne, cu impact redus asupra mediului, oferind un cadru reglementator clar pentru:

- modul de ocupare a terenurilor;
- organizarea circulațiilor și a acceselor;
- asigurarea utilităților și a dotărilor tehnico-edilitare;
- conformarea construcțiilor și amenajărilor exterioare.

Soluțiile urbanistice propuse se bazează pe principiile dezvoltării durabile, asigurând compatibilitatea cu funcțiunile existente și cu tendințele de dezvoltare ale zonei periurbane.

Se acordă o atenție deosebită relației cu vecinătățile și reducerii impactului asupra mediului, prin utilizarea materialelor ecologice, amenajarea spațiilor verzi, gestionarea controlată a apelor meteorice și implementarea unor măsuri adecvate de securitate la incendiu și protecție civilă.

Criteriile care au stat la baza reglementărilor propuse reflectă nevoile reale ale economiei locale, într-un context caracterizat de creșterea investițiilor rezidențiale și de necesitatea extinderii funcțiilor complementare — servicii logistice, depozitare temporară și activități administrative ușoare. Documentația propune o rezolvare coerentă și integrată a problematicilor urbanistice, tehnico-edilitare și funcționale, asigurând coexistența armonioasă între zona de servicii și cea de locuire.

În lumina celor prezentate, se poate concluziona că investiția este oportună și fundamentată din punct de vedere urbanistic, economic și de mediu. Aceasta contribuie la diversificarea structurii economice a localității, la creșterea atractivității zonei periurbane și la valorificarea eficientă a unui teren neutilizat economic, fără a genera disfuncționalități sau presiuni asupra infrastructurii publice.

Prin urmare, proiectul trebuie promovat și susținut în mod activ, fiind în deplină concordanță cu principiile dezvoltării teritoriale durabile, cu obiectivele strategice ale administrației locale și cu direcțiile de urbanizare coerentă și echilibrată a teritoriului.

Întocmit,
urb. Mihai Necula

urb. Ana-Maria Anghel

5. ANEXE

NORME JURIDICE CU INCIDENȚĂ DIRECTĂ ȘI INDIRECTĂ ASUPRA DOMENIULUI URBANISTIC

Metodologia utilizată este în conformitate cu:

- Legea privind amenajarea teritoriului și urbanismul nr. 350 / 2001, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism (Activ Monitorul Oficial nr. 199 din 17 martie 2016) ;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Planul Urbanistic General al Comunei Sânpetru;
- Ghidul privind metodologia de aprobare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal, Reglementare tehnică GM - 010 - 2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176 /N/16.08.2000;
- Ghidul privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism Reglementare tehnică (Indicativ GM 007 - 2000) aprobată cu Ordinul MPLAT nr. 21/N/10.04.2000;
- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G. nr. 525 / 1996 cu modificările și completările ulterioare;
- HG nr. 490/2011 privind completarea Regulamentului general de urbanism, aprobat prin HG nr. 525/1996;
- Normativ privind proiectarea, execuția și exploatarea sistemelor de alimentare cu apă și canalizare a localităților Indicativ NP 133-2013
- Ordinul MDRT nr. 2701 / 30 decembrie 2010, privind Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului și de urbanism;
- Ordonanța de urgență nr. 12/1998 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române, modificată și actualizată prin Ordonanța de urgență nr. 83/2016 privind unele măsuri de eficientizare a implementării proiectelor de infrastructură de transport, unele măsuri în domeniul transporturilor, precum și pentru modificarea și completarea unor acte normative;
- Legea energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123 /2012, publicată în MO nr. 485/16.07.2012.
- NTE 007/08/00 - Normativ pentru proiectarea și execuția rețelelor electrice de cabluri electrice;
- Legea nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor cu modificările și completările ulterioare;
- HG nr. 571/2016 privind aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu cu modificările și completările ulterioare;

- Legea nr. 481/2004 privind protecția civilă cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărâre Nr. 862/2016 din 16 noiembrie 2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții la care este obligatorie realizarea adăposturilor de protecție civilă, precum și a celor la care se amenajează puncte de comandă de protecție civilă cu modificările și completările ulterioare;
- Codul civil;
- Ordonanța de Urgență nr. 195 / 2005 privind protecția mediului, aprobată prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea apelor nr. 107 / 25.09.1996, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 82 / 15.04.1998 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Hotărârea nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;
- Legea nr. 198/2015 privind aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 7/2010 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor;
- Ordinul M.S. nr. 1030/2009 modificat și completat de Ordinul M.S. nr. 251/2012 și Ordinul M.S. nr. 1185/2012 privind aprobarea procedurilor de reglementare sanitară, pentru proiectele de amplasare, amenajare, construire și pentru funcționarea obiectivelor ce desfășoară activități cu risc pentru starea de sănătate a populației;
- Legea nr. 95/2006 privind reforma în domeniul sănătății;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Ordinul nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014;
- Ordinul M.S. nr. 976/1998 pentru aprobarea Normelor de igienă privind producția, prelucrarea, depozitarea, păstrarea, transportul și desfacerea alimentelor;
- Regulamentul (CE) nr. 852/2004 privind igiena produselor alimentare;
- H.G. nr. 924/2005 privind aprobarea Regulilor generale de igiena produselor alimentare;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 1296/2017 pentru aprobarea normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;
- Normativul AND 600/2010 privind amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice;
- Ordinul MT și MI nr. 1112/2000 pentru aprobarea Normelor metodologice privind condițiile de închidere a circulației în vederea executării de lucrări în zona drumului public și/sau pentru protejarea drumului;
- Ordonanța Guvernului nr. 2/2001 privind regimul juridic al contravențiilor, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 1835/2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind condițiile de proiectare și amplasare a construcțiilor, instalațiilor și mijloacelor de publicitate în zona drumurilor, pe poduri, pasaje, viaducte, în tunelurile rutiere, precum și amenajarea căilor de acces la drumurile publice;

- Ordinul nr. 158/1996 privind emiterea acordurilor Ministerului Transporturilor la documentațiile tehnico-economice ale investițiilor sau la documentațiile tehnice de sistematizare pentru terți;
- Ordinul Ministrului Transporturilor 43/27.01.1998 pentru aprobarea Normelor privind încadrarea în categorii a drumurilor naționale;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 44/27.01.1998 pentru aprobarea Normelor privind protecția mediului ca urmare a impactului drum – mediu înconjurător;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 45/27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46/27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47/27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 50 / 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale;
- Legislația actuală în vigoare, complementară domeniului urbanismului și amenajării teritoriului;
- Ordinul ANRE nr. 4 din 09.03.2007 pentru aprobarea „Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice”;
- Ordinul ANRE nr. 49 din 29.11. 2007 pentru modificarea și completarea „Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice - Revizia I” aprobată prin Ordinul ANRE nr. 4/2007.