

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 572 din 17.09.2024

În scopul

**ELABORARE P.U.Z - CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE CU
REGIM MAXIM DE ÎNĂLȚIME S+P+2E+M/R ȘI DOTĂRI COMPLEMENTARE**

Urmare cererii adresate de **DAVID ION-CONSTANTIN** cu domiciliul/ sediul⁽²⁾ în județul **BRAȘOV**, municipiul/orașul/comuna **BRAȘOV**, strada **BD. MUNCII**, nr. 3, bl. 1, sc. A, ap. 8, telefon/fax -, înregistrata la nr. **47753** din **20.08.2024**.

Pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în județul **BRASOV**, municipiul/orașul/comuna **SÂNPETRU**, strada -, nr. -, sau identificat prin⁽³⁾ Extrase CF nr. **105680**, nr. cad. **105680**, CF nr. **109997**, nr. cad. **109997**, CF nr. **107994**, nr. cad. **107994**; CF nr. **107452**, nr. cad. **107452** și Plan de situație.

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. **36060/2000** faza **PUG aprobată cu Hotărârea Consiliului Local Sânpetru nr. 46/29.08.2002**, prelungit prin **Hotărârea Consiliului Local Sânpetru nr. 8/31.01.2024**

În conformitate cu prevederile Legii nr. **50/1991**, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ

1. REGIMUL JURIDIC:

Imobilul este situat extravilanul comunei Sânpetru, fiind proprietatea numiților: **DAVID D.ELENA, NEDELCU D. LILI-MARIA, DAVID OVIDIU-CRISTIAN, TODERAȘC MARIANA, CHIRICA CRISTINA-NATALIA**, conf. CF nr. **105680** Sânpetru; **DAVID I. FLOREA, DAVID I.VASILE, DAVID ELENA, ȘTEFĂNESCU DANIELA, DAVID ION-CONSTANTIN, DAVID ANA, DAVID CRISTIN, DAVID GHEORGHE, UDODOVICI VASILISA, BARTOȘ ADRIANA, GOZOB IULIAN-CRISTIAN, DAVID GHEORGHE**, conf. CF nr. **109997** Sânpetru; **DAVID ELENA** conf. CF nr. **107994** Sânpetru, **STANCZA ELENA, CHIRILĂ CLAUDIA-ELENA, CHIRILĂ ION, GOZOB IULIAN-CRISTIAN, GOZOB LOREDANA-ALINA** conf. CF. nr. **107452**.

Imobilele se află în zona II de servitute aeronautică civilă a Aeroportului Internațional Brașov.

Imobilul nu este inclus în lista monumentelor istorice și/sau ale naturii ori în zona de protecție a acestora.

Suprafața de teren pentru care se solicita Certificatul de urbanism este de **18.352 mp**.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală: arabil în suprafață de **18.352 mp** în extravilan.

Destinația terenului este în zonă de terenuri agricole în extravilan conform documentației de urbanism nr. **36060/2000** faza **PUG aprobată cu Hotărârea Consiliului Local Sânpetru nr. 46/29.08.2002**, prelungit prin **Hotărârea Consiliului Local Sânpetru nr. 8/31.01.2024**.

3. REGIMUL TEHNIC:

Noul PUZ-ul se va corela cu PUZ-urile învecinate aprobate cu H.C.L. nr. 68/2017, având AU nr.16 /2017 (Grejdan), H.C.L. nr. 88/2009 având AU nr.169 /2009(Derencu), H.C.L. nr. 59/2011 având AU nr.61/2011 (Boriceanu), H.C.L. nr. 46/2007 având AU nr.78/2007(Stil Baroc) și cu parcela alăturată nr. cad.111652 pentru care Puz-ul este în curs de elaborare conf. CU nr.643 din05.12.2023.

Planul Urbanistic Zonal se va corela cu PUZ-urile aprobate în zonă și corelat cu parcelele alăturate cu nr. cad. **110659**; nr. cad. **111400**; nr. cad. **100030** – pentru care s-au eliberat C.U. iar documentațiile de urbanism faza PUZ sunt în curs de elaborare .

La aprobarea PUZ se va ține cont de traficul existent, de regimul de înălțime specific zonei, de distanțele între clădiri, spațiu verde.

Elaborarea PUZ se va face prin informarea și consultarea publicului – obligatoriu – în următoarele etape:

- etapa pregătitoare – anunțarea intenției de elaborare;
- etapa elaborării propunerilor ce vor fi supuse procesului de avizare;
- etapa aprobării P.U.Z. se face conf. Legii. **52/2003** – privind transparența decizională și Legii **544/2001** – privind liber acces la informațiile de interes public.

Accesul va fi dimensionat corespunzător deservirii zonelor care se preconizează prin dezvoltarea zonală. Pentru aprobarea documentației de urbanism se va ține cont de următoarele:

- **Legea 24/2007-legea spațiilor verzi; H.G.525/1996; Ordinul Min. Sănătății nr. 119/2014**

Se va respecta legislația în vigoare privind dezbateră publică și aprobarea PUZ- respectiv Ord. 2701/2010.

d2) Avize și acorduri privind

◆prevenirea și stingerea incendiilor ◆apărarea civilă ◆protecția mediului ◆sănătatea populației

Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Tara Bârsei" al Județului Brașov, str. Mihai Viteazul nr. 11

Agenția pentru Protecția Mediului Brașov, str. Politehnicii nr. 3, Brașov.

Autoritatea pentru Sănătatea Publică a Județului Brașov, str. Al. I. Cuza nr. 20

d3) Avizele / acordurile specifice administrației publice centrale și / sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

◆Aviz Consiliul Jud. Brașov – Arhitect Șef; ◆Aviz S.G.A. Brașov; ◆Aviz A.N.I.F.; ◆Aviz M.A.D.R.;

◆Dovada plata R.U.R.; ◆Aviz Direcția de Cultură Bv; ◆Aviz MapN; ◆Aviz C.N.A.I.R.;

◆Aviz Autoritatea Aeronautică Civilă ◆Aviz Comisia de circulație Sânpetru

◆HCL de aprobare PUZ;

◆Aviz oportunitate nr.22885 din 14.03.2023

ANIF Calea Feldioarei, nr. 6A, mun. Brașov, jud. Brașov.

SGA Bv Strada Maior Ion Cranța 32, mun. Brașov, jud. Brașov

OCPI – Brașov, str. Zizinului, nr.46A, jud. Brașov

Consiliu Județean Brașov – Brașov. Bld. Eroilor nr 5, jud. Brașov

CNAIR – Brașov, str. Mihail Kogălniceanu, nr.13, bl. C2, sc. A, jud. Brașov

d4) Studii de specialitate

◆Ridicare Topografică; ◆Studiul Geotehnic ;

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);

g) documentele de plată ale următoarelor taxe(copie):

taxa RUR

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de **24 luni** de la data emiterii.



PRIMAR,
ARHIRE MARIAN EUSEBIU

SECRETAR GENERAL,
ENEA ALTEEA

INSPECTOR PRINCIPAL
Ing. ANA-BARBU GENȚIAN

Achitat taxa de lei, conform chitanței/OP nr. 8120 din 23.09.2024

Prezentul certificat a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de 23.09.2024

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare

SE PRELUNGESTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM

de la data de

până la data de

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

L.S.

ARHITECT ȘEF,

Data prelungirii valabilității:

Achitat taxa de lei, conform chitanței/OP nr. din

Transmis solicitantului la data de direct / prin poștă.

Se va urmări înlăturarea condițiilor urbanistice a zonei studiate, la aceeași scară cu planșa situației existente sau la scară redusă. Se vor respecta prevederile HCL nr. 75/2021.

La aprobarea P.U.Z. -ului:

-se vor prezenta soluțiile de extindere ale utilităților stabilite de furnizori;

-se va face dovada accesului la parcelă printr-un drum dimensionat corespunzător investiției, inclusiv pentru investițiile existente și pentru cele propuse.

Se va respecta Avizul nr. 104/09.06.2022, elaborat de Consiliul Județean Brașov.

Se vor păstra avizele valabile preluate prin Certificatul de urbanism nr.381/22.06.2022, precum și avizul de oportunitate cu nr. 22885 din 14.03.2023 emis .

Prezentul certificat poate fi utilizat în scopul declarat⁽⁴⁾ pentru:

**ELABORARE P.U.Z - CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE CU
REGIM MAXIM DE ÎNĂLȚIME S+P+2E+M/R ȘI DOTĂRI COMPLEMENTARE**

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire / desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

4. OBLIGAȚIILE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții-de construire/desființare – solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

Agentia pentru Protecția Mediului Brașov, str. Politehnicii nr. 3, Brașov.

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE VA FI ÎNSOȚITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

a) **certificatul de urbanism**

b) **dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciara (copie legalizată)**

c) **documentația tehnică – D.T., după caz**

D.T.A.C. D.T.A.D. D.T.O.E. P.U.Z. P.U.D.

d) **avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism**

d1) **Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura**

alimentare cu apă canalizare alimentare cu energie electrică gaze naturale

alimentare cu energie termică telefonizare salubritate transport urban

Campania Apa Brașov S.A., str. Vlad Tepeș, nr. 13, cod postal 500092, mun. Brașov, jud. Brașov.

SDEE Transilvania Sud S.A. — SDEE Brașov, str. Pictor Luchian, nr. 25, cod postal 500193, mun. Brașov, jud. Brașov.

Distrigaz Sud Retele S.R.L., str. Bisericii Romane, nr. 107 A, mun. Brașov, jud. Brașov

Alte avize / acorduri

Acord notarial al tuturor coproprietarilor

Dovada notificării vecinilor cu privire la Elaborare PUZ - **CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE CU REGIM MAXIM DE ÎNĂLȚIME P+2E+M/R ȘI DOTĂRI COMPLEMENTARE**

piesele desenate vor conține și axonometrii, volumetrii și propuneri de structuri de spațiu publică
urbane a.î. noile clădiri să se încadreze în țesutul urban existent în zonă.
Pentru realizarea de facilități dedicate agrementului pentru public documentația faza P.U.Z. va trata teme
ca: integrarea în cadrul natural și peisaj, coerența cadrului construit, accesibilitatea, organizarea spațial-
funcțională, infrastructura edilitară, sistemul de spații verzi / naturale, servituțile de utilitate publică ce
grevează teritoriul respectiv etc.

În PUZ se vor specifica – în vederea respectării Ordinului 839/2009, art. 35, alin. 2,3,4 – obligații/constrângeri de natură urbanistică:

- (I) regimul de aliniere a terenului și construcțiilor față de drumurile publice adiacente;
- (II) retragerile și distanțele obligatorii la amplasarea construcțiilor față de proprietățile vecine;
- (III) elemente privind volumetria și/sau aspectul general al clădirilor în raport cu imobilele învecinate, precum și alte prevederi extrase din documentații de urbanism, din regulamentul local de urbanism, din PUZ, PUD sau din Regulamentul General de Urbanism, după caz;
- (IV) înălțimea maximă admisă pentru construcțiile noi (totală, la cornișă, la coamă, după caz), înălțimea minimă și caracteristicile volumetrice ale acestora, exprimate atât în număr de niveluri, cât și în dimensiuni reale (metri)
- (V) procentul maxim de ocupare a terenului (POT) și coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT) raportate la suprafața de teren corespunzătoare zonei din parcelă care face obiectul solicitării;
- (VI) dimensiunile și suprafețele minime și/sau maxime ale parcelelor (în cazul proiectelor de parcelare);
- (VII) echiparea cu utilități existente și referințe cu privire la noi capacități prevăzute prin studiile și documentațiile aprobate (apa, canalizare, energie electrică, energie termică, telecomunicații, transport urban etc)
- (VIII) circulația pietonilor și a autovehiculelor, accesele auto și parcajele necesare în zona, potrivit studiilor și proiectelor anterior aprobate.

Prin PUZ –Plan urbanistic zonal- se va reglementa: POT, CUT, amplasarea construcțiilor, alinierea, cai de comunicații, accese auto și pietonale, echiparea cu utilități, amenajarea de spații verzi, etc.

Intocmirea planului urbanistic zonal (PUZ) se va elabora în conformitate cu legislația în vigoare, Legea 50/91, Ordinul 839/2009, Legea 24/2007, în baza unui aviz de oportunitate, în condițiile Legii 350/2001, actualizată și corelat cu PUZ-le din zona.

Conform Regulamentului General de Urbanism nr. 525/1996, ART. 13, ASIGURAREA ECHIPĂRII EDILITARE:

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

(2) **Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.**

Art. 25 prevede: Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor;

Art. 26 prevede: Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

Pe lângă arhitectură și volumetrie, PUZ-L va trata și materialele utilizate, învelitoare, paletă cromatică.

Piesele scrise sunt formate, cel puțin, din memoriul general și regulamentul local de urbanism.

Memoriul general are următorul conținut-cadru:

- a) descrierea situației existente;
- b) concluziile studiilor de fundamentare privind disfuncționalitățile rezultate din analiza critică a situației existente;
- c) soluțiile propuse pentru eliminarea sau diminuarea acestora.

Planul de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse prin planul de urbanism zonal, conform avizului de oportunitate prevăzut la art. 32 alin. (3) din Lege, evidențiază categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale, precum și etapizarea realizării investițiilor.

Regulamentul local de urbanism detaliază sub formă de prescripții (permisivități și restricții) reglementările PUZ.

Piesele desenate sunt planșe realizate pe suport topografic actualizat și cuprind:

- a) încadrarea în localitate a zonei ce face obiectul P.U.Z. (relaționarea cu prevederile documentațiilor de urbanism stânga-dreapta), stabilită după caz, prin avizul de oportunitate. Scara recomandată este 1:2.000 sau 1:5.000;
- b) analiza situației existente, pentru zona ce face obiectul P.U.Z., cu evidențierea disfuncționalităților din punct de vedere al funcțiunilor, fondului construit, circulațiilor, sistemului de spații publice, regimului juridic, echipării tehnico-edilitare. Scara recomandată este 1:500 sau 1:1000, fiind aleasă în raport cu teritoriul studiat;
- c) propuneri de reglementări urbanistice, zonificare funcțională și echipare edilitară pentru zona ce face obiectul P.U. Z., la aceeași scară cu planșa analizei situației existente;

MEMORIU GENERAL - PUZ

ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MAXIM DE IN- ALTIME S+P+2E+M/R si DOTARI COMPLEMENTARE

com. SANPETRU, jud. Brasov, zona DRUMUL CU PLOPI, extravilan

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea proiectului: ELABORARE PUZ-CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MAXIM DE
INALTIME S+P+3E+M/R SI DOTARI COMPLEMENTARE
Faza: **P.U.Z. - PLAN URBANISTIC ZONAL**
Proiectant: **S.C. MGM URBAN PROIECT S.R.L. Brasov**
Beneficiar: DAVID ION CONSTANTIN si ALTII
Identificare terenuri: **CF: 105680, 109997, 107994, 107452**
Suprafata reglementata: **18352.00mp**
Numar proiect: **U05/2022**

1.2. OBIECTUL LUCRARIII

Solicitari ale temei de proiectare:

Prin prezenta documentatie, initiatorii PUZ, doresc dezvoltarea unui ansamblu de locuinte, cu locuire colectiva de dimensiuni mici (maxim S+P+2+M/R), ansamblu caruia sa se alature si functiuni complementare comerciale, de recreere, functiuni care sa valorifice corespunzator potentialul amplasamentului, mai ales ca zona se dezvolta in acest sens, fiind deja construite locuinte colective in imediata vecinatate (cu regim de inaltime P+3+M), dar si locuire in regim de construire izolat.

Scopul documentatiei de fata este:

- **INSERTIA IN TESUT URBAN A UNUI ANSAMBLU DE LOCUINTE SI DOTARI COMPLEMENTARE (SPATII COMERCIALE, SERVICII, STRUCTURI EDUCATIONALE IN REGIM PRIVAT, SEDII DE FIRMA...)**
- **REALIZAREA UNEI TRAME STRADALE MODERNE, PRIN PROPUNEREA DE LEGATURI DE TRAFIC CU TRAMA STRADALA EXISTENTA**
- **REALIZAREA UNUI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM SI A UNEI ZONIFICARI, CU REGULI SPECIFICE ACESTOR SUBZONE-de locuire si dotari complementare**

Obiectivul lucrării îl constituie elaborarea unor reglementări urbanistice integrate care să orienteze dezvoltarea din punct de vedere urbanistic a zonei și pregătirea procesului de investiții.

Lucrarea va stabili obiectivele, prioritățile și reglementările de urbanism, cu precizarea următoarelor elemente:

- Stabilirea imaginii spațial – configurative a zonei, în interiorul ei și în relație cu vecinătățile ;
- Valorificarea potentialului maxim al zonei;
- Stabilirea funcțiunilor potențiale și refuncționalizarea zonei pentru teritoriul avut în vedere în ansamblul lui;
- Crearea unui reper în ceea ce privește locuirea și dotările complementare;
- Crearea de dotări complementare necesare la nivel de ansamblu rezidențial
- Stabilirea condițiilor tehnice și urbanistice de ocupare a terenului – POT maxim, CUT maxim, Rmh (regim maxim de înălțime) – condiții care să asigure investiții rentabile în zonă
- Integrarea în sistemul general de circulație, stabilirea tramei stradale care să asigure funcționalitatea zonei și a terenului care a generat PUZ;
- Evaluarea necesarului de utilități, capacitate și trasee care să satisfacă nevoile de dezvoltare propuse prin reglementările urbanistice și servituțile impuse de aceste trasee.

Terenurile ce au generat PUZ, au o suprafață de 18352.00mp, delimitată după cum urmează :

- La Nord-Est – proprietăți private extravilane, cu documentație PUZ, pentru zona rezidențială, în curs de elaborare/ aprobare
- La Sud-Est – drum de exploatare-domeniu public (De450)
- La Nord-Vest – proprietăți private extravilane, cu documentație PUZ, pentru zona rezidențială, în curs de elaborare/ aprobare
- La Sud-Vest – proprietăți private extravilane, fără reglementări urbanistice

Consecințe economico sociale:

Proгноzele investitorilor se bazează pe faptul că proprietățile sunt gestionate și comercializate profesional, pe parcursul funcționării zonelor funcționale propuse.

Principalele avantaje ale acestei investiții pentru comunitatea locală sunt:

- Crearea de locuri de muncă
- Crearea de locuințe cu un maxim de confort
- Taxe și impozite plătite către bugetul local
- Poziționare și accesibilitate foarte bune
- Crearea unui cartier, cu toate dotările necesare, reper din punct de vedere volumetric- arhitectural, dar și funcțional, localitatea Sanpetru fiind în continuă dezvoltare
- Proximitatea cu zone de recreere și cumpărături-zona Tractorul Coresi din mun. Brasov
- Potențial de a atrage clienți de afaceri (grupuri organizate) datorită locației aflate în proximitatea Brasovului
- Dezvoltarea zonelor de recreere și comunitare (zone verzi amenajate, locuri de joacă)
- Acces ușor la mijloace de transport în comun
- Crearea de legături de trafic

Categorii de costuri:

Costurile prezentei investitii vor fi suportate de catre investitori privati, in ceea ce priveste infrastructura edilitara, rutiera, iluminatul stradal, construirea cladirilor, amenajarea si intretinerea spatiilor comunitare rezultate, a zonelor pietonale si carosabile private.

Costurile privind amenajarea drumurilor publice ce nu se incadreaza pe terenurile reglementate si intretinerea drumurilor, iluminatul stradal, pe terenul ce se va ceda catre U.A.T. Sanpetru de investitor, vor reveni Primariei Sanpetru.

Necesitatea realizarii unui cartier residential reper, cu dotarile complementare aferente la indemana:

Localitatea Sanpetru este pozitionata in imediata proximitate a municipiului Brasov, oras in centrul țării, la intersecția principalelor artere rutiere Est-Vest și Nord-Sud. Din acest punct de vedere, atat orașul Brașov cat si zona metropolitana, din care face parte si comuna Sanpetru, reprezintă un punct de atracție atât pentru locuitorii lui, cat si pentru cei din tara.

Localizarea proprietății reprezintă un atu important pentru atragerea viitorilor locuitori si/sau investitori, proprietatea beneficiază de o vizibilitate foarte bună fiind amplasată într-o poziție foarte bună din punct de vedere al localizării, cu acces catre centrul Brasovului, catre centura ocolitoare si catre iesirea spre Bucuresti.

La fundamentarea oportunității acestei investiții am avut în vedere si faptul ca, in zona terenurilor studiate, sunt dezvoltari rezidentiale, astfel definindu-se o zona dezvoltata din punct de vedere urbanistic, dar si faptul ca, zona Brașovului si implicit comuna Sanpetru, va beneficia de avantajele unui aeroport internațional.

1.3 SURSE DOCUMENTARE

-certificatul de urbanism nr. 381/22.06.2022 si CU 572/17.09.2024

-lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu PUZ-ul de fata (studiul geotehnic, ridicarea topografica)

-studiul de circulatie realizat pentru actualizarea PUG Sanpetru

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Pe terenurile studiate, din extravilanul localitatii, nu s-au inaintat investitii.

2.2 INCADRAREA IN LOCALITATE

Perimetrul studiat se află cu front la drumul de exploatare De450 ce are legatura directa cu strada Drumul cu Plopi, în proximitatea strazii 13 Decembrie ce apartine municipiului Brasov si a ocolitoarei Brasov.

La Sud-Estul zonei analizate, se află un ansamblu rezidențial de locuințe unifamiliale, iar in partea de Nord, sunt dezvoltari urbanistice, atat pentru locuirea colectiva cu dotari aferente cat si pentru cea unifamiliala. In imediata vecinatate, pe laturile NE si NV, este in curs de aprobare o documentatie PUZ pentru functiuni de locuire colectiva si dotari complementare, dar si functiuni mixte.

Terenurile nu se afla in zona protejata de arhitectura sau arheologica. Fata de biserica din centrul comunei, terenul se afla la o distanta de 2200.00m.

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Din punct de vedere al cadrului natural, amplasamentul are vedere atat spre muntii Piatra Craiului cat si spre Tampa, iar in zona de vest se regaseste cursul paraului Timis.

Cadru natural.

Zona propusa de studiu, prin PUZ, are o forma neregulata cu o suprafata totala de 18352.00 mp.

Riscuri naturale.

Zona nu prezinta riscuri naturale (alunecari de teren, inundatii, cutremure).

Terenul studiat nu impune probleme de fundare conform studiului geotehnic atasat.

Monumente ale naturii.

In zona nu sunt monumente ale naturii.

2.4 CIRCULATIA

Principalul front la stradă, cu o lungime de aproximativ 96.00 metri este asigurat de strada De450, care comunica cu drumurile de exploatare si cu principalele artere de circulatie (Drumul cu Plopi) ce duc catre centrul Brasovului, al Sanpetrului, dar si catre rutele nationale.

Terenul studiat este deservit deci, de drumuri publice majore.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

Zona propusa pentru a fi reglementata, are o suprafata de 18352.00mp, suprafata ce a si initiat documentatia de fata, avand la baza certificatul de urbanism eliberat de catre Primaria Sanpetru, cu nr. 381 din 22.06.2022.

ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT-ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

Destinatia cladirilor

In vecinatatea terenului exista constructii cu functiunea de locuinte individuale si locuinte colective (ansamblul Sub Cetate), fara a fi identificate constructii cu functiuni complementare, servicii, comert, turism, recreere, alimentatie publica...

Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar.

Vecinatati:

- La Nord-Est– proprietati private extravilane, cu documentatie PUZ, pentru zona rezidentiala, in curs de elaborare/ aprobare
- La Sud-Est – drum de exploatare-domeniu public (De450)
- La Nord-Vest –proprietati private extravilane, cu documentatie PUZ, pentru zona rezidentiala, in curs de elaborare/ aprobare
- La Sud-Vest – proprietati private extravilane, fara reglementari urbanistice

Fata de obiectivele de risc, avem urmatoarele distante: 3349.00m pana la Rampa de zgura Sanpetru si 4747.00m pana la Fin Eco Brasov.

DIFUNCTIONALITATI:

- zona studiata, este in mare parte nestructurata, fiind partial o fosta unitate agricola
- terenul care a generat PUZ-ul este liber de constructii, fiind ocupa de vegetatie spontana
- lipsa zonelor verzi publice
- lipsa zonelor verzi amenajate
- lipsa centrelor educationale pentru viitoarele cartiere de locuinte

PUNCTE TARI:

-trama stradala cuprinde artere de circulatie ce fac parte din trama majora a localitatii Sanpetru si a orasului Brasov (str. Drumul cu Plopi, ocolitoarea Brasov)
-vecinatatea cu zone de locuinte mici si medii si cu zone comerciale si servicii ce apartin municipiului Brasov.

In urma analizei situatiei existente, s-a constatat faptul ca nu exista riscuri naturale.

Reglementari existente conform documentatiilor de urbanism deja elaborate:

INDICATORI CONFORM PUG Sanpetru

Zona studiata apare ca teren extravilan, fara reglementari urbanistice.

2.6 ECHIPAREA EDILITARA

In zona studiata exista retele de apa potabila, retele de canalizare, retele electrice si retele de gaze naturale, la care viitoarele obiective se vor putea racorda.

2.7 PROBLEME DE MEDIU

Zona de studiu este neconstituită, terenul care a generat prezentul P.U.Z. fiind, teren liber de construcții, destructurat.

- Terenul liber de construcții, este neîntreținut și este prezentă doar vegetația spontană;
- Nu sunt probleme de mediu, neexistand surse de poluare

2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI

In conformitate cu Ordinul nr 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea PUZ si Regulamentul local de implicare a publicului in elaborarea documentatiei PUZ, aprobat cu HCL nr 321/2011, investitia a fost facuta publica prin afisarea panoului de consultare a publicului la Avizierul Primariei Sanpetru si pe amplasament.

Terenurile studiate nu se invecineaza cu UAT mun. Brasov.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Abordarea studiului acestei zone a fost precedată de studierea și actualizarea elementelor construite în ultimii ani în zonă. Intențiile de extindere a zonelor de locuire și funcțiilor complementare, au generat și pun în continuare problema asigurării unor accese carosabile și pietonale corespunzătoare. Unul din scopurile propuse ale documentației de față este și asigurarea dotarilor complementare și asigurarea suprafețelor de teren necesare realizării de accese carosabile, astfel încât acestea să permită un flux fluent al circulației carosabile și pietonale.

Scopul documentatiei de fata este realizarea unei zone cu functiunea de locuinte colective si dotari complementare, cu toate facilitatile in proximitate printr-un proiect de urbanizare controlat si integrat in coeficientii urbanistici ai zonei si nu in ultimul rand, realizarea unor constructii cu valoare ambientala. De asemenea sunt propuse obiective de utilitate publica: modernizarea De450 si zone verzi publice.

3.2 PREVEDERI ALE P.U.G.

Terenurile in studiu nu sunt reglementate din punct de vedere urbanistic.

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Se propune generarea unei zone de locuințe colective cu dotari complementare, cu obligativitatea rezervării de suprafețe suficiente de spații plantate (minim 20% pentru locuirea colectiva cu dotarile complementare aferente si min. 5% zone verzi de utilitate publica si respectarea anexei 6 din HG 525/96.

De asemenea, la fiecare 4 locuri de parcare, se va planta cate un copac.

3.4 MODERNIZAREA CIRCULATIEI

a. Circulatie carosabila

Se vor crea accese carosabile, catre obiectivele propuse pe terenurile studiate, din strada De450 ce este propusa pentru modernizare.

Actualele accese auto în zona studiată sunt:

- accese din drumul de exploatare De450 ce are legatura directa cu strada Drumul cu Plopi.

SOLUȚII PROIECTATE

La amenajarea rețelei majore de circulație rutieră în zona PUZ-ului – rețea destinată inclusiv circulației publice – s-a ținut seama de cele relevate prin studiile prezentate mai sus, de situația existentă în incintă, de prezenta și viitoarea mobilare arhitectonică a întregii zone, de studiul de circulație aferent documentației de actualizare PUG Sanpetru și în mod special de relația între zona studiată cu arterele de circulație existente pe perimetrul studiat din vecinătatea zonei și nu numai.

INTERSECȚII PROIECTATE

Intersecțiile între străzile interioare ce raman private, se realizează cu intersecții la nivel, amenajate ca intersecții cu relație de stanga si de dreapta.

PROFILE TRANSVERSALE TIP

Străzile proiectate în incinta sunt străzi deschise, partial, circulației publice și se amenajează cu profilul transversal tip conform standardelor și normativelor în vigoare.

Profil transversal tip 2

- parte carosabilă cu latimea de 7.00m
- trotuar de o parte si alta cu latimea de 1.50m fiecare
- lățime totală amenajata: 10.00 m
- retragere minima fata de trotuar – 3.50m

Profil transversal tip 3 (strazi de folosința locală, ce deserve sc accesul către constructii si parcarile aferente, conform planseu U03')

- parte carosabilă cu latimea de 7.00m
- locuri de parcare cu adancimea de 5.00m
- trotuar de o parte si alta cu latimea de 1.50m fiecare
- lățime totală amenajata: 20.00 m
- retragere minima fata de trotuar – 3.50m

Profil transversal tip 3' (strazi de folosință locală, ce deserveșc accesul către construcții și parcarile aferente, conform planșeu U03')

- parte carosabilă cu lățimea de 7.00m
- trotuar de o parte și alta cu lățimea de 1.50m fiecare
- lățime totală amenajată: 10.00 m
- retragere minimă față de trotuar – 3.50m

Toate străzile se vor amenaja la nivel de îmbrăcăminte asfaltică.

Sistemul rutier proiectat va fi dimensionat corespunzător unui trafic de perspectivă de 10 ani față de anul de referință.

Toate străzile se vor marca și semnaliza conform normativelor în vigoare.

În carosabil și în spațiile verzi adiacente străzilor proiectate se pot poza rețele de utilități doar cu acordul proiectantului infrastructurii rutiere.

Execuția lucrărilor de infrastructură rutieră din prezenta documentație se poate face etapizat, funcție de ritmul de execuție a obiectivelor din zonă.

b. PARCAJE

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

De asemenea, la fiecare 4 locuri de parcare, se va planta câte un arbore.

Pentru locuințe, normarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții, se va face conform indicelui de minim 1,2 locuri de parcare/ unitate locativă, conform HCL 75/2021.

Numărul estimat orientativ este de 160 de apartamente, pentru care se vor asigura minim câte 1.2 parcare / unitate locativă. În urma propunerilor de mobilare, pentru toate construcțiile, s-au asigurat 198 de locuri de parcare, minimul fiind de 192 locuri.

Pentru celelalte funcțiuni/destinații complementare, se va respecta HG 525/96 actualizată, asigurarea locurilor de parcare făcându-se în incinta proprietății.

c. CIRCULAȚII PIETONALE

Pe terenurile studiate se vor amenaja alei pietonale ce vor face legătura cu domeniul public. Trotuarele publice vor avea lățimea de minim 1.50m, astfel încât să permită accesul persoanelor cu handicap.

3.5 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Propunerea de amenajare a zonei studiate

Conformarea generală a construcțiilor. Programe, funcționalitate, volumetrie.

Cea mai mare parte a terenului va fi amenajată cu zona locuințe colective ce vor avea dotări complementare la parterurile clădirilor, cu regim maxim de înălțime maxim S+P+2+M/R, cu Hmax la cornișă = 11.00m. Tot în această zonă se propune realizarea de zone comerciale, servicii, sedii de firme, etc, la parterul clădirilor, funcțiuni ce sunt complementare locuirii.

Terenurile studiate se vor alipi, urmând ca din el să se dezmembreze porțiunea de zonă verde de utilitate publică și zonă de acces public, drumul de incintă rămânând privat

Toată zona va fi asigurată cu spații de deseuri menajere și locuri de joacă pentru copii.

Pentru procentul de 5% spații verzi publice s-a stabilit unitatea teritorială de referință ZV.

LA NIVELUL ZONEI STUDIATE, SE PROPUNE CLASIFICAREA ACESTEIA IN DOUA UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA.

ZLcd-zona de locuinte colective si dotari complementare

- POT maxim admis=30%
- CUT maxim admis-1.5
- H max S+P+2+M/R
- H max cornisa/atic=11.00m
- H max coama=14.00m
- Suprafata zone verzi minime aferente=20%

ZV

Zone verzi de utilitate publica ce ocupa 5% din terenurile reglementate.
Suprafata minima de zone verzi 90%, conform legii 24/2007, suprafata maxima ce se poate ocupa cu amenajari, fiind de 10%.

Întregul ansamblu propus, va reprezenta punct de reper pentru zonă și pentru Sanpetru, ce va îngloba funcțiuni mixte, într-un ansamblu arhitectural cu identitate urbană specifică. În fapt, întreg ansamblul propus, se poate asimila unui cartier.

Zona va fi deservită de artere carosabile ce vor prelua traficul indus de funcțiunile nou apărute, iar locurile de parcare vor fi asigurate pentru toate funcțiunile.

Se vor asigura spații verzi și spații publice comunitare, precum și toate serviciile complementare locuirii, la standarde corespunzătoare.

In urma propunerilor de mobilare, s-au estimat urmatoarele suprafete si procente:

Capacitati rezultate in urma propunerilor:

Capacitati rezultate in urma propunerilor:

- 150 unitati locative estimate
- 1.2 loc de parcare/ unitate locativa (180 locuri de parcare necesare)
- 194 locuri de parcare amenajate/asigurate, din care: 120 la subsolurile blocurilor si 74 in incinta proprietatii)
- Sc=4400.00mp; POT rezultat=23.98%
- Sd=15840.00mp; CUT rezultat=0.86
- Suprafata spatii verzi aferente = 4907.00mp (26.74%)
- Suprafata 74 locuri parcare=1000.00mp
- Suprafata carosabil=2650.00mp
- Suprafata pietonale=4475.00mp
- Suprafata Zv = 920.00mp (5%)

Funcțiunea dominantă :

Arie preponderent rezidențială de standard ridicat, cu dotările aferente

La amplasarea cladirilor se va tine cont de ORDINUL NR.119 DIN 04.02.2014 al MINISTERULUI SANATATII pentru aprobarea Normelor de igiena și sănătate publică privind mediul de viață al populației. Astfel, amplasamentele vor respecta normele igienico sanitare privitoare la: separarea funcțiilor, evitarea incompatibilitatii functionale in zonele destinate locuirii si a funcțiunilor complementare

ale acestora, dotarile tehnico-edilitare, asigurarea spatiilor pentru gararea si parcare a autovehiculelor (locurile de parcare se vor amenaja la o distanta de minim 5.00m fata de cladirile de locuinte ce au ferestre a incaperilor principale), amenajarea platformelor destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectiva a deseurilor menajere, asigurarea insoirii corespunzatoare atat pentru locuintele proiectate cat si pentru cele invecinate existente, respectarea parametrilor sanitari (suprafete minime ale incaperilor de locuit, inaltimi, asigurarea iluminatului si a ventilatiei naturale).

Din propunerea de amenajare, rezulta un ansamblu residential aerisit, cu distante intre cladiri ce depasesc inaltimea cladirii celei mai inalte, respectandu-se astfel Ordinul Ministerului Sanatatii 119/2014 in ceea ce priveste insoierea, dar si in privinta amplasarii locurilor de parcare, ele fiind dispuse la o distanta corespunzatoare, tinand cont de faptul ca parterul constructiilor este ocupat de spatii cu alte functiuni. S-au amenajat si zone pentru colectarea deseurilor menajere, zone situate la o distanta mai mare de 10.00m fata de cladirile de locuit.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI; INDICATORII DE OCUPARE AI TERENULUI MAXIMI ADMISI, DEZVOLTATI IN STUDIUL DE FATA, SUNT:

ZLcd-zona de locuinte colective si dotari complementare

POT maxim admis=30%

CUT maxim admis-1.5

-H max S+P+2+M/R

-H max cornisa/atic=11.00m

-H max coama=14.00m

-Suprafata zone verzi minime aferente=20%

ZV

Zone verzi de utilitate publica ce ocupa 5% din terenurile reglementate.

Suprafata minima de zone verzi 90%, conform legii 24/2007, suprafata maxima ce se poate ocupa cu amenajari, fiind de 10%.

RETRAGEREA CONSTRUCTIILOR, FATA DE STRAZI SI LIMITELE DE PROPRIETATE

ZLcd

RETRAGERI MINIME, FATA DE CAILE DE CIRCULATIE

Retragerea fata de aliniament

- minim 1.50m fata de aliniamentul propus

Retragerea fata de caile rutiere

-fata de axul străzilor cu profil stradal Tip2 și în cazul amenajarii profilului Tip3', retragerea minima va fi de 8.50m din ax;

-retragerea minima fata de axul strazii cu profil stradal Tip3, retragerea minima va fi de 13.50m din ax.

Zv

RETRAGERI MINIME, FATA DE CAILE DE CIRCULATIE

- nu este cazul

RETRAGERI MINIME, FATA DE LIMITELE DE PROPRIETATE

ZLcd

Fata de limitele laterale

-cladirile cu regim de inaltime maxim S+P+2+M, se vor retrage la o distanta de jumatate din inaltimea masurata la cornisa, dar nu mai putin de 7.00m.

Fata de limita posterioara

-cladirile noi cu regim de inaltime maxim S+P+2+M, se vor retrage la o distanta de jumatate din inaltimea masurata la cornisa, dar nu mai putin de 7.00m.

Amplasarea cladirilor, unele fata de celelalte, pe aceiasi parcela, se va face cu respectarea distantei egale cu inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte. Se admite reducerea inaltimei la H/2 din inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte, in cazul in care pe fatade nu sunt ferestre ale incaperilor principale.

ZV

Nu este cazul

BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPOS		PROPOS
	SUPRAFETE ZONE FUNCTIONALE		SUPRAFETE ZONE FUNCTIONALE		SUPRAFETE ZONE VERZI
	SUPRAFATA TOTALA mp,	% DIN TOTAL	SUPRAFATA TOTALA mp,	% DIN TOTAL	
ZLcd	0.00	0.00	16965.00	92.44	minim 30%
Suprafata carosabila	0.00	0.00	1324.00	7.21	
Suprafata edificabila+amenajabila	0.00	0.00	15641.00	85.23	
ZONA CIRCULATII PUBLICE	0.00	0.00	467.00	2.56	—
ZV	0.00	0.00	920.00	5.00	minim 90%
TEREN NECONSTRUIT	18352.00	100.00	0.00	0.00	—
TOTAL TEREN REGLEMENTAT	18352.00	100.00	18352.00	100.00	

REGIMUL DE INALTIME MAXIM ADMIS AL CLADIRILOR

ZLcd

-Max S+P+2+M/R (prin R intelegandu-se etaj retras, avand proprietatile unei mansarde), Hmax cornisa/atic=11.00m

-H max coama=14.00m

-R.H. minim S+P+1+M

Nota: suprafata mansardei va ocupa maxim 60% din aria nivelului curent.

ZV

Nu este cazul.

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Se vor asigura: alimentarea cu apa potabila, canalizare menajera, canalizare pluviala si retele de energie electrica, pe cheltuiala dezvoltatorilor, cu respectarea solutiilor si conditionarilor ce vor fi impuse de furnizorii de utilitati prin avizele ce urmeaza a se obtine dupa emiterea avizului de oportunitate.

Dotări hidroedilitare

Alimentarea cu apă potabilă – a viitoarelor construcții se va realiza prin extinderea rețelei de distribuție existentă în zona străzii Aleea Petuniei, conductă HDPE De 160 mm, conform avizului de principiu condiționat nr. 476/10.05.2025, emis de către Compania Apa Brașov S.A.

Evacuarea apelor uzate menajere – se va realiza prin extinderea rețelei de canalizare menajeră, colectorul menajer Fonta 400 mm existent în zonă, conform avizului de principiu condiționat nr. 476/10.05.2025, emis de către Compania Apa Brașov S.A.

Lucrările privind extinderea rețelelor edilitare se vor executa prin grija și cheltuiala beneficiarului P.U.Z.-ului.

Evacuarea apelor pluviale

- Apele pluviale convențional curate provenite de pe acoperișurile construcțiilor se vor colecta prin jgheaburi și burlane și descărcate pe spațiile verzi amenajate în incintă;
- Apele pluviale potențial impurificate provenite de pe platformele betonate, colectate printr-o rețea de canalizare pluvială din conducte PVC, trecute printr-un separator de hidrocarburi vor fi descărcate într-un bazin de retenție etanș și utilizate la întreținerea spațiilor verzi.

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA

Echiparea edilitara a zonei se va face in conformitate cu planul nr. E03 vizat spre neschimbare de DEER Sucursala Brasov si COR mt jt , din lucrarea nr. 194 „ Echipare edilitara faza PUZ” intocmita de SC BLUEL SRL .

- Atat racordarea la RED a retelelor proiectate pentru zona studiata in PUZ cat si stabilirea sursei de alimentare (a punctului de racordare) se vor concretiza la faza DTAC in baza unui studiu de solutie.
- Terenurile ocupate de RED proiectate la faza PUZ , se vor delimita si se vor trece in domeniul public sau se va incheia act notarial pentru uz si servitute (la faza DTAC) ,conform planului vizat de SDEE
- Datele energetice prezentate la faza PUZ se vor mentine si vor fi identice cu cele din chestionarul energetic ce se va depune in vederea alimentarii cu energie electrica la faza DTAC .

In aria terenurilor studiate este propus un post de transformare de la care va porni o retea electrica LES 0.4kv catre fiecare obiectiv.

GAZE NATURALE

lin zona strazii Drumul cu plopi, se regasesc retele de gaze naturale, la care se va putea face racord, prin extindere, viitoarele obiective putandu-se bransa si alimenta.

TERMIFICARE

Încălzire și preparare apă caldă menajeră

Asigurarea agentului termic pentru ansamblul rezidențial propus, se va realiza prin:

- Soluția de bază: racord la rețeaua de gaze naturale, cu montarea de centrale termice murale individuale în condensare, câte una pentru fiecare apartament, care vor asigura atât încălzirea

spațiilor, cât și prepararea apei calde menajere. Această soluție permite un control individual al consumului și o eficiență energetică ridicată.

- Soluția alternativă: utilizarea de pompe de căldură aer-apă/sol-apă, individuale sau centralizate la nivel de bloc, cu posibilitatea integrării de panouri solare/fotovoltaice pentru acoperirea parțială a consumului energetic. Această soluție contribuie la reducerea emisiilor poluante și la creșterea eficienței energetice a clădirilor, în concordanță cu obiectivele de dezvoltare durabilă.

În funcție de disponibilitatea rețelelor și de opțiunea beneficiarilor, una dintre cele două soluții va fi implementată în faza de autorizare și execuție.

DESEURI MENAJERE

În incinta proprietatii sunt propuse 5 zone pentru deseuri menajere, cu colectare selectiva. Acestea vor fi la suprafata si vor fi ingradite. Deseurile menajere vor fi preluate de catre o firma de salubritate cu care se va incheia contract.

3.7 PROTECTIA MEDIULUI

Vor fi prevăzute spații verzi amenajate, de aliniament, scuaruri și zone verzi de protecție, locuri de joacă, astfel încât, propunerile de dezvoltare a zonei susținute de prezentul P.U.Z., nu vor avea consecințe negative asupra mediului. Se propune și amenajarea zonei cu arbori – minim 1 arbore la 100mp de teren neconstruit, respectiv un arbore la 4 locuri de parcare.

Principalele obiective ale Planului Urbanistic Zonal sunt:

- realizarea unei îmbinări armonioase și durabile a tuturor funcțiilor necesare unei dezvoltări urbanistice moderne, cu zone de locuințe, comerciale, servicii, spații verzi dar și realizarea unor spații pentru noi afaceri pentru dezvoltarea economiei;
- construirea cartierului se va realiza prin utilizarea celor mai bune tehnici de construire disponibile pentru protejarea sănătății populației și a calității mediului;
- crearea de noi locuri de muncă (în activitatea birourilor, a magazinelor, furnizarea utilităților, etc. dar și în activitățile desfășurate în perioada de construcție)
- stimularea activităților în aer liber prin realizarea de recreere și de joacă pentru copii;
- Asigurarea necesarului de suprafețe de spații verzi, plantații peisagistice și de recreere – PUZ prevede asigurarea necesarului de spații verzi, în toate ipostazele acestuia: zone verzi amenajate, spații de joacă, plantații de aliniament ;
- Mărirea gradului de confort prin asigurarea unui management adecvat al deșeurilor;
- Se vor folosi materiale de construcții astfel încât să nu genereze insule de căldură.

Zone verzi:

Suprafata minima admisa de zone verzi este de 20% din terenurile aferente zonei ZLcd.

De asemenea, este propusa si o zona functionala de 5% de spatii verzi de utilitate publica.

1. Protectia calitatii apelor

Evacuarea apelor uzate menajere si pluviale aferente zonei studiate se poate face in reseaua de canalizare ce se va executa in zona. Evacuarea apelor pluviale se va realiza in sistem controlat. Apele pluviale de pe drumurile carosabile vor fi trecute prin separatoare de nisip si hidrocarburi inainte de a fi evacuate in reseaua de canalizare.

2. Protectia calitatii aerului

Emanatiile de gaze degajate in atmosfera de centrale termice ale constructiilor noi vor fi minime, echipamentele utilizate vor respecta standardele de mediu. Ratele emisiilor de poluanti rezultati din gazele de esapament de la automobile se vor incadra in limitele maxime admisibile. Concentratiile maxime de poluanti in aer, inregistrate la nivelul solului se vor incadra in prevederile STAS 12574/87.

3. Protectia impotriva zgomotului si a vibratiilor
Obiectivele nou-propuse nu vor fi surse de zgomot si vibratii.
4. Protectia solului si a subsolului
Toate instalatiile vor fi etanse, nu se vor permite scurgeri sau infiltratii in sol. Pentru colectarea deseurilor menajere se vor utiliza pubele si containere etanse. Colectarea va fi selectiva.
5. Protectia ecosistemelor terestre si acvatice
Prin natura functiunii propuse, nu sunt afectate ecosistemele terestre si acvatice.
6. Deseuri menajere

In incinta proprietatilor este propusa amplasarea unor zone pentru preluarea de deseuri menajere, avand distante corespunzatoare fata de cladirile de locuinte (raza de minim 10.00m fata de ferestre ale incaperilor principale). Acestea vor fi amplasate atat in sistem suprateran, cu cate trei guri de colectare selectiva.

Gestionarea deseurilor trebuie sa se faca in conditiile respectarii prevederilor OUG 78/2000 privind regimul deseurilor, aprobata cu modificari si completari prin Legea 426/2001, modificata si completata cu OUG 61/2006 si aprobata cu Legea 27/2007 privind regimul deseurilor, respectiv colectarea deseurilor reciclabile, evitarea formarii de stocuri, predarea lor la agenti economici autorizati pentru valorificare si interzicerea arderii deseurilor de orice fel, in locuri neautorizate.

Se vor respecta prevederile HG 856/2002 privind evidenta gestiunii deseurilor si pentru aprobarea listei cuprinzand deseurile, inclusiv deseurile periculoase. Se interzice depozitarea de produse sau deseuri in afara spatiilor proprii, amenajate corespunzator.

Fiecare proprietar/ asociatie de proprietari, va incheia un contract cu o firma specializata pentru colectarea deseurilor menajere in pubele sau containere.

3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Dupa edificarea constructiilor, strazile principale cu profil Tip2, se vor ceda domeniului public.

Prin propunerea facuta, o suprafata de 5% din totalul studiat, va deveni zona verde de utilitate publica.

4.CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

Prezentul P.U.Z. prin interventiile urbanistice propuse, s-a intocmit in conformitate cu legislatia in vigoare:

- Legea 350/ 2001, republicata, Ordinul MLPAT nr. 21/ N/ 200, HG 525/ 96, republicata in 2016
- GM-010 / 2000, ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al P.U.Z.
- GM-007 / 2000, ghid privind elaborarea si aprobarea R.L.U.
- Codul civil
- Legea 50/91 republicata in 2016

- Legea 10/ 95 republicata in 2016
- Legea locuintei 114/96 republicata in 2017
- Legislatia in vigoare specifica fiecarei institutii implicate in aprobarea PUZ
- Ordinul 233/2016 pentru aplicarea normelor metodologice a legii 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism

Gabriela
Chifu

Semnat digital
de Gabriela Chifu
Data: 2025.03.28
14:34:55 +03:00

Intocmit,
Urb. Chifu Gabriela

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MAXIM DE IN- ALTIME S+P+2E+M/R si DOTARI COMPLEMENTARE com. SANPETRU, jud. Brasov, zona DRUMUL CU PLOPI, extravilan

Regulamentul General de Urbanism (R.L.U.) aferent P.U.Z. reprezinta o piesa de baza in aplicarea P.U.Z intarind si detaliind reglementarile P.U.Z.

Prescriptiile cuprinse in R.L.U. sunt obligatorii pe intreg teritoriul ce face obiectul P.U.Z.

La baza elaborarii R.L.U. stau :

- Legea 350/ 2001, republicata, Ordinul MLPAT nr. 21/ N/ 200, HG 525/ 96, republicata in 2019
- GM-010 / 2000, ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al P.U.Z.
- GM-007 / 2000, ghid privind elaborarea si aprobarea R.L.U.
- Codul civil
- Legea 50/91 republicata in 2020
- Legea 10/ 95 republicata in 2020
- Legea locuintei 114/96 republicata in 2021
- Legislatia in vigoare specifica fiecarei institutii implicate in aprobarea PUZ
- Ordinul 233/2016 pentru aplicarea normelor metodologice a legii 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism

Odata aprobat, impreuna cu P.U.Z. din care face parte, R.L.U. constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea proiectului: ELABORARE PUZ-CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MAXIM DE
INALTIME S+P+2E+M/R SI DOTARI COMPLEMENTARE

Faza: **P.U.Z. - PLAN URBANISTIC ZONAL**
Proiectant: **S.C. MGM URBAN PROIECT S.R.L. Brasov**
Beneficiar: DAVID ION CONSTANTIN si ALTII
Identificare terenuri: **CF: 105680, 109997, 107994, 107452**
Suprafata reglementata: **18352.00mp**
Numar proiect: **U05/2022**

DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL R.L.U.

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) este o documentație cu caracter de reglementare prin care se detaliază sub forma unor norme tehnice și juridice modul de realizare a construcțiilor și prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor pe întregul perimetru al zonei studiate. Regulamentul Local de Urbanism este parte integrantă a prezentului Plan Urbanistic Zonal (PUZ) ” ELABORARE PUZ-CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MAXIM DE INALTIME S+P+2E+M/R SI DOTARI COMPLEMENTARE, și constituie un ansamblu de norme și reglementări obligatorii pentru administrația publică locală care stau la baza emiterii actelor de autoritate publică locală (certIFICATE de urbanism respectiv autorizații de construire) pentru realizarea construcțiilor în zona studiată.

Prezentul regulament de urbanism, prezintă în detaliu reglementări și propuneri planimetrice pentru proiectarea viitoarelor investiții, nefiind necesare planuri urbanistice de detaliu.

Documentația de față este întocmită pentru – ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MAXIM DE INALTIME S+P+2+M/R SI DOTARI COMPLEMENTARE

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

Elaborarea acestei documentații s-a făcut în baza certificatului de urbanism atașat, cu nr. 381/22.06.2022 și CU 572/17.09.2024, eliberate de Primăria Comunei Sanpetru.

Reglementarea tehnică este elaborată în conformitate cu prevederile legale ale actelor normative, specifice domeniului sau complementare acestuia.

3. DOMENIUL DE APLICARE

Domeniul de aplicare al prezentului Regulament Local de Urbanism se referă la reglementarea urbanistică pe suprafața de teren extravilan, în teritoriul administrativ al comunei Sanpetru, având o suprafață totală de 18352mp.

Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe terenurile care fac obiectul P.U.Z.. Zonificarea funcțională propusă prin P.U.Z. va asigura compatibilitatea dintre destinația construcțiilor și funcțiunea dominantă a zonei și este prezentată în planșa U03 ”Reglementări urbanistice”. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor.

4. CORELARI CU ALTE DOCUMENTATII DE URBANISM

- PUG SANPETRU
- PUZ invecinat aprobat cu HCL 68/2017

PREVEDERI PENTRU ZONE FUNCTIONALE SI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Tipuri admise de ocupare și utilizare a terenurilor ZONE FUNCTIONALE PROPUȘE, INDICATORI URBANISTICI

ZLcd- (locuinte colective si dotari complementare)

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCTIONALA

ART.1 UTILIZĂRI ADMISE

- Locuințe colective
- Comerț și prestări servicii;
- Construcții aferente echipării tehnico-edilitare
- Amenajări aferente locuințelor colective: căi de acces carosabil și pietonale, parcaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport, împrejurimi.
- Protecție video în spații închise și deschise;
- Funcțiuni comerciale, funcțiuni financiar-bancare, servicii și echipamente publice;
- Sediile ale unor companii și firme (birouri), servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- Agenții de turism.
- Accesuri rutiere pentru clienți și aprovizionare;
- Accesuri pietonale, inclusiv pentru persoane cu dizabilități și nevoi speciale;
- Alimentare publică, restaurant, cafenea, bar, comerț, zonă de recreere și petrecere a timpului liber în interacțiune socială.
- Accesuri pentru autospecialele de intervenție în caz de incendiu;
- Platforme pentru colectarea/precolectarea/sortarea deșeurilor;
- Spații tehnice și spații administrative;
- Zonă de recreere, petrecere a timpului liber și interacțiune socială;
- Amplasarea panouri publice, pilon publicitar și altele asemenea.

ART.2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

Se admit următoarele servicii, cu condiția respectării HG 525/96, în proiectarea lor:

- Se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, pentru categorii de funcțiuni cuprinzând activități comerciale, de prestări servicii specializate și practica profesională, birouri și altele asemenea;

-Se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parter, pentru categorii descrise mai sus, precum și pentru cele cu caracter comercial, cum ar fi: comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, creșe, after-school, frizerii, studiouri foto-video, case de schimb valutar, etc.

-Se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parter pentru categoriile descrise mai sus, precum și pentru cele cu caracter comercial, cum ar fi comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, creșe, after-school, frizerii, studiouri foto-video, case de schimb valutar, etc.

ART.3 UTILIZARI INTERZISE

-Sunt interzise orice utilizari, altele decât cele admise la punctul 1 si punctul 2.

-Locuințe individuale izolate, cuplate și înșiruite.

-Activități productive poluante sau cu risc tehnologic.

-Se interzice depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante toxice.

-Sunt interzise lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente; orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care implica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice;

-Sunt interzise functiunile industriale. Aceasta reglementare are caracter definitiv si nu poate fi modificata prin PUZ;

-Anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ART.4 CARACTERISTICI ALE PARCELEI (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Regimul de construire va fi izolat, cu posibilitatea ca parterurile comerciale ale constructiilor sa fie comune pentru doua sau mai multe cladiri de locuinte colective (conform plansei de mobilare orientativa U03’).

In cazul unor dezmembrari ulterioare, sunt construibile parcelele care respecta cumulativ urmatoarele conditii:

- se va respecta trama stradala si pozitionarea zonelor verzi publice, conform plansei de reglementari urbanistice U03’, urmand ca dimensiunile si gabaritele constructiilor, circulatiile pietonale si caile de circulatii carosabile pentru locurile de parcare si acces catre cladiri, sa se inscrie in conditiile prezentului regulament.

Se admit: comasarea parcelelor existente si apoi dezmembrarea lor.

Indiferent de modificarile suferite pe terenurile studiate (dezlipire, alipire, parcelare), ulterior aprobarii PUZ, se vor respecta indicatorii POT, CUT, regim de inaltime, retrageri fata de aliniament si limitele de proprietate, stabiliti prin prezentul regulament local de urbanism.

ART.5: RETRAGEREA CLADIRILOR

Retragerea fata de aliniament

- minim 1.50m fata de aliniamentul propus

Retragerea fata de caile rutiere

-fata de axul străzilor cu profil stradal Tip2 și în cazul amenajării profilului Tip3’, retragerea minima va fi de 8.50m din ax;

-retragerea minima fata de axul strazii cu profil stradal Tip3, retragerea minima va fi de 13.50m din ax.

ART.6: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Fata de limitele laterale

-cladirile cu regim de inaltime maxim S+P+2+M, se vor retrage la o distanta de jumatate din inaltimea masurata la cornisa, dar nu mai putin de 7.00m.

Fata de limita posterioara

-cladirile noi cu regim de inaltime maxim S+P+2+M, se vor retrage la o distanta de jumatate din inaltimea masurata la cornisa, dar nu mai putin de 7.00m.

ART.7 : AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FATĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELĂ

Amplasarea clădirilor, unele față de celelalte, pe aceeași parcelă, se va face cu respectarea distanței egale cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte. Se admite reducerea distanței la H/2 din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, în cazul în care pe fațade nu sunt ferestre ale încăperilor principale.

La amplasarea clădirilor se va ține cont de Ordinul nr. 119 din 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

Se vor respecta Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, art. 3, respectiv: „Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate. (2) În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1).”

ART.8: CIRCULATII, ACCESE

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

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere ale incendiilor, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire.

INTERSECȚII PROIECTATE

Intersecțiile între străzile interioare ce raman private, se realizează cu intersecții la nivel, amenajate ca intersecții cu relație de stanga si de dreapta.

PROFILE TRANSVERSALE TIP

Străzile proiectate în incinta sunt străzi private, deschise circulatiei publice (mai puțin suprafața de drum de acces ce se va dezmembra și ceda domeniului public) și se amenajează cu profilul transversal tip conform standardelor și normativelor în vigoare.

Profilele tip proiectate sunt următoarele:**Profil transversal tip 2 (strazi de folosința locală, ce deserveșc accesul către strazile colectoare și către parcarile aferente)**

- parte carosabilă cu latimea de 7.00m
- trotuar de o parte și alta cu latimea de 1.50m fiecare
- lățime totală amenajată: 10.00 m
- retragere minima fata de trotuar – 3.50m

Profil transversal tip 3 (strazi de folosința locală, ce deserveșc accesul către constructii și parcarile aferente, conform planșeu U03')

- parte carosabilă cu latimea de 7.00m
- locuri de parcare cu adancimea de 5.00m
- trotuar de o parte și alta cu latimea de 1.50m fiecare
- lățime totală amenajată: 20.00 m
- retragere minima fata de trotuar – 3.50m

Profil transversal tip 3' (strazi de folosința locală, ce deserveșc accesul către constructii și parcarile aferente, conform planșeu U03')

- parte carosabilă cu latimea de 7.00m
- trotuar de o parte și alta cu latimea de 1.50m fiecare
- lățime totală amenajată: 10.00 m
- retragere minima fata de trotuar – 3.50m

NOTA:

1. Profilul stradal **Tip3**, împreună cu retragerile fata de el, se va lua în considerare pentru zonele în care se vor amenaja parcuri perpendiculare pe carosabilul propus. Amenajarea exactă a parcarilor se va prezenta la faza DTAC.

2. Profilul stradal **Tip3'** se va lua în considerare doar în cazul în care, la faza DTAC, constructiile vor fi prevazute cu subsol, acesta constituind accesul către parcarile din subsol.

Numarul de intricarate subsoluri și amplasamentul acestui tip de profil stradal, se va prezenta la faza DTAC.

Toate străzile se vor amenaja la nivel de îmbrăcăminte asfaltică.

Sistemul rutier proiectat va fi dimensionat corespunzător unui trafic de perspectiva de 10 ani față de anul de referință.

Toate străzile se vor marca și semnaliza conform normativelor în vigoare.

În carosabil și în spațiile verzi adiacente străzilor proiectate se pot poza rețele de utilități doar cu acordul proiectantului infrastructurii rutiere.

Se va crea un acces carosabil către obiectivul propus pe terenul studiat, din drumul de exploatare De450, care comunica cu drumurile de exploatare și cu principalele artere de circulație (Drumul cu Plopi).

Drumul/accesul destinat a fi public, se va dezmembra și ceda către domeniul public, la stadiul de îmbrăcăminte asfaltică.

Execuția lucrărilor de infrastructura rutiera privata/ de incinta, din prezenta documentație se poate face etapizat, funcție de ritmul de execuție a obiectivelor din zona.

CAPACITATILE DE TRANSPORT ADMISE:

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, vehicule acționate de om; sunt strict interzise vehiculele tractate pe cale animalieră, cât și vehiculele de peste tonajul maxim admis în zonă.

CIRCULATII PIETONALE

Pe terenurile studiate se vor amenaja alei pietonale care vor face legătura cu domeniul public. Trotuarele trebuie sa permita și accesul persoanelor cu handicap.

ART.9: STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

În funcție de profilul și deci de necesitățile de parcare ale viitoarelor construcții, parcajele se vor amplasa în cadrul parcelelor respective sau la subsolurile acestora.

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

De asemenea, la fiecare 4 locuri de parcare, se va planta câte un arbore.

Pentru locuințe, normarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții, se va face conform indicelui de minim 1,2 locuri de parcare/ unitate locativă, conform HCL 75/2021.

Numărul estimat orientativ este de 160 de apartamente, pentru care se vor asigura minim câte 1.2 parcare / unitate locativă. În urma propunerilor de mobilare, pentru toate construcțiile, s-au asigurat 198 de locuri de parcare, minimul fiind de 192 locuri.

Pentru celelalte funcțiuni/destinații complementare, se va respecta HG 525/96 actualizată, asigurarea locurilor de parcare făcându-se în incinta proprietății.

Se va respecta HCL nr. 75 din 27.05.2021 privind modificarea și completarea HCL nr. 41/25.05.2021, privind alocarea de locuri de parcare în vederea aprobării documentațiilor de urbanism zonal (PUZ)-Locuințe colective.

Parcajele și spațiile amenajate pentru gararea autovehiculelor populației din zonă, va respecta distanța de minim 5.00 m de ferestrelor camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele de peste 3 tone, autobuzele, remorcile, etc., precum și realizarea de activități de reparații de întreținere auto.

ART.10: ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

-Max S+P+2+M/R (prin R înțelegându-se etaj retras, având proprietățile unei mansarde), Hmax cornisa/atic=11.00m

-Hmax coama=14.00m

-R.H. minim S+P+1+M

NOTA: suprafața nivelului mansardei va fi de maximum 60% din aria nivelului curent .

ART.11: ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

- aspectul cladirilor, reclamelor si elementelor de mobilier urban noi va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de rolul social al strazilor, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de covizibilitate; _ aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de "coerenta" si "eleganta";
- orice constructie noua, sau modificare a uneia existente trebuie sa se inscrie armonios in zona, fiind posibila si armonia prin contrast.
- sunt interzise materialele de constructie precare (de tip asbociment, carton asfaltat, tabla ondulata, tabla lucioasa, plastic ondulat, etc.)
- inlocuirea sau extinderea imobilelor acolo unde sunt permise - se pot face cu conditia ca noile constructii sa fie compatibile cu aspectul general al ansamblului arhitectural;
- sunt interzise lucrarile de imbunatatire asupra constructiilor incompatibile din punct de vedere functional sau arhitectural cu zona, altele decat cele menite sa contribuie la schimbarea cu o functiune compatibila cu zona si armonizarea plasticii exterioare cu caracterul zonei;
- se pretind de asemenea inprejmuiiri estetice, plantatii decorative mobilier urban adecvat si locuri de parcare suficiente, amenajate in afara drumului de acces sau a partii carosabile a strazilor laterale, la interiorul proprietatii
- pentru peretii exteriori se vor utiliza culori pastelate;

ART.12: CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate constructiile se vor racorda la retelele edilitare publice, eliberarea autorizatiilor de construire fiind conditionata de asigurarea accesului imobilelor propuse la utilitati, cu respectarea conditiilor impuse de fiecare furnizor in parte.

Echiparea edilitara se va realiza prin grija si cheltuiala dezvoltatorului PUZ, inclusiv iluminatul stradal, iar autorizarea executiei lucrarilor se va face numai in cazul in care este posibila asigurarea utilitatilor parcelor.

Se vor respecta condițiile impuse prin HCL Sanpetru nr. 139 din 29.11.2022:

- Autorizațiile de construire se vor putea emite după realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism cu privire retele (echiparea edilitară completă), necesare pentru buna deservire a funcțiunilor propuse.

Colectarea si depozitarea deseurilor

În incinta proprietăților este propusă amplasarea unor zone pentru preluarea de deșeuri menajere, având distanțe corespunzătoare față de clădirile de locuințe (raza de minim 10,00 m față de ferestre ale încăperilor principale). Acestea vor fi amplasate în sistem suprateran, cu cate trei guri de colectare selectivă.

Gestiunea deșeurilor trebuie să se facă în condițiile respectării prevederilor OUG 78/2000 privind regimul deșeurilor, aprobată cu modificări și completări prin Legea 426/2001, modificată și completată cu OUG 61/2006 și aprobată cu Legea 27/2007 privind regimul deșeurilor, respectiv

colectarea deșeurilor reciclabile, evitarea formării de stocuri, predarea lor la agenți economici autorizați pentru valorificare și interzicerea arderii deșeurilor de orice fel, în locuri neautorizate.

Se vor respecta prevederile HG 856/2002 privind evidența gestiunii deșeurilor și pentru aprobarea listei cuprinzând deșeurile, inclusiv și deșeurile periculoase. Se interzice depozitarea de produse sau deșeurii în afara spațiilor proprii, amenajate corespunzător.

Fiecare proprietar/ asociat de proprietari, va încheia un contract cu o firmă specializată pentru colectarea deșeurilor menajere în pubelă sau containere.

Se va respecta Ordinul MS nr. 119/2014 art. 4) „La stabilirea amplasamentelor clădirilor de locuit se vor preciza și amplasamentele următoarelor dotări tehnico-edilitare:

a) platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanțe de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sistem de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestora și vor dispune în permanență de surse de curățenie; platformele pot fi acoperite cu instalații pentru bătut covoare;

a¹) acolo unde constrângerile de spațiu nu permit amenajarea de platforme care să îndeplinească condițiile de la lit. a), se pot amplasa pubelă pentru colectarea selectivă a deșeurilor municipale în spații protejate și asigurate, cu cale de acces pentru evacuare, la distanță de minimum 5 m față de fațada neprevăzută cu ferestre a celei mai apropiate locuințe/imobil, cu condiția ca ritmul de evacuare a acestor deșeurii să fie zilnic; (la 21.08.2018 art. 4, litera a¹ din Cap. I completat de art. I, pct. 5 din Ordinul 994/2018)

b) spații de joacă pentru copii, amenajate și echipate cu mobilier urban specific, realizat conform normativelor în vigoare astfel încât să se evite riscul de accidentare a utilizatorilor;

c) spații amenajate pentru parcare gararea și parcare autovehiculelor populației din zona respectivă, situate la distanțe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto.”

ART.13: SPATII LIBERE SI PLANTATE

Se va respecta HG525/96, dar nu mai puțin de 20% zone verzi amenajate în incinta, dispus cât mai compact în cadrul incintei și de 26mp/cap de locuitor, raportat la întreaga suprafața reglementată.

Terenul liber, aferent fiecărui lot, va fi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp.

Zonele verzi se vor amenaja utilizând specii locale de arbori (ex.tei, salcam, castan, artar, mestecan, stejar etc.) și arbusti ornamentali, dar și specii pomi fructiferi, ambele categorii adaptate climatului specific zonei. Sunt interzise speciile de plante straine, invazive sau care pot crea disconfort.

În fazele următoare de proiectare se vor detalia amenajările propuse (indicare specii propuse, zonarea spațiilor minerale- spații plantate etc.).

ART.14: IMPREJMURI

Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- împrejmuiri opace, necesare pentru protecția intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor;

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

SECTIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR

ART.15: PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

P.O.T. =30%

ART.16: COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI – C.U.T.

C.U.T.=1,5

ZV - Zona spatii verzi publice (5%)

Zona verde publică va fi amenajată pe cheltuiala dezvoltatorului și ulterior predată domeniului public.

SECTIUNEA I - UTILIZAREA FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- Spatii plantate, libere de constructii, care nu impiedica vizibilitatea pe drum sau creaza dificultati in ce priveste utilizarea si accesibilitatea drumului de exploatare (ex. inzapeziri), circulatii pietonale, din care unele ocazional carosabile pentru intretinerea spatiilor plantate;

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Nu e cazul

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- orice fel de constructii si amenajari ce nu se inscriu in sfera utilizarilor admise sau admise cu conditionari enumerate mai sus.

SECTIUNEA II - CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A TERENULUI

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

(suprafete, forme, dimensiuni, mod de ocupare)

Nu e cazul

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Nu e cazul

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Nu e cazul

ARTICOLUL 7 -AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Se vor respecta conditiile de protectie fata de incendii si alte norme tehnice specifice functiunilor.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

Se va asigura accesul din circulatiile publice existente.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Nu e cazul.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Nu e cazul.

ARTICOLUL 11- ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Nu e cazul.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Nu e cazul.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

In fazele urmatoare de proiectare se vor detalia amenajarile propuse (indicare specii propuse, spatii minerale- spatii plantate etc.).

Suprafata maxima ce se va putea amenaja cu spatii pietonale, va fi de 10%, conform legii 24/2007.

Se recomanda utilizarea speciilor locale de plante, adaptate climatului specific zonei. Sunt interzise speciile de plante straine, invazive sau care pot crea disconfort.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

Nu e cazul.

ARTICOLUL 15 - REGIMUL DE OCUPARE A TERENURILOR (POT, CUT)

Nu e cazul.

Gabriela
Chifu

Semnat digital
de Gabriela Chifu
Data: 2025.03.28
14:34:55 +03:00

Intocmit: urb. Gabriela Chifu

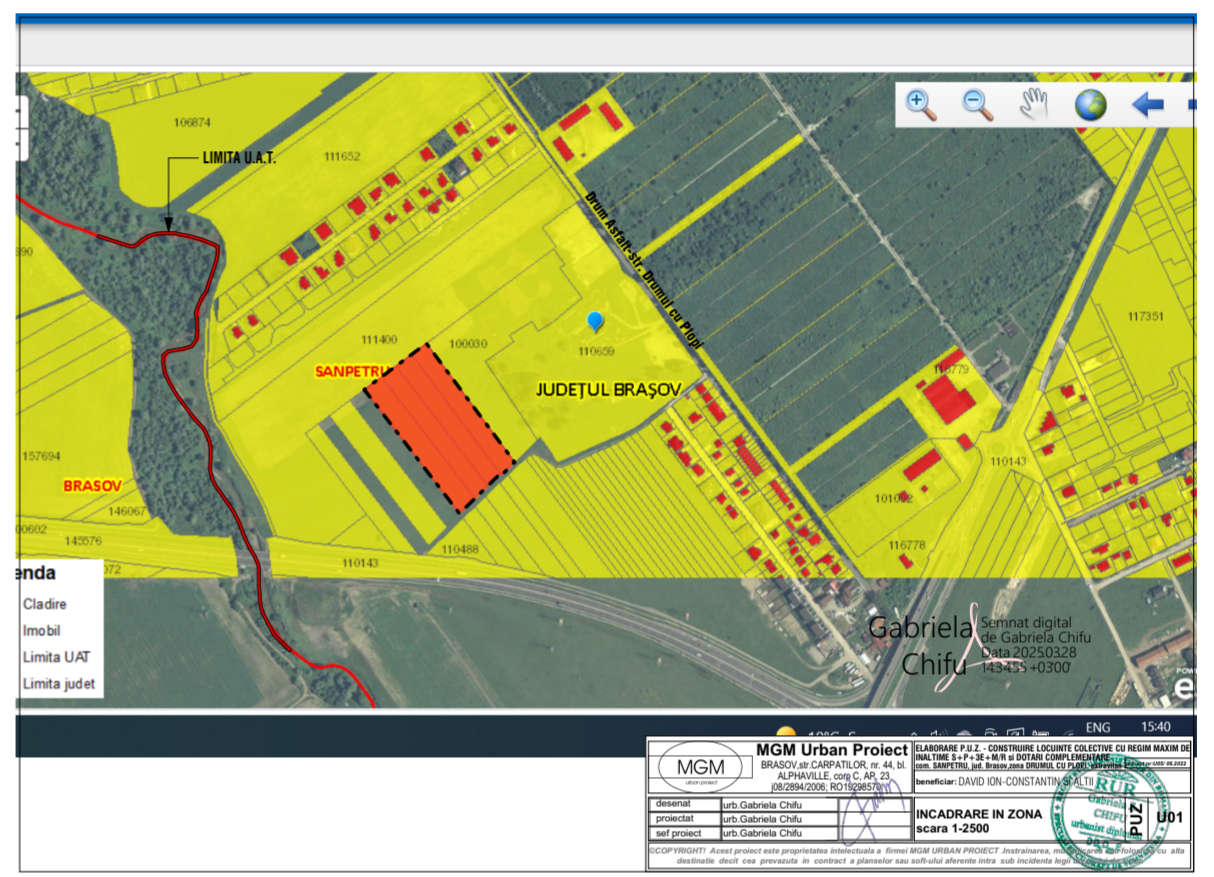
CONSULTARE ASUPRA ETAPEI ELABORARII PROPUNERILOR PLAN URBANISTIC ZONAL

Denumire lucrare: ELABORARE P.U.Z. - **CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MAXIM DE INALTIME S+P+3E+M/R si DOTARI COMPLEMENTARE; com. SANPETRU, jud. Brasov, zona DRUMUL CU PLOPI, extravilan**
Argumentare: initiatorii proiectului, doresc reglementarea terenului in vederea parcelarii si construirii de locuinte colective si functiuni complementare, respectiv de amenajarea zonei cu drumuri de acces, spatii pietonale, respectand zonele verzi de utilitate publica si extinzand utilitatile existente in zona.

Initiator: DAVID ION-CONSTANTIN si ALTII
 Elaborator: URBAN PLANNER HGM s.r.l.

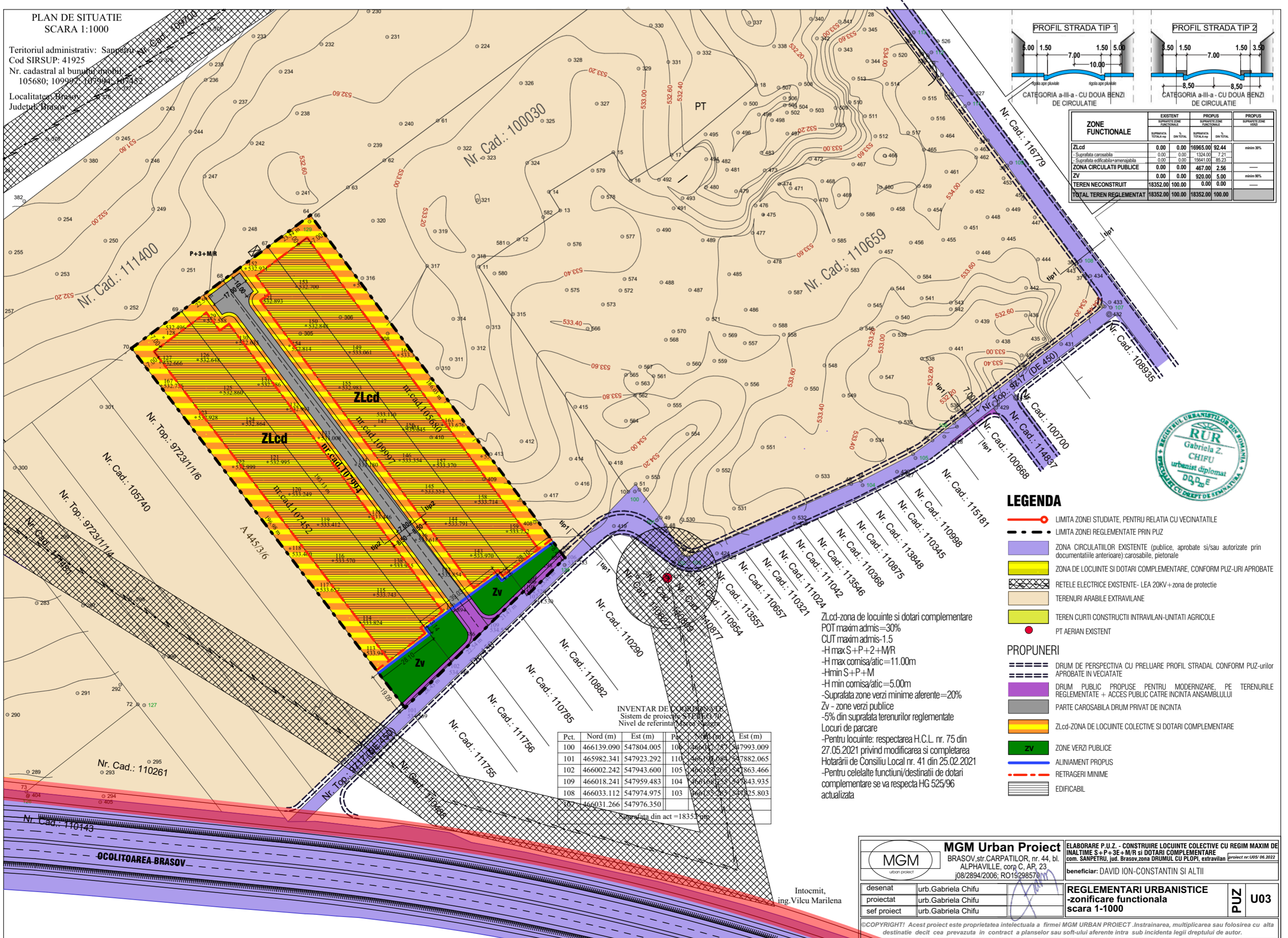
PUBLICUL ESTE INVITAT SA CONSULTE DOCUMENTATIA DISPONIBILA LA SEDIUL PRIMARIEI SAU PE SITE-UL ACESTEIA SI SA TRANSMITA OBSERVATII SI PROPUNERI privind propunerile din planului urbanistic zonal, in perioada

27.11.2025 - 11.12.2025



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

Observatiile sunt necesare in vederea: stabilirii cerintelor de elaborare/ aprobare PUZ
 Raspunsul la observatiile transmise, va fi comunicat prin posta.



MGM Urban Proiect
 BRASOV, str. CARPATILOR, nr. 44, bl. ALPHAVILLE, corp. C, AP. 23
 j08/2884/2006; RO15298578

ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MAXIM DE INALTIME S+P+3E+M/R si DOTARI COMPLEMENTARE
 com. SANPETRU, jud. BRASOV, zona DRUMUL CU PLOPI, extravilan Proiect nr. 085/08.2022
 beneficiar: DAVID ION-CONSTANTIN SI ALTII

REGLEMENTARI URBANISTICE
 zonificare functionala
 scara 1-1000

PUZ U03

desenat urb. Gabriela Chifu
 proiectat urb. Gabriela Chifu
 sef proiect urb. Gabriela Chifu

Intocmit, Ing. Vilcu Marielena

©COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a firmei MGM URBAN PROIECT. Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decat cea prevazuta in contract a planurilor sau soft-ului aferente intra sub incidenta legii dreptului de autor.



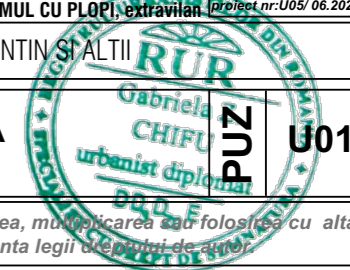
- Legenda**
- Cladire
 - Imobil
 - Limita UAT
 - Limita judet

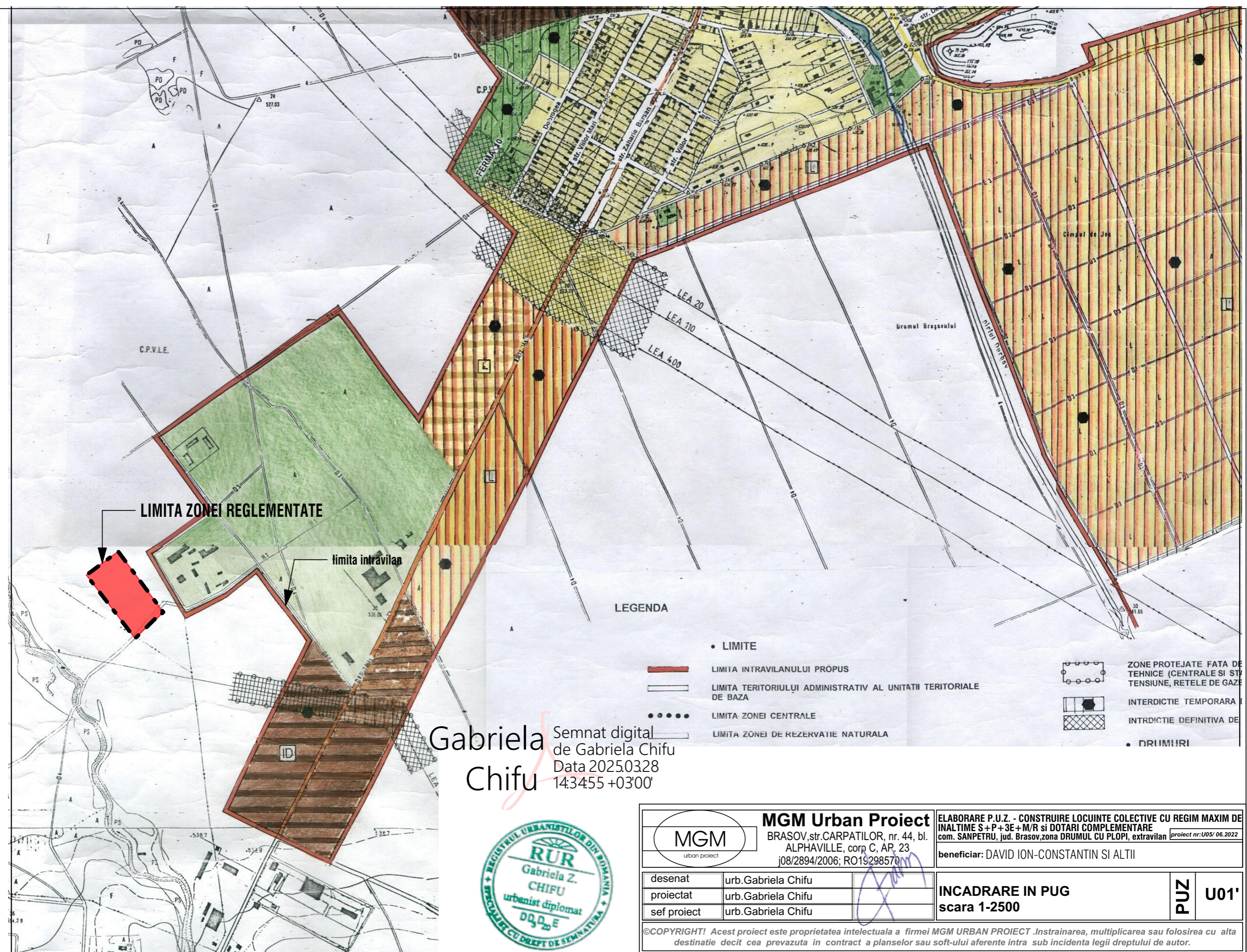
Gabriela Chifu
 Semnat digital de Gabriela Chifu
 Data 2025.03.28
 14:34:55 +03'00'

	MGM Urban Proiect BRASOV, str. CARPATILOR, nr. 44, bl. ALPHAVILLE, corp C, AP. 23 j08/2894/2006; RO19298570		ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MAXIM DE INALTIME S+P+3E+M/R si DOTARI COMPLEMENTARE com. SANPETRU, jud. Brasov, zona DRUMUL CU PLOPI, extravilan, proiect nr. U05/06.2022	
	desenat urb. Gabriela Chifu		beneficiar: DAVID ION-CONSTANTIN SI ALTII	
	proiectat urb. Gabriela Chifu		INCADRARE IN ZONA scara 1-2500	

sef proiect urb. Gabriela Chifu

©COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a firmei MGM URBAN PROIECT. Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decat cea prevazuta in contract a planselor sau soft-ului aferente intra sub incidenta legii de drepturi de autor.





LIMITA ZONEI REGLEMENTATE

limita intravilan

LEGENDA

- LIMITE
- LIMITA INTRAVILANULUI PROPUȘ
- LIMITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV AL UNITATII TERRITORIALE DE BAZA
- LIMITA ZONEI CENTRALE
- LIMITA ZONEI DE REZERVATIE NATURALA
- ZONE PROTEJATE FATA DE TEHNICE (CENTRALE SI ST. TENSIUNE, REȚELE DE GAZE)
- INTERDICTIE TEMPORARA
- INTERDICTIE DEFINITIVA DE
- DRUMURI

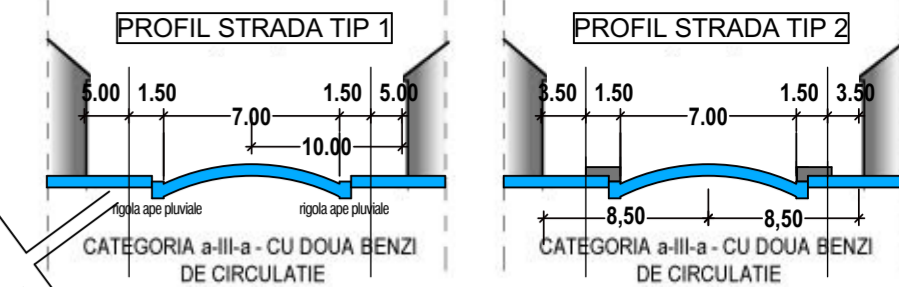
Gabriela Chifu Semnat digital de Gabriela Chifu
Data 2025.03.28 14:34:55 +03'00'



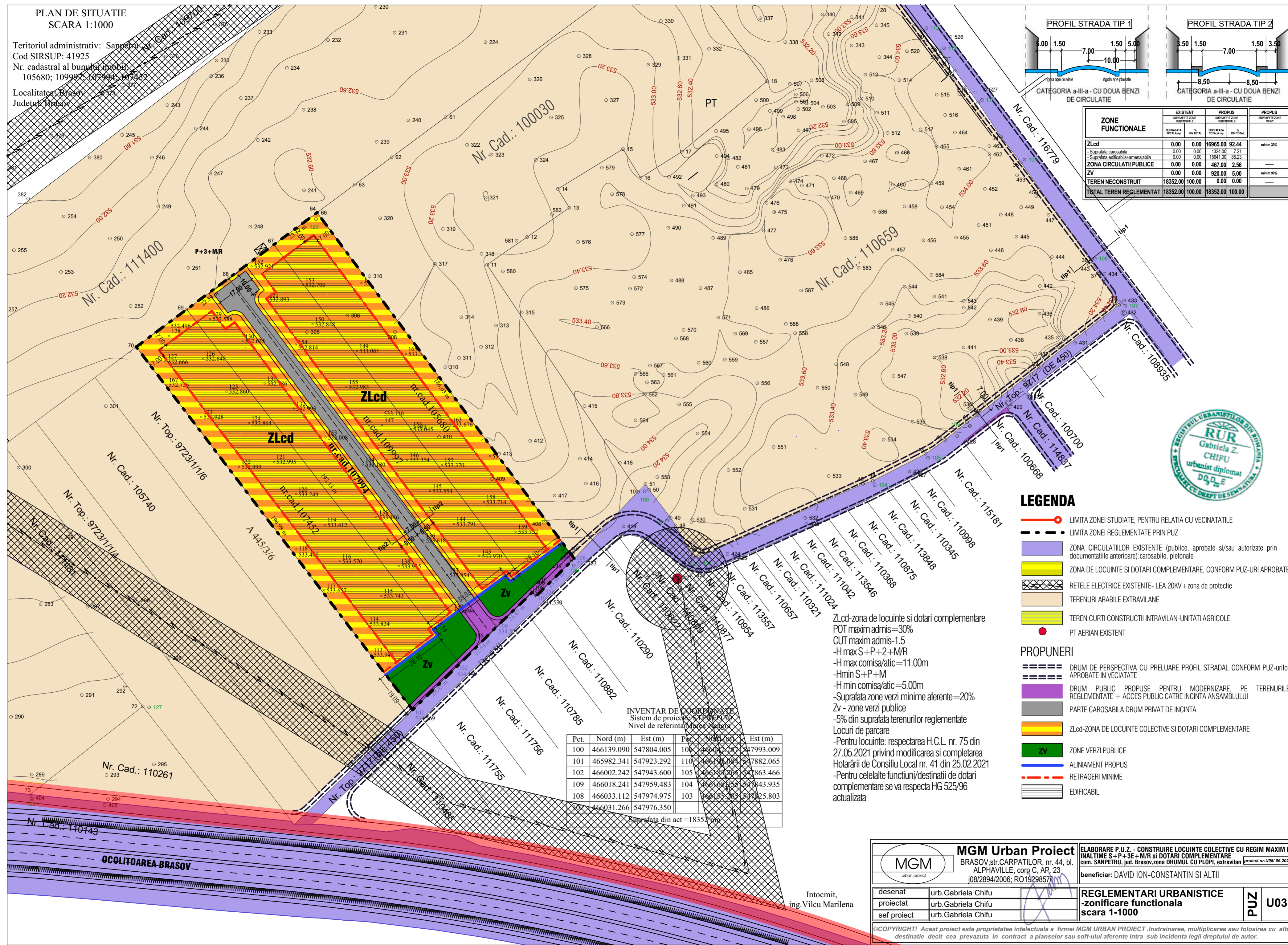
 urban proiect	MGM Urban Proiect BRASOV, str. CARPATILOR, nr. 44, bl. ALPHAVILLE, corp C, AP. 23 j08/2894/2006; RO19298570		ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MAXIM DE INALTIME S+P+3E+M/R si DOTARI COMPLEMENTARE com. SANPETRU, jud. Brasov, zona DRUMUL CU PLOPI, extravilan <small>proiect nr: U05/06.2022</small>	
	desenat urb. Gabriela Chifu proiectat urb. Gabriela Chifu sef proiect urb. Gabriela Chifu		beneficiar: DAVID ION-CONSTANTIN SI ALTII INCADRARE IN PUG scara 1-2500	
			PUZ	U01'
©COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a firmei MGM URBAN PROIECT. Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decit cea prevazuta in contract a planșelor sau soft-ului aferente intra sub incidenta legii dreptului de autor.				

PLAN DE SITUATIE
SCARA 1:1000

Teritoriul administrativ: Sănpetru
Cod SIRSUP: 41925
Nr. cadastral al bunului imobil:
105680; 109997; 107994; 107467
Localitatea: Brasov
Judetul: Brasov



ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROFUS		PROFUS SUPRAFETE ZONE VERZI
	SUPRAFATA TOTALA mp	% DIN TOTAL	SUPRAFATA TOTALA mp	% DIN TOTAL	
ZLcd	0.00	0.00	16965.00	92.44	minim 30%
- Suprafata carosabila	0.00	0.00	1324.00	7.21	
- Suprafata edificabila+ramenajabila	0.00	0.00	15641.00	85.23	
ZONA CIRCULATII PUBLICE	0.00	0.00	467.00	2.56	
ZV	0.00	0.00	920.00	5.00	minim 90%
TEREN NECONSTRUIT	18352.00	100.00	0.00	0.00	
TOTAL TEREN REGLEMENTAT	18352.00	100.00	18352.00	100.00	



LEGENDA

- LIMITA ZONEI STUDIATE, PENTRU RELATIA CU VECINATATIILE
- LIMITA ZONEI REGLEMENTATE PRIN PUZ
- ZONA CIRCULATIILOR EXISTENTE (publice, aprobate si/sau autorizate prin documentatiile anterioare); carosabile, pietonale
- ZONA DE LOCUINTE SI DOTARI COMPLEMENTARE, CONFORM PUZ-URI APROBATE
- RELETE ELECTRICE EXISTENTE- LEA 20KV+ zona de protectie
- TERENURI ARABILE EXTRAVILANE
- TEREN CURTI CONSTRUCTII INTRAVILAN-UNITATI AGRICOLE
- PT AERIAN EXISTENT

PROPUNERI

- DRUM DE PERSPECTIVA CU PRELUARE PROFIL STRADAL CONFORM PUZ-urilor APROBATE IN VECIATATE
- DRUM PUBLIC PROPUSE PENTRU MODERNIZARE, PE TERENURILE REGLEMENTATE + ACCES PUBLIC CATTRE INCINTA ANSAMBLULUI
- PARTE CAROSABILA DRUM PRIVAT DE INCINTA
- ZLcd-ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE SI DOTARI COMPLEMENTARE
- ZONE VERZI PUBLICE
- ALINIAMENT PROPUSE
- RETRAGERI MINIME
- EDIFICABIL

ZLcd-zona de locuinte si dotari complementare
POT maxim admis=30%
CUT maxim admis-1.5
-H max S+P+2+M/R
-H max comisa/atic=11.00m
-Hmin S+P+M
-H min comisa/atic=5.00m
-Suprafata zone verzi minime aferente=20%
Zv - zone verzi publice
-5% din suprafata terenurilor reglementate
Locuri de parcare
-Pentru locuinte: respectarea H.C.L. nr. 75 din 27.05.2021 privind modificarea si completarea Hotararii de Consiliu Local nr. 41 din 25.02.2021
-Pentru celelalte functiuni/destinatii de dotari complementare se va respecta HG 525/96 actualizata

INVENTAR DE COORDONATE PUNCTE Sistem de referinta: Mares, Nivel de referinta: Mares, Nivelul

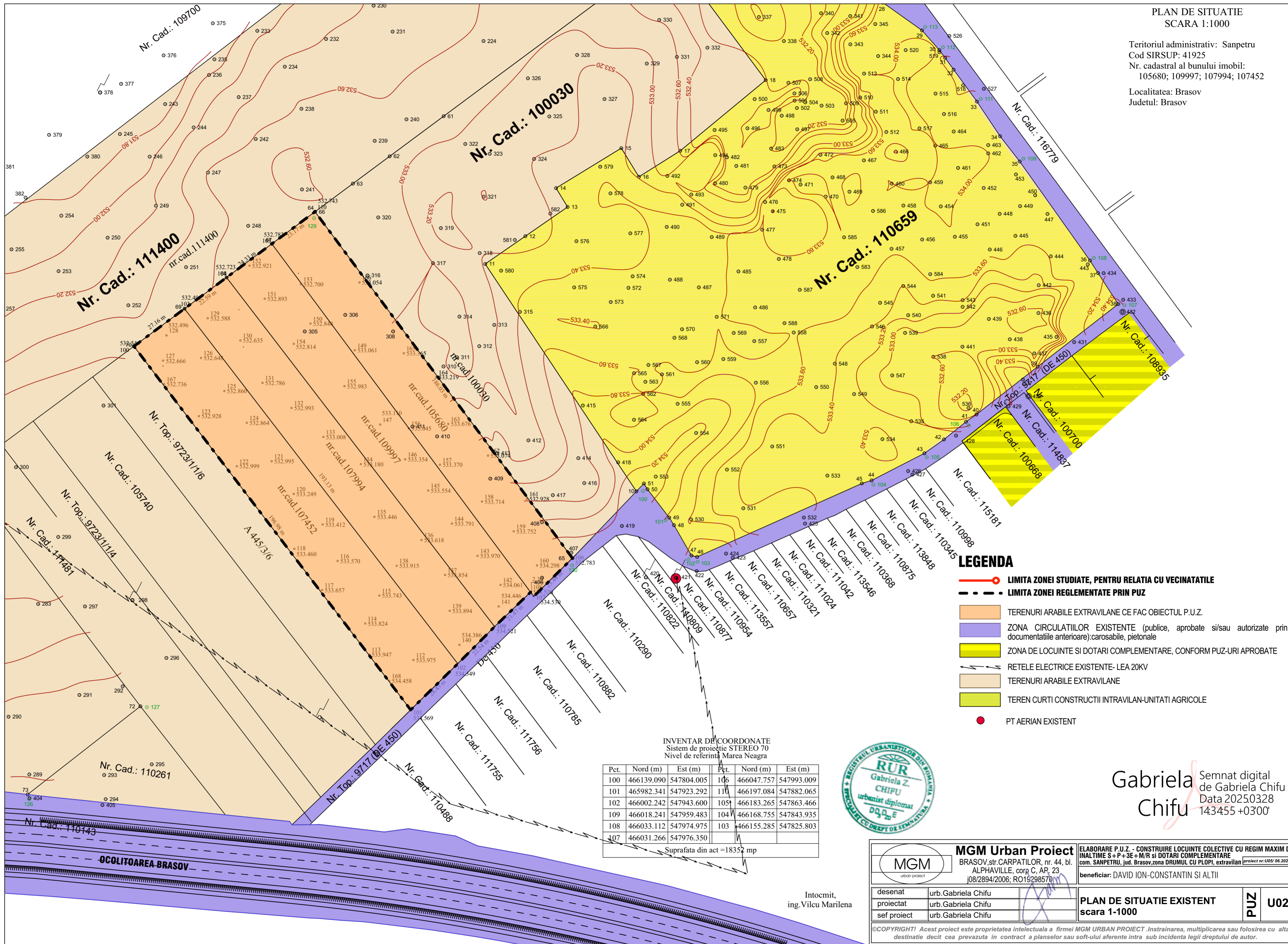
Pct.	Nord (m)	Est (m)	Pct.	Nord (m)	Est (m)
100	466139.090	547804.005	106	466014.725	547993.009
101	465982.341	547923.292	110	466100.084	547882.065
102	466002.242	547943.600	105	466183.205	547863.466
109	466018.241	547959.483	104	466108.251	547843.935
108	466033.112	547974.975	103	466155.745	547825.803
107	466031.266	547976.350			

Suprafata din act=18352 mp

	MGM Urban Proiect BRASOV, str. CARPATILOR, nr. 44, bl. ALPHAVILLE, corp C, AP. 23 j08/2894/2006; RO19298570		ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MAXIM DE INALTIME S+P+3E+M/R si DOTARI COMPLEMENTARE com. SANPETRU, jud. Brasov, zona DRUMUL CU PLOPI, extravilan proiect nr: U05/ 06.2022	
	desenat urb. Gabriela Chifu proiectat urb. Gabriela Chifu sef proiect urb. Gabriela Chifu		beneficiar: DAVID ION-CONSTANTIN SI ALTII	
	Intocmit, ing. Vilcu Marilena		REGLEMENTARI URBANISTICE -zonificare functionala scara 1-1000	

©COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a firmei MGM URBAN PROIECT. Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decat cea prevazuta in contract a planselor sau soft-ului aferente intra sub incidenta legii dreptului de autor.

Teritoriul administrativ: Sanpetru
Cod SIRSUP: 41925
Nr. cadastral al bunului imobil:
105680; 109997; 107994; 107452
Localitatea: Brasov
Judetul: Brasov



- LEGENDA**
- LIMITA ZONEI STUDIATE, PENTRU RELATIA CU VECINATILE
 - LIMITA ZONEI REGLEMENTATE PRIN PUZ
 - TERENURI ARABILE EXTRAVILANE CE FAC OBIECTUL P.U.Z.
 - ZONA CIRCULATIILOR EXISTENTE (publice, aprobate si/sau autorizate prin documentatiile anterioare):carosabile, pietonale
 - ZONA DE LOCUINTE SI DOTARI COMPLEMENTARE, CONFORM PUZ-URI APROBATE
 - RELELE ELECTRICE EXISTENTE- LEA 20KV
 - TERENURI ARABILE EXTRAVILANE
 - TEREN CURTI CONSTRUCTII INTRAVILAN-UNITATI AGRICOLE
 - PT AERIAN EXISTENT

INVENTAR DE COORDONATE
Sistem de proiectie STEREO 70
Nivel de referinta Marea Neagra

Pct.	Nord (m)	Est (m)	Pct.	Nord (m)	Est (m)
100	466139.090	547804.005	106	466047.757	547993.009
101	465982.341	547923.292	110	466197.084	547882.065
102	466002.242	547943.600	105	466183.265	547863.466
109	466018.241	547959.483	104	466168.755	547843.935
108	466033.112	547974.975	103	466155.285	547825.803
107	466031.266	547976.350			

Suprafata din act=18352 mp



Semnat digital
de Gabriela Chifu
Data 2025.03.28
14:34:55 +0300'

		MGM Urban Proiect		ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MAXIM DE INALTIME S+P+3E+M/R SI DOTARI COMPLEMENTARE	
BRASOV, str. CARPATILOR, nr. 44, bl. ALPHAVILLE, corp C, AP. 23		j08/2894/2006; RO19298570		com. SANPETRU, jud. Brasov, zona DRUMUL CU PLOPI, extravilan [proiect nr. U05/ 06.2022]	
desenat urb. Gabriela Chifu		proiectat urb. Gabriela Chifu		beneficiar: DAVID ION-CONSTANTIN SI ALTI	
sef proiect urb. Gabriela Chifu				PLAN DE SITUATIE EXISTENT	
				scara 1-1000	
				PUZ U02	

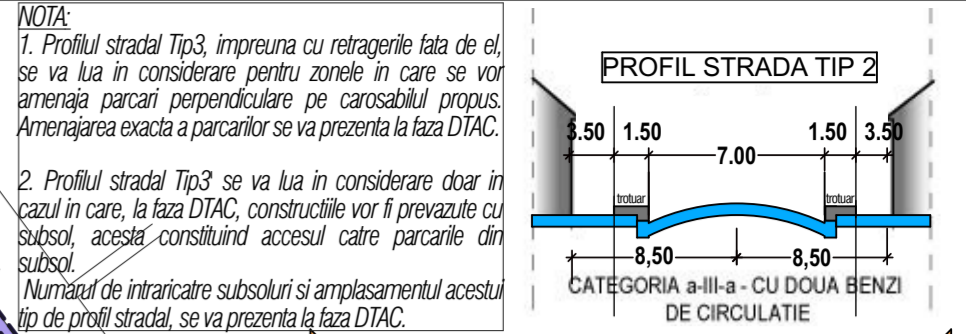
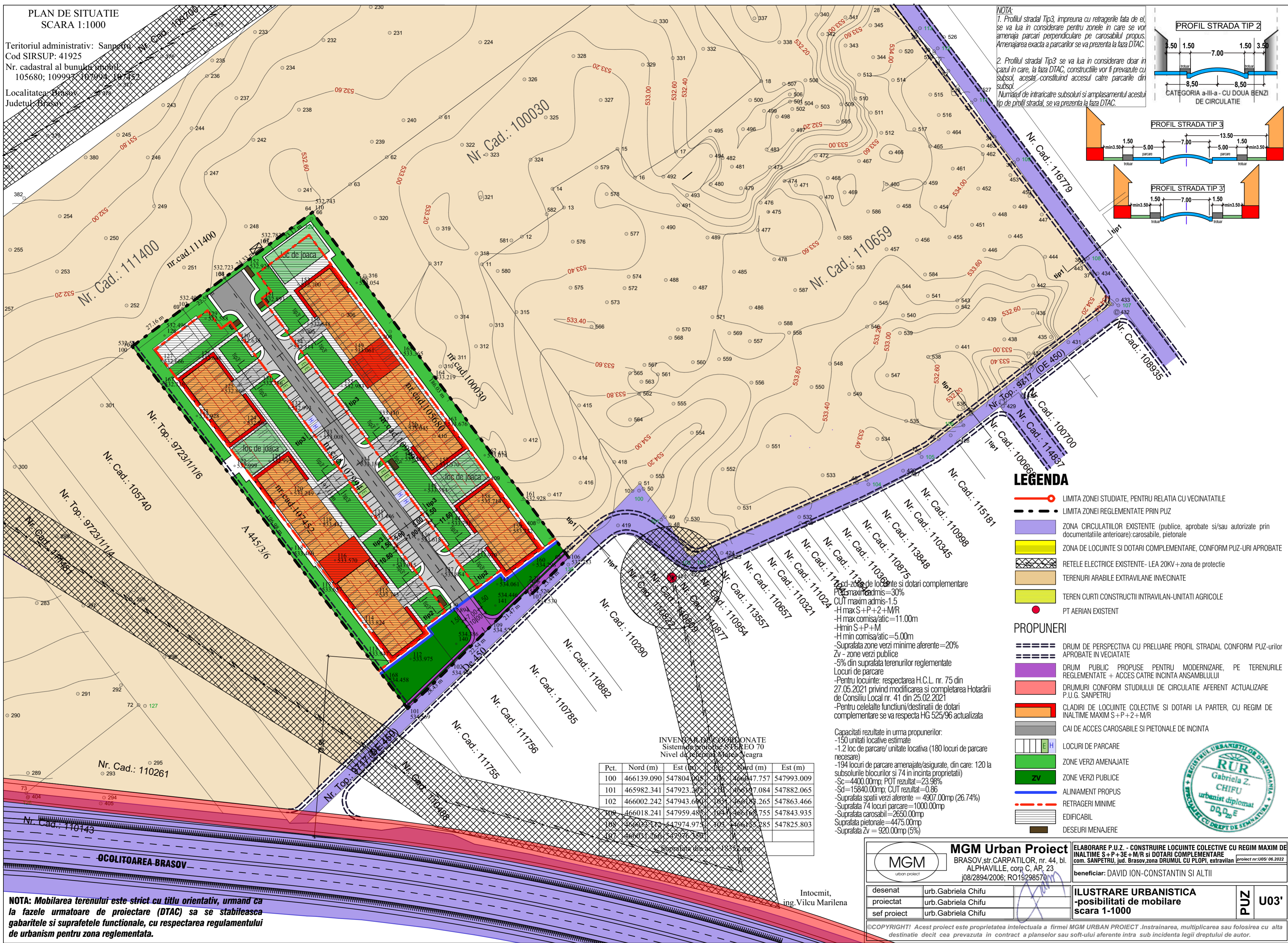
©COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a firmei MGM URBAN PROIECT. Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decat cea prevazuta in contract a planselor sau soft-ului aferente intra sub incidenta legii dreptului de autor.

Intocmit,
ing. Vilcu Marilena

PLAN DE SITUATIE
SCARA 1:1000

Teritoriul administrativ: Sanpetru
Cod SIRSUP: 41925
Nr. cadastral al bunului imobil:
105680; 109997; 109998; 109999

Localitatea: Brasov
Judetul: Brasov



LEGENDA

- LIMITA ZONEI STUDIATE, PENTRU RELATIA CU VICINATATILE
- LIMITA ZONEI REGLEMENTATE PRIN PUZ
- ZONA CIRCULATIILOR EXISTENTE (publice, aprobate si/sau autorizate prin documentatiile anterioare): carosabile, pietonale
- ZONA DE LOCUINTE SI DOTARI COMPLEMENTARE, CONFORM PUZ-URI APROBATE
- RELETE ELECTRICE EXISTENTE- LEA 20KV + zona de protectie
- TERENURI ARABILE EXTRAVILANE INVECINATE
- TEREN CURTI CONSTRUCTII INTRAVILAN-UNITATI AGRICOLE
- PT AERIAN EXISTENT

PROPUNERI

- DRUM DE PERSPECTIVA CU PRELUARE PROFIL STRADAL CONFORM PUZ-urilor APROBATE IN VECIATATE
- DRUM PUBLIC PROPUSE PENTRU MODERNIZARE, PE TERENURILE REGLEMENTATE + ACCES CATRE INCINTA ANSAMBLULUI
- DRUMURI CONFORM STUDIULUI DE CIRCULATIE AFERENT ACTUALIZARE P.U.G. SANPETRU
- CLADIRI DE LOCUINTE COLECTIVE SI DOTARI LA PARTER, CU REGIM DE INALTIME MAXIM S+P+2+M/R
- CAI DE ACCES CAROSABILE SI PIETONALE DE INCINTA
- LOCUURI DE PARCARE
- ZONE VERZI AMENAJATE
- ZONE VERZI PUBLICE
- ALINIAMENT PROPUSE
- RETRAGERI MINIME
- EDIFICABIL
- DESEURI MENAJERE

Pod-zona de locuinte si dotari complementare
POT maxim admis=30%
CUT maxim admis=1.5
H max S+P+2+M/R
H max comisa/atic=11.00m
H min S+P+M
H min comisa/atic=5.00m
-Suprafata zone verzi minime aferente=20%
Zv - zone verzi publice
-5% din suprafata terenurilor reglementate
Locuri de parcare
-Pentru locuinte: respectarea H.C.L. nr. 75 din 27.05.2021 privind modificarea si completarea Hotararii de Consiliu Local nr. 41 din 25.02.2021
-Pentru celelalte functiuni/destinatii de dotari complementare se va respecta HG 525/96 actualizata

Capacitati rezultate in urma propunerilor:
-150 unitati locative estimate
-1.2 loc de parcare/ unitate locativa (180 locuri de parcare necesare)
-194 locuri de parcare amenajate/asigurate, din care: 120 la subsolurile blocurilor si 74 in incinta proprietatii
-Sc=4400.00mp; POT rezultat=23.98%
-Sc=15840.00mp; CUT rezultat=0.86
-Suprafata spatii verzi aferente = 4907.00mp (26.74%)
-Suprafata 74 locuri parcare=1000.00mp
-Suprafata carosabil=2650.00mp
-Suprafata pietonala=4475.00mp
-Suprafata Zv = 920.00mp (5%)

INVENTARIEREA COORDONATE
Sistem de coordonare: SIRSUP 70
Nivel de referinta: MAREANEA

Pct.	Nord (m)	Est (m)	Pct.	Nord (m)	Est (m)
100	466139.090	547804.705	101	466147.757	547993.009
101	465982.341	547923.302	102	466147.084	547882.065
102	466002.242	547943.600	103	466148.265	547863.466
103	466018.241	547959.488	104	466148.755	547843.935
104	466033.172	547974.975	105	466149.285	547825.803
105	466048.103	547990.462	106	466149.795	547807.671



MGM Urban Proiect
BRASOV, str. CARPATILOR, nr. 44, bl. ALPHAVILLE, corp C, AP. 23
j08/2894/2006; RO19298570

ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MAXIM DE INALTIME S+P+3E+M/R SI DOTARI COMPLEMENTARE
com. SANPETRU, jud. Brasov, zona DRUMUL CU PLOPI, extravilan [proiect nr. UDS/ 06.2022]

beneficiar: DAVID ION-CONSTANTIN SI ALTI

desenat urb. Gabriela Chifu
proiectat urb. Gabriela Chifu
sef proiect urb. Gabriela Chifu

Intocmit,
ing. Vilcu Marielena

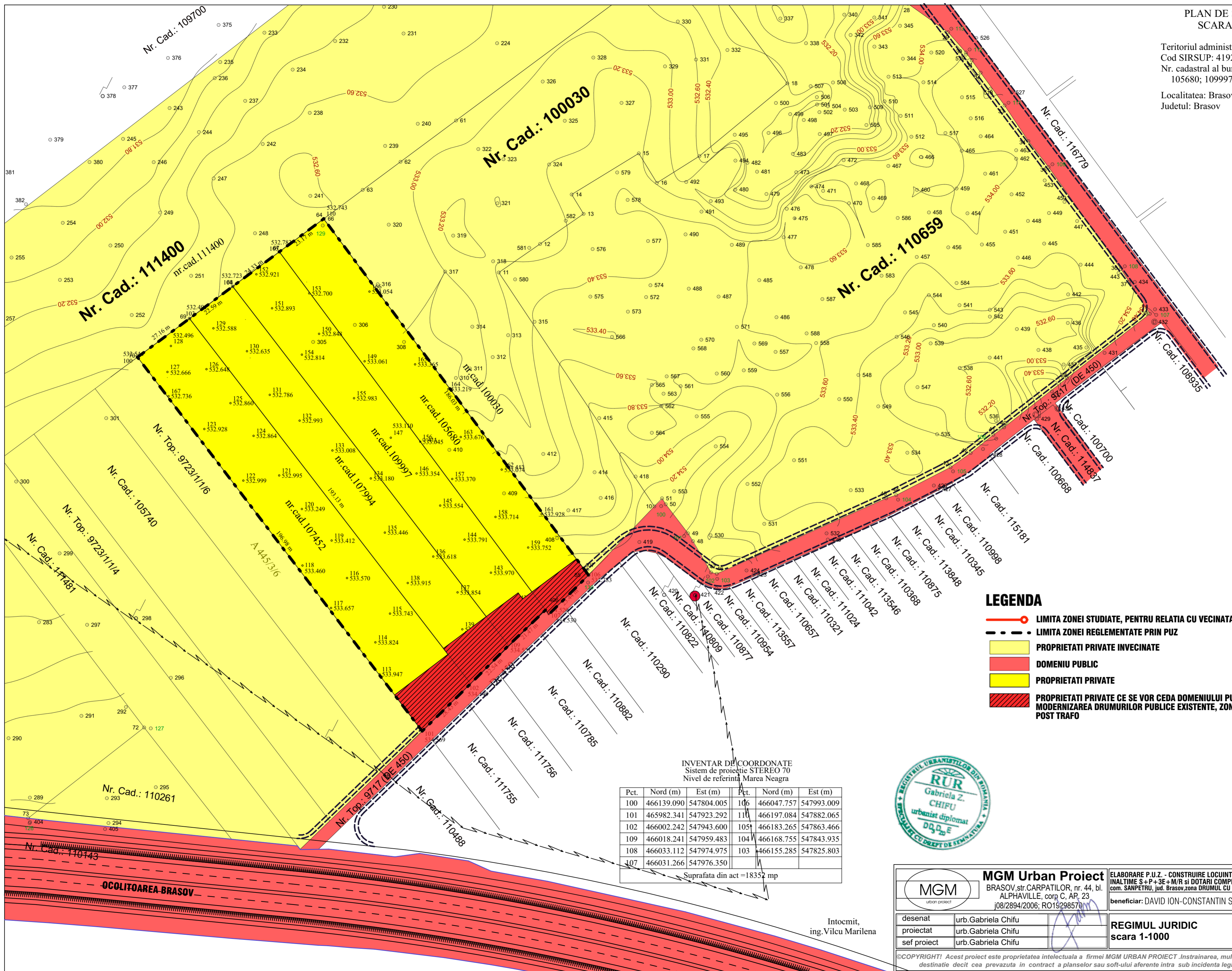
ILUSTRARE URBANISTICA
-posibilitati de mobilare
scara 1-1000

PUZ U03'

©COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a firmei MGM URBAN PROIECT. Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decat cea prevazuta in contract a planselor sau soft-ului aferente intra sub incidenta legii dreptului de autor.

NOTA: Mobilarea terenului este strict cu titlu orientativ, urmand ca la fazele urmatoare de proiectare (DTAC) sa se stabileasca gabaritele si suprafetele functionale, cu respectarea regulamentului de urbanism pentru zona reglementata.

Teritoriul administrativ: Sanpetru
Cod SIRSUP: 41925
Nr. cadastral al bunului imobil:
105680; 109997; 107994; 107452
Localitatea: Brasov
Judetul: Brasov



LEGENDA

- LIMITA ZONEI STUDIATE, PENTRU RELATIA CU VECINATILE
- LIMITA ZONEI REGLEMENTATE PRIN PUZ
- PROPRIETATI PRIVATE INVECINATE
- DOMENIU PUBLIC
- PROPRIETATI PRIVATE
- PROPRIETATI PRIVATE CE SE VOR CEDA DOMENIULUI PUBLIC PENTRU MODERNIZAREA DRUMURILOR PUBLICE EXISTENTE, ZONE VERZI PUBLICE SI POST TRAFU

INVENTAR DE COORDONATE
Sistem de proiectie STEREO 70
Nivel de referinta Marea Neagra

Pct.	Nord (m)	Est (m)	Pct.	Nord (m)	Est (m)
100	466139.090	547804.005	106	466047.757	547993.009
101	465982.341	547923.292	110	466197.084	547882.065
102	466002.242	547943.600	105	466183.265	547863.466
109	466018.241	547959.483	104	466168.755	547843.935
108	466033.112	547974.975	103	466155.285	547825.803
107	466031.266	547976.350			

Suprafata din act = 18352 mp



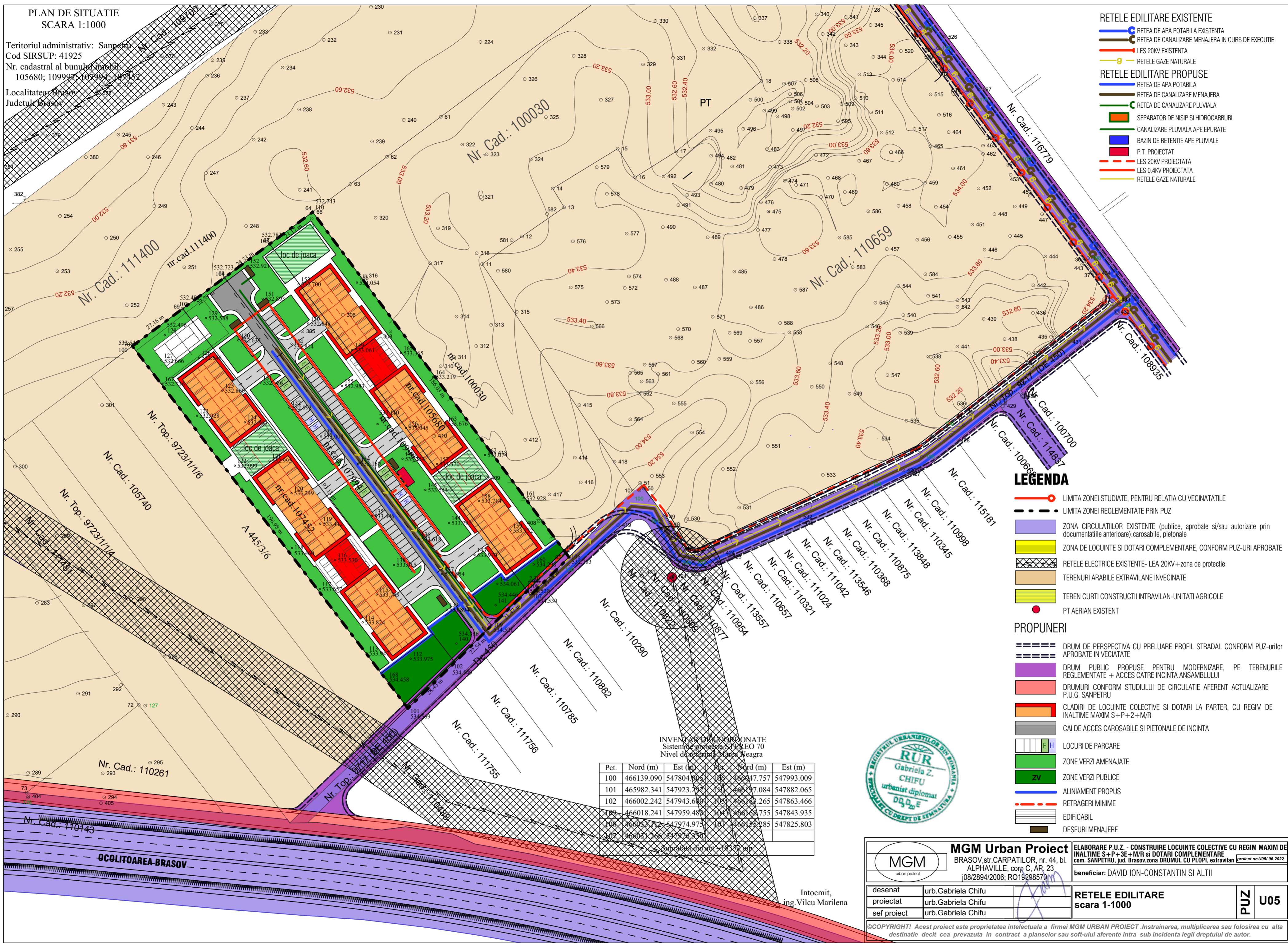
		MGM Urban Proiect		ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MAXIM DE INALTIME S+P+3E+M/R SI DOTARI COMPLEMENTARE	
BRASOV, str. CARPATILOR, nr. 44, bl. ALPHAVILLE, corp. C, AP. 23		j08/2894/2006; RO19298570		com. SANPETRU, jud. Brasov, zona DRUMUL CU PLOPI, extravilan [proiect nr. U05/ 06.2022]	
desenat urb. Gabriela Chifu		proiectat urb. Gabriela Chifu		beneficiar: DAVID ION-CONSTANTIN SI ALTII	
sef proiect urb. Gabriela Chifu				REGIMUL JURIDIC scara 1-1000	
				PUZ U04	

©COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a firmei MGM URBAN PROIECT. Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decat cea prevazuta in contract a planselor sau soft-ului aferente intra sub incidenta legii dreptului de autor.

Intocmit,
ing. Vilcu Marielena

PLAN DE SITUATIE
SCARA 1:1000

Teritoriul administrativ: Sanpetru
Cod SIRSUP: 41925
Nr. cadastral al bunului imobil:
105680; 109997; 109994; 109982
Localitatea: Brasov
Judetul: Brasov



- RETELE EDILITARE EXISTENTE**
- RETEA DE APA POTABILA EXISTENTA
 - RETEA DE CANALIZARE MENAJERA IN CURS DE EXECUTIE
 - LES 20KV EXISTENTA
 - RETELE GAZE NATURALE
- RETELE EDILITARE PROPUSE**
- RETEA DE APA POTABILA
 - RETEA DE CANALIZARE MENAJERA
 - RETEA DE CANALIZARE PLUVIALA
 - SEPARATOR DE NISIP SI HIDROCARBURI
 - CANALIZARE PLUVIALA APE EPURATE
 - BAZIN DE RETENTIE APE PLUVIALE
 - P.T. PROIECTAT
 - LES 20KV PROIECTATA
 - LES 0.4KV PROIECTATA
 - RETELE GAZE NATURALE

LEGENDA

- LIMITA ZONEI STUDIATE, PENTRU RELATIA CU VICINATITILE
- LIMITA ZONEI REGLEMENTATE PRIN PUZ
- ZONA CIRCULATIILOR EXISTENTE (publice, aprobate si/sau autorizate prin documentatiile anterioare): carosabile, pietonale
- ZONA DE LOCUINTE SI DOTARI COMPLEMENTARE, CONFORM PUZ-URI APROBATE
- RETELE ELECTRICE EXISTENTE- LEA 20KV + zona de protectie
- TERENURI ARABILE EXTRAVILANE INVECINATE
- TEREN CURTI CONSTRUCTII INTRAVILAN-UNITATI AGRICOLE
- PT AERIAN EXISTENT

PROPUNERI

- DRUM DE PERSPECTIVA CU PRELUARE PROFIL STRADAL CONFORM PUZ-urilor APROBATE IN VECIATATE
- DRUM PUBLIC PROPUSE PENTRU MODERNIZARE, PE TERENURILE REGLEMENTATE + ACCES CATRE INCINTA ANSAMBLULUI
- DRUMURI CONFORM STUDIULUI DE CIRCULATIE AFERENT ACTUALIZARE P.U.G. SANPETRU
- CLADIRI DE LOCUINTE COLECTIVE SI DOTARI LA PARTER, CU REGIM DE INALTIME MAXIM S+P+2+M/R
- CAI DE ACCES CAROSABILE SI PIETONALE DE INCINTA
- LOCURI DE PARCARE
- ZONE VERZI AMENAJATE
- ZONE VERZI PUBLICE
- ALINIAMENT PROPUSE
- RETRAGERI MINIME
- EDIFICABIL
- DESEURI MENAJERE

INVENTAR DE COORDONATE
Sistem de coordonate: PROEO 70
Nivel de referinta: 1987, Neagra

Pct.	Nord (m)	Est (m)	Pct.	Nord (m)	Est (m)
100	466139.090	547804.805	106	466447.757	547993.009
101	465982.341	547923.292	107	466197.084	547882.065
102	466002.242	547943.600	108	466183.265	547863.466
103	466018.241	547959.488	109	466169.755	547843.935
104	466047.192	547974.973	110	466135.285	547825.803
105	466001.200	547979.258			



MGM Urban Proiect
BRASOV, str. CARPATILOR, nr. 44, bl. ALPHAVILLE, corp C, AP. 23
[08]2894/2006; RO19298570

ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MAXIM DE INALTIME S+P+3E+M/R SI DOTARI COMPLEMENTARE
com. SANPETRU, jud. Brasov, zona DRUMUL CU PLOPI, extravilan [proiect nr: U05/ 06.2022]

beneficiar: DAVID ION-CONSTANTIN SI ALTII

desenat	urb. Gabriela Chifu		RETELE EDILITARE scara 1-1000	PUZ U05
proiectat	urb. Gabriela Chifu			
sef proiect	urb. Gabriela Chifu			

©COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a firmei MGM URBAN PROIECT. Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decat cea prevazuta in contract a planselor sau soft-ului aferente intra sub incidenta legii dreptului de autor.

Intocmit,
ing. Vilcu Marilena