

MGM Urban Proiect
BRASOV, str. CARPATILOR, nr. 44, bl. ALPHAVILLE, corp C/AP 23
08/2894/2006, RO19298670

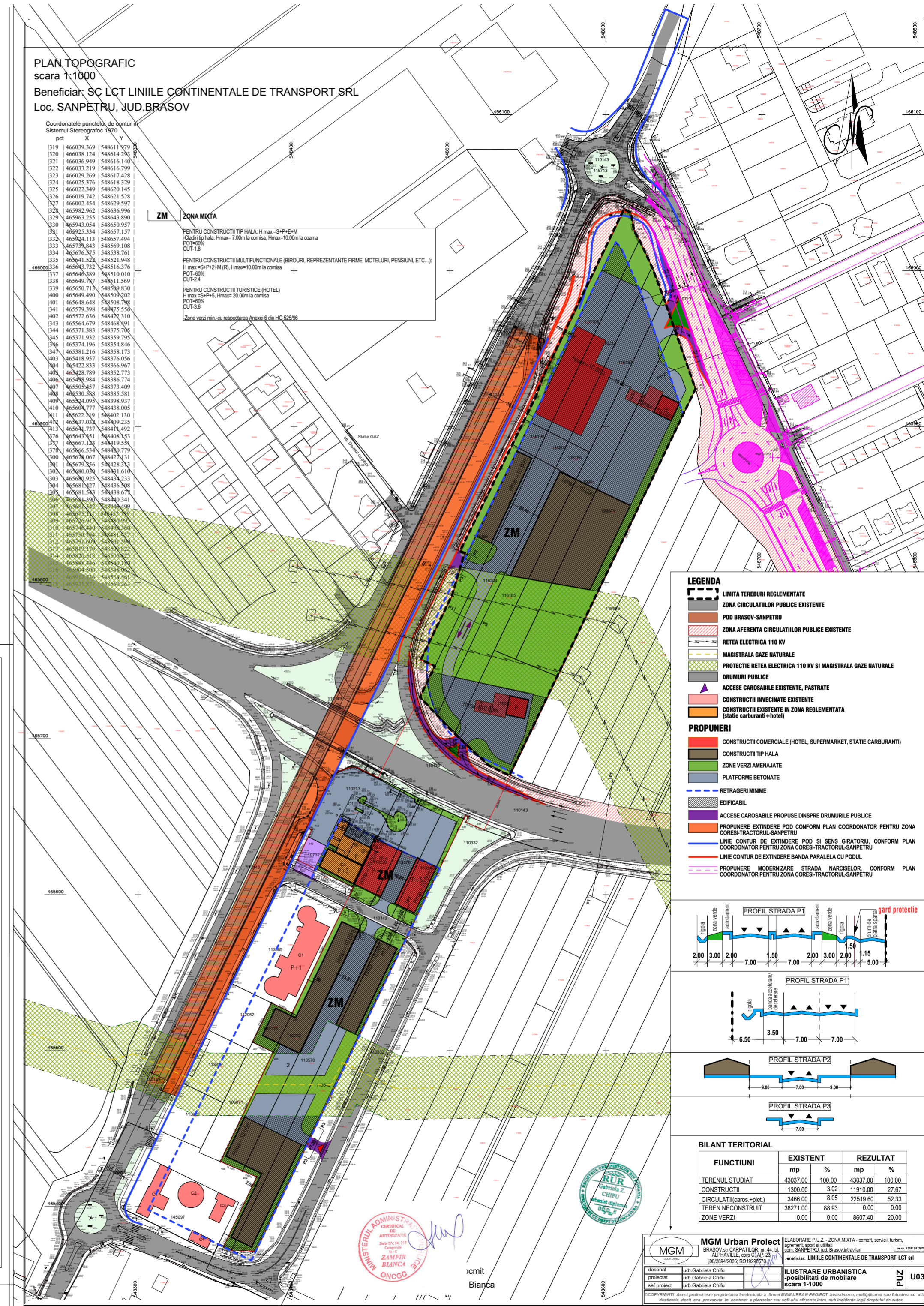
ELABORARE P.U.Z. - ZONA MIXTA - comert, servicii, turism, agrement, sport si utilitati, com. SANPETRU, jud. Brasov, intravilan
beneficiar: **LINIILE CONTINENTALE DE TRANSPORT-LCT srl**

INCADRARE IN ZONA
scara 1-2500

PUZ U01

desenat urb. Gabriela Miciu
proiectat urb. Gabriela Miciu
sef proiect urb. Gabriela Miciu

©COPYRIGHT: Acest proiect este proprietatea intelectuală a firmei MGM URBAN PROIECT. Înstrăinarea, multiplicarea sau folosirea cu alte destinații decât cea prevăzută în contract a planșelor sau soft-ului aferente intră sub incidența legii dreptului de autor.



PRIMARIA COMUNEI SANPETRU

CONSULTARE ASUPRA elaborarii propunerilor ce vor fi supuse procesului de avizare PLAN URBANISTIC ZONAL

Denumire lucrare: **ELABORARE P.U.Z. - ZONA MIXTA - comert, servicii, turism, agrement, sport si utilitati, com. SANPETRU, jud. Brasov, intravilan**

Argumentare: Prin prezenta documentatie, initiatorii PUZ, doresc amenajarea zonei cu functiuni mixte de tip comert, servicii, turism, agrement, sport, functiuni care sa valorifice corespunzator potentialul amplasamentului, mai ales ca zona se dezvolta in acest sens, in imediata vecinatate fiind deja dezvoltate zone de locuinte, pentru care este necesara realizarea de dotari mixte.

Initiator: **LINIILE CONTINENTALE DE TRANSPORT-LCT srl**
Elaborator: **MGM URBAN PROIECT SRL**

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

18.11.2025 - 02.12.2025

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/ eliberarii avizului de oportunitate.
Raspunsul la observatiile transmise, va fi comunicat prin posta.

, conform L 350/2001, modificata si completata

MGM Urban Proiect
BRASOV, str. CARPATILOR, nr. 44, bl. ALPHAVILLE, corp C/AP 23
08/2894/2006, RO19298670

ELABORARE P.U.Z. - ZONA MIXTA - comert, servicii, turism, agrement, sport si utilitati, com. SANPETRU, jud. Brasov, intravilan
beneficiar: **LINIILE CONTINENTALE DE TRANSPORT-LCT srl**

ILUSTRARE URBANISTICA
- posibilitati de mobilitate
scara 1-1000

PUZ U03'

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

©COPYRIGHT: Acest proiect este proprietatea intelectuală a firmei MGM URBAN PROIECT. Înstrăinarea, multiplicarea sau folosirea cu alte destinații decât cea prevăzută în contract a planșelor sau soft-ului aferente intră sub incidența legii dreptului de autor.

MEMORIU PUZ

ELABORARE P.U.Z., CONSTRUIRE ZONA MIXTA (comert, servicii, turism, agrement, sport si utilitati) com. SANPETRU, jud. Brasov

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea proiectului: **INTOCMIRE P.U.Z.-ZONA MIXTA (comert, servicii, turism, agrement, sport si utilitati)**
Faza: **P.U.Z. - PLAN URBANISTIC ZONAL**
Proiectant: **S.C. MGM URBAN PROIECT S.R.L. Brasov**
Beneficiar: **S.C. LINIILE CONTINENTALE DE TRANSPORT LCT SRL**
Numar proiect: **U08/08.2024**

1.2. OBIECTUL LUCRARII

Solicitari ale temei de proiectare:

Prin prezenta documentatie, initiatorii PUZ, doresc amenajarea zonei cu functiuni mixte de tip comert, servicii, turism, agrement, sport, functiuni care sa valorifice corespunzator potentialul amplasamentului, mai ales ca zona se dezvoltă in acest sens, in imediata vecinatate fiind deja dezvoltate zone de locuinte, pentru care este necesara realizarea de dotari mixte.

Scopul documentatiei de fata este:

- **REALIZAREA UNEI ZONE MIXTE CU INDICATORII URBANISTICI CORESPUNZATORI**
- **REALIZAREA UNEI TRAME STRADALE MODERNE**
- **REALIZAREA UNUI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM SI A UNEI ZONIFICARI, CU REGULI SPECIFICE ACESTEI SUBZONE**

Obiectivul lucrării îl constituie elaborarea unor reglementări urbanistice integrate care să orienteze dezvoltarea urbană a zonei și pregătirea procesului de investiții. Se propune detalierea reglementărilor strategice de dezvoltare urbană stabilite prin R.L.U. și P.U.G. Sanpetru, cu functiuni mixte.

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 vecinatatile ;

- Valorificarea potentialului maxim al zonei ;
- Stabilirea funcțiunilor potențiale și refuncționalizarea zonei pentru teritoriul avut în vedere în ansamblul lui ;
- Crearea unui reper in ceea ce priveste zona situata intre mun. Brasov si com. Sanpetru;
- Crearea de dotari publice (turism, servicii, comert, sport si agrement)
- 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, si cu respectarea conditiilor impuse prin HG 525/96
- 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 suprafata de 45450.00mp si sunt delimitate după cum urmează :

- La Nord– pasajul ocolitoarei Brasov si drumul de exploatare (continuarea strazii Narciselor)
- La Sud – terenuri proprietate privata
- La Vest –strada 13 Decembrie+pasajul ocolitoarei
- La Est – bretea carosabila catre ocolitoarea Brasov

Consecinte economico sociale:

Prognozele investitorilor se bazează pe faptul că proprietatile sunt gestionate și comercializate profesional, pe parcursul funcționării zonelor functionale propuse.

Principalele avantaje ale acestei investiții pentru comunitatea locală sunt :

- Crearea de locuri de muncă
- Crearea de functiuni cu un maxim de confort
- Taxe și impozite plătite către bugetul local
- Poziționare și accesibilitate foarte bune
- Proximitatea cu zone de recreere și cumpărături
- Potențial de a atrage clienți de afaceri (grupuri organizate) datorită locației de top
- Dezvoltarea zonelor de recreere si comunitare
- Acces ușor la mijloace de transport în comun

Categorii de costuri:

Costurile prezentei investitii vor fi suportate de catre beneficiari (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.

Necesitatea realizarii unei zone mixte:

Comuna Sanpetru s-a dezvoltat in ultimii ani pe sectorul rezidential, simtindu-se lipsa dotarilor.

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

La fundamentarea oportunității acestei investiții am avut în vedere si faptul ca Brașovul va beneficia de avantajele unui aeroport internațional.

1.3 SURSE DOCUMENTARE

- certificatul de urbanism nr. 500 din 08.08.2024-eliberat de primaria Sanpetru
- regulamentul PUG al comunei Sanpetru
- lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu PUZ-ul de fata (studiul geotehnic, ridicarea topografica)

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Funciunile existente ale zonei, conform PUG Sanpetru sunt:
ZONA TERENURI AGRICOLE SI SERVICII.

2.2 INCADRAREA IN LOCALITATE

Perimetrul studiat se află în proximitatea variantei ocolitoare a municipiului Brasov.

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.

Cadru natural.

Zona propusa de studiu, prin PUZ, are o forma neregulata cu o suprafata totala de 45450.00 mp.

Riscuri naturale.

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

Conform studiului geotehnic anexat documentatiei,terenul nu prezinta probleme.

Monumente ale naturii.

In zona nu sunt monumente ale naturii.

2.4 CIRCULATIA

Terenul studiat este deservit de drumuri publice majore, pe toate laturile, drumuri ce au fost autorizate si executate.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

Zona propusa pentru studiu, are o suprafata de 43037.00mp, conform certificatului de urbanism eliberat de catre Primaria Sanpetru. Pe terenul cu nr. Cad 107321, este edificat un hotel cu regim de inaltime P+3 si o statie de alimentare carburanti cu spatiu comercial, avand regim de inaltime parter.

Ca vecinatati, străzile și trotuarele aferente lor fac parte din domeniul public, administrat de Primăria Municipiului Braşov si Primaria Sanpetru.

ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT-ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

Destinatia cladirilor

In vecinatatea terenului exista constructii cu functiunea de servicii si locuire. (zona fiind in curs de dezvoltare).

DIFUNCTIONALITATI:

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

PUNCTE TARI:

- trama stradala cuprinde artere de circulatie ce fac parte din trama majora a orasului
- vecinatatea cu zone de locuinte, comerciale si servicii

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

Reglementari existente conform documentatiilor de urbanism deja elaborate:

INDICATORI CONFORM PUG Sanpetru

- fara reglementari POT, CUT, retrageri
- zona agricola si servicii

2.6 ECHIPAREA EDILITARA

In zona studiata exista retele de apa, canalizare, canalizare pluviala, retele electrice si retele de gaze naturale.

2.7 PROBLEME DE MEDIU

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

- Terenul liber de construcții, este neîntreținut și este prezentă doar vegetația spontană;
- Nu sunt probleme de mediu, functiunile de mica industrie existente, ce isi desfasoara activitatea, ne reprezentand 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, investitia va fi facuta public prin afisarea panoului de consultare a publicului la Avizierul Primariei Sanpetru.

Pentru propunerile urbanistice din prezenta documentatie, proprietarii din zona studiata au fost instiintati, luand la cunostinta dezvoltarea viitoare, prezentandu-si in acelasi timp propunerile si intentiile pentru proprietatile lor, propuneri ce au fost preluate in prezenta documentatie.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 CONCLUZII AE 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 complementare locurii, au generat și pun în continuare problema asigurării unor accese carosabile si pietonale corespunzatoare.

Se dorește realizarea unei zone mixte printr-un proiect de urbanizare controlat si integrat in coeficientii urbanistici ai zonei si nu in ultimul rand, realizarea unor constructii cu valoare ambientala pentru insertia intr-o fosta zona industrială.

3.2 PREVEDERI ALE P.U.G.

- zona Agricola si servicii

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Se propune generarea unei zone mixte cu obligativitatea rezervării unei suprafețe suficiente de spații plantate (cu respectare 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 cu benzi de accelerare/ decelerare, catre obiectivele propuse pe terenurile studiate, din varianta ocolitoare a municipiului Brasov si din strada Narciselor, cu preluarea si respectarea planului coordonator de circulatii pentru zona Tractorul-Coresi-Sanpetru, conform plansei de Reglementari urbanistice U03.

SOLUȚII PROIECTATE

Toate străzile si accesel ce se propun în incinta, 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.

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

b. PARCAJE

Parcajele se vor realiza in incinta proprietatii conform HG 525/1996 – Regulamentul general de urbanism, atat la subsolurile cladirilor cat si la suprafata terenului amenajat. Accesul catre parcarile subterane se va face din incinta proprietatii.

De asemenea, in zona locurilor de parcare, la fiecare 4 locuri de parcare, se va planta cate un arbore.

c. CIRCULATII PIETONALE

Pe terenurile studiate se vor amenaja alei pietonale ce vor face legatura cu domeniul public. Trotuarele vor avea latimea de minim 1.50m, astfel incat sa permita accesul persoanelor cu handicap.

3.5 ZONIFICARE FUNCTIONALA – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Propunerea de amenajare a zonei studiate

Conformarea generală a construcțiilor. Programe, funcționalitate, volumetrii.

Cea mai mare parte a terenului va fi amenajata cu o zona mixta: comert de tip supermarket, statii carburanti, constructii tip hala, zone verzi si platforme de circulatii.

LA NIVELUL ZONEI STUDIASTE, SE PROPUNE CLASIFICAREA ACESTEIA IN UNITATEA TERITORIALA DE REFERINTA **ZM-zona mixta**.

BILANT TERITORIAL

FUNCTIUNI	EXISTENT		REZULTAT	
	mp	%	mp	%
TERENUL STUDIAT	43037.00	100.00	43037.00	100.00
CONSTRUCTII	1300.00	3.02	11910.00	27.67
CIRCULATII(caros.+piet.+parcari)	3466.00	8.05	22519.60	52.33
TEREN NECONSTRUIT	38271.00	88.93	0.00	0.00
ZONE VERZI DE INCINTA	0.00	0.00	8607.40	20.00

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

ZM - ZONA MIXTA AVAND CLADIRI CU REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SAU DISCONTINUU

PENTRU CONSTRUCTII TIP HALA:

-Cladiri tip hala: Hmax= 7.00m la cornisa, Hmax=10.00m la coama

-Cladiri tip hala: Hmin= 3.00m la cornisa, Hmin=6.00m la coama

POT=60%

CUT-1.8

PENTRU CONSTRUCTII MULTIFUNCTIONALE (BIROURI, REPREZENTANTE FILME, MOTELURI, PENSIUNI, ETC...)

H max =S+P+2+M (R), Hmax=10.00m la cornisa, Hmax=13.00m la coama

H min =S+P, Hmin=3.00m la cornisa, Hmin=6.00m la coama

POT=60%

CUT-2.4

PENTRU CONSTRUCTII TURISTICE (HOTEL)

H max =S+P+5, Hmax= 20.00m la cornisa, Hmax=23.00m la coama

H min=S+P+3, Hmin= 15.00m la cornisa, Hmin=18.00m la coama

POT=60%

CUT=3.6

-Zone verzi min.-cu respectarea Anexei 6 din HG 525/96

-Locuri parcare min.-cu respectarea Anexei 5 din HG 525/96

SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

Zona verde:

Se va menține un procent de zone verzi, însumând minim 20% din suprafața parcelelor, dispus cât mai compact în cadrul incintei. Aceste zone verzi se vor amenaja utilizând specii locale de arbori și arbuști ornamentalii sau specii de pomi fructiferi, adaptate climatului specific zonei. Sunt interzise speciile de plante străine, invazive sau care pot crea disconfort.

- spațiile verzi vizibile, cuprinse la stradă între aliniament și linia de aliniere a clădirilor vor fi amenajate peisager sub forma unor grădini de fațadă;

- se recomandă ca, pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuar de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 40 mp;

- se va asigura un procent de spații verzi de minim 20% pe fiecare parcelă;

- plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;

- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 metri înălțime.

Funcțiuni admise:

- sedii ale unor companii si firme
- servicii tehnice si profesionale;
- servicii pentru transporturi;
- sedii ale unor organizatii politice, profesionale;
- comert cu amanuntul;
- statii de alimentare cu carburanti;
- spalatorii auto;
- comert cu amanuntul;
- comert tip minimarket, supermarket;
- hale de depozitare, productie nepoluanta
- activitati manufacturiere nepoluante;
- hoteluri, moteluri, pensiuni, agentii de turism;
- restaurante, baruri, cofetarii, cafenele;
- sport si recreere in spatii inchise si/sau deschise;
- depozitare;
- restaurante, baruri, cofetarii, cafenele;
- parcaje la sol;
- spatii libere pietonale;

RETRAGEREA CONSTRUCTIILOR, FATA DE STRAZI SI LIMITELE DE PROPRIETATE

RETRAGERI MINIME, FAȚA DE CĂILE DE CIRCULAȚIE. PENTRU CONSTRUCȚIILE NOI ALINIAREA CONSTRUCȚIILOR NOI FAȚĂ DE CĂILE DE CIRCULAȚIE

- MINIM 15,00 M FAȚĂ DE AXUL STR. NARCISELOR
- MINIM 50,00 M FAȚĂ DE AXUL VARIANTEI OCOLITOARE A MUN. BRAȘOV

AMPLASAREA CLĂDIRILOR, UNELE FAȚĂ DE CELELALTE, PE ACEEAȘI PARCELĂ, SE VA FACE CU RESPECTAREA DISTANȚEI DE MINIM JUMĂTATE DIN ÎNĂLȚIMEA CLĂDIRII MAI ÎNALTE MĂSURATĂ LA CORNIȘĂ SAU ATIC ÎN PUNCTUL CEL MAI ÎNALT.

RETRAGERI MINIME, FAȚA DE LIMITELE DE PROPRIETATE

CLĂDIRILE SE VOR RETRAGE ÎN MOD OBLIGATORIU DE LA **LIMITELE LATERALE** ALE PARCELELOR CU O DISTANȚĂ MINIM EGALĂ CU JUMĂTATE DIN ÎNĂLȚIMEA CLĂDIRII, MĂSURATĂ LA COAMĂ SAU LA ATIC ÎN PUNCTUL CEL MAI ÎNALT, DAR CU NU MAI PUȚIN DE 6.00 M.

CLĂDIRILE SE VOR RETRAGE DE LA **LIMITA POSTERIOARĂ** A PARCELEI CU O DISTANȚĂ MINIM EGALĂ CU ÎNĂLȚIMEA CLĂDIRII, MĂSURATĂ LA COAMĂ SAU LA ATIC ÎN PUNCTUL CEL MAI ÎNALT, DAR CU NU MAI PUȚIN DE 6.00 M.

REGIMUL DE ÎNĂLȚIME MAXIM ADMIS AL CLĂDIRILOR

PENTRU CONSTRUCȚII TIP HALA:

- Cladiri tip hala: Hmax= 7.00m la cornisa, Hmax=10.00m la coama
- Cladiri tip hala: Hmin= 3.00m la cornisa, Hmin=6.00m la coama

PENTRU CONSTRUCTII MULTIFUNCTIONALE (BIROURI, REPREZENTANTE FILME, MOTELURI, PENSIUNI, ETC...)

H max =S+P+2+M (R), Hmax=10.00m la cornisa, Hmax=13.00m la coama
H min =S+P, Hmin=3.00m la cornisa, Hmin=6.00m la coama

PENTRU CONSTRUCTII TURISTICE (HOTEL)

H max =S+P+5, Hmax= 20.00m la cornisa, Hmax=23.00m la coama
H min=S+P+3, Hmin= 15.00m la cornisa, Hmin=18.00m la coama

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Se vor face extinderi si bransamente la retelele de apa, canalizare, retele electrice si de gaze naturale. Fata de liniile electrice de inalta si/sau mediu tensiune si fata de magistrala de gaze naturale, se vor pastra zonele de protectie impuse.

Dotări hidroedilitare

Conform aviz de principiu condiționat de extinderea rețelei de apă și a rețelei de canalizare, nr. 243/18.02.2025 eliberat de Compania Apa Brașov S.A., construcțiile de pe amplasament se pot racorda la rețelele de apă și canalizare din zonă prin extinderea acestora.

Alimentarea cu apă.

Construcțiile ce se vor realiza pe terenurile din PUZ vor fi bransate prin intermediul unei extinderi la rețeaua publică de alimentare cu apă PEHD De 200 mm de pe strada 13 Decembrie, respectiv la aducțiunea OL Ø800 mm, din căminul de vană existent în dreptul Drumului cu Plopi conform aviz nr. 243/18.02.2025 eliberat de Compania Apa Brașov S.A.

Evacuarea apelor uzate menajere.

Evacuarea apelor uzate menajere se poate realiza printr-o conductă nouă de canalizare, în rețeaua de canalizare menajeră Fontă Dn 400 mm existentă pe str. Orizontului, sau în colectorul PVC De 250 mm ce se va realiza pe str. Narciselor prin programul PDD, derulat de Compania de Apă Brașov.

Evacuarea apelor pluviale.

- Apele pluviale convențional curate de pe acoperișul construcțiilor vor fi colectate prin jgheaburi, burlane și evacuate pe spațiul verde.
- Apele pluviale de pe zonele de circulații vor fi colectate prin rețele de canalizare pluvială, trecute prin separatoare de nisip și produse petroliere și stocate în bazine de retenție corect dimensionate. Apele pluviale din bazinele de retenție vor fi utilizate la stropit spații verzi.

ELECTRICA

Conform studiului de solutie avizat de catre DEER Brasov, se propune realizarea unui post trafo de la care va porni o retea LES 0.4kv catre toate obiectivele.

GAZE NATURALE

In zona se regasesc retele de gaze naturale la care se va putea face racord cu respectarea conditiilor impuse prin avizul Distrigaz Sud si a legislatiei in vigoare.

TERMOFICARE

Soluția de bază (gaz + apă caldă):

Ansamblul va utiliza, acolo unde este disponibilă rețeaua, gaz natural cu apă caldă ca agent termic pentru încălzire (parametri orientativi LTHW 70/50°C sau 55/45°C pentru echipamente în condensatie). Prepararea ACM se va realiza centralizat sau local, în funcție de clădire, cu boilere bivalente (serpentină + rezistență electrică / pompă de căldură) și rezervoare de acumulare. Pentru răcire, unde e cazul, se vor utiliza instalații cu agent frigorific direct (VRF/VRV, split) sau apă răcită (parametri tipici 7/12°C).

Soluția alternativă (electric + regenerabile):

Implementare de pompe de căldură aer-apă (sau sol-apă acolo unde geologia permite), cu posibilitatea integrării de panouri fotovoltaice (acoperire parțială consum) și/sau panouri solare termice (preîncălzire ACM la hotel). În funcție de necesarul de vârf, sistemele pot fi bivalente (pompe de căldură + cazane în condensatie de vârf/rezervă).

Contorizare și eficiență:

Toate clădirile vor avea contorizare separată pe utilități, automatizări BMS/EMS, echipamente în condensatie/clasă A, recuperatoare de căldură pe unități de tratare aer și izolații conform nZEB.

3.7 PROTECTIA MEDIULUI

Vor fi prevăzute spații verzi amenajate, de aliniament, scuaruri și zone verzi de protecție, locuri de joacă, scuar de mari dimensiuni, 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 unui centru urban modern
- construirea obiectivelor se va realiza prin utilizarea celor mai bune tehnici de construire disponibile pentru protejarea sănătății populației și a calității mediului;
- creerea de noi locuri de muncă (în activitatea birourilor, a magazinelor, furnizarea utilităților, etc. dar și în activitățile desfășurate în perioada de construcție)
- Asigurarea necesarului de suprafețe de spații verzi, plantații peisagistice și de agrement – PUZ prevede asigurarea necesarului de spații verzi, în toate ipostazele acestuia: parcuri, scuaruri verzi, spații de joacă, plantații de aliniament ;
- Mărirea gradului de confort prin asigurarea unui management adecvat al deșeurilor;
- Se vor folosi materiale de constructii astfel incat sa nu genereze insule de caldura.

1. Protectia calitatii apelor

Evacuarea apelor uzate menajere si pluviale aferente zonei studiate se poate face in rețeaua de canalizare existenta 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 rețeaua 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 etanșe, nu se vor permite scurgeri sau infiltratii in sol. Pentru colectarea deșeurilor menajere se vor utiliza pubele si containere etanșe.

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.
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, sistem ingropat sau suprateran.

3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Prin propunerea facuta, terenurile raman proprietate privata a initiatorilor PUZ, mai putin o mica suprafata de teren ce se va dezmembra si ceda domeniului public pentru realizarea intersectiei dintre str. Narciselor si DJ103.

4.CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

Prezentul P.U.Z. prin interventiile urbanistice propuse, s-a intocmit in conformitate cu P.U.G Sanpetru si 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 si urbanismul si de elaborare si actualizare a documentatiilor de urbanism

Gabriela
Chifu

Semnat digital
de Gabriela Chifu
Data 2025.01.27
14:44:54 +03'00'



Intocmit,
Urb. Chifu Gabriela

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

ELABORARE P.U.Z., CONSTRUIRE ZONA MIXTA (comert, servicii, turism, agrement, sport si utilitati) com. SANPETRU, jud. Brasov

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 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

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

DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL R.L.U.

Regulamentul local de urbanism reprezinta sistemul unitar de norme tehnice si juridice care sta la baza reglementarii urbanistice.

El explica si detaliaza sub forma unor prescriptii si recomandari Planul Urbanistic Zonal in vederea urmaririi si aplicarii acestuia.

El cuprinde reguli specifice de urbanism instituite in teritoriul considerat.

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal insoteste, explicittează si reglementează modul de aplicare a prevederilor PUZ referitoare la amplasarea si amenajarea constructiilor din zona studiata/reglementata, in concordantă cu Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR 525/1996, republicat in 2002.

Regulamentele locale de urbanism constituie acte locale de autoritate a administratiei publice locale si cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării constructiilor in zona de reglementare a PUZ, indiferent de proprietarul terenului sau de beneficiarul constructiei. Fac exceptie de la prevederile de mai sus constructiile cu caracter militar si special, care se autorizează si execută in conditiile prevăzute de lege.

Prezentul regulament de urbanism, prezinta in detaliu reglementari si propuneri planimetrice pentru proiectarea viitoarelor investitii, nefiind necesare planuri urbanistice de detaliu.

Documentatia de fata este intocmita pentru –

ELABORARE P.U.Z., CONSTRUIRE ZONA MIXTA (comert, servicii, turism, agrement, sport si utilitati), com. SANPETRU, jud. Brasov

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

Elaborarea acestei documentatii s-a facut in baza certificatului de urbanism nr. nr. 500 din 08.08.2024- eliberat de primaria Sanpetru.

Reglementarea tehnica este elaborata in conformitate cu prevederile legale ale actelor normative, specifice domeniului sau complementare acestuia.

3. DOMENIUL DE APLICARE

Regulamentul local de urbanism se aplica in impartirea zonei studiate in zone functionale ,proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor amplasate pe orice categorie de terenuri.

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. cuprinde norme (permisiuni si restrictii) pentru autorizarea executării constructiilor pe orice categorie de terenuri, in cadrul zonei studiate.

In cadrul P.U.Z.-ului s-au detaliat zonele functionale mixte: ZM, caracterizate prin omogenitate functională si morfologică, reprezentand suportul grafic pentru exprimarea prescriptiilor Regulamentului Local de Urbanism.

4. ZONE FUNCTIONALE PROPUSE, INDICATORI URBANISTICI

Tipuri admise de ocupare și utilizare a terenurilor

ZONE FUNCTIONALE PROPUSE, INDICATORI URBANISTICI

ZM- ZONA MIXTA CU REGIM DE INALTIME MAXIM S+P+5, AVAND CLADIRI CU REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SAU DISCONTINUU

PENTRU CONSTRUCTII TIP HALA:

-Cladiri tip hala: Hmax= 7.00m la cornisa, Hmax=10.00m la coama

-Cladiri tip hala: Hmin= 3.00m la cornisa, Hmin=6.00m la coama

POT=60%

CUT-1.8

PENTRU CONSTRUCTII MULTIFUNCTIONALE (BIROURI, REPREZENTANTE FILME, MOTELURI, PENSIUNI, ETC...)

H max =S+P+2+M (R), Hmax=10.00m la cornisa, Hmax=13.00m la coama

H min =S+P, Hmin=3.00m la cornisa, Hmin=6.00m la coama

POT=60%

CUT-2.4

PENTRU CONSTRUCTII TURISTICE (HOTEL)

H max =S+P+5, Hmax= 20.00m la cornisa, Hmax=23.00m la coama

H min=S+P+3, Hmin= 15.00m la cornisa, Hmin=18.00m la coama

POT=60%

CUT-3.6

-Zone verzi min.-cu respectarea Anexei 6 din HG 525/96

-Locuri parcare, cu respectarea Anexei 5 din HG 525/96

Conform avizului de oportunitate: "Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelelor, în afara circulațiilor publice și vor fi dimensionate pentru acoperirea necesarului de locuri de parcare pentru funcțiunile propuse. Organizarea interioară a parcelei va avea în vedere menținerea unei suprafețe destinate parcarii 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.

- -Pentru zona de funcțiuni mixte, se va respecta maximul din anexa 5 - HG525/96, privind numărul de locuri de parcare ce va trebui asigurat:

-Se va asigura numărul de locuri de parcare conform anexei 5 din HG525/96,ASTFEL:

5.3.Construcții comerciale

5.3.1. Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

*un loc de parcare afața desfasurată a construcției pentru unitați de până la 400mp;

* un loc de parcare la 100 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400-600mp

*un loc de parcare la 50 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de 600-2.000mp;

*un loc de parcare la 40 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de peste 2.000mp

5.3.2. Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masa.

5.3.3.La acestea se vor adauga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților”

Funcțiuni admise:

- sedii ale unor companii și firme
- servicii tehnice și profesionale;
- servicii pentru transporturi;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale;
- comerț cu amanuntul;
- stații de alimentare cu carburanți;
- spalatorii auto;
- comerț cu amanuntul;
- comerț tip minimarket, supermarket;
- hale de depozitare, hale cu producție nepoluantă
- activități manufacturiere nepoluante;
- hoteluri, moteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele;
- sport și recreere în spații închise și/sau deschise;
- depozitare;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele;
- parcaje la sol;
- spații libere pietonale;

Functiuni interzise:

- activități/servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natura, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- locuire de orice tip (sunt interzise atât locuințele individuale cât și cele colective)
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deseurile produse ori prin programul prelungit după orele 22.00;
- funcțiuni comerciale temporare adăpostite în construcții provizorii;
- depozitare en-gros; depozitări de materiale refofosibile, platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- spălătorii chimice;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- comert en gros;
- elemente supraterrane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public;
- construcții provizorii de orice natură;
- instalații/utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență.
- sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

RETRAGEREA CONSTRUCTIILOR, FATA DE STRAZI SI LIMITELE DE PROPRIETATE RETRAGERI MINIME, FATA DE CAILE DE CIRCULATIE, PENTRU CONSTRUCTIILE NOI

RETRAGERI MINIME, FATA DE CĂILE DE CIRCULATIE. PENTRU CONSTRUCTIILE NOI

ALINIAREA CONSTRUCTIILOR NOI FAȚĂ DE CĂILE DE CIRCULATIE

- MINIM 15,00 M FAȚĂ DE AXUL STR. NARCISELOR
- MINIM 50,00 M FAȚĂ DE AXUL VARIANTEI OCOLITOARE A MUN. BRAȘOV

AMPLASAREA CLĂDIRILOR, UNELE FAȚĂ DE CELELĂLȚE, PE ACEEAȘI PARCELĂ, SE VA FACE CU RESPECTAREA DISTANȚEI DE MINIM JUMĂTATE DIN ÎNĂLȚIMEA CLĂDIRII MAI ÎNALTE MĂSURATĂ LA CORNIȘĂ SAU ATIC ÎN PUNCTUL CEL MAI ÎNALT.

RETRAGERI MINIME, FAȚĂ DE LIMITELE DE PROPRIETATE

CLĂDIRILE SE VOR RETRAGE ÎN MOD OBLIGATORIU DE LA **LIMITELE LATERALE** ALE PARCELELOR CU O DISTANȚĂ MINIM EGALĂ CU JUMĂTATE DIN ÎNĂLȚIMEA CLĂDIRII, MĂSURATĂ LA COAMĂ SAU LA ATIC ÎN PUNCTUL CEL MAI ÎNALT, DAR CU NU MAI PUȚIN DE 6 M.

CLĂDIRILE SE VOR RETRAGE DE LA **LIMITA POSTERIOARĂ** A PARCELEI CU O DISTANȚĂ MINIM EGALĂ CU ÎNĂLȚIMEA CLĂDIRII, MĂSURATĂ LA COAMĂ SAU LA ATIC ÎN PUNCTUL CEL MAI ÎNALT, DAR CU NU MAI PUȚIN DE 6 M.

ORGANIZAREA CONSTRUCTIILOR PE ACEEASI PARCELA VA AVEA ÎN VEDERE:

- valorificarea optimă a zonei edificabile;
- realizarea unui ansamblu unitar-compozitie, scara, finisaje, etc;

Caracteristici ale parcelelor (suprafete,forme,dimensiuni):

În cazul unor dezmembrări, sunt construibile parcelele care respectă cumulativ următoarele conditii:

- suprafata parcelei mai mare sau egală cu 1000 mp
- lungimea frontului la strada mai mare sau egală cu 24 m
- are acces la drumul public, direct sau prin drum de servitute
- adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.”

Indiferent de modificările suferite pe parcelă (dezlipire, alipire, parcelare, reparcelare), ulterior aprobării PUZ, se vor respecta indicatorii POT, CUT, regim de înălțime, retragei față de aliniament și limitele de proprietate, stabiliți prin regulament local de urbanism.

REGIMUL DE INALTIME MAXIM ADMIS AL CLADIRILOR

PENTRU CONSTRUCTII TIP HALA:

H max =S+P+E+M, Hmax= 7.00m la cornisa

-Cladiri tip hala: Hmax= 7.00m la cornisa, Hmax=10.00m la coama

PENTRU CONSTRUCTII MULTIFUNCTIONALE (BIROURI, REPREZENTANTE FILME, MOTELURI, PENSIUNI, ETC...)

H max =S+P+2+M (R), Hmax=10.00m la cornisa

PENTRU CONSTRUCTII TURISTICE (HOTEL)

H max =S+P+5, Hmax= 20.00m la cornisa

CIRCULATII, ACCESE

CIRCULAȚII PIETONALE

Pe terenul studiat se vor amenaja alei pietonale ce vor face legătura cu domeniul public. Trotuarele trebuie să permită și accesul persoanelor cu handicap.

CIRCULAȚII CAROSABILE

Accesul se va reglementa până la un drum public, arteră colectoare care să preia fluxurile de trafic din zonele funcționale și să le dirijeze spre străzile de legătură sau spre magistrale.

Se va arăta că aceste drumuri suportă o dezvoltare a zonei .

Drumul propus ce face parte din zona studiată va rămâne în proprietatea privată a proprietarilor , iar în cazul în care se va dori cedarea către domeniul public al Comunei Sânpetru acesta se va ceda la stadiul de îmbrăcăminte asfaltică.

Se vor respecta următoarele profile stradale, după cum urmează: profilul transversal al Variantei Ocolitoare Brașov VO1K și al bretelei carosabile dinspre ocolitoarea VO1K, profilul transversal al Str. Narciselor.

În incintă se vor prevedea drumuri cu banda carosabilă de minim 3,5 m în situația realizării unui drum cu dublu sens și 4,5 m pentru drumurile cu sens unic (respectând lungimile maxime) și cu trotuare pentru separarea circulației pietonale de cea carosabilă de minim 1.5 m.

Profilurile propuse vor fi definitive în cursul elaborării PUZ, prin preluarea condițiilor din avizele instituțiilor care administrează drumurile.

CAPACITATI 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

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.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul clădirilor va ține seama de caracterul specific al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- construcțiile trebuie să contribuie la armonia mediului lor, prin proporții corecte ale volumului și elementelor lor, prin calitatea materialelor utilizate și prin alegerea culorilor folosite pentru înfrumusețarea lor;
- se va asigura o tratare unitară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri;
- se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor;
- se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane etc.
- pentru clădirile care ating înălțimea maximă admisă prin prezentul regulament, este obligatorie retragerea cu minim 2 m a ultimului nivel pe fațadele dinspre calea publică, cu excepția fațadelor comune cu alte construcții;
- panta minimă admisă pentru acoperișuri este de 30%;
- aparatele de aer condiționat, de ventilație, antenele de televizor precum și antenele parabolice aparente aplicate pe fațadă se vor amplasa în condițiile tehnice prevăzute de normativele în vigoare;
- nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor (roșu, mov, portocaliu, galben citrin, verde, verde china, turcoaz, violet, kaki, cyclam, negru) și se interzic toate accentele în aceste tonalități;
- utilizarea vopselelor lavabile se va face în tonuri și nuanțe de culori calde, pastelate, nestridente (exemplu: alb, crem, bej, sienna naturală etc.);

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețele tehnico-edilitare
- se interzice conducerea supraterrană a apelor meteorice, scurgerea acestora spre domeniul public sau parcelele vecine
- se interzice dispunerea vizibilă a cablurilor de orice fel
- poziționarea traseelor rețelilor tehnico-edilitare în interiorul parcelelor se va face coordonat cu poziția acceselor auto și pietonale.
- traseele rețelilor vor fi accesibile din spații cu acces neîngrădit.
- realizarea rețelilor edilitare se face pe cheltuiala investitorilor.

Zona va fi echipată edilitar complet ca precondiție a autorizării construcțiilor de orice fel.

Se vor asigura: alimentarea cu apa potabila , canalizare menajera, si retele de energie electrica, iluminatul public stradal, prin extinderea retelelor existente, pe cheltuiala proprietarilor tabulari/ inițiatorului PUZ.

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 operațiilor reglementate prin documentația de urbanism cu privire la rețele (echiparea edilitară completă), necesare pentru buna deservire a funcțiilor propuse.

Nu este cazul de cedari de drumuri către domeniul public.

Colectarea si depozitarea deseurilor

Deseurile menajere rezultate vor fi colectate în recipiente din PVC amplasate pe platforme betonate pentru fiecare imobil și periodic vor fi eliminate prin serviciul de salubritate al localității.

În ce privește poziționarea și amenajarea zonei de colectare și depozitare deseuri se vor avea în vedere normele sanitare în vigoare. Gestionarea deseurilor trebuie să se facă în condițiile respectării prevederilor OUG 78/2000 privind regimul deseurilor, aprobată cu modificări și completări prin Legea 426/2001, modificată și completată cu OUG 61/2006 și aprobată cu Legea 27/2007 privind regimul deseurilor, respectiv colectarea deseurilor reciclabile, evitarea formării de stocuri, predarea lor la agenți economici autorizați pentru valorificare și interzicerea arderii deseurilor de orice fel, în locuri neautorizate.

Se vor respecta prevederile HG 856/2002 privind evidența gestiunii deseurilor și pentru aprobarea listei cuprinzând deseurile. Se recomandă colectarea deșeurilor în mod diferențiat, prin sortare pe tipuri de materiale reciclabile și nereciclabile (separat hârtie/ carton, ambalaje, sticlă, plastic, resturi menajere).

SPATII LIBERE SI PLANTATE

Zona verde:

Se va menține un procent de zone verzi, însumând minim 20% din suprafața parcelor, dispus cât mai compact în cadrul incintei. Aceste zone verzi se vor amenaja utilizând specii locale de arbori și arbuști ornamentali sau specii de pomi fructiferi, adaptate climatului specific zonei. Sunt interzise speciile de plante straine, invazive sau care pot crea disconfort.

- spațiile verzi vizibile, cuprinse la stradă între aliniament și linia de aliniere a clădirilor vor fi amenajate peisager sub forma unor grădini de fațadă;

- se recomandă ca, pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuar de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 40 m² ;

- se va asigura un procent de spații verzi de minim 20% pe fiecare parcelă;

- plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;

- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 metri înălțime;

Împrejmuiri

Ca regulă general spre spațiul public nu se vor realiza împrejmuiri.

În cazuri particulare, când se impune realizarea de împrejmuiri spre spațiul public, vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației.

Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,0 m.

Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

În cazul în care împrejmuirile sunt necesare (se separă funcțiuni ce necesită delimitarea propriului teren), împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,00 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

Gabriela
Chifu

Semnat digital
de Gabriela Chifu
Data: 2025.01.27
14:44:54 +03'00'

Intocmit,
Urb. Gabriela Chifu



LA INTRAVILANULUI PROPUȘ
 LA TERITORIULUI ADMINISTRATIV AL UNITATII TERRITORIALE DE BAZA
 LA ZONEI CENTRALE
 LA ZONEI DE REZERVATIE NATURALA
 LA ZONIFICARE FUNCTIONALA
 LA PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
 LA INSTITUTII PUBLICE, SERVICII
 LA UNITATI DE MICA INDUSTRIE SI PRESTATII SERVICII
 LA UNITATI AGRICOLE, TEREN AGRICOL
 LA PLANTATE, AGREMENT, SPORT
 LA GOSPODARIE COMUNALA
 LA CONSTRUCTII AFERENTE, LUCRARILOR EDILITARE
 LA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI URBANE
 LA DESTINATIE SPECIALA - AEROCUB
 LA ZONE DE PROTECTIE/INTERDICTIE
 LA DE PROTECTIE FATA DE OBIECTIVELE CU VALOARE DE RIMONIU
 LA PROTEJATE PE BAZA NORMATIVELOR SANITARE (SURSELE DE TRATARE, INMAGAZINARI, STATII DE EPURARE SI UZATE, PLATFORME DE DEPOZITARE DESEURI, CIMITIRE)
 LA PROTEJATE FATA DE CONSTRUCTII SI CULOARE TEHNICE (CENTRALE SI STATII ELECTRICE, LINII DE INALTA TENSIUNE, REțele DE GAZE/TELECOMUNICATII)
 LA INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE
 LA INTERDICTIE DEFINITIVA DE CONSTRUIRE
 LA DRUMURI
 LA DRUMURI JUDETENE
 LA DRUMURI COMUNALE
 LA STRAZI
 LA STRAZI PROPUSE PENTRU LARGIRE SI MODERNIZARE
 LA STRAZI PROPUSE PE TRASEE NOI

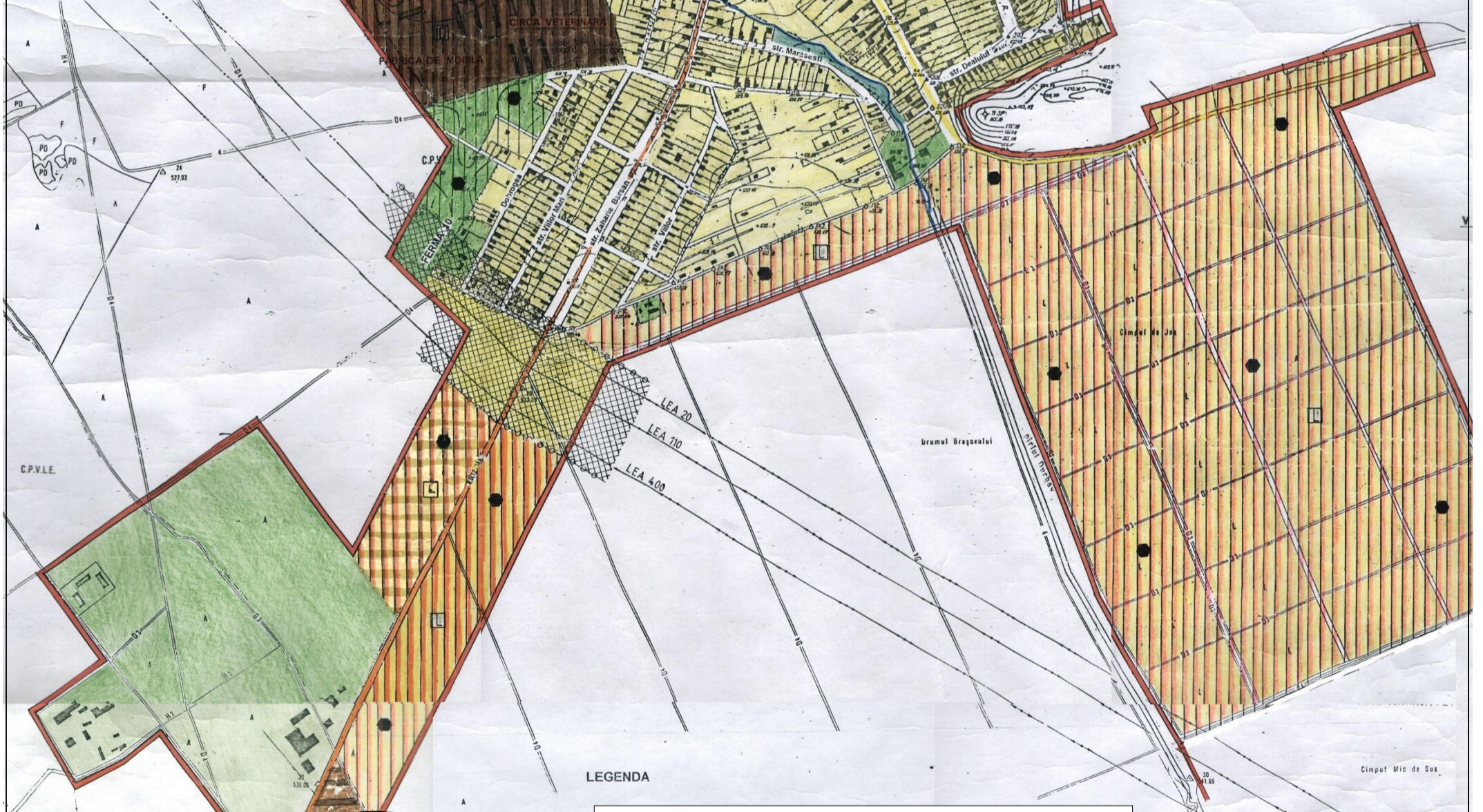
P.U.G. PLAN

COMUNA SANPETRU

SAT SANPETRU

REGLEMENTARI

ZONE FUNCTIONALE	BILANT TEREN	
	EXISTENT Suprafata (ha)	Procent % din total intravilan
LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	311.40	40.63
UNITATI MICA INDUSTRIE, PRESTATII SERVICII	55.70	10.33
UNITATI AGRO-ZOOTEHNICE	59.30	11.00
INSTITUTII SI SERVICII DE INTERES PUBLIC	17.00	3.15
CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORT, RUTIER	27.10	5.02
SPATII VERZI, SPORT, AGREMENT, PROTECTIE CONSTRUCTII TEHNICO-EDILITARE	9.00	1.67
GOSPODARIE COMUNALA, CIMITIRE	6.50	1.20
DESTINATIE SPECIALA(aerodrom)	100.00	18.54
TERENURI LIBERE	41.70	7.70
TERENURI NEPRODUCTIVE-APE	4.00	0.74
TOTAL INTRAVILAN	539.20	100.00

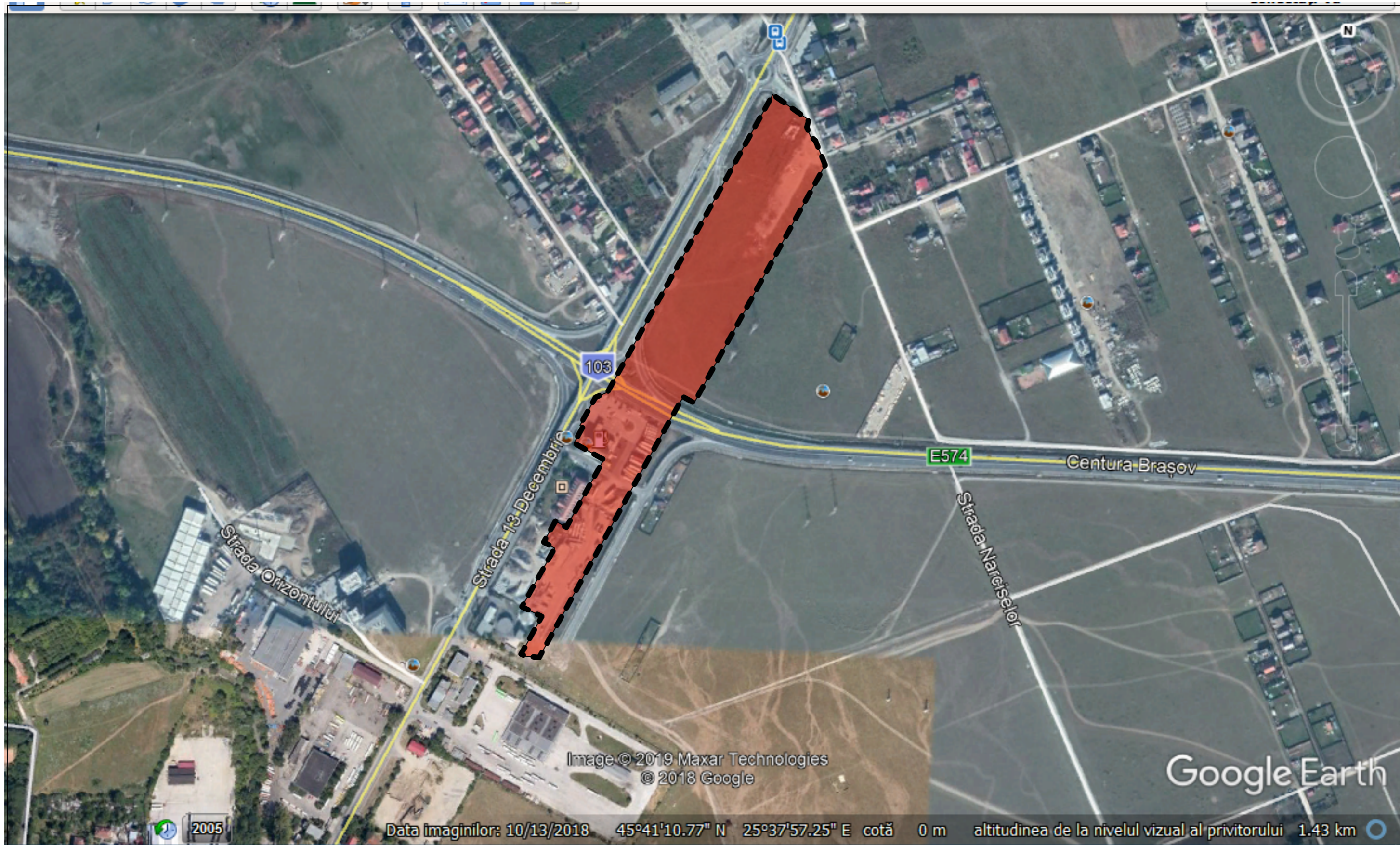


LEGENDA


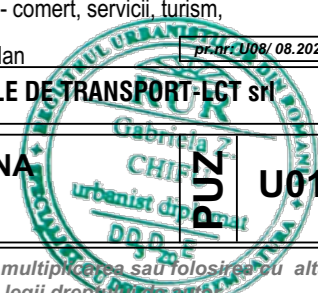
- zona din care face parte terenul studiat**
- LIMITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV AL UNITATII TERRITORIALE DE BAZA
 - LIMITA ZONEI CENTRALE
 - LIMITA ZONEI DE REZERVATIE NATURALA
 - ZONIFICARE FUNCTIONALA
 - ZONA PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
 - ZONA INSTITUTII PUBLICE, SERVICII
 - ZONA UNITATI DE MICA INDUSTRIE SI PRESTATII SERVICII
 - ZONA UNITATI AGRICOLE, TEREN AGRICOL
 - ZONE PROTEJATE FATA DE CONSTRUCTII SI CULOARE TEHNICE (CENTRALE SI STATII ELECTRICE, LINII DE INALTA TENSIUNE, REțele DE GAZE/TELECOMUNICATII)
 - INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE
 - INTERDICTIE DEFINITIVA DE CONSTRUIRE
 - DRUMURI
 - DRUMURI JUDETENE
 - DRUMURI COMUNALE
 - STRAZI
 - STRAZI PROPUSE PENTRU LARGIRE SI MODERNIZARE

Gabriela Chifu
 Semnat digital de Gabriela Chifu
 Data 2025.01.28
 14:44:54 +03'00'

	MGM Urban Proiect BRASOV, str. CARPATILOR, nr. 44, bl. ALPHAVILLE, corp C, AP. 23 j08/2894/2006; RO19298570		ELABORARE P.U.Z. - ZONA MIXTA - comert, servicii, turism, agrement, sport si utilitati com. SANPETRU, jud. Brasov, intravilan beneficiar: LINIILE CONTINENTALE DE TRANSPORT-LCT srl
	desenat urb. Gabriela Chifu proiectat urb. Gabriela Chifu sef proiect urb. Gabriela Chifu	INCADRARE IN PUG 	
	©COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a firmei MGM URBAN PROIECT. Instrainarea, multiplicarea sau folosirea pentru alta destinatie decit cea prevazuta in contract a planselor sau soft-ului aferente intra sub incidenta legii drepturilor de autor.		



Gabriela Chifu
 Semnat digital de Gabriela Chifu
 Data 2025.01.28
 14:44:54 +03'00'

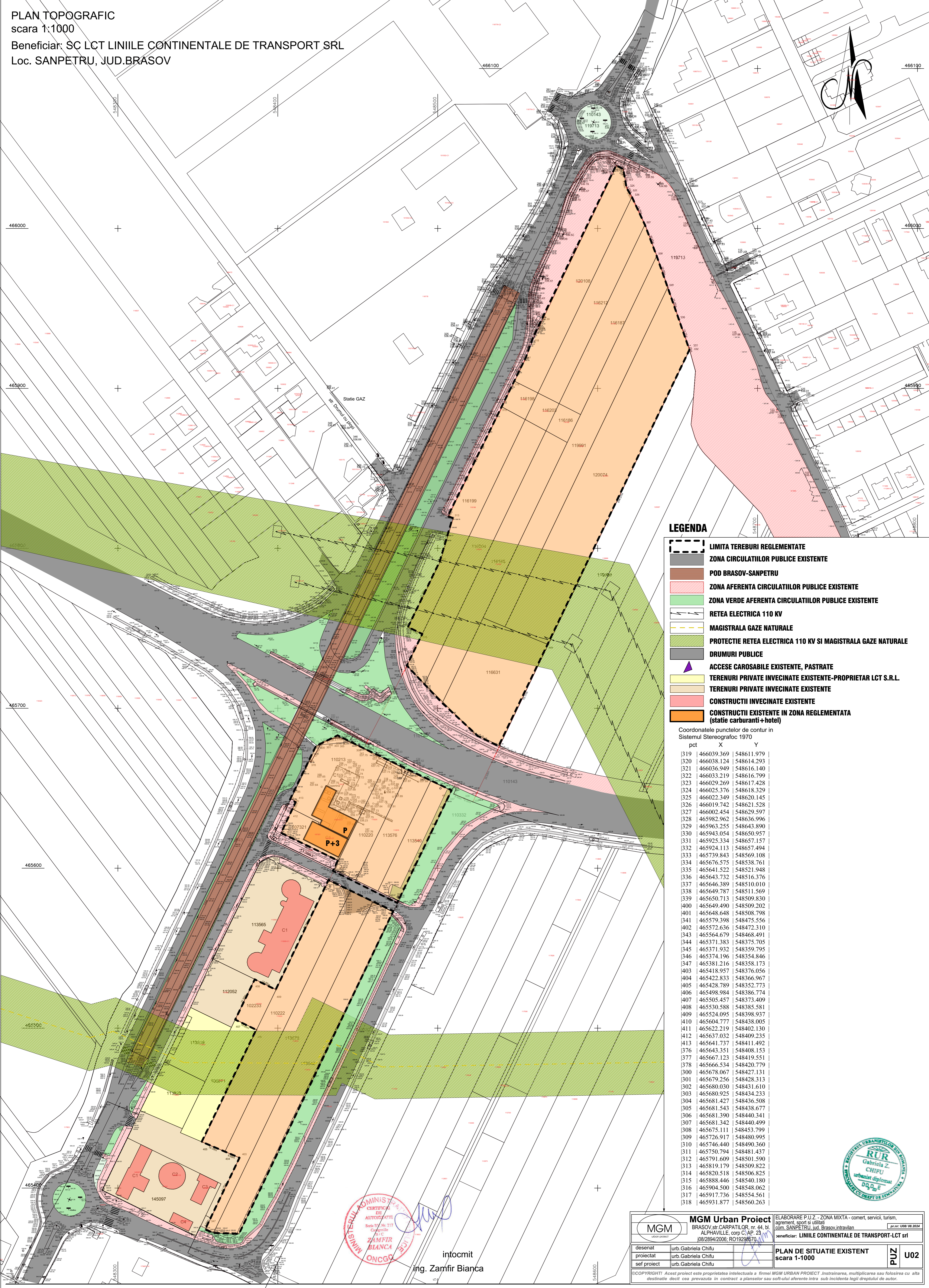
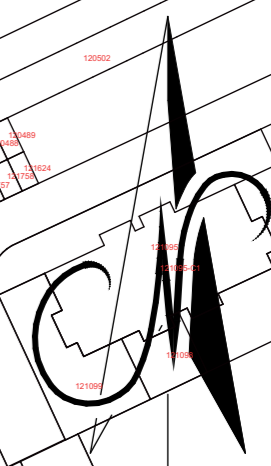
 urban proiect	MGM Urban Proiect BRASOV, str. CARPATILOR, nr. 44, bl. ALPHAVILLE, corp C, AP. 23 j08/2894/2006; RO19298570		ELABORARE P.U.Z. - ZONA MIXTA - comert, servicii, turism, agrement, sport si utilitati com. SANPETRU, jud. Brasov, intravilan pr. nr. U08/08.2024
	desenat urb. Gabriela Chifu		
	proiectat urb. Gabriela Chifu		
sef proiect urb. Gabriela Chifu			
INCADRARE IN ZONA 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 TOPOGRAFIC

scara 1:1000

Beneficiar: SC LCT LINIILE CONTINENTALE DE TRANSPORT SRL

Loc. SANPETRU, JUD.BRASOV



LEGENDA

- LIMITA TEREBURI REGLEMENTATE
- ZONA CIRCULATIILOR PUBLICE EXISTENTE
- POD BRASOV-SANPETRU
- ZONA AFERENTA CIRCULATIILOR PUBLICE EXISTENTE
- ZONA VERDE AFERENTA CIRCULATIILOR PUBLICE EXISTENTE
- RETEA ELECTRICA 110 KV
- MAGISTRALA GAZE NATURALE
- PROTECTIE RETEA ELECTRICA 110 KV SI MAGISTRALA GAZE NATURALE
- DRUMURI PUBLICE
- ACCESE CAROSABILE EXISTENTE, PASTRATE
- TERENURI PRIVATE INVECINATE EXISTENTE-PROPRIETAR LCT S.R.L.
- TERENURI PRIVATE INVECINATE EXISTENTE
- CONSTRUCTII INVECINATE EXISTENTE
- CONSTRUCTII EXISTENTE IN ZONA REGLEMENTATA (statie carburanti+hotel)

Coordonatele punctelor de contur in Sistemul Stereografic 1970

pct	X	Y
319	466039.369	548611.979
320	466038.124	548614.293
321	466036.949	548616.140
322	466033.219	548616.799
323	466029.269	548617.428
324	466025.376	548618.329
325	466022.349	548620.145
326	466019.742	548621.528
327	466002.454	548629.597
328	465982.962	548636.996
329	465963.255	548643.890
330	465943.054	548650.957
331	465925.334	548657.157
332	465924.113	548657.494
333	465739.843	548569.108
334	465676.575	548538.761
335	465641.522	548521.948
336	465643.732	548516.376
337	465646.389	548510.010
338	465649.787	548511.569
339	465650.713	548509.830
400	465649.490	548509.202
401	465648.648	548508.798
341	465579.398	548475.556
402	465572.636	548472.310
343	465564.679	548468.491
344	465371.383	548375.705
345	465371.932	548359.795
346	465374.196	548354.846
347	465381.216	548358.173
403	465418.957	548376.056
404	465422.833	548366.967
405	465428.789	548352.773
406	465498.984	548386.774
407	465505.457	548373.409
408	465530.588	548385.581
409	465524.095	548398.937
410	465604.777	548438.005
411	465622.219	548402.130
412	465637.032	548409.235
413	465641.737	548411.492
376	465643.351	548408.153
377	465667.123	548419.551
378	465666.534	548420.779
300	465678.067	548427.131
301	465679.256	548428.313
302	465680.030	548431.610
303	465680.925	548434.233
304	465681.427	548436.508
305	465681.543	548438.677
306	465681.390	548440.341
307	465681.342	548440.499
308	465675.111	548453.799
309	465726.917	548480.995
310	465746.440	548490.360
311	465750.794	548481.437
312	465791.609	548501.590
313	465819.179	548509.822
314	465820.518	548506.825
315	465888.446	548540.180
316	465904.500	548548.062
317	465917.736	548554.561
318	465931.877	548560.263



intocmit
Ing. Zamfir Bianca



MGM Urban Proiect		ELABORARE P.U.Z. - ZONA MIXTA - comerț, servicii, turism, agrement, sport și utilități	
BRASOV, str. CARPATILOR, nr. 44, bl. ALPHAVILLE, corp C, AP. 23		com. SANPETRU, jud. Brasov, intravilan	
08/2894/2006; RO19298570		Beneficiar: LINIILE CONTINENTALE DE TRANSPORT-LCT srl	
desenat urb. Gabriela Chifu		PLAN DE SITUATIE EXISTENT	
proiectat urb. Gabriela Chifu		scara 1-1000	
sef proiect urb. Gabriela Chifu		PUZ U02	

©COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuală a firmei MGM URBAN PROIECT. Instruirea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinație decât cea prevăzută în contract a planșelor sau soft-urilor aferente intră sub incidența legii dreptului de autor.

PLAN TOPOGRAFIC

scara 1:1000

Beneficiar: SC LCT LINIILE CONTINENTALE DE TRANSPORT SRL

Loc. SANPETRU, JUD. BRASOV

Coordonatele punctelor de contur in Sistemul Stereografic 1970

pct	X	Y
319	466039.369	548611.979
320	466038.124	548614.293
321	466036.949	548616.140
322	466033.219	548616.799
323	466029.269	548617.428
324	466025.376	548618.329
325	466022.349	548620.145
326	466019.742	548621.528
327	466002.454	548629.597
328	465982.962	548636.996
329	465963.255	548643.890
330	465943.054	548650.957
331	465925.334	548657.157
332	465924.113	548657.494
333	465739.843	548569.108
334	465676.575	548538.761
335	465641.522	548521.948
466000	465643.732	548516.376
337	465646.389	548510.010
338	465649.787	548511.569
339	465650.713	548509.830
400	465649.490	548509.202
401	465648.648	548508.798
341	465579.398	548475.556
402	465572.636	548472.310
343	465564.679	548468.491
344	465371.383	548375.705
345	465371.932	548359.795
346	465374.196	548354.846
347	465381.216	548358.173
403	465418.957	548376.056
404	465422.833	548366.967
405	465428.789	548352.773
406	465498.984	548386.774
407	465505.457	548373.409
408	465530.588	548385.581
409	465534.095	548398.937
410	465604.777	548438.005
411	465622.219	548402.130
412	465637.033	548409.235
413	465641.737	548411.492
376	465643.351	548408.153
377	465667.123	548419.551
378	465666.534	548420.779
300	465678.067	548427.131
301	465679.256	548428.313
302	465680.030	548431.610
303	465680.925	548434.233
304	465681.427	548436.308
305	465681.543	548438.678
306	465681.390	548440.341
307	465681.347	548441.099
308	465681.311	548441.799
309	465681.287	548442.437
310	465681.270	548443.011
311	465681.259	548443.527
312	465681.250	548444.000
313	465681.243	548444.427
314	465681.238	548444.815
315	465681.234	548445.172
316	465681.231	548445.497
317	465681.229	548445.799
318	465681.227	548446.077
319	465681.226	548446.331
320	465681.225	548446.561
321	465681.224	548446.767
322	465681.223	548446.949
323	465681.222	548447.107
324	465681.221	548447.241
325	465681.220	548447.351
326	465681.219	548447.437
327	465681.218	548447.500
328	465681.217	548447.549
329	465681.216	548447.584
330	465681.215	548447.605

ZM ZONA MIXTA

PENTRU CONSTRUCTII TIP HALA:

-Cladiri tip hala: Hmax=7.00m la comisa, Hmax=10.00m la coama

-Cladiri tip hala: Hmin=3.00m la comisa, Hmin=6.00m la coama

POT=60%

CUT=1.8

PENTRU CONSTRUCTII MULTIFUNCTIONALE (BIROURI, REPREZENTANTE FILME, MOTELURI, PENSIUNI, ETC...)

H max =S+P+2*M (R), Hmax=10.00m la comisa, Hmax=13.00m la coama

H min =S+P, Hmin=3.00m la comisa, Hmin=6.00m la coama

POT=60%

CUT=2.4

PENTRU CONSTRUCTII TURISTICE (HOTEL)

H max =S+P+3, Hmax=20.00m la comisa, Hmax=23.00m la coama

H min =S+P+3, Hmin=15.00m la comisa, Hmin=18.00m la coama

POT=60%

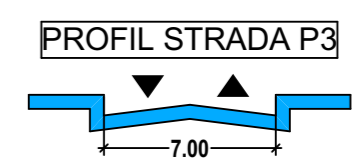
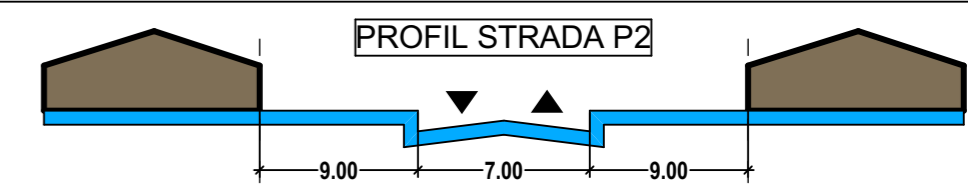
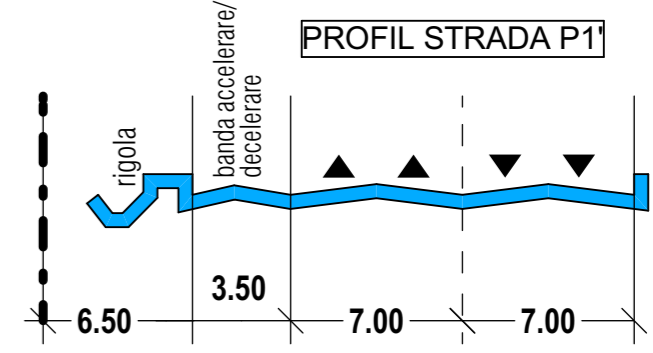
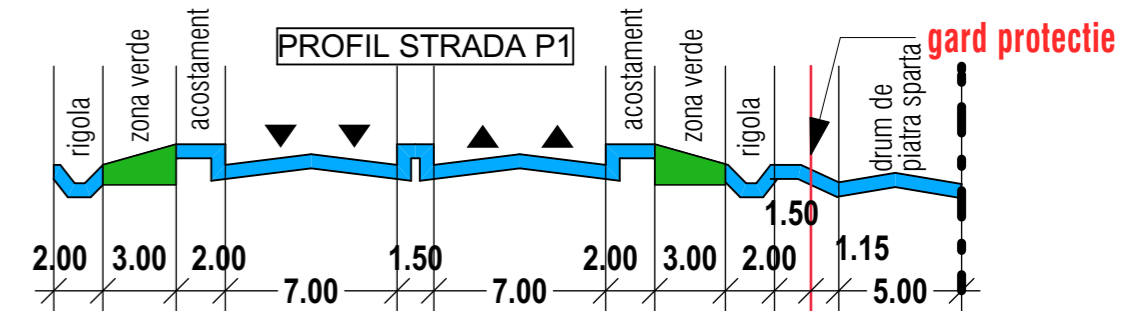
CUT=3.6

-Numar de locuri de parcare-cu respectarea Anexei 5 din HG 525/96

-Zone verzi min-cu respectarea Anexei 6 din HG 525/96

LEGENDA

- LIMITA TEREBCURI REGLEMENTATE
 - ZONA CIRCULATIILOR PUBLICE EXISTENTE
 - POD BRASOV-SANPETRU
 - ZONA AFERENTA CIRCULATIILOR PUBLICE EXISTENTE
 - ZONA VERDE AFERENTA CIRCULATIILOR PUBLICE EXISTENTE
 - REȚEA ELECTRICA 110 KV
 - MAGISTRALA GAZE NATURALE
 - PROTECTIE REȚEA ELECTRICA 110 KV SI MAGISTRALA GAZE NATURALE
 - DRUMURI PUBLICE
 - ACCESE CAROSABILE EXISTENTE, PASTRATE
 - TERENURI PRIVATE INVECINATE EXISTENTE-PROPRIETAR LCT S.R.L.
 - TERENURI PRIVATE INVECINATE EXISTENTE
 - CONSTRUCTII INVECINATE EXISTENTE
 - CONSTRUCTII EXISTENTE IN ZONA REGLEMENTATA (statii carburanti + hotel)
- PROPUNERI**
- ZONA MIXTA
 - RETRAGERI MINIME
 - EDIFICABIL
 - ACCESE CAROSABILE PROPUSE DINSPRE DRUMURILE PUBLICE
 - PROPUNERE EXTINDERE POD CONFORM PLAN COORDONATOR PENTRU ZONA CORESI-TRACTORUL-SANPETRU
 - LINIE CONTUR DE EXTINDERE POD SI SENS GIRATORIU, CONFORM PLAN COORDONATOR PENTRU ZONA CORESI-TRACTORUL-SANPETRU
 - LINIE CONTUR DE EXTINDERE BANDA PARALELA CU PODUL
 - PROPUNERE MODERNIZARE STRADA NARCISELOR, CONFORM PLAN COORDONATOR PENTRU ZONA CORESI-TRACTORUL-SANPETRU



BILANT TERITORIAL

FUNCTIUNI	EXISTENT		REZULTAT	
	mp	%	mp	%
TERENUL STUDIAT	43037.00	100.00	43037.00	100.00
CONSTRUCTII	1300.00	3.02	11910.00	27.67
CIRCULATII(caros.+piet.+parcari)	3466.00	8.05	22519.60	52.33
TEREN NECONSTRUIT	38271.00	88.93	0.00	0.00
ZONE VERZI DE INCINTA	0.00	0.00	8607.40	20.00

MGM Urban Proiect
BRASOV str. CARPATILOR, nr. 44 bl. ALPHAVILLE, corp C, AP. 23
i08/2894/2006; RO19298570

ELABORARE P.U.Z. - ZONA MIXTA - comert, servicii, turism, agrement, sport si utilitati
com. SANPETRU, jud. Brasov intravilan
Beneficiar: LINIILE CONTINENTALE DE TRANSPORT-LCT srl

REGLEMENTARI URBANISTICE
scara 1-1000

PUN U03

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

MINISTERUL ADMINISTRATIILOR INTERIORE
CERTIFICAT DE AUTORIZARE
CATEGORIA 7/C
ZAMFIR BIANCA
ONCCG

Comit Bianca

PLAN TOPOGRAFIC
scara 1:1000

Beneficiar: SC LCT LINIILE CONTINENTALE DE TRANSPORT SRL
Loc. SANPETRU, JUD.BRASOV

Coordonatele punctelor de contur in
Sistemul Stereografic 1970

pct	X	Y
319	466039.369	548611.979
320	466038.124	548614.293
321	466036.949	548616.140
322	466033.219	548616.799
323	466029.269	548617.428
324	466025.376	548618.329
325	466022.349	548620.145
326	466019.742	548621.528
327	466002.454	548629.597
328	465982.962	548636.996
329	465963.255	548643.890
330	465943.054	548650.957
331	465925.334	548657.157
332	465924.113	548657.494
333	465739.843	548569.108
334	465676.575	548538.761
335	465641.522	548521.948
466000	465604.732	548516.376
336	465604.732	548516.376
337	465649.787	548510.010
338	465649.787	548511.569
339	465650.713	548509.830
400	465649.490	548509.202
401	465648.648	548508.798
341	465579.398	548475.556
402	465572.636	548472.310
343	465564.679	548468.491
344	465371.383	548375.705
345	465371.932	548359.795
346	465374.196	548354.846
347	465381.216	548358.173
403	465418.957	548376.056
404	465422.833	548366.967
405	465428.789	548352.773
406	465498.984	548386.774
407	465505.457	548373.409
408	465530.588	548385.581
409	465524.095	548398.937
410	465604.777	548438.005
M11	465622.219	548402.130
412	465637.033	548409.235
413	465641.737	548411.492
376	465643.351	548408.153
377	465667.123	548419.551
378	465666.534	548420.779
300	465678.067	548427.131
301	465679.256	548428.313
302	465680.030	548431.610
303	465680.925	548434.233
304	465681.427	548436.308
305	465681.543	548438.678
306	465681.190	548440.341
307	465680.525	548441.499
308	465675.711	548435.789
309	465670.548	548430.108
310	465664.940	548424.501
311	465659.769	548418.827
312	465654.008	548413.194
313	465648.739	548407.612
314	465642.978	548402.080
315	465636.719	548396.598
316	465630.060	548391.166
317	465623.001	548385.784
318	465615.542	548380.452
319	465607.683	548375.170
320	465600.424	548369.938
321	465592.765	548364.756
322	465584.706	548359.624
323	465576.247	548354.542
324	465567.388	548349.510
325	465558.129	548344.528
326	465548.570	548339.596
327	465538.611	548334.714
328	465528.252	548329.882
329	465517.593	548325.100
330	465506.634	548320.368
331	465495.375	548315.686
332	465483.816	548311.054
333	465471.957	548306.472
334	465460.798	548301.940
335	465449.339	548297.458
336	465437.580	548293.026
337	465425.421	548288.644
338	465412.862	548284.312
339	465400.503	548280.030
340	465388.344	548275.808
341	465376.285	548271.636
342	465364.326	548267.514
343	465352.367	548263.442
344	465340.408	548259.420
345	465328.449	548255.448
346	465316.490	548251.526
347	465304.531	548247.654
348	465292.572	548243.832
349	465280.613	548239.060
350	465268.654	548234.338
351	465256.695	548229.666
352	465244.736	548225.044
353	465232.777	548220.472
354	465220.818	548215.950
355	465208.859	548211.478
356	465196.900	548207.056
357	465184.941	548202.684
358	465172.982	548198.362
359	465161.023	548194.090
360	465149.064	548189.868
361	465137.105	548185.696
362	465125.146	548181.574
363	465113.187	548177.502
364	465101.228	548173.480
365	465089.269	548169.508
366	465077.310	548165.586
367	465065.351	548161.714
368	465053.392	548157.892
369	465041.433	548154.120
370	465029.474	548150.408
371	465017.515	548146.746
372	465005.556	548143.134
373	464993.597	548139.572
374	464981.638	548136.060
375	464969.679	548132.598
376	464957.720	548129.186
377	464945.761	548125.824
378	464933.802	548122.512
379	464921.843	548119.250
380	464909.884	548116.038
381	464897.925	548112.876
382	464885.966	548109.764
383	464874.007	548106.702
384	464862.048	548103.690
385	464850.089	548100.728
386	464838.130	548097.816
387	464826.171	548094.954
388	464814.212	548092.142
389	464802.253	548089.380
390	464790.294	548086.668
391	464778.335	548083.996
392	464766.376	548081.364
393	464754.417	548078.772
394	464742.458	548076.220
395	464730.499	548073.708
396	464718.540	548071.236
397	464706.581	548068.804
398	464694.622	548066.412
399	464682.663	548064.060
400	464670.704	548061.748
401	464658.745	548059.476
402	464646.786	548057.244
403	464634.827	548055.052
404	464622.868	548052.900
405	464610.909	548050.788
406	464598.950	548048.716
407	464586.991	548046.684
408	464575.032	548044.692
409	464563.073	548042.740
410	464551.114	548040.828
411	464539.155	548038.956
412	464527.196	548037.124
413	464515.237	548035.332
414	464503.278	548033.580
415	464491.319	548031.868
416	464479.360	548030.196
417	464467.401	548028.564
418	464455.442	548026.972
419	464443.483	548025.420
420	464431.524	548023.908
421	464419.565	548022.436
422	464407.606	548020.994
423	464395.647	548019.582
424	464383.688	548018.200
425	464371.729	548016.848
426	464359.770	548015.526
427	464347.811	548014.234
428	464335.852	548012.972
429	464323.893	548011.740
430	464311.934	548010.538
431	464300.000	548009.366
432	464288.066	548008.224
433	464276.132	548007.112
434	464264.198	548006.030
435	464252.264	548004.978
436	464240.330	548003.956
437	464228.396	548002.964
438	464216.462	548002.002
439	464204.528	548001.070
440	464192.594	548000.168
441	464180.660	547999.296
442	464168.726	547998.444
443	464156.792	547997.612
444	464144.858	547996.800
445	464132.924	547996.008
446	464120.990	547995.236
447	464109.056	547994.484
448	464097.122	547993.752
449	464085.188	547993.040
450	464073.254	547992.348
451	464061.320	547991.676
452	464049.386	547991.024
453	464037.452	547990.392
454	464025.518	547989.780
455	464013.584	547989.188
456	464001.650	547988.616
457	463989.716	547988.064
458	463977.782	547987.532
459	463965.848	547987.020
460	463953.914	547986.528
461	463941.980	547986.056
462	463930.046	547985.604
463	463918.112	547985.172
464	463906.178	547984.760
465	463894.244	547984.368
466	463882.310	547983.996
467	463870.376	547983.644
468	463858.442	547983.312
469	463846.508	547982.990
470	463834.574	547982.688
471	463822.640	547982.406
472	463810.706	547982.144
473	463798.772	547981.902
474	463786.838	547981.680
475	463774.904	547981.478
476	463762.970	547981.296
477	463751.036	547981.134
478	463739.102	547980.992
479	463727.168	547980.860
480	463715.234	547980.748
481	463703.300	547980.656
482	463691.366	547980.584
483	463679.432	547980.532
484	463667.498	547980.500
485	463655.564	547980.488
486	463643.630	547980.496
487	463631.696	547980.524
488	463619.762	547980.572
489	463607.828	547980.640
490	463595.894	547980.728
491	463583.960	547980.836
492	463572.026	547980.964
493	463560.092	547981.112
494	463548.158	547981.280
495	463536.224	547981.468
496	463524.290	547981.676
497	463512.356	547981.904
498	463500.422	547982.152
499	463488.488	547982.420
500	463476.554	547982.708

ZM ZONA MIXTA

PENTRU CONSTRUCTII TIP HALA:
Cladiri tip hala: Hmax= 7.00m la comisa, Hmax=10.00m la coama
Cladiri tip hala: Hmin= 3.00m la comisa, Hmin=6.00m la coama
POT=60%
CUT=1.8

PENTRU CONSTRUCTII MULTIFUNCTIONALE (BIROURI, REPREZANTANTE FILME, MOTELURI, PENSIUNI, ETC...)
H max =S+P+2+M (R), Hmax=10.00m la comisa, Hmax=13.00m la coama
H min =S+P, Hmin=3.00m la comisa, Hmin=6.00m la coama
POT=60%
CUT=2.4

PENTRU CONSTRUCTII TURISTICE (HOTEL)
H max =S+P+5, Hmax= 20.00m la comisa, Hmax=23.00m la coama
H min =S+P+3, Hmin= 15.00m la comisa, Hmin=18.00m la coama
POT=60%
CUT=3.6

Numar de locuri de parcare-cu respectarea Anexei 5 din HG 525/96
(Numar estimat locuri de parcare: 240; numar minim de locuri de parcare, considerand asigurarea unui loc de parcare la 50mp suprafata desfasurata a constructiilor pentru functiuni comerciale, 236)

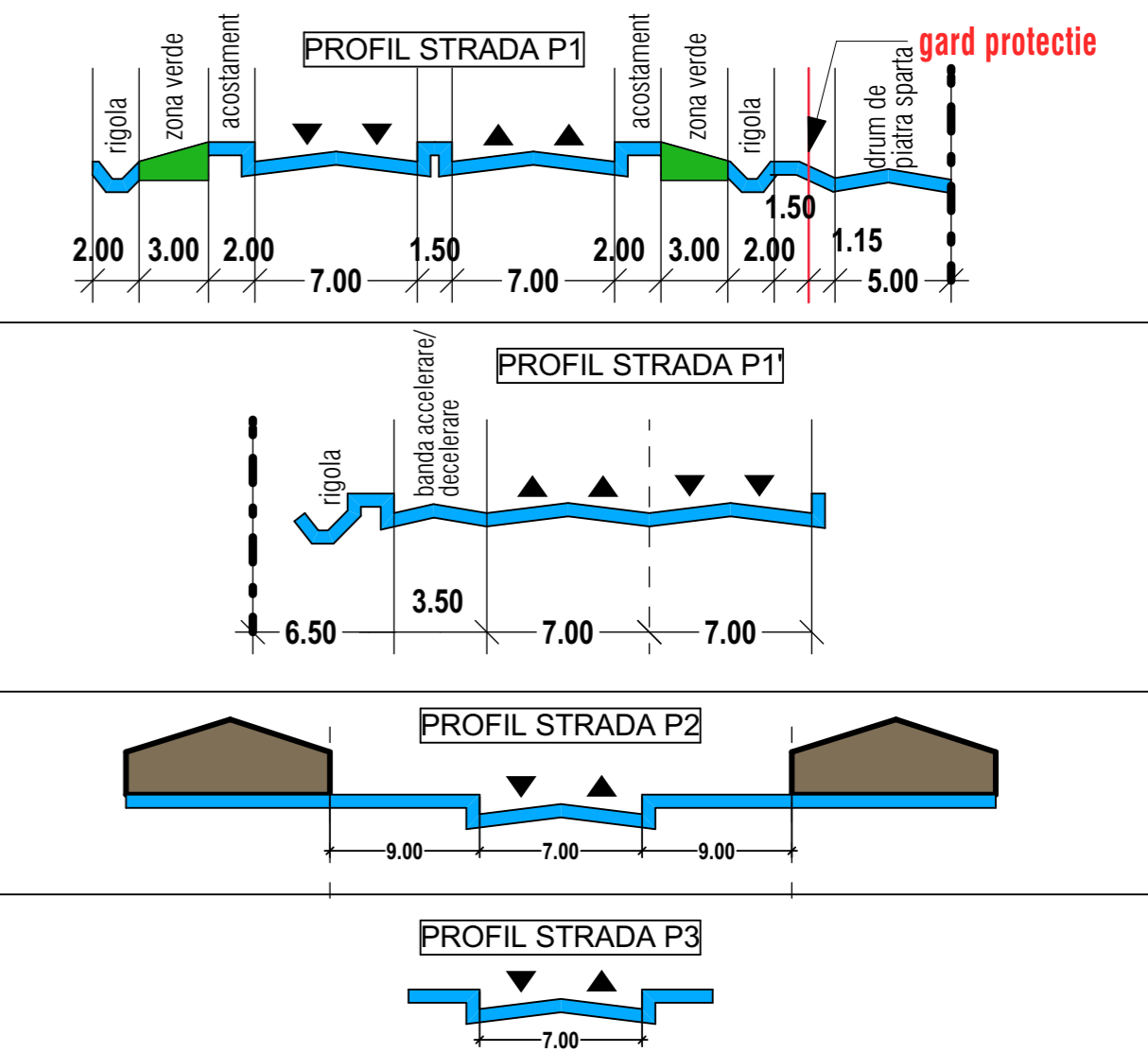
Zone verzi min-cu respectarea Anexei 6 din HG 525/96

LEGENDA

- LIMITA TEREBURI REGLEMENTATE
- ZONA CIRCULATILOR PUBLICE EXISTENTE
- POD BRASOV-SANPETRU
- DJ103 (nu se propun acces din DJ catre viitoarele obiective; retragerea limitei edificabilului este de 30.00m fata de ax DJ)
- ZONA AFERENTA CIRCULATILOR PUBLICE EXISTENTE
- ZONA VERDE AFERENTA CIRCULATILOR PUBLICE EXISTENTE
- RETEA ELECTRICA 110 KV
- MAGISTRALA GAZE NATURALE
- PROTECTIE REEA ELECTRICA 110 KV SI MAGISTRALA GAZE NATURALE
- DRUMURI PUBLICE
- ACCES CAROSABILE EXISTENTE, PASTRATE
- TERENURI PRIVATE INVECINATE EXISTENTE-PROPRIETAR LCT S.R.L.
- TERENURI PRIVATE INVECINATE EXISTENTE
- CONSTRUCTII INVECINATE EXISTENTE
- CONSTRUCTII EXISTENTE IN ZONA REGLEMENTATA (statie carburanti+hotel)

PROPOUNERI

- CONSTRUCTII COMERCIALE (HOTEL, SUPERMARKET, STATIE CARBURANTI)
- CONSTRUCTII TIP HALA
- ZONE VERZI AMENAJATE DE INCINTA
- CIRCULATI DE INCINTA (PLATFOME BETONATE)-carosabil, pietonal, parcani
- RETRAGERI MINIME
- EDIFICABIL
- ACCES CAROSABILE PROPUSE DINSPRE DRUMURILE PUBLICE
- PROPOUNERE EXTINDERE POD CONFORM PLAN COORDONATOR PENTRU ZONA CORESI-TRACTORUL-SANPETRU
- LINEE CONTUR DE EXTINDERE POD SI SENS GIRATORIU, CONFORM PLAN COORDONATOR PENTRU ZONA CORESI-TRACTORUL-SANPETRU
- LINEE CONTUR DE EXTINDERE BANDA PARALELA CU PODUL-ACCES CAROSABILE DIN DRUMURI PUBLICE
- PROPOUNERE MODERNIZARE STRADA NARCISELOR, CONFORM PLAN COORDONATOR PENTRU ZONA CORESI-TRACTORUL-SANPETRU
- ZONE COLECTARE SI DEPOZITARE DESEURI MENAJERE (EUROPUBELE)



BILANT TERITORIAL

FUNCTIUNI	EXISTENT		REZULTAT	
	mp	%	mp	%
TERENUL STUDIAT	43037.00	100.00	43037.00	100.00

PLAN TOPOGRAFIC

scara 1:1000


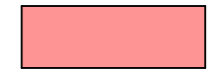



Beneficiar: SC LCT LINIILE CONTINENTALE DE TRANSPORT SRL
Loc. SANPETRU, JUD.BRASOV

**ELABORARE P.U.Z. -
CONSTRUIRE ZONA MIXTA
(comert, servicii, turism, turism,
agrement, sport si utilitati)
com. SANPETRU, jud.
Brasov, intravilan**

LEGENDA

— limita PUZ

LEGENDA

-  LIMITA TEREBUGI RELEMENTATE
-  DOMENIU PUBLIC
-  PROPRIETATI PRIVATE INVECINATE
-  PROPRIETATI PRIVATE CE FAC OBIECTUL PUZ
-  PROPRIETATI PRIVATE CE FAC OBIECTUL PUZ, CE SE VOR CEDA DOMENIULUI PUBLIC PENTRU REALIZARE INTERSECIE

Coordonatele punctelor de contur in
Sistemul Stereografoc 1970

pct	X	Y
319	466039.369	548611.979
320	466038.124	548614.293
321	466036.949	548616.140
322	466033.219	548616.799
323	466029.269	548617.428
324	466025.376	548618.329
325	466022.349	548620.145
326	466019.742	548621.528
327	466002.454	548629.597
328	465982.962	548636.996
329	465963.255	548643.890
330	465943.054	548650.957
331	465925.334	548657.157
332	465924.113	548657.494
333	465739.843	548569.108
334	465676.575	548538.761
335	465641.522	548521.948
336	465643.732	548516.376
337	465646.389	548510.010
338	465649.787	548511.569
339	465650.713	548509.830
400	465649.490	548509.202
401	465648.648	548508.798
341	465579.398	548475.556
402	465572.636	548472.310
343	465564.679	548468.491
344	465371.383	548375.705
345	465371.932	548359.795
346	465374.196	548354.846
347	465381.216	548358.173
403	465418.957	548376.056
404	465422.833	548366.967
405	465428.789	548352.773
406	465498.984	548386.774
407	465505.457	548373.409
408	465530.588	548385.581
409	465524.095	548398.937
410	465804.777	548438.005
411	465622.219	548402.130
412	465637.032	548409.235
413	465641.737	548411.492
376	465643.331	548408.153
377	465667.123	548419.551
378	465666.534	548420.779
300	465678.067	548427.131
301	465679.256	548428.313
302	465680.030	548431.610
303	465680.925	548434.233
304	465681.427	548436.508
305	465681.543	548438.677
306	465681.390	548440.341
307	465681.342	548440.499
308	465675.111	548453.799
309	465726.917	548480.995
310	465746.440	548490.360
311	465750.794	548481.437
312	465791.609	548501.590
313	465819.179	548509.822
314	465820.518	548506.825
315	465888.446	548540.180
316	465904.500	548548.062
317	465917.736	548554.561
318	465931.877	548560.263

intocmit
ing. Zamfir Bianca



Smas = 46848 mp

MGM Urban Project
BRASOV, str. CARPATILOR, nr. 44, bl. ALPHAVILLE, corp C, AP. 23
08/2894/2006; RO19288670

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

REGIMUL JURIDIC
scara 1-1000

ELABORARE P.U.Z. - ZONA MIXTA - comert, servicii, turism, agrement, sport si utilitati
com. SANPETRU, jud. Brasov, intravilan
beneficiar: LINIILE CONTINENTALE DE TRANSPORT-LCT SRL

U04

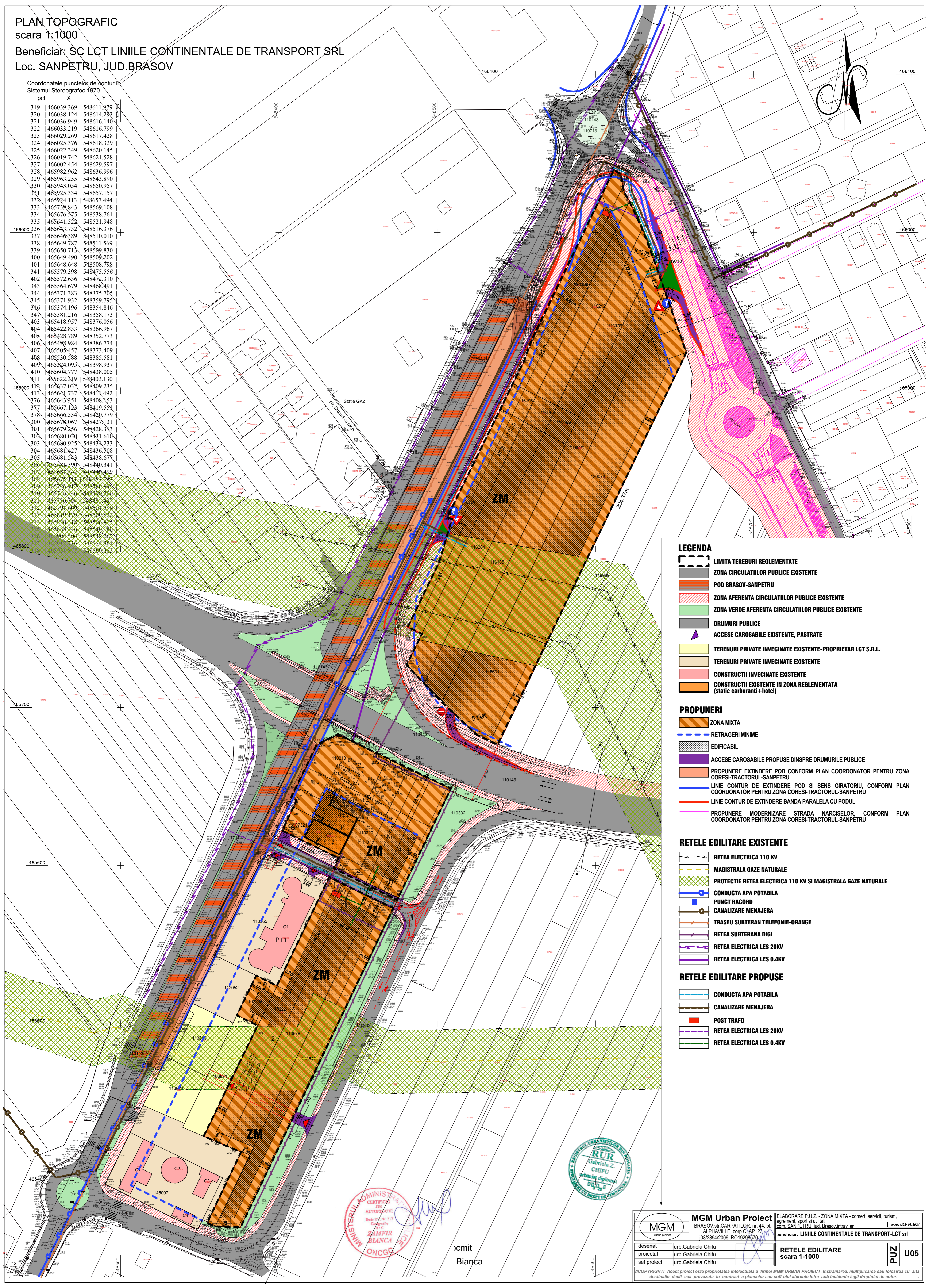
Gabriela Chifu
Semnat digital
de Gabriela Chifu
Data 20250128
144454+0300

PLAN TOPOGRAFIC
scara 1:1000

Beneficiar: SC LCT LINIILE CONTINENTALE DE TRANSPORT SRL
Loc. SANPETRU, JUD. BRASOV

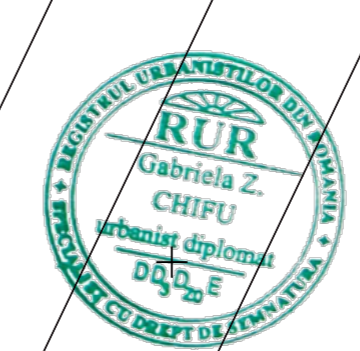
Coordonatele punctelor de contur in
Sistemul Stereografic 1970

pct	X	Y	
319	466039.369	548611.979	
320	466038.124	548614.293	
321	466036.949	548616.140	
322	466033.219	548616.799	
323	466029.269	548617.428	
324	466025.376	548618.329	
325	466022.349	548620.145	
326	466019.742	548621.528	
327	466002.454	548629.597	
328	465982.962	548636.996	
329	465963.255	548643.890	
330	465943.054	548650.957	
331	465925.334	548657.157	
332	465924.113	548657.494	
333	465739.843	548569.108	
334	465676.575	548538.761	
335	465641.522	548521.948	
468000	336	465643.732	548516.376
337	465646.389	548510.010	
338	465649.787	548511.569	
339	465650.713	548509.830	
400	465649.490	548509.202	
401	465648.648	548508.798	
341	465579.398	548475.556	
402	465572.636	548472.310	
343	465564.679	548468.491	
344	465371.383	548375.705	
345	465371.932	548359.795	
346	465374.196	548354.846	
347	465381.216	548358.173	
403	465418.957	548376.056	
404	465422.833	548366.967	
405	465428.789	548352.773	
406	465498.984	548386.774	
407	465505.457	548373.409	
408	465530.588	548385.581	
409	465524.095	548398.937	
410	465604.777	548438.005	
411	465622.219	548402.130	
468000	412	465637.033	548409.235
413	465641.737	548411.492	
376	465643.351	548408.153	
377	465667.123	548419.551	
378	465666.534	548420.779	
300	465678.067	548427.131	
301	465679.256	548428.313	
302	465680.030	548431.610	
303	465680.925	548434.233	
304	465681.427	548436.308	
305	465681.543	548438.678	
306	465681.190	548440.341	
307	465680.547	548441.109	
308	465678.111	548435.709	
309	465676.317	548430.308	
310	465674.940	548426.361	
311	465673.804	548421.337	
312	465672.609	548416.394	
313	465671.479	548411.452	
314	465670.318	548406.510	
315	465669.129	548401.567	
316	465667.910	548396.625	
317	465666.654	548391.682	
318	465665.357	548386.740	
319	465664.019	548381.797	
320	465662.642	548376.855	
321	465661.225	548371.912	
322	465659.767	548366.970	
323	465658.269	548362.027	
324	465656.731	548357.085	
325	465655.154	548352.142	
326	465653.537	548347.200	
327	465651.880	548342.257	
328	465650.183	548337.315	
329	465648.446	548332.372	
330	465646.669	548327.430	
331	465644.852	548322.487	
332	465643.005	548317.545	
333	465641.128	548312.602	
334	465639.221	548307.660	
335	465637.294	548302.717	
336	465635.347	548297.775	
337	465633.380	548292.832	
338	465631.393	548287.890	
339	465629.386	548282.947	
340	465627.359	548278.005	
341	465625.312	548273.062	
342	465623.245	548268.120	
343	465621.158	548263.177	
344	465619.051	548258.235	
345	465616.924	548253.292	
346	465614.777	548248.350	
347	465612.610	548243.407	
348	465610.423	548238.465	
349	465608.216	548233.522	
350	465605.989	548228.580	
351	465603.742	548223.637	
352	465601.475	548218.695	
353	465599.188	548213.752	
354	465596.881	548208.810	
355	465594.554	548203.867	
356	465592.207	548198.925	
357	465589.840	548193.982	
358	465587.453	548189.040	
359	465585.046	548184.097	
360	465582.619	548179.155	
361	465580.172	548174.212	
362	465577.705	548169.270	
363	465575.218	548164.327	
364	465572.711	548159.385	
365	465570.184	548154.442	
366	465567.637	548149.500	
367	465565.070	548144.557	
368	465562.483	548139.615	
369	465559.876	548134.672	
370	465557.249	548129.730	
371	465554.602	548124.787	
372	465551.935	548119.845	
373	465549.248	548114.902	
374	465546.541	548110.000	
375	465543.814	548105.057	
376	465541.067	548100.115	
377	465538.300	548095.172	
378	465535.513	548090.230	
379	465532.706	548085.287	
380	465529.879	548080.345	
381	465527.032	548075.402	
382	465524.165	548070.460	
383	465521.278	548065.517	
384	465518.371	548060.575	
385	465515.444	548055.632	
386	465512.497	548050.690	
387	465509.530	548045.747	
388	465506.543	548040.805	
389	465503.536	548035.862	
390	465500.509	548030.920	
391	465497.462	548025.977	
392	465494.395	548021.035	
393	465491.308	548016.092	
394	465488.201	548011.150	
395	465485.074	548006.207	
396	465481.927	548001.265	
397	465478.760	547996.322	
398	465475.573	547991.380	
399	465472.366	547986.437	
400	465469.139	547981.495	
401	465465.892	547976.552	
402	465462.625	547971.610	
403	465459.338	547966.667	
404	465456.031	547961.725	
405	465452.704	547956.782	
406	465449.357	547951.840	
407	465445.990	547946.897	
408	465442.603	547941.955	
409	465439.196	547937.012	
410	465435.769	547932.070	
411	465432.322	547927.127	
412	465428.855	547922.185	
413	465425.368	547917.242	
414	465421.861	547912.300	
415	465418.334	547907.357	
416	465414.787	547902.415	
417	465411.220	547897.472	
418	465407.633	547892.530	
419	465404.026	547887.587	
420	465400.409	547882.645	
421	465396.782	547877.702	
422	465393.145	547872.760	
423	465389.498	547867.817	
424	465385.841	547862.875	
425	465382.174	547857.932	
426	465378.497	547852.990	
427	465374.810	547848.047	
428	465371.113	547843.105	
429	465367.406	547838.162	
430	465363.689	547833.220	
431	465359.962	547828.277	
432	465356.225	547823.335	
433	465352.478	547818.392	
434	465348.721	547813.450	
435	465344.954	547808.507	
436	465341.177	547803.565	
437	465337.390	547798.622	
438	465333.593	547793.680	
439	465329.786	547788.737	
440	465325.969	547783.795	
441	465322.142	547778.852	
442	465318.305	547773.910	
443	465314.458	547768.967	
444	465310.601	547764.025	
445	465306.734	547759.082	
446	465302.857	547754.140	
447	465298.970	547749.197	
448	465295.073	547744.255	
449	465291.166	547739.312	
450	465287.249	547734.370	
451	465283.322	547729.427	
452	465279.385	547724.485	
453	465275.438	547719.542	
454	465271.481	547714.600	
455	465267.514	547709.657	
456	465263.537	547704.715	
457	465259.550	547700.000	
458	465255.553	547695.057	
459	465251.546	547690.115	
460	465247.529	547685.172	
461	465243.502	547680.230	
462	465239.465	547675.287	
463	465235.418	547670.345	
464	465231.361	547665.402	
465	465227.294	547660.460	
466	465223.217	547655.517	
467	465219.130	547650.575	
468	465215.033	547645.632	
469	465210.926	547640.690	
470	465206.809	547635.747	
471	465202.682	547630.805	
472	465198.545	547625.862	
473	465194.398	547620.920	
474	465190.241	547615.977	
475	465186.074	547611.035	
476	465181.897	547606.092	
477	465177.710	547601.150	
478	465173.513	547596.207	
479	465169.306	547591.265	
480	465165.089	547586.322	
481	465160.862	547581.380	
482	465156.625	547576.437	
483	465152.378	547571.495	
484	465148.121	547566.552	
485	465143.854	547561.610	
486	465139.577	547556.667	
487	465135.290	547551.725	
488	465131.003	547546.782	
489	465126.706	547541.840	
490	465122.409	547536.897	
491	465118.112	547531.955	
492	465113.815	547527.012	
493	465109.518	547522.070	
494	465105.221	547517.127	
495	465100.924	547512.185	
496	465096.627	547507.242	
497	465092.330	547502.300	
498	465088.033	547497.357	
499	465083.736	547492.415	
500	465079.439	547487.472	



- LEGENDA**
- LIMITA TEREBURI REGLEMENTATE
 - ZONA CIRCULATIILOR PUBLICE EXISTENTE
 - POD BRASOV-SANPETRU
 - ZONA AFERENTA CIRCULATIILOR PUBLICE EXISTENTE
 - ZONA VERDE AFERENTA CIRCULATIILOR PUBLICE EXISTENTE
 - DRUMURI PUBLICE
 - ACCESE CAROSABILE EXISTENTE, PASTRATE
 - TERENURI PRIVATE INVECINATE EXISTENTE-PROPRIETAR LCT S.R.L.
 - TERENURI PRIVATE INVECINATE EXISTENTE
 - CONSTRUCTII INVECINATE EXISTENTE
 - CONSTRUCTII EXISTENTE IN ZONA REGLEMENTATA (statie carburanti+hotel)
- PROPUNERI**
- ZONA MIXTA
 - RETRAGERI MINIME
 - EDIFICABIL
 - ACCESE CAROSABILE PROPUSE DINSPRE DRUMURILE PUBLICE
 - PROPUNERE EXTINDERE POD CONFORM PLAN COORDONATOR PENTRU ZONA CORESI-TRACTORUL-SANPETRU
 - LINIE CONTUR DE EXTINDERE POD SI SENS GIRATORIU, CONFORM PLAN COORDONATOR PENTRU ZONA CORESI-TRACTORUL-SANPETRU
 - LINIE CONTUR DE EXTINDERE BANDA PARALELA CU PODUL
 - PROPUNERE MODERNIZARE STRADA NARCISELOR, CONFORM PLAN COORDONATOR PENTRU ZONA CORESI-TRACTORUL-SANPETRU
- RETELE EDILITARE EXISTENTE**
- RETEA ELECTRICA 110 KV
 - MAGISTRALA GAZE NATURALE
 - PROTECTIE RETEA ELECTRICA 110 KV SI MAGISTRALA GAZE NATURALE
 - CONDUCTA APA POTABILA
 - PUNCT RACORD
 - CANALIZARE MENAJERA
 - TRASEU SUBTERAN TELEFONIE-ORANGE
 - RETEA SUBTERANA DIGI
 - RETEA ELECTRICA LES 20KV
 - RETEA ELECTRICA LES 0.4KV
- RETELE EDILITARE PROPUSE**
- CONDUCTA APA POTABILA
 - CANALIZARE MENAJERA
 - POST TRAFU
 - RETEA ELECTRICA LES 20KV
 - RETEA ELECTRICA LES 0.4KV

Comitet
Bianca



	MGM Urban Proiect BRASOV, str. CARPATILOR, nr. 44, bl. ALPHAVILLE, corp C, AP. 23 j08/2894/2006; RO19298670	ELABORARE P.U.Z. - ZONA MIXTA - comerț, servicii, turism, agrement sport și utilități com. SANPETRU, Jud. Brasov, intravilan beneficiar: LINIILE CONTINENTALE DE TRANSPORT-LCT srl
	desenat urb. Gabriela Chifu proiectat urb. Gabriela Chifu șef proiect urb. Gabriela Chifu	RETELE EDILITARE scara 1-1000