

# 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 Brașov 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 INALTIME MAXIM ADMIS AL CLADIRILOR**

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

Se vor respecta prevederile HG 856/2002 privind evidenta gestiunii deeurilor si pentru aprobarea listei cuprinzand deeurile, inclusiv deeurile 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 deeurilor 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. DOMENIUI 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 refolosibile, 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 CELELĂLTE, 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 in comun , masinile de interventie in cazuri de urgenta, masinile de aprovizionare limitate la un tonaj maxim

De asemenea sunt admise in traficul auto motocicletele, vehicule actionate de om;

Sunt strict interzise vehiculele tractate pe cale animaliera, cat si 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 potabilă , canalizare menajeră, și rețele de energie electrică, iluminatul public stradal, prin extinderea rețelilor 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 operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism cu privire 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 m<sup>2</sup> ;
- 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



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

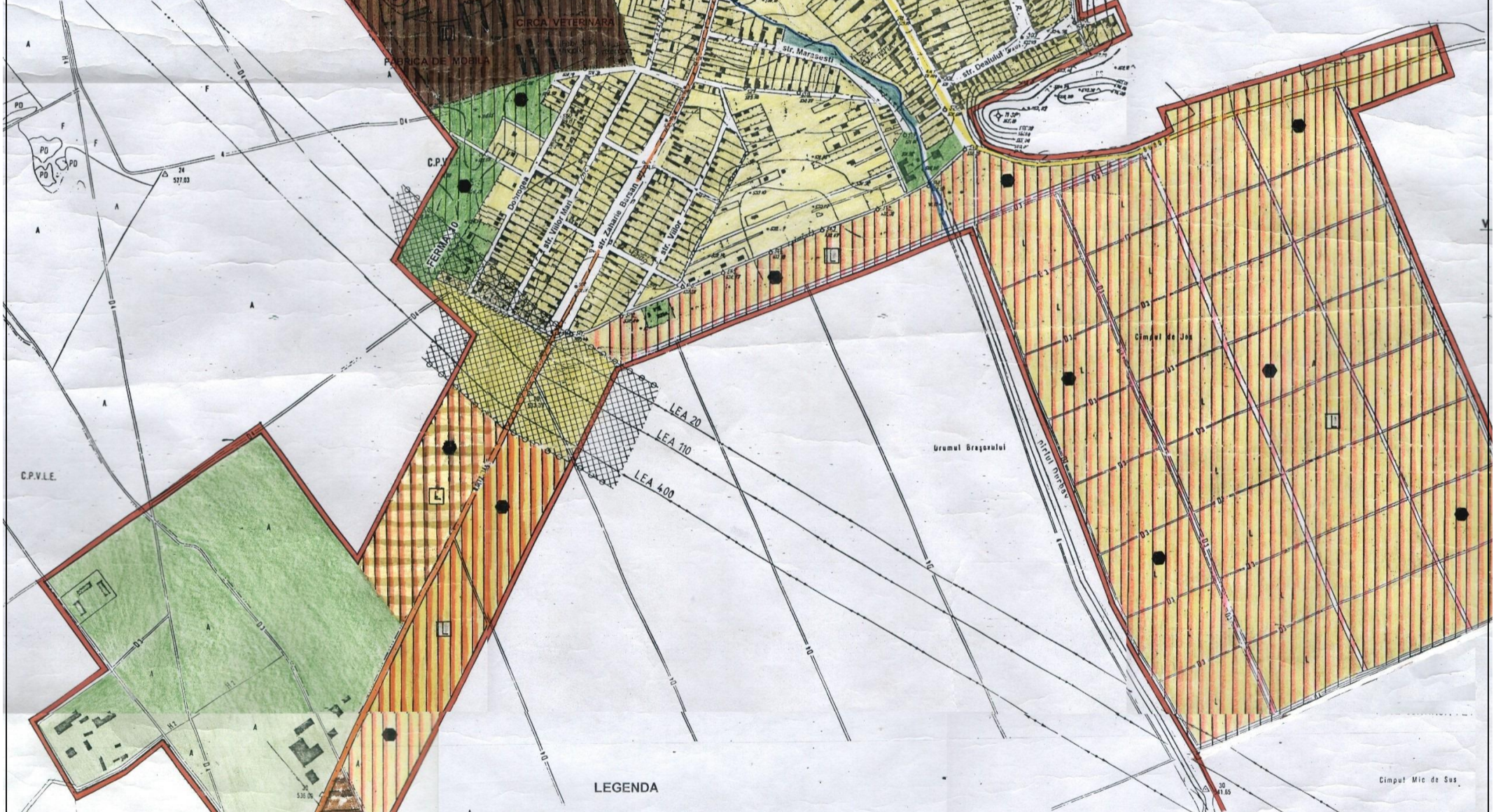
# P.U.G. PLAN

## 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
<b>TOTAL INTRAVILAN</b>	<b>539.20</b>	<b>100.00</b>

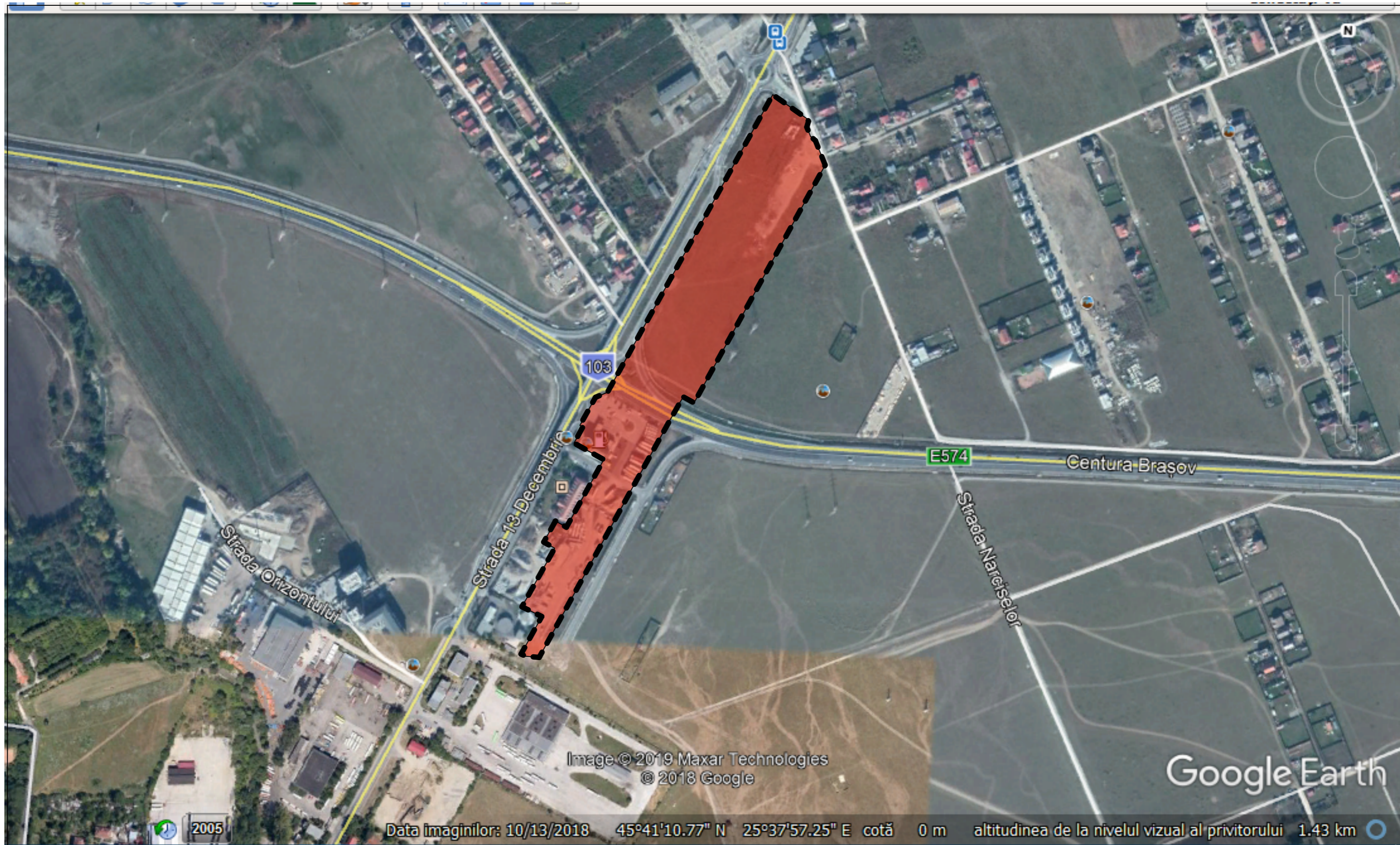


#### LEGENDA


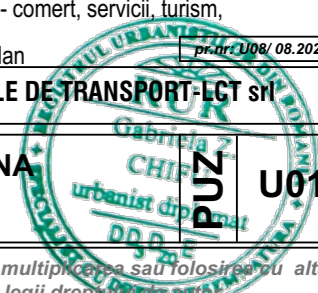
- zona din care face parte terenul studiat**
- LIMITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV AL UNITATII TERRITORIALE DE BAZA
  - LIMITA ZONEI CENTRALE
  - LIMITA ZONEI DE REZERVATIE NATURALA
  - ZONIFICARE FUNCTIONALA
  - ZONA PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
  - ZONA INSTITUTII PUBLICE, SERVICII
  - 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'

	<b>MGM Urban Project</b> 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: <b>LINIILE CONTINENTALE DE TRANSPORT-LCT srl</b>
	desenat urb. Gabriela Chifu proiectat urb. Gabriela Chifu sef proiect urb. Gabriela Chifu	<b>INCADRARE IN PUG</b> 	
	©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	<b>MGM Urban Proiect</b> 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		beneficiar: <b>LINIILE CONTINENTALE DE TRANSPORT-LCT srl</b>
	INCADRARE IN ZONA scara 1-2500		 <b>PUZ U01</b>

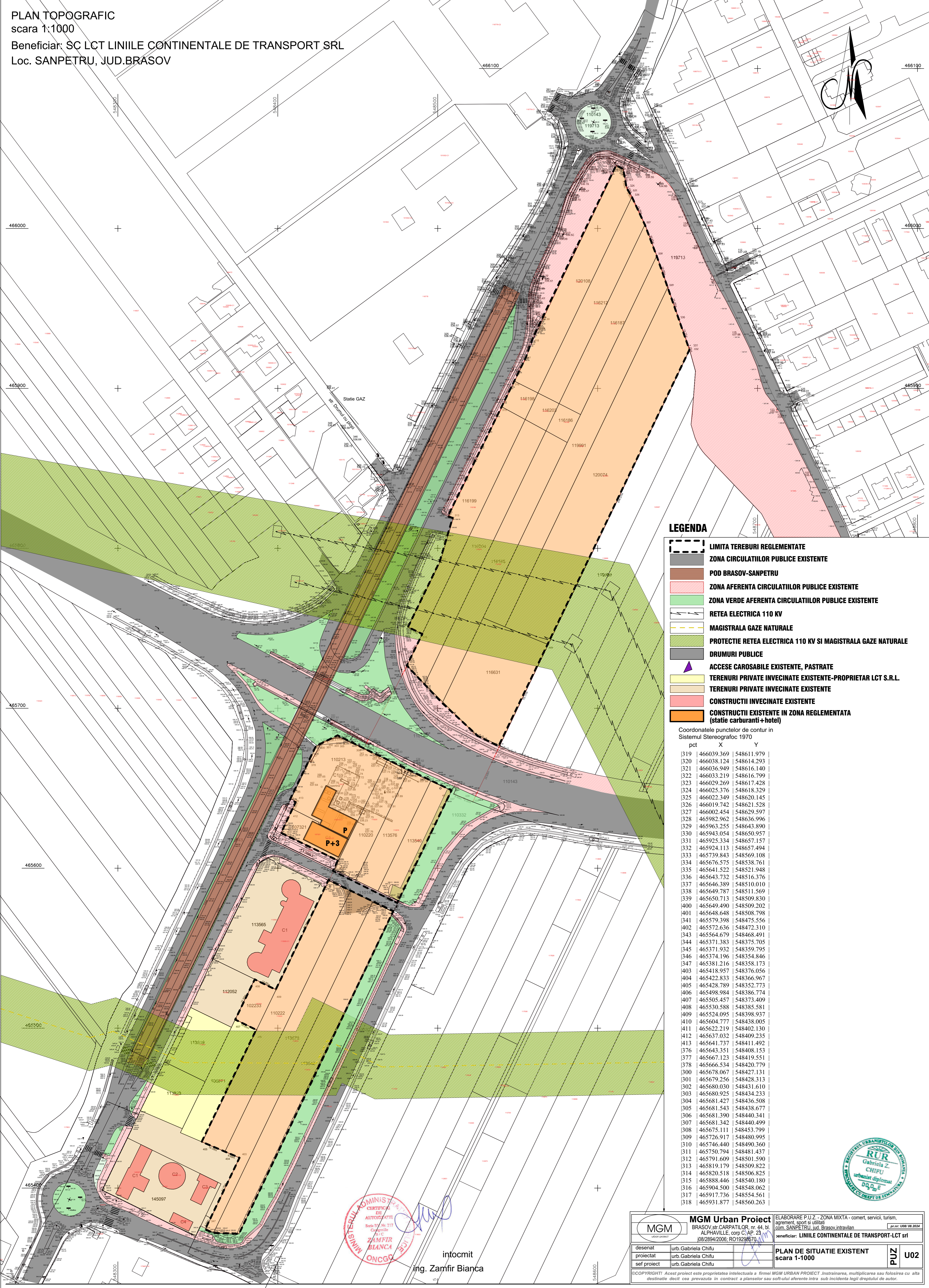
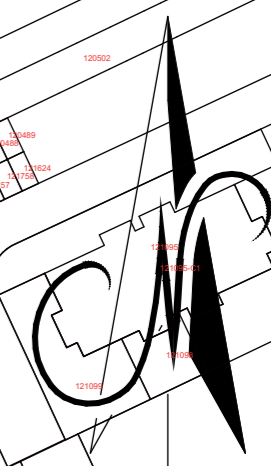
©COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a firmei MGM URBAN PROIECT. Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decit cea prevazuta in contract a planșelor sau soft-ului aferente intra sub incidenta legii dreptului de autor.

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 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	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



<b>MGM Urban Proiect</b>		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	465681.274	548443.011
311	465681.270	548443.527
312	465681.276	548444.000
313	465681.291	548444.428
314	465681.314	548444.815
315	465681.352	548445.162
316	465681.406	548445.470
317	465681.478	548445.741
318	465681.561	548445.975

**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%

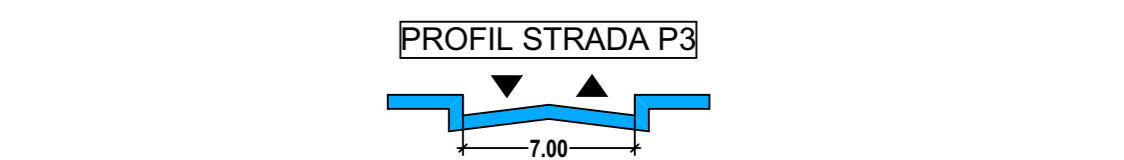
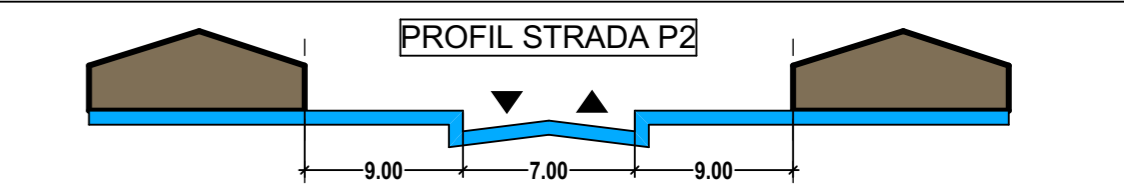
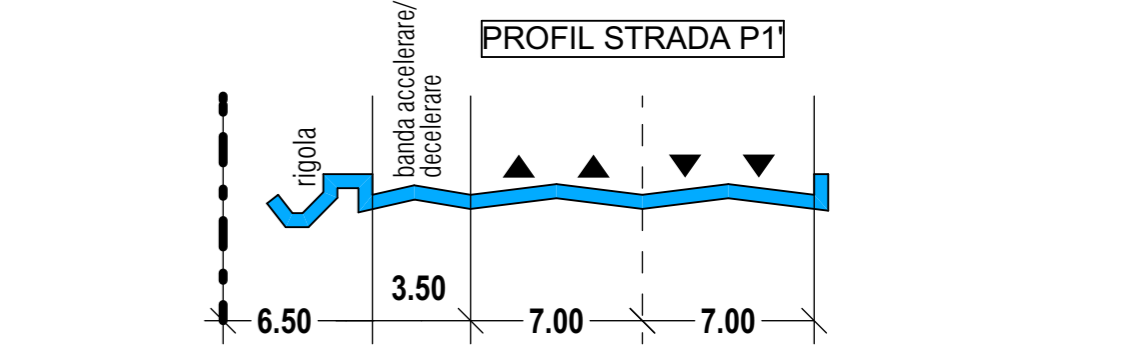
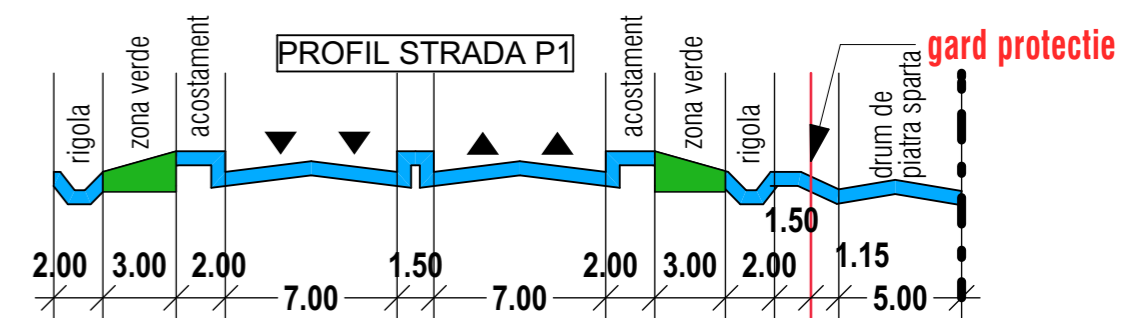
CUT=3.6

-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 proiectat urb. Gabriela Chifu

MINISTERUL ADMINISTRATIEI INTERIORE  
CERTIFICAT DE AUTORIZATIE  
Scrie Nr. 217  
Categorie  
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
336	465604.732	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
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	548452.789
309	465670.548	548460.948
310	465648.490	548496.501
311	465620.562	548481.437
312	465620.008	548481.394
313	465619.709	548480.852
314	465619.518	548480.610
315	465619.446	548480.480
316	465619.390	548480.362
317	465619.340	548480.254
318	465619.290	548480.156

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=8%

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

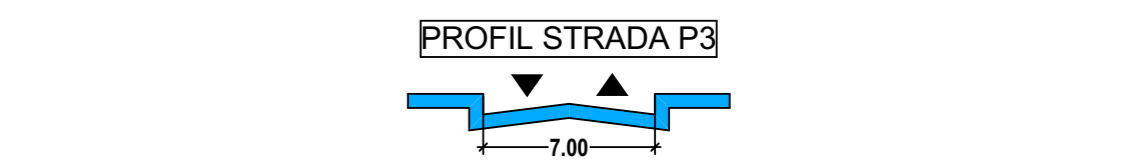
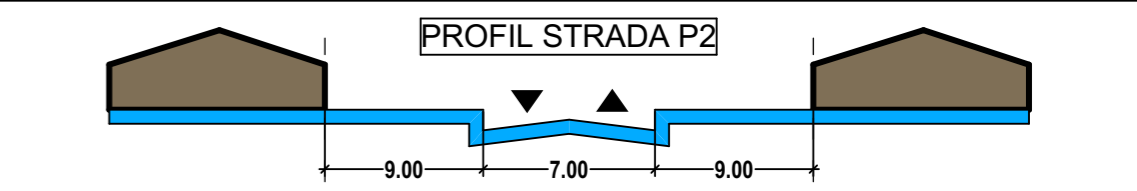
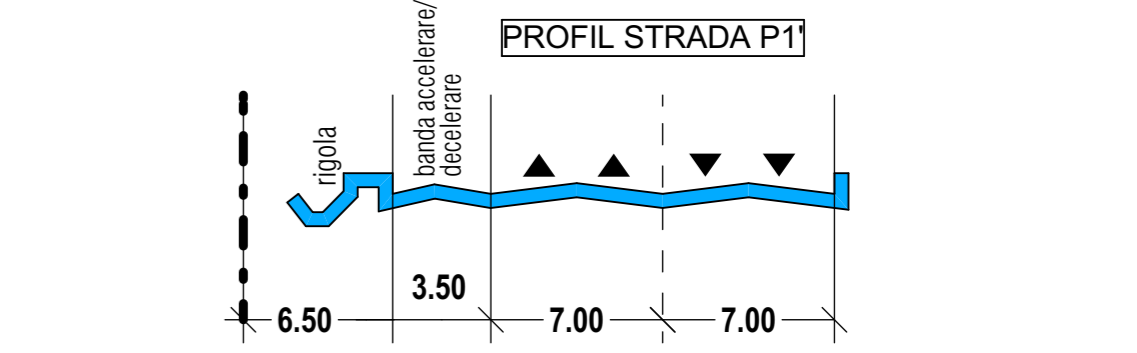
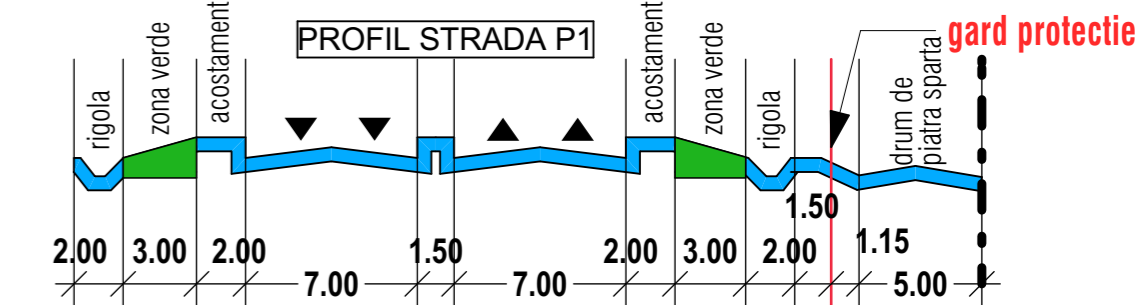
-Numar de locuri de parcare-cu respectarea Anexei 5 din HG 525/96

(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
- 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 (statie carburanti+hotel)
- 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
- 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-ACCESE CAROSABILE DIN DRUMURI PUBLICE
- PROPUNERE MODERNIZARE STRADA NARCISELOR, CONFORM PLAN COORDONATOR PENTRU ZONA CORESI-TRACTORUL-SANPETRU
- ZONE COLECTARE SI DEPOZITARE DESEURI MENAJERE (EUROPELE)



BILANT TERITORIAL

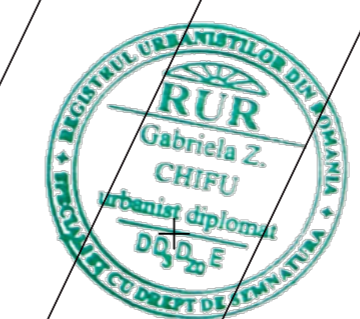
FUNCTIUNI	EXISTENT		REZULTAT	
	mp	%	mp	%
TERENUL STUDIAT	43037.00	100.00	43037.00	100.00
CONSTRUCTII	1300.00	3.02	11910.00	27.67
CIRCULATI(carosabil+parcani)	3466.00	8.05	22519.60	52.33
TEREN NECONSTRUIT	38271.00	88.93	0.00	0.00
ZONE VERZI DE INCINTA	0.00	0.00	8607.40	20.00

Comitet Bianca

MINISTERUL ADMINISTRATIEI SI AUTOGUVERNANTII

Seria RV Nr. 213

Categorie: ZAMFIR BIANCA ONCGG



**MGM Urban Proiect**

BRASOV, str. CARPATILOR, nr. 44, bl. ALPHAVILLE, corp C1, AP. 23

job/2894/2006; RO19298570

ELABORARE P.U.Z. - ZONA MIXTA - comert, servicii, turism, agrement, sport si utilitati

loc. SANPETRU, Jud. Brasov, intravilan

Beneficiar: LINIILE CONTINENTALE DE TRANSPORT-LCT srl

**ILUSTRARE URBANISTICA - posibilitati de mobilitate scara 1-1000**

desenat urb. Gabriela Chifu

proiectat urb. Gabriela Chifu

sef proiect urb. Gabriela Chifu

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 planurilor sau soft-ului aferente intra sub incidenta legii dreptului de autor.

# PLAN TOPOGRAFIC

scara 1:1000


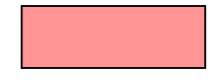



Beneficiar: SC LCT LINIILE CONTINENTALE DE TRANSPORT SRL  
Loc. SANPETRU, JUD.BRASOV

**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 TEREBCURI REGLEMENTATE
-  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 mm

**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
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	465524.095	548398.937
410	465604.777	548438.005
411	465622.219	548402.130
466000	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	548411.422
314	465670.318	548406.425
315	465669.129	548401.402
316	465667.910	548396.357
317	465666.657	548391.292
318	465665.466	548386.207
319	465664.232	548381.101
320	465663.059	548376.076
321	465661.842	548371.031
322	465660.584	548366.066
323	465659.389	548361.081
324	465658.152	548356.076
325	465656.877	548351.051
326	465655.566	548346.006
327	465654.214	548340.941
328	465652.825	548335.856
329	465651.402	548330.751
330	465650.049	548325.626
331	465648.669	548320.481
332	465647.256	548315.316
333	465645.814	548310.131
334	465644.346	548304.926
335	465642.856	548299.701
336	465641.337	548294.456
337	465639.793	548289.191
338	465638.219	548283.906
339	465636.619	548278.591
340	465635.000	548273.246
341	465633.366	548267.871
342	465631.711	548262.466
343	465630.039	548257.031
344	465628.354	548251.566
345	465626.659	548246.071
346	465624.957	548240.546
347	465623.242	548235.091
348	465621.517	548229.606
349	465619.786	548224.091
350	465618.043	548218.546
351	465616.291	548212.971
352	465614.533	548207.366
353	465612.771	548201.731
354	465611.008	548196.066
355	465609.246	548190.381
356	465607.486	548184.676
357	465605.729	548178.951
358	465603.976	548173.206
359	465602.228	548167.441
360	465600.486	548161.656
361	465598.749	548155.841
362	465597.018	548150.006
363	465595.294	548144.141
364	465593.576	548138.256
365	465591.865	548132.341
366	465590.161	548126.406
367	465588.464	548120.441
368	465586.774	548114.456
369	465585.091	548108.441
370	465583.416	548102.406
371	465581.749	548096.341
372	465580.091	548090.256
373	465578.441	548084.141
374	465576.798	548078.006
375	465575.163	548071.841
376	465573.536	548065.656
377	465571.918	548059.441
378	465570.309	548053.206
379	465568.709	548046.941
380	465567.118	548040.656
381	465565.536	548034.341
382	465563.963	548028.006
383	465562.399	548021.641
384	465560.844	548015.256
385	465559.298	548008.841
386	465557.761	548002.406
387	465556.233	547995.941
388	465554.714	547989.456
389	465553.204	547982.941
390	465551.703	547976.406
391	465550.211	547969.841
392	465548.728	547963.256
393	465547.254	547956.641
394	465545.789	547950.006
395	465544.333	547943.341
396	465542.886	547936.656
397	465541.448	547930.041
398	465540.019	547923.406
399	465538.599	547916.741
400	465537.188	547910.056
401	465535.786	547903.341
402	465534.393	547896.606
403	465533.009	547889.841
404	465531.634	547883.056
405	465530.268	547876.241
406	465528.911	547869.406
407	465527.563	547862.541
408	465526.224	547855.656
409	465524.894	547848.741
410	465523.573	547841.806
411	465522.261	547834.841
412	465520.958	547827.856
413	465519.664	547820.841
414	465518.379	547813.806
415	465517.103	547806.741
416	465515.836	547799.656
417	465514.578	547792.541
418	465513.329	547785.406
419	465512.089	547778.241
420	465510.858	547771.056
421	465509.636	547763.841
422	465508.423	547756.606
423	465507.219	547749.341
424	465506.024	547742.056
425	465504.838	547734.741
426	465503.661	547727.406
427	465502.493	547720.041
428	465501.334	547712.656
429	465500.184	547705.241
430	465499.043	547697.806
431	465497.911	547690.341
432	465496.788	547682.856
433	465495.674	547675.341
434	465494.569	547667.806
435	465493.473	547660.241
436	465492.386	547652.656
437	465491.308	547645.041
438	465490.239	547637.406
439	465489.179	547629.741
440	465488.128	547622.056
441	465487.086	547614.341
442	465486.053	547606.606
443	465485.029	547598.841
444	465484.014	547591.056
445	465483.008	547583.241
446	465482.011	547575.406
447	465481.023	547567.541
448	465480.044	547559.656
449	465479.074	547551.741
450	465478.113	547543.806
451	465477.161	547535.841
452	465476.218	547527.856
453	465475.284	547519.841
454	465474.359	547511.806
455	465473.443	547503.741
456	465472.536	547495.656
457	465471.638	547487.541
458	465470.749	547479.406
459	465469.869	547471.241
460	465468.998	547463.056
461	465468.136	547454.841
462	465467.283	547446.606
463	465466.439	547438.341
464	465465.604	547430.056
465	465464.778	547421.741
466	465463.961	547413.406
467	465463.153	547405.041
468	465462.354	547396.656
469	465461.564	547388.241
470	465460.783	547379.806
471	465460.011	547371.341
472	465459.248	547362.856
473	465458.494	547354.341
474	465457.749	547345.806
475	465457.013	547337.241
476	465456.286	547328.656
477	465455.568	547320.041
478	465454.859	547311.406
479	465454.159	547302.741
480	465453.468	547294.056
481	465452.786	547285.341
482	465452.113	547276.606
483	465451.449	547267.841
484	465450.794	547259.056
485	465450.148	547250.241
486	465449.511	547241.406
487	465448.883	547232.541
488	465448.264	547223.656
489	465447.654	547214.741
490	465447.053	547205.806
491	465446.461	547196.841
492	465445.878	547187.856
493	465445.304	547178.841
494	465444.739	547169.806
495	465444.183	547160.741
496	465443.636	547151.656
497	465443.098	547142.541
498	465442.569	547133.406
499	465442.049	547124.241
500	465441.538	547115.056
501	465441.036	547105.841
502	465440.543	547096.606
503	465440.059	547087.341
504	465439.584	547078.056
505	465439.118	547068.741
506	465438.661	547059.406
507	465438.213	547050.041
508	465437.774	547040.656
509	465437.344	547031.241
510	465436.923	547021.806
511	465436.511	547012.341
512	465436.108	547002.856
513	465435.714	546993.341
514	465435.329	546983.806
515	465434.953	546974.241
516	465434.586	546964.656
517	465434.228	546955.041
518	465433.879	546945.406
519	465433.539	546935.741
520	465433.208	546926.056
521	465432.886	546916.341
522	465432.573	546906.606
523	465432.269	546896.841
524	465431.974	546887.056
525	465431.688	546877.241
526	465431.411	546867.406
527	465431.143	546857.541
528	465430.884	546847.656
529	465430.634	546837.741
530	465430.393	546827.806
531	465430.161	546817.841
532	465429.938	546807.856
533	465429.724	546797.841
534	465429.519	546787.806
535	465429.323	546777.741
536	465429.136	546767.656
537	465428.958	546757.541